

Los abajo firmantes, cuyos nombres y cargos se indican, miembros del Consejo de Administración de la sociedad, tras valorar la información recibida de los servicios de la Compañía, más las opiniones favorables del Comité de Auditoría y de la Auditoría externa, al firmar la información contenida en este documento, aun precisando que la sociedad se encuentra en trance de extinción por absorción ya acordada por parte de Udra S.A., declaran bajo su responsabilidad que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, así como la información adicional sobre hechos acaecidos entre el 31 de Marzo y el 29 de Abril, 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.

Pozuelo de Alarcón (Madrid), a 29 Abril 2009

Fdo: Jacinto ~~R~~J González
Presidente,

Fdo: Manuel Rodríguez-Acosta
Vicepresidente y Consejero-Delegado

~~Fdo: Miguel Zorita Lees / /~~

Fdo: ~~Altina F. Sebastián~~

Fdo: ~~Francisco Herranz~~F Manzano

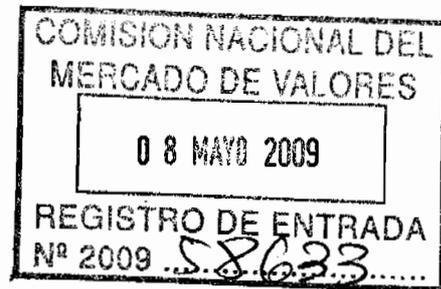
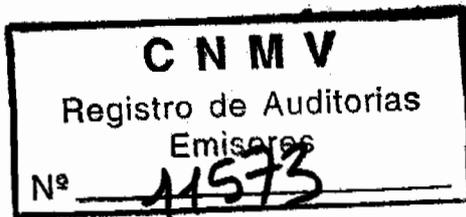
Fdo: ~~Roberto Rev~~R Perates

Fdo: ~~Guillermo Mesonero~~G Romanos

Fdo: ~~Camilo~~C Fraguero

Fdo: ~~Franers Lepoutre~~

Fdo: Gustavo Pérez-Carvallo



Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio Anual terminado
el 31 de diciembre de 2008 e
Informe de Gestión, junto con
el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.:

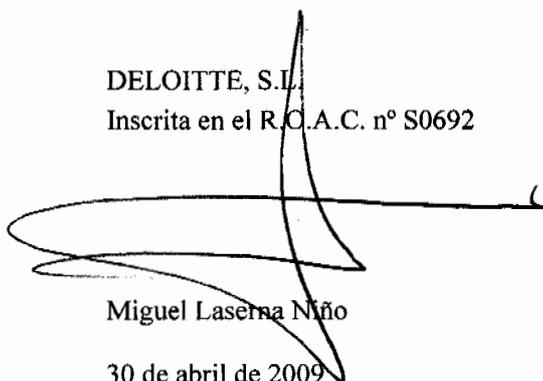
1. Hemos auditado las cuentas anuales de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 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. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Plan, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 2 de la memoria se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 6 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad, como cabecera de grupo, está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas consolidadas, preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), sobre las que con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría sin salvedades. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo, en comparación con las cuentas individuales adjuntas, se muestra en la Nota 2 de la Memoria adjunta.
4. Tal y como se indica en la Nota 1 adjunta, en la actualidad se encuentra en curso un proceso de fusión de la Sociedad con algunas de sus sociedades dependientes y con otras empresas del Grupo UDRA (accionista mayoritario de la Sociedad). En este sentido, con fecha 26 de junio de 2008 la Junta General de Accionistas de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. aprobó dicho proceso de fusión, si bien a la fecha de este informe no se había formalizado la correspondiente escritura pública de fusión ni, por lo tanto, se había depositado para su inscripción en los preceptivos Registros Mercantiles. Como consecuencia de esta operación, PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. será absorbida por UDRA, S.A. y, por consiguiente, quedará disuelta sin liquidación en el momento en el que se inscriba la correspondiente escritura pública de fusión, momento en el que se producirá la transmisión en bloque de su patrimonio a UDRA, S.A., que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

5. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. En este contexto, PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. ha registrado en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de activos por importe antes de impuestos de 7,2 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de sus activos inmobiliarios realizadas por expertos independientes (véanse Notas 7 y 9).

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 21, el Grupo UDRA al que la Sociedad pertenece ha firmado el 21 de abril de 2009 un acuerdo para refinanciar su deuda con entidades financieras. Según se indica en la Nota 16, los Administradores de la Sociedad entienden que el mencionado acuerdo de refinanciación asegura razonablemente los recursos financieros necesarios para cumplir con el Plan de Negocio elaborado por el Grupo para los próximos años, aun en el caso de que las condiciones de los mercados inmobiliario y financiero continúen empeorando en 2009.

6. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 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 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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.C.A.C. nº S0692



Miguel Laserna Niño

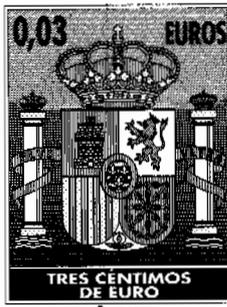
30 de abril de 2009

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2008



CLASE 8.^a



0J7523001

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (*)
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2008	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2008
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO NETO	
Inmovilizado intangible (Nota 5)	308	Capital social (Nota 13)	39.724
Inmovilizado material (Nota 6)	2.832	Prima de emisión (Nota 13)	117.073
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	270.195	Reservas (Nota 13)	80.888
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	105.223	Legal y estatutarias	7.945
Instrumentos de patrimonio (Nota 9)	96.022	Otras reservas	72.943
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Notas 9 y 20)	9.200	Acciones en patrimonio propias (Nota 13)	(42.086)
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	1.791	Resultado del ejercicio	(7.075)
Créditos a terceros	17	Ajustes en patrimonio por valoración	(5.896)
Derivados financieros (Nota 11)	47	Operaciones de cobertura	(5.896)
Otros activos financieros	1.728	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 14)	195
Activos por impuesto diferido (Nota 17)	3.432	Total patrimonio neto	182.822
Total activo no corriente	383.781		
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	
Existencias (Nota 12)	357.876	Provisiones a largo plazo (Nota 15)	2.752
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.088	Deudas a largo plazo (Nota 16)	353.546
Clientes empresas del Grupo y asociadas (Nota 20)	367	Deudas con entidades de crédito	337.172
Administraciones Públicas (Nota 17)	6.752	Derivados financieros (Nota 11)	12.103
Inversiones en empresas Grupo y asociadas (Nota 20)	137.087	Otros pasivos financieros	4.271
Créditos a empresas del Grupo	137.087	Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 20)	1.415
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	765	Pasivos por impuesto diferido (Nota 17)	2.392
Derivados financieros (Nota 11)	27	Otros acreedores a largo plazo	0
Otros activos financieros	738	Total pasivo no corriente	360.105
Periodificaciones a corto plazo	1.049	PASIVO CORRIENTE	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	928	Provisiones a corto plazo (Nota 15)	6.910
Total activo corriente	511.911	Deudas a corto plazo (Nota 16)	205.804
TOTAL ACTIVO	895.693	Deudas con entidades de crédito	205.795
		Derivados financieros (Nota 11)	9
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 20)	84.175
		Proveedores empresas del Grupo y asociadas (Nota 20)	3.030
		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46.054
		Administraciones Públicas (Nota 17)	6.792
		Total pasivo corriente	352.756
		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	895.693

(*) Se presentan exclusivamente las cifras correspondientes al cierre del ejercicio 2008, debido al cambio normativo habido a partir del 1 de enero del presente ejercicio (véase Nota 2)

Las Notas explicativas 1 a 21 forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.



0J7523002

CLASE 8.ª

**PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2008 (*)**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2008
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)	73.391
Ventas	53.428
Prestación de servicios	19.963
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 19)	10.758
Variación de las existencias (Nota 19)	25.102
Aprovisionamientos (Nota 19)	(59.532)
Otros ingresos de explotación (Nota 19)	2.170
Gastos de personal	(5.455)
Sueldos, salarios y similares	(4.806)
Cargas sociales (Nota 19)	(648)
Otros gastos de explotación	(15.569)
Servicios exteriores	(10.857)
Tributos	(2.621)
Otros gastos de gestión corriente (Nota 19)	(2.091)
Amortización del inmovilizado (Notas 5, 6 y 7)	(4.229)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras (Nota 14)	84
Exceso de provisiones	105
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	(1.269)
Deterioros y pérdidas	(1.269)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	25.555
Ingresos financieros	5.560
-En empresas del Grupo y asociadas (Nota 20)	4.405
-En terceros	1.155
Gastos financieros	(26.719)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 20)	(2.571)
Por deudas con terceros	(24.148)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros (Nota 11)	(6.102)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 9)	(6.595)
RESULTADO FINANCIERO	(33.857)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (Pérdida)	(8.302)
Impuestos sobre beneficios (Nota 17)	1.227
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdida)	(7.075)

(*) Se presentan exclusivamente las cifras correspondientes al cierre del ejercicio 2008, debido al cambio normativo habido a partir del 1 de enero del presente ejercicio (véase Nota 2)

Las Notas explicativas 1 a 21 forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008.

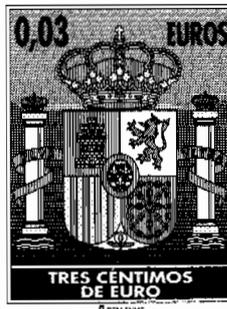


CLASE 8.ª

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
(En miles de Euros)

A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(7.075)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
i. Por la valoración de instrumentos financieros.	(7.317)
ii. Subvenciones, donaciones y legados	(84)
iii. Efecto impositivo	25
B) Total de ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio net	(7.376)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	
IV. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	59
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	59
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(14.392)



0J7523003

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
(En miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Ajustes en Patrimonio por valoración	Acciones propias	Beneficios del ejercicio	Subv. y donaciones recibidos	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2007 según PGC 1991	39.724	117.073	5.981	1.958	-	-	45.362	-	221.109
Ajustes por cambio normativa contable (Nota 2)	-	-	-	37.478	1.421	(42.031)	-	254	(13.889)
Saldo al 1 de enero de 2008 según PGC 2007	39.724	117.073	5.981	39.436	1.421	(42.031)	45.362	254	207.220
Distribución del beneficio del ejercicio 2007	-	-	1.964	-	-	-	(1.964)	-	-
A reserva legal	-	-	-	32.898	-	-	(32.898)	-	-
A reservas voluntarias	-	-	-	-	-	-	(10.500)	-	(10.500)
A dividendos	-	-	-	-	-	(55)	-	-	(55)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	(7.317)	-	-	(59)	(7.376)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes en patrimonio por valoración	-	-	-	609	-	-	-	-	609
Otros ajustes en patrimonio	-	-	-	-	-	-	(7.075)	-	(7.075)
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	(7.075)	-	(7.075)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	39.724	117.073	7.945	72.943	(5.896)	(42.086)	(7.075)	195	182.822



CLASE 8.^a



0J7523004

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(En miles de euros)

	2.008
Recursos generados por operaciones:	
(+) Resultado antes de impuestos	(8.302)
(+) Dotación a la amortización	4.229
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	567
(-) Ingresos financieros	(5.560)
(+) Gastos financieros	26.719
(+/-) Variación del valor razonable de instrumentos financieros	6.102
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	6.595
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	(10.842)
Total Recursos generados por operaciones	19.509
Ajuste por otros resultados	
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	(7.583)
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	(99.960)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(2.243)
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	(90.257)
Inversiones:	
(-) Inmovilizado material	(721)
(-) Inversiones inmobiliarias	(6.768)
(-) Activos intangibles	(89)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(3.591)
Total Inversiones	(11.169)
Desinversiones:	
(+) Inversiones inmobiliarias	19.220
(+) Participaciones y otros activos financieros	58.538
Total Desinversiones	77.758
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	66.589
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	(2.933)
Dividendos pagados	(10.500)
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	59.109
No corriente	(11.021)
Corriente (Bancario)	70.130
Intereses netos:	(21.160)
Cobrados	5.560
Pagados	(26.719)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación:	(3.304)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	21.212
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	(2.456)
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	3.384
Movimiento habido en el ejercicio	(2.456)
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	928



CLASE 8.ª
PRECIOSOS, PSEUDOPRECIOSOS Y PSEUDOPRECIOS



0J7523005

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio 2008

1. Constitución, régimen legal y actividades

Constitución

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 Sociedad tiene establecido su domicilio social en Valladolid, C/ Mariano de los Cobos, 1.

Régimen legal

La Sociedad se rige por sus Estatutos, Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones legales aplicables a este tipo de Sociedades.

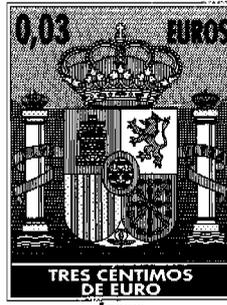
Actividades

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 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.



CLASE 8.ª



0J7523006

- 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 empresas 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.

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.

La Sociedad es la matriz del Grupo Parquesol, el cual pertenece a su vez al Grupo San José, cuya cabecera es Udra, S.A.

Solicitud de admisión a negociación en las Bolsas españolas

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).

Fusión de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de la Sociedad (sociedad absorbente) y de las sociedades dependientes Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L., suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción", que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

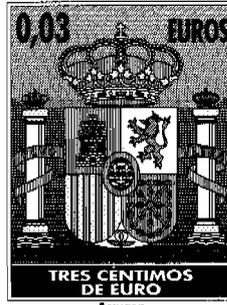
El citado "Proyecto de Fusión" ha sido aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 de junio de 2008, en todos los casos. No obstante, a fecha 31 de diciembre de 2008, la escritura pública correspondiente y su presentación en los Registros Mercantiles procedentes, se encontraba en proceso de formalización.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entenderán realizadas a efectos contables por cuenta de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008.

Los Administradores de la Sociedad estiman que la mencionada fusión se llevará a cabo en el ejercicio 2009, una vez concluya el proceso de renegociación de la deuda financiera que se está llevando a cabo en el Grupo (véase Nota 21).



CLASE 8.ª



0J7523007

Debido a ello, la Sociedad no presenta en las presentes cuentas anuales los estados financieros fusionados. De igual forma, por no estar inscrito el proyecto de fusión entre la fecha de cierre y la fecha actual de formulación de las presentes cuentas anuales, no se procede a incluir en los estados financieros el efecto del resultado del ejercicio 2008 de éstas. Si se hubiera procedido a esto último, los principales efectos hubieran sido los siguientes:

	Miles de Euros
Incremento del total activo	8.100
Incremento del total pasivo	460
Incremento del Resultado del ejercicio	7.640

Una vez perfeccionado dicho "Proceso de Fusión" la Sociedad pasará a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

Los balances de fusión se han obtenido a partir de los correspondientes balances de situación de las sociedades fusionadas al 31 de diciembre de 2007, los cuales no incluyen ajuste o modificación alguna. La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entienden realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008.

Dado que, a la fecha de fusión, la totalidad de los capitales de las sociedades absorbidas era, directa o indirectamente, propiedad de la Sociedad, no procede aumentar el capital social de ésta última, ni efectuar canje de acciones o participaciones, ni ha resultado necesaria la elaboración de los Informes de los Administradores y de los Expertos Independientes acerca del Proyecto de Fusión.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial 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 será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Fusión de Udra, S.A. con Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

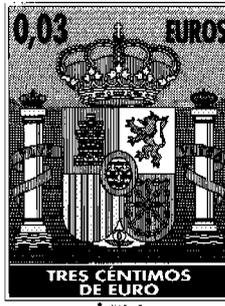
El 7 de abril de 2008, los Administradores de Udra, S.A. (sociedad absorbente) y de las sociedades dependientes Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L., suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción", que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Pontevedra, Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

Con fechas 19 y 20 de mayo de 2008, se han elaborado los preceptivos Informe de Experto Independiente sobre el contenido del Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio social aportado por las sociedades absorbidas y el Informe de los Administradores explicando y justificando de forma detallada el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones y a las especiales dificultades de valoración encontradas.

El citado "Proyecto de Fusión" ha sido aprobado por las respectiva Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 y 27 de junio de 2008, en todos los casos. No obstante, a fecha 31 de diciembre de 2008, la escritura



CLASE 8.^a



0J7523008

pública correspondiente y su presentación en los Registros Mercantiles procedentes, se encontraba en proceso de formalización.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entenderán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008.

Los Administradores de la Sociedad estiman que la mencionada fusión se llevará a cabo en el ejercicio 2009, una vez concluya el proceso de renegociación de la deuda financiera que se está llevando a cabo en el Grupo.

Una vez perfeccionado dicho "Proceso de Fusión" la sociedad Udra, S.A. pasará a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial 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 será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

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.

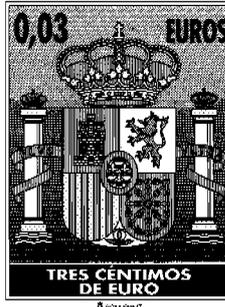
En el mes de enero de 2006, los Administradores de la Sociedad (*sociedad absorbente*), los Administradores de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L (*sociedad absorbida*) y el Administrador Único de Miralepa Cartera,S.L (*sociedad absorbida*) suscribieron un Proyecto de Fusión por Absorción, que fue 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".

Esta operación de fusión se realizó mediante la ampliación de 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.

En relación con estas operaciones de fusión, en las Memorias de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios anuales correspondientes a las fechas en que se produjeron las operaciones, 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.



CLASE 8.^a
FISCALIDAD DEL ESTADO



0J7523009

Pertenencia de la Sociedad al Grupo San José

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, inmobiliarias, tecnológicas y energéticas.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, habiendo realizado las reclasificaciones necesarias para su presentación, en términos generales, siguiendo las normas contables contenidas en el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Si bien a la fecha actual las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 están pendientes de aprobación por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan cambios de significación en las mismas como consecuencia de dicha aprobación. Las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas el 26 de junio de 2008 por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

b) Consolidación

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de distintas sociedades dependientes, según se detalla en la Nota 9.3. Las presentes cuentas anuales no reflejan las variaciones del valor que resultarían de consolidar las cuentas anuales de sus sociedades dependientes.

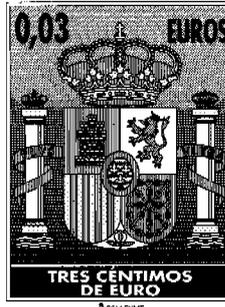
De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, que requiere la presentación de cuentas anuales para cada sociedad, las presentes cuentas anuales se refieren exclusivamente a las específicas de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., y no pretenden presentar la imagen patrimonial y los resultados que resultarían de consolidar las cuentas de sus sociedades dependientes las cuales se presentan por separado.

Si se mostraran consolidados, el patrimonio neto y el total activos a 31 de diciembre de 2008 se incrementarían en 42.017 y 116.036 miles de euros, respectivamente, y los resultados del ejercicio 2008 se reducirían en 515 miles de euros.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a.

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- El valor razonable de determinados activos no cotizados.



0J7523010

CLASE 8.ª

- El importe de determinadas provisiones.

d) Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el art.35.6 del Código de Comercio y, a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se consideran como cuentas anuales iniciales, por lo que no es obligado reflejar cifras comparativas.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el R.D. 1514/2007, a continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC(90).

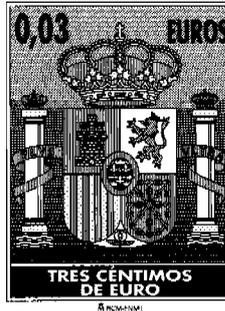
PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2007	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2007
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Inmovilizado inmaterial	290	Capital social	39.724
Inmovilizado material	278.758	Prima de emisión	117.073
Inmovilizaciones financieras	189.435	Reservas	7.939
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	97.306	Legal y estatutarias	5.981
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	100.681	Otras reservas	1.958
Otros créditos a largo plazo	28	Acciones en patrimonio propias	11.011
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	1.526	Resultado del ejercicio	45.362
Provisiones	(10.106)	Total Fondos Propios	221.109
Acciones propias	11.011		
Total Inmovilizado	479.494	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.668
		PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	7.168
		ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
ACTIVO CIRCULANTE:		Deudas con entidades de crédito	352.484
Existencias	335.578	Otros acreedores	5.073
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	38.088	Administraciones públicas	3.450
Administraciones Públicas	4.683	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.623
Créditos a empresas grupo y asociadas	34.237	Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	7.081
Inversiones financieras temporales	8.082	Total	364.618
Tesorería	3.384		
Ajustes por periodificación	517	PASIVO CORTO PLAZO:	
Total activo circulante	424.569	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	135.665
TOTAL ACTIVO	904.063	Deudas con empresas del Grupo y asociadas	67.557
		Acreedores comerciales	64.038
		Otras deudas no comerciales	27.967
		Provisiones para operaciones de tráfico	14.273
		Total pasivo a corto plazo	309.500
		TOTAL PASIVO	904.063



CLASE 8.^a
CORRESPONDIENTE



0J7523011

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	HABER	Ejercicio 2007
GASTOS:		INGRESOS:	
Aprovisionamientos	81.004	Importe neto de la cifra de negocios	179.997
Gastos de personal		Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	871
Sueldos, salarios y asimilados	4.219	Otros ingresos de explotación-	
Cargas sociales	599	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	801
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	3.959	Exceso de provisiones de riesgos y gastos	2.456
Variaciones de las provisiones de tráfico	(2.753)		
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	8.311		
Tributos	2		
Otros gastos de gestión corriente	2.377		
Beneficios de explotación	86.407	Otros intereses e ingresos asimilados	
Gastos financieros y gastos asimilados		De empresas del Grupo	4.801
Por deudas con terceros y gastos asimilados	16.729	Otros intereses	308
		Resultados financieros negativos	11.620
Beneficios de las actividades ordinarias	74.787		
Variación en las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	7.510	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	3.075
Variación en las provisiones de acciones propias	1.959	Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	84
Gastos extraordinarios	3.878	Ingresos extraordinarios	2.275
		Resultados extraordinarios negativos	7.913
Beneficios antes de impuestos	66.874		
Impuesto sobre Sociedades	22.100		
Otros impuestos	(588)		
Resultado del ejercicio (Beneficio)	45.362		

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de Enero de 2008.

A continuación, y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008, elaborado conforme al PGC del año 1990 y el Patrimonio neto a esa misma fecha, elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007.



CLASE 8.ª



0J7523012

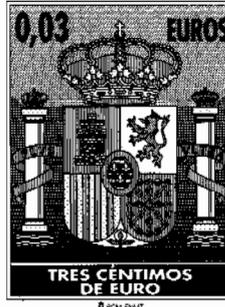
Conciliación sobre Patrimonio neto al 1 de enero de 2008:

	Miles de Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC de 1990 (*)	221.109
Impactos por transición al NPGC:	
- Valoración de los instrumentos derivados financieros	1.421
- Intereses diferidos	(3)
- Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.086
- Efecto en patrimonio neto del cambio de criterio en el reconocimiento de las ventas de promociones	(6.636)
- Autocartera	(11.011)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	207.220

(*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables en dicha fecha.

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente durante los ejercicios 2006 y 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales. En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

- 1) En los estados financieros adjuntos se han registrado los instrumentos financieros derivados, así como la correspondiente variación en su valor experimentada en el ejercicio en función de la categoría contable de los mismos (véase Nota 11). Bajo la normativa establecida por el PGC de 1990 dichos instrumentos no se registraban en los estados financieros.
- 2) De acuerdo con la Norma de Registro y Valoración 14ª del Nuevo Plan General de Contabilidad, los ingresos por ventas sólo se registrarán cuando, entre otros, se produzca la transmisión al comprador de los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes. De acuerdo con la nueva norma contable, la Sociedad, que hasta la entrada en vigor de la misma reconocía este tipo de ingresos cuando se hubiesen acumulado el 80 % de los costes a incurrir en la construcción, ha procedido a variar el criterio de reconocimiento de los ingresos por ventas para adecuarle a la nueva situación normativa.
- 3) Los estados financieros adjuntos reflejan, separadamente, el importe de los inmuebles cuyo destino es la obtención de ingresos por arrendamiento o plusvalías por su venta, que se recogen en el epígrafe del activo del balance de situación "Inversiones Inmobiliarias", de aquellos que la Sociedad utiliza para el curso normal de sus actividades, que se registran en el epígrafe del activo "Inmovilizado material". Previa a la entrada en vigor del Nuevo Plan General de Contabilidad de 2007, dichos inmuebles se presentaban conjuntamente bajo el epígrafe de Inmovilizado material.
- 4) La Norma de Registro y Valoración 18ª del Nuevo Plan General de Contabilidad ha supuesto la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables como ingresos directamente imputados al patrimonio neto. De modo simultáneo, se ha reconocido el efecto impositivo, ya que las imputaciones a resultados tendrán la consideración de ingresos fiscalmente imputables en varios ejercicios.
- 5) Desembolsos pendientes sobre acciones: la normativa contable actual establece que el registro de los importes pendientes de desembolsar por suscripción de participaciones en el capital de sociedades, se realizará disminuyendo en el epígrafe del activo del balance de situación "Inversiones en empresas del



0J7523013

CLASE 8.ª

Grupo y asociadas – Instrumentos de patrimonio”. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene pendiente de desembolsar un importe de 6.485 miles de euros, referente a su participación en la sociedad Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (véase Nota 9).

- 6) Reconocimiento del beneficio en permutas comerciales: según lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 2ª del Nuevo Plan General de Contabilidad, en lo referente a las permutas comerciales, las diferencias de valor que surjan al dar de baja los elementos se registrarán como un resultado del ejercicio en el que se haya realizado la operación.
- 7) Registro de las acciones propias: la acciones propias pasan a estar registradas en la masa patrimonial “Patrimonio Neto”, disminuyendo.
- 8) Las subvenciones que, con arreglo a la normativa PGC 1990 se registran como ingresos a distribuir en varios ejercicios, pasan a clasificarse como patrimonio, netas de su impacto fiscal.

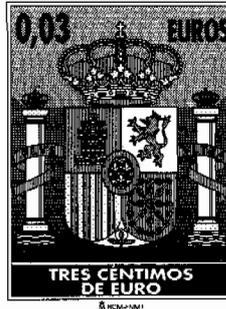
Información adicional relativa a la transición al NPGC:

El valor razonable de los activos y pasivos financieros designados en la categoría de “Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias” a la fecha de transición (1 de enero de 2008), así como el valor y clasificación contable de los mismos conforme a los criterios establecidos en el PGC de 1990, son los siguientes:

	Valor razonable según NPGC	Valor contable según PGC 1990	Clasificación contable en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007
Interest Rate Swap	(1.521)	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	(28)	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	898	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	436	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	932	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	(188)	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	71	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	54	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	27	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	62	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	56	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	183	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	311	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	55	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	(10)	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	1	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	(1)	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	1	-	Sin registro contable
Interest Rate Swap	(1)	-	Sin registro contable
	1.266	-	



CLASE 8.ª



0J7523014

3. Distribución de resultados

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta general de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2008 con cargo a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación con los beneficios que la Sociedad genere en el futuro.

4. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La dotación para amortización del inmovilizado inmaterial contabilizada en el ejercicio 2008 ascendió a 71 miles de euros.

Propiedad Industrial:

En esta cuenta se registran los importes satisfechos por la Sociedad en el registro del nombre comercial "Parquesol" y se amortizan linealmente en un periodo de 10 años.

Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

Otras inmovilizaciones inmateriales:

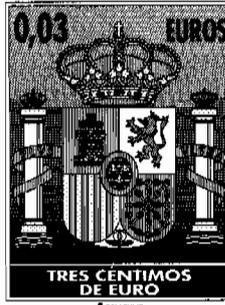
Se registran por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un periodo de 5 años.

b) Inmovilizado material

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 amortizan en los años que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.



CLASE 8.^a



0J7523015

La amortización de los elementos de inmovilizado material se efectúa siguiendo el método lineal, a partir de la puesta en condiciones de funcionamiento de los bienes o de la adquisición del activo, en base a los años de vida útil estimados para cada elemento o grupo de elementos, según el siguiente detalle:

Descripción	Años
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 – 12
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 – 10
Otro inmovilizado	3 – 8

La dotación para amortización del inmovilizado material contabilizada en el ejercicio 2008 ascendió a 391 miles de euros.

Los gastos de conservación y mantenimiento se registran como gastos del ejercicio en que se incurren. Los costes de renovación, ampliación o mejoras del inmovilizado material son incorporados al activo, como mayor valor del bien cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil.

Con ocasión de cada cierre contable, la Sociedad analiza 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. Esta reducción del valor en libros de los activos materiales se realiza, en caso de ser necesaria, con cargo al epígrafe "Pérdidas por deterioro de activos no corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos 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 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 al efecto, se consideran como mayor valor de los correspondientes inmuebles. El importe activado por este concepto durante el ejercicio 2008 asciende a 1.595 miles de euros.

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 (véase Nota 7), que las que se describen en relación con el inmovilizado material, indicados en la Nota 4.b.

d) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como



CLASE 8.^a
CORRESPONDIENTES



0J7523016

gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Permuta 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 éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

f) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se registran inicialmente en el balance de situación cuando la Sociedad 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 (*instrumentos financieros cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable del 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*), con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

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 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.

La Sociedad ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

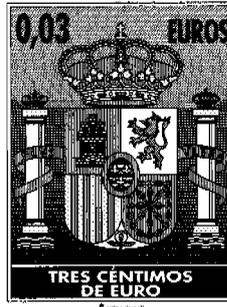
Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación. Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

- **Activos financieros para negociación**: son aquellos que se adquieren con la intención de realizarlos a corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados



CLASE 8.ª

REGISTRO DE LA CLASE 8.ª



0J7523017

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. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han 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 determinado en el tiempo, que la Sociedad manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento final, por tener, básicamente, capacidad financiera para hacerlo. En esta clasificación no se incluyen los préstamos y cuentas por cobrar a terceros.
- Préstamos y cuentas a cobrar generados por la Sociedad: activos financieros originados por la Sociedad a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor, se valoran a “coste amortizado” y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluye 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 de la Sociedad correspondientes a entidades que no sean dependientes, negocios conjuntos o asociadas.

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 periodo. 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 periodo.

Pasivos financieros y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que los emite, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión.

Los principales pasivos financieros que mantiene la Sociedad son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a “coste amortizado”.



CLASE 8.ª



0J7523018

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 el que se producen.

Los acreedores comerciales, con carácter general, no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

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 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.

Instrumentos financieros derivados

Las actividades de la Sociedad la 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, a efectos contables, sólo se considera como "operaciones de cobertura" aquellas 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 pueden 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 serán 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 80 al 125 % respecto al resultado de la partida cubierta.

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 firma 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.



CLASE 8.ª



0J7523019

- **Coberturas de flujos de efectivo.** Cubren la variación de los flujos de efectivo que se atribuyen 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.

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 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, 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 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 2008, uno de los instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad cumplía 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 se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación adjunto (véase Nota 11).

Las variaciones habidas durante el periodo en el "valor razonable" de aquellos instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad 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 (véase Nota 11).

g) Acciones propias

El coste de adquisición de las acciones propias se presenta minorando el "Patrimonio Neto".

En la Nota 13 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con las acciones propias durante los ejercicios 2008 y 2007.

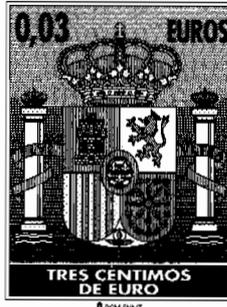
h) Existencias

En este epígrafe del balance de situación se incluyen los siguientes conceptos (véase Nota 12):

1. **Terrenos y solares.** Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, devengados con anterioridad al inicio de las obra de adaptación, momento en el que los mismos se traspasan a "Obras en curso", o a su valor de mercado, el menor.
2. **Obras en curso y edificios construidos.** Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la



CLASE 8.ª



0J7523020

activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

En el ejercicio 2008 la Sociedad ha activado como mayor valor de las promociones inmobiliarias un importe de 3.602 miles de euros, que corresponde a los gastos financieros devengados por la financiación específica recibida para la construcción de las mismas.

3. Los anticipos a proveedores se valoran por el importe de las cantidades entregadas a terceros a cuenta de futuras compras de elementos activables en este epígrafe.

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 Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

Las comisiones satisfechas a los agentes comercializadores por la venta de inmuebles de promociones en curso se registran en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" 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.

l) Impuestos sobre beneficios

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 correspondan a cada sociedad del Grupo fiscal en el régimen de declaración consolidada.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de



CLASE 8.ª



0J7523021

los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

j) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

1. 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, momento en el que se consideran que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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.

2. Ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

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

4. 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.

5. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª
TIMBRE DEL ESTADO



0J7523022

De acuerdo con las normas contables aplicadas, la Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que ha ascendido a 1.202 miles de euros se netea de los correspondientes gastos brutos de explotación.

k) Provisiones

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad tiene registradas las siguientes provisiones:

-Provisiones para operaciones de tráfico; se 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 periodo 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.

-Provisión para riesgos y gastos; se corresponde con los costes pendientes de incurrir en la urbanización de las parcelas vendidas o en la 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 fue actualizado en el ejercicio 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.



CLASE 8.^a
PRODUCCIÓN DE VALOR



0J7523023

l) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Los Administradores de la Sociedad consideran que, a fecha 31 de diciembre de 2008, las posibles contingencias que se pudieran desprender por este motivo están debidamente provisionadas.

m) Subvenciones de capital

Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.

n) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro

o) Aspectos medioambientales

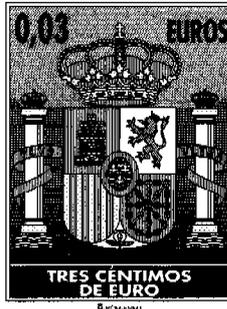
Los elementos incorporados al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente se registran en el epígrafe "inmovilizaciones materiales" del 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 periodos de vida útil estimados que se detallan en el apartado b) de esta Nota.

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 la que se producirán, se registran en el capítulo "Provisiones para Riesgos y Gastos" del balance de situación.

5. Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:



0J7523024

CLASE 8.ª

INMOVILIZACIONES INMATERIALES

Ejercicio 2008:

	Miles de euros		
	Saldo 31-12-07	Entradas o Dotaciones	Saldo 31-12-08
Coste:			
Propiedad industrial	262	-	262
Aplicaciones informáticas	377	89	466
Otro inmovilizado intangible	139	-	139
Total coste	778	89	867
Amortización acumulada:			
Propiedad industrial	(25)	(34)	(59)
Aplicaciones informáticas	(324)	(37)	(361)
Otro inmovilizado intangible	(139)	-	(139)
Total amortización acumulada	(488)	(71)	(559)
Coste Neto	290	50	308

Ejercicio 2007:

	Miles de euros (*)		
	Saldo 31-12-06	Entradas o Dotaciones	Saldo 31-12-07
Coste:			
Propiedad industrial	19	243	262
Aplicaciones informáticas	364	13	377
Otro inmovilizado intangible	139	-	139
Total coste	522	256	778
Amortización acumulada:			
Propiedad industrial	(11)	(14)	(25)
Aplicaciones informáticas	(277)	(47)	(324)
Otro inmovilizado intangible	(139)	-	(139)
Total amortización acumulada	(427)	(61)	(488)
Coste Neto	95	195	290

(*) El presente movimiento se incluye a efectos informativos. Se trata del movimiento habido en el ejercicio 2007 en el epígrafe "Inmovilizado Intangible", aplicando la normativa contable anterior (véase Nota 2), y teniendo en cuenta la clasificación que establece la normativa actual.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2008, se encontraban totalmente amortizadas diversas aplicaciones informáticas y otras inmovilizaciones inmateriales, cuyos valores asciende a 385 y 447 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2008 y 2007, ha sido el siguiente:



0J7523025

CLASE 8.ªEjercicio 2008:

	Miles de Euros		
	Saldo 31-12-07	Adiciones	Saldo 31-12-08
Coste:			
Construcciones	1.787	418	2.205
Instalaciones técnicas y maquinaria	35	-	35
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.742	265	2.007
Otro inmovilizado	899	38	937
Total coste	4.463	721	5.184
Amortización acumulada:			
Construcciones	(247)	(99)	(346)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(35)	-	(35)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(891)	(215)	(1.106)
Otro inmovilizado	(788)	(77)	(865)
Total amortización acumulada	(1.961)	(391)	(2.352)
Valor neto contable	2.502	330	2.832

Ejercicio 2007:

	Miles de Euros (*)				
	Saldo 31-12-06	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-12-07
Coste:					
Construcciones	2.591	417		(804)	1.787
Instalaciones técnicas y maquinaria	35	-		-	35
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	6.618	1.286	(244)	3.586	11.246
Otro inmovilizado	883	38	(22)	-	899
Total coste	10.127	1.324	(266)	2.782	13.967
Amortización acumulada:					
Construcciones	(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)
Total amortización acumulada	(2.920)	(1.032)	66	(344)	(4.230)
Valor neto contable	7.207				9.737

(*) El presente movimiento se incluye a efectos informativos. Se trata del movimiento habido en el ejercicio 2007 en el epígrafe "Inmovilizado Material", aplicando la normativa contable anterior (véase Nota 2), y teniendo en cuenta la clasificación que establece la normativa actual.

El inmovilizado material de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 corresponde, básicamente, a los inmuebles en los que se encuentran establecidas las oficinas que la Sociedad tiene en Valladolid y Málaga, así como a las obras de acondicionamiento de inmuebles de otras oficinas utilizadas en régimen de alquiler y a instalaciones técnicas, mobiliario, equipos para procesos de información y otro inmovilizado afecto a las mismas.

El coste de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2007 y 2008 asciende a 1.213 y 1.356 miles de euros, respectivamente, de acuerdo con el siguiente detalle:



0J7523026

CLASE 8.ª

Naturaleza de los Bienes	Miles de Euros	
	2008	2007
Instalaciones técnicas y maquinaria	35	35
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	591	538
Otro inmovilizado	730	640
	1.356	1.213

7. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2008 y 2007, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2008:

	Miles de Euros				
	Saldo 31-12-07	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-12-08
Coste:					
Terrenos, solares y bienes naturales	286	-	-	-	286
Inmuebles de Inversión	260.278	1.114	(9.279)	-	252.113
Instalaciones técnicas y mobiliario	9.504	505	(90)	-	9.919
Anticipos e inversión inmobiliaria en curso	22.199	5.149	-	-	27.348
Total coste	292.267	6.768	(9.369)	-	289.666
Amortización acumulada:					
Inmuebles de Inversión	(13.742)	(2.838)	822	-	(15.758)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.269)	(929)	85	-	(3.113)
Total amortización acumulada	(16.011)	(3.767)	907	-	(18.871)
Deterioro acumulado	-	(600)	-	-	(600)
Valor neto contable	276.256	2.401	(8.462)		270.195

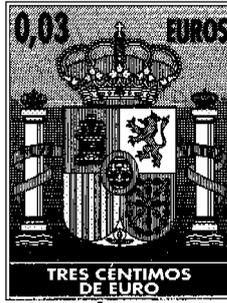
Ejercicio 2007:

	Miles de Euros (*)				
	Saldo 31-12-06	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-12-07
Coste:					
Terrenos, solares y bienes naturales	427			(141)	286
Inmuebles de Inversión	254.061	207	(2.144)	8.154	260.278
Anticipos e inversión inmobiliaria en curso	29.126	4.182	(173)	(10.936)	22.199
Total coste	283.187	4.389	(2.317)	(2.782)	282.477
Amortización acumulada:					
Inmuebles de Inversión	(11.816)	(2.368)	98	344	(13.742)
Total amortización acumulada	(11.816)	(2.369)	98	344	(13.742)
Valor neto contable	271.371				268.735

(*) El presente movimiento se incluye a efectos informativos. Se trata del movimiento habido en el ejercicio 2007 en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", aplicando la normativa contable anterior (véase Nota 2), y teniendo en cuenta la clasificación que establece la normativa actual.



CLASE 8.ª



0J7523027

Terrenos, solares y bienes naturales

Formando parte del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2008 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.

Inmuebles de Inversión

Durante el ejercicio 2007 y 2008 no se produjeron adquisiciones de inversiones inmobiliarias, correspondiendo las entradas habidas a costes de acondicionamiento incurridos, así como a instalaciones y equipamiento de algunos de los inmuebles.

Por otra parte, en el ejercicio 2008 la Sociedad procedió a la venta de determinadas inversiones inmobiliarias no estratégicas, registradas por un coste neto contable de 8.462 miles de euros, por un precio total de 19.220 miles de euros. El resultado derivado de dichas operaciones figura registrado en el epígrafe "Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las inversiones más significativas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto son las siguientes:

- Edificio Neo, situado en Barcelona.
- Hotel Apolo, situado en Barcelona
- Edificio José Abascal, ubicado en Madrid
- Edificio Ática, ubicado en Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2008 de la siguiente manera (en metros cuadrados):

	Superficie en m2
Garajes	32.100
Hoteles	23.756
Locales	16.743
Oficinas	64.928
Viviendas	366
	137.893

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

En los ejercicios 2008 y 2007 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 19.964 miles de euros y 17.813 miles de euros, respectivamente, y los



0J7523028

CLASE 8.ª

gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.983 miles de euros y 3.007 miles de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2008 y 2007 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

Inversión inmobiliaria en curso

El saldo de esta cuenta a 31 de diciembre de 2007 y 2008 corresponde a los dos siguientes edificios destinados a alquiler, y que a dicha fecha se encontraban en curso de ejecución:

Inmuebles	Miles de euros	
	2008	2007
Apartahotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	13.582	11.442
Hotel en Málaga	13.766	10.757
	27.348	22.199

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

Garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2008 existían determinadas inversiones inmobiliarias, con un valor neto contable de 115.250 miles de euros que se encontraban hipotecados en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios (véase Nota 16).

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

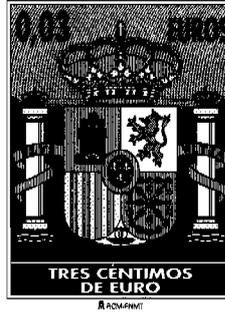
La Sociedad encarga periódicamente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los citados estudios han sido realizados por "Savills España, S.A." y las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del 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.

Como consecuencia de la situación por la que atraviesa el mercado residencial, se ha producido en el ejercicio 2008 una caída de los valores de mercado de algunas de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad. Por este motivo, la Sociedad ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe de 600 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las valoraciones efectuadas por Savills España, S.A.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el valor razonable global de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 367 y 448 millones de euros, respectiva y aproximadamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo".



CLASE 8.ª
INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO



0J7523029

Política de Seguros

La Sociedad formaliza pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestos diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

8. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Período	Miles de euros
Hasta un año	16.615
Entre uno y cinco años	42.446
Más de cinco años	29.004
	88.065

9. Inversiones financieras a corto y largo plazo

Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2008 y 2007, es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros			
	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Inversiones mantenidas hasta vencimiento	17	28	17	28
Préstamos y partidas a cobrar	1.728	1.570	1.686	1.570
Derivados financieros	47	-	89	-
Total	1.791	1.598	1.792	1.598

Préstamos y partidas a cobrar

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.

Derivados financieros

Se presenta en este epígrafe los derivados cuya valoración al 31 de diciembre es un derecho de cobro para la Sociedad y tienen establecido su vencimiento con posterioridad al 31 de diciembre de 2009.

Inversiones financieras a corto plazo



CLASE 8.^a



0J7523030

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 y 2007, es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros					
	Valores representativos de deuda		Créditos, Derivados y otros		Total	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Inversiones mantenidas hasta vencimiento	-	78	-	-	-	78
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	738	196	738	196
Derivados financieros	-	-	27	-	27	-
Total	-	78	765	196	765	274

Préstamos y partidas a cobrar

Corresponde, básicamente, al importe de las fianzas depositadas cuya realización se espera en el corto plazo.

Derivados financieros

Se presenta en este epígrafe los derivados cuya valoración al 31 de diciembre es un derecho de cobro para la Sociedad y tienen establecido su vencimiento durante el ejercicio 2009.

Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", detallado por sociedad, al cierre del ejercicio 2008 y 2007, es el siguiente:



0J7523031

CLASE 8.ª

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Ejercicio 2008:

Denominación social	% de participación		Miles de euros				Créditos concedidos a largo plazo
	Directa	Indirecta	Valor en libros de la participación			Coste Neto	
			Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado		
Empresas del Grupo:							
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L	55,00	-	1.375	-	-	1.375	-
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U (AGEINSA)	100,00	-	74	-	-	74	-
Azac, S.A.U	100,00	-	13.339	-	-	13.339	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. (1)	50,00	-	1.002	(6.326)	(6.867)	(5.865)	998
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A	50,00	50,00	587	-	-	587	8.202
Green Inmuebles, S.L	50,00	-	1.894	(636)	(1.740)	154	-
Guadalmina Inversiones, S.L.U. (1)	100,00	-	872	-	-	872	-
Hotel Rey Pelayo. S.A.	62,90	37,10	5.523	(2.066)	(2.066)	3.457	-
Inmoprado Laguna, S.L	50,00	-	1.503	-	-	1.503	-
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*)	50,00	-	5.515	(222)	(543)	4.972	-
Lardea, S.L	50,49	49,51	5.506	-	-	5.506	-
Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L (1)	50,00	-	30.750	(242)	(7.388)	23.362	-
Otoño, S.L	66,66	-	42	-	-	42	-
Parque Usera, S.L	1,00	99,00	30	-	-	30	-
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L	97,00	-	96	-	-	96	-
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U	100,00	-	1.536	-	-	1.536	-
Parquesoles Portugal SGPS, S.A. (1)	100,00	-	6.700	1.976	-	6.700	-
Parzara, S.L.U	100,00	-	35.636	-	-	35.636	-
SCI Parquesol Rue de la Bienfaisance	100,00	-	5	1.577	-	5	-
Sofia Hoteles, S.L.U	100,00	-	2.849	(581)	(1.278)	1.571	-
Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L	55,00	-	550	(75)	(109)	441	-
Urbemasa S.A.U	100,00	-	329	-	(100)	229	-
Total Participaciones en Empresas del Grupo			115.713	(6.595)	(20.091)	95.621	9.200
Empresas asociadas:							
Pinar de Villanueva, S.L	50,00	-	428	-	(33)	395	-
Villa del Prado Patrimonio, S.L	50,00	-	27	-	(24)	3	-
Villa del Prado Gestión, S.L	50,00	-	3	-	-	3	-
Total Participaciones en Empresas Asociadas			458	-	(57)	401	-
Total			116.171	(6.595)	(20.148)	96.022	9.200

(*) El coste de la participación suscrita por la Sociedad en esta empresa asciende al 31 de diciembre de 2008 a 12.000 miles de euros, existiendo un importe pendiente de desembolsar de 6.485 miles de euros.

(1) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2008 en estas cuentas del balance de situación se corresponden a las siguientes operaciones:

- Suscripción de la ampliación de capital en Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L mediante la compensación de créditos. Esta ampliación de capital se ha llevado a cabo mediante la cancelación del préstamo participativo que la Sociedad y Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.L concedieron a esta empresa participada por un importe conjunto de 37.500 miles de euros, de los que 18.750 correspondían a la Sociedad, manteniendo el mismo porcentaje que previamente poseía en el capital de la misma (50%).
- Desembolso de 412 miles de euros de las participaciones de Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L, por lo que la participación en esta sociedad se ha visto incrementada en dicho importe.



0J7523032

CLASE 8.ª

- Desembolso de 515 miles de euros de las participaciones de Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Al 31 de diciembre de 2008 queda pendiente de desembolso un importe de 6.485 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha acudido a la ampliación de capital de la sociedad participada "Parquesoles Portugal, SGPS, S.A", por importe de 6.600 miles de euros, mediante compensación de créditos.

Ejercicio 2007:

Denominación social	% de participación		Miles de euros				Créditos concedidos a largo plazo
			Valor en libros de la participación			Coste Neto	
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado		
Empresas del Grupo:							
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L	55,00	-	1.375	-	-	1.375	-
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U (AGEINSA)	100,00	-	74	-	-	74	-
Azac, S.A.U	100,00	-	13.339	-	-	13.339	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L	50,00	-	1.002	-	(541)	461	16.084
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A	50,00	50,00	587	-	-	587	-
Green Inmuebles, S.L	50,00	-	1.894	-	(1.104)	790	4.907
Guadalmina Inversiones, S.L.U	100,00	-	872	-	-	872	-
Hotel Rey Pelayo	62,90	-	5.523	-	-	5.523	-
Inmoprado Laguna, S.L	50,00	-	1.503	-	-	1.503	-
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	50,00	-	12.000	-	(321)	11.679	-
Lardea, S.L	50,49	-	5.506	-	-	5.506	-
Lhotse Desarrollos Inmobiliarios	50,00	-	12.000	-	(7.147)	4.853	18.750
Otoño, S.L	66,66	-	42	-	-	42	-
Parque Usera, S.L	1,00	99,00	30	-	-	30	-
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L	97,00	-	96	-	-	96	-
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U	100,00	-	1.536	-	-	1.536	-
Parquesoles Portugal SGPS, S.A	100,00	-	100	-	(100)	-	42.904
Parzara, S.L.U	100,00	-	35.636	-	-	35.636	-
SCI Parquesol Rue de la Bienfaisance	100,00	-	5	-	(5)	-	17.992
Sofía Hoteles, S.L.U	100,00	-	2.849	-	(697)	2.152	-
Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L	55,00	-	550	-	(34)	516	-
Urbemasa, S.A.U	100,00	-	329	-	(100)	229	-
Total Participaciones en Empresas del Grupo			96.848		(10.049)	86.799	100.637
Empresas asociadas:							
Pinar de Villanueva, S.L	50,00	-	428	-	(33)	395	-
Villa del Prado Patrimonio, S.L	50,00	-	27	-	(24)	3	-
Villa del Prado Gestión, S.L	50,00	-	3	-	-	3	-
Total Participaciones en Empresas Asociadas			458		(57)	401	
Total			97.306		(10.106)	87.200	100.607

(*) El presente detalle se incluye a efectos informativos. Se trata de las Inversiones Financieras en Empresas del Grupo y Asociadas habidas a 31 de diciembre de 2007 en el epígrafe "Inmovilizado Intangible", aplicando la normativa contable anterior (véase Nota 2), y teniendo en cuenta la clasificación que establece la normativa actual.

Los movimientos habidos durante el 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 de capital de esta compañía, habiéndose



CLASE 8.^a
CORREO ESPAÑOL



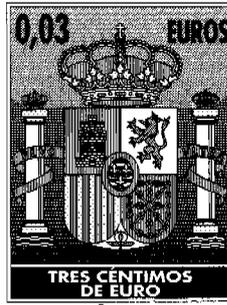
0J7523033

desembolsado un importe adicional de 83 miles de euros. En los últimos meses del ejercicio 2007 se acordó otra ampliación de capital, que fue suscrita por la Sociedad en la parte proporcional que le correspondía (412 miles de euros), que a 31 de diciembre de 2007 se encontraban pendientes de desembolso.

- 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 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, manteniendo el mismo porcentaje de participación que previamente poseía en el capital de la misma (el 50%).

Para el cálculo del importe de deterioro que pudiera ponerse de manifiesto, se utiliza el valor razonable de la participación financiera, entendiendo éste como el valor teórico contable corregido por las plusvalías tácitas latentes a la fecha de cierre. Para ello, los activos inmobiliarios han sido tasados con arreglo a los mismos criterios descritos en las Notas 7 y 12.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas en las que participa la Sociedad, al cierre del ejercicio 2008 y 2007, es la siguiente:



0J7523034

CLASE 8.ª

Ejercicio 2008:

			Miles de euros				
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio Neto	Total Patrimonio Neto
				De Explotación	Del Ejercicio		
Empresas del Grupo:							
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L	Valladolid	Promoción Inmobiliaria	2.500	(1)	58	(27)	2.531
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U (AGEINSA)	Barcelona	Sin actividad	60	(2)	(1)	(22)	36
Azac, S.A.U	Barcelona	Sin actividad	15.236	(1)	(1)	6.880	22.115
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L	Madrid	Promoción Inmobiliaria	2.003	(10.246)	(8.981)	(1.908)	(8.886)
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A	Madrid	Promoción Inmobiliaria	60	2.372	2.049	8.601	10.710
Green Inmuebles, S.L	Valladolid	Alquiler	4.377	73	(71)	(3.052)	1.254
Guadalmina Inversiones, S.L.U	Madrid	Promoción Inmobiliaria	871	3.817	2.114	9.863	12.849
Hotel Rey Pelayo, S.A.	Gijón	Alquiler	3.306	432	302	927	4.535
Inmoprado Laguna, S.L	Valladolid	Promoción Inmobiliaria	3.005	-	(122)	(555)	2.328
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*)	Sevilla	Promoción Inmobiliaria	24.000	24	(380)	(895)	22.725
Lardea, S.L	Madrid	Promoción Inmobiliaria	9.676	3.494	2.612	831	13.119
Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	61.500	(12.595)	(12.535)	(14.740)	34.224
Otoño, S.L	Valladolid	Sin actividad	95	-	-	(7)	88
Parque Usera, S.L	Madrid	Promoción Inmobiliaria	3.005	1.985	1.848	5.317	10.169
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L	Valladolid	Sin actividad	120	(1)	1	(35)	86
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U	Valladolid	Promoción Inmobiliaria	192	(23)	(460)	2.475	2.207
Parquesoles Portugal SGPS, S.A	Lisboa (Portugal)	Sociedad de cartera	6.700	(299)	(4.233)	(2.390)	77
Parzara, S.L.U	Madrid	Promoción Inmobiliaria	30.000	(335)	2.090	32.435	64.525
SCI Parquesol Rue de la Bienfaisance	París (Francia)	Alquiler	5	(471)	(1.168)	(1.581)	(2.744)
Sofía Hoteles, S.L.U	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel Tryp Sofía, situado en Valladolid	1.322	28	28	281	1.631
Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L	Sevilla	Promoción Inmobiliaria	1.000	(127)	(88)	(104)	808
Urbemasa, S.A.U	Valladolid	Sin actividad	180	(1)	1	44	226
Empresas asociadas:							
Pinar de Villanueva, S.L	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	855	-	-	24	879
Villa del Prado Patrimonio, S.L	Valladolid	Sin actividad	6	-	-	(1)	5
Villa del Prado Gestión, S.L	Valladolid	Sin actividad	6	-	-	(1)	5

(*) El total capital suscrito de esta sociedad participada asciende a 24.000 miles de euros, estando pendiente de desembolsar un importe de 12.970 euros.



0J7523035

CLASE 8.ª

Ejercicio 2007:

			Miles de euros		
			Capital	Reservas	Resultado del ejercicio
Empresas del Grupo:					
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L	Valladolid	Promoción Inmobiliaria	2.500	-	1
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U (AGEINSA)	Barcelona	Sin actividad	60	(21)	(2)
Azac, S.A.U	Barcelona	Sin actividad	15.236	7.096	(216)
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L	Madrid	Promoción Inmobiliaria	2.003	(304)	(775)
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A	Madrid	Promoción Inmobiliaria	60	8.612	(11)
Green Inmuebles, S.L	Valladolid	Alquiler	4.377	(2.404)	(612)
Guadalmina Inversiones, S.L.U	Madrid	Promoción Inmobiliaria	871	7.219	2.644
Hotel Rey Pelayo, S.L.	Gijón	Alquiler	3.306	208	207
Inmoprado Laguna, S.L	Valladolid	Promoción Inmobiliaria	3.005	(315)	(219)
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Sevilla	Promoción Inmobiliaria	24.000	(137)	(506)
Lardea, S.L	Madrid	Promoción Inmobiliaria	9.676	1.095	(264)
Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	24.000	(903)	(13.391)
Otoño, S.L	Valladolid	Sin actividad	95	(7)	-
Parque Usera, S.L	Madrid	Promoción Inmobiliaria	3.005	5.204	113
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L	Valladolid	Sin actividad	120	(35)	-
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U	Valladolid	Promoción Inmobiliaria	192	61	1.629
Parquesoles Portugal SGPS, S.A	Lisboa (Portugal)	Sociedad de cartera	100	(240)	(1.737)
Parzara, S.L.U	Madrid	Promoción Inmobiliaria	30.000	19.466	12.969
SCI Parquesol Rue de la Bienfaisance	París (Francia)	Alquiler	5	(198)	(1.383)
Sofia Hoteles, S.L.U	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel Tryp Sofia, situado en Valladolid	1.322	314	(34)
Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L	Sevilla	Promoción Inmobiliaria	1.000	-	(62)
Urbemasa, S.A.U	Valladolid	Sin actividad	180	49	-
Empresas asociadas:					
Pinar de Villanueva, S.L	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	855	24	-
Villa del Prado Patrimonio, S.L	Valladolid	Sin actividad	6	(1)	-
Villa del Prado Gestión, S.L	Valladolid	Sin actividad	6	(1)	-

10. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:



CLASE 8.^a



0J7523036

a) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 16.

b) Riesgo de mercado:

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Por ello, la Sociedad sigue la política de cubrir el riesgo de tipo de interés de la mayoría de las operaciones a largo plazo. A 31 de diciembre de 2008, el 63% de la deuda bancaria de la Sociedad se encuentra referenciada a tipos de interés fijo.

11. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad 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 de la Sociedad.

La valoración de estos instrumentos financieros derivados durante los años 2007 y 2008 es la que se indica a continuación:

	Miles de Euros	
	Activo	Pasivo
Al 31 de diciembre de 2007	3.090	(1.669)
Al 31 de diciembre de 2008	74	(12.112)

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad ha registrado la valoración de los instrumentos financieros derivados en función del vencimiento de los contratos que los originan (véanse Notas 9 y 16).

Derivados de cobertura

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones la Sociedad ha contratado un derivado que ha cumplido con los requisitos detallados en la nota 4. f) sobre normas de valoración para poder clasificarlo como cobertura. En concreto, ha sido designado formalmente como tal, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

Este derivado ha sido contratado para la cobertura del riesgo de tipo de interés de una parte del primer tramo del crédito sindicado concedido al Grupo Parquesol (véase Nota 16). En dicha "cobertura de flujos de efectivo", la estrategia de la Sociedad 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 a 31 de diciembre de 2008 se ha reconocido en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación.



0J7523037

CLASE 8.ª

CORRESPONDIENTE

	Nocional en Miles de Euros		Fecha de Inicio del Contrato	Fecha de vencimiento del Contrato	Tipo de Interés
	Al 31/12/2008	Al 31/12/2007			
Calificado como de "cobertura"	135.000	135.000	24/09/2007	24/09/2012	4,685 %

El valor razonable de este instrumento financiero, a fecha 31 de diciembre de 2008, asciende a 8.760 miles de euros, a favor de la entidad financiera.

Derivados de no cobertura:

La Sociedad tenía al 31 de diciembre de 2008 y 2007 los siguientes derivados financieros que no cumplían plenamente todos los requisitos necesarios para ser calificados de "cobertura" y, por consiguiente, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados habidas en el ejercicio se registraron en el epígrafe "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El detalle de los instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad calificados de "no cobertura" al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	Nocional en Miles de Euros		Fecha de Inicio del Contrato	Fecha de Finalización del Contrato	Tipo de Interés
	Al 31/12/2008	Al 31/12/2007			
Collar	84.000	84.000	02/01/05	02/01/09	Máx 5,6% y min 3,70 %
Interest Rate Swap	25.000	25.000	28/03/06	29/03/24	4,16 %
Interest Rate Swap	25.000	25.000	31/01/09	31/12/23	4,22 %
Interest Rate Swap	19.527	20.098	19/01/05	19/01/23	3,94 %
Interest Rate Swap	13.180	14.402	09/10/02	09/10/17	4,49 %
Interest Rate Swap	1.800	9.000	09/01/04	09/01/09	3,61 %
Interest Rate Swap	1.500	7.500	09/01/04	09/01/09	3,63 %
Interest Rate Swap	1.500	7.500	09/01/04	09/01/09	3,58 %
Interest Rate Swap	1.500	7.500	09/01/04	09/01/09	3,53 %
Interest Rate Swap	2.000	5.000	13/04/04	09/01/09	3,10 %
Interest Rate Swap	9.877	10.000	31/08/08	31/07/23	4,18 %
Interest Rate Swap	10.000	10.000	02/01/09	02/01/24	4,15 %
Interest Rate Swap	8.193	8.802	30/06/06	31/10/19	4,26 %
Interest Rate Swap	1.496	1.886	06/10/03	04/10/12	4,72 %
Interest Rate Swap	149	288	30/11/99	30/11/09	4,62 %
Interest Rate Swap	-	167	17/09/99	17/09/08	4,33 %
Interest Rate Swap	120	235	29/10/99	30/10/09	4,61 %
Interest Rate Swap	49	97	24/02/00	24/02/09	4,70 %
	204.891	236.475			

El calendario en que está previsto que los flujos de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2008 afectarán a resultados es el siguiente:



0J7523038

CLASE 8.ª

	Miles de euros			
	Nocional Pendiente 2008	Nocional Pendiente 2010	Nocional Pendiente 2015	Nocional Pendiente 2020
Collar	84.000	-	-	-
Interest Rate Swap	25.000	22.704	13.833	4.508
Interest Rate Swap	25.000	23.085	15.726	7.089
Interest Rate Swap	19.527	17.342	11.234	4.086
Interest Rate Swap	13.180	10.586	3.127	-
Interest Rate Swap	1.800	-	-	-
Interest Rate Swap	1.500	-	-	-
Interest Rate Swap	1.500	-	-	-
Interest Rate Swap	1.500	-	-	-
Interest Rate Swap	2.000	-	-	-
Interest Rate Swap	9.877	9.250	6.407	2.911
Interest Rate Swap	10.000	8.817	5.857	2.208
Interest Rate Swap	8.193	6.964	2.525	-
Interest Rate Swap	1.496	674	-	-
Interest Rate Swap	149	-	-	-
Interest Rate Swap	120	-	-	-
Interest Rate Swap	49	-	-	-
	204.891	234.892	58.709	20.802

El valor razonable conjunto de la totalidad de los instrumentos financieros derivados mencionados anteriormente, a fecha 31 de diciembre de 2008, asciende a 3.239 miles de euros, a favor de la entidad financiera.

12. Existencias

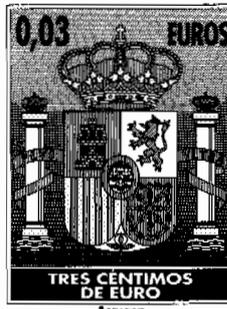
La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 era la siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Terrenos y solares	171.271
Obras en curso	
De construcción de ciclo corto	25.484
De construcción de ciclo largo	76.670
	102.154
Edificios construidos	63.338
Anticipos a proveedores	21.113
	357.876

Tal y como se describe en la Nota 4 h), la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo al cierre 2008 y 2007 ha sido de 3.602 y 3.641 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.^a



0J7523039

Terrenos y solares

El saldo de esta cuenta corresponde con el precio de adquisición de diversos terrenos y solares que al 31 de diciembre de 2008 se encontraban en fase finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (si bien hay parcelas rotacionales 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 2008 la Sociedad ha adquirido un solar en Molina de Segura (Murcia), por un importe total de 16 millones de euros, aproximadamente.

Al 31 de diciembre de 2008 existe un terreno que se encuentra en garantía de la devolución de un préstamo hipotecario, cuyo saldo dispuesto a la fecha asciende a 4.000 miles de euros (véase Nota 16).

Obras en curso

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2008 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha. Los Administradores prevén la finalización de 3 de estas promociones durante el año 2009 y que la finalización de las restantes promociones en curso, un total de 15, se produzca a partir del 31 de diciembre de 2009.

De las promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2008, 8 de ellas se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de sendos préstamos promotores, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían conjuntamente a 44.359 miles de euros (véase Nota 16).

Edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2008, 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 47.659 miles de euros (véase Nota 16).

Anticipos a proveedores

Los principales anticipos efectuados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 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, una finca en el término municipal de Los Barrios (Cádiz), 343 miles de euros y un solar en Pozuelo de Alarcón (Madrid), 18.030 miles de euros.

Las dos primeras 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, la última operación se formalizó en 2002, habiéndose producido en el ejercicio 2008 una modificación del contrato privado de compraventa, por la cual el precio conjunto a satisfacer asciende a 51.035 miles de euros.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2008 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 76.286 miles de euros, aproximadamente.



CLASE 8.ª

CHARGADO DE PAGO EN MONEDA NACIONAL



0J7523040

Deterioro de las existencias

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al cierre del ejercicio 2008, los Administradores de la Sociedad prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2008, 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 2008, 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.

Para el cálculo del 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 período que debe 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 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 tienen en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa 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 2008, el valor razonable de las existencias de la Sociedad que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 904 millones de euros, aproximadamente, importe muy superior al valor contable.

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

Capital suscrito

El capital de la sociedad está representado por 39.724.284 acciones, de 1 euro de nominal cada una de ellas, de una sola serie y clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado continuo de bolsas españolas, gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos y estando representadas por anotaciones en cuenta, que se rigen según lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y en aquellas otras disposiciones de desarrollo.

El valor de cotización de la acción de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2008, así como el valor medio de cotización del último trimestre ha ascendido a 6,00 y a 9,49 euros, respectivamente.

La composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 era la siguiente:



0J7523041

CLASE 8.ª

CANTIDAD DE VALORES EMISOS

Accionistas	Porcentaje de Participación
UdraMed, S.L.U	50,78
Caja Castilla- La Mancha Corporación, S.A	9,37
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	5,03
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha	4,00
Grupo Empresarial San José, S.A	15,26
Resto accionistas	10,55
	95,01
Autocartera	4,98
	100,00

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.

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

La Junta General de Accionistas 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 sumando el de las que ya posea la Sociedad no excediera del 5% del capital social*).

Al cierre del ejercicio 2008 y 2007 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición en el ejercicio (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2008	1.981.613	1.981.613	18,29	42.086
Acciones propias al cierre del ejercicio 2007	1.978.613	1.978.613	21,24	42.029



CLASE 8.ª
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



0J7523042

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha procedido a realizar compras de 3.000 acciones propias, por un importe total de 53 miles de euros,

La totalidad de las acciones han sido adquiridas sin el propósito inicial de reducir el capital y sin intención inicial de proceder a su enajenación.

14. Subvenciones

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente:

Ejercicio 2008:

Organismo	Ámbito	Miles de Euros			
		Saldo Inicial	Registro del efecto fiscal	Traspaso a resultados	Saldo final
Agencia de Inversiones y Servicios de Castilla y León	Administración Autonómica	93	(8)	(29)	72
Dirección General de Políticas Sectoriales	Administración Autonómica	161	(16)	(54)	123
		254	24	(83)	195

Ejercicio 2007:

Organismo	Ambio	Miles de Euros		
		Saldo inicial	Traspaso a resultados	Saldo final
Agencia de Inversiones y Servicios de Castilla y León	Administración Autonómica	162	(30)	132
Dirección General de Políticas Sectoriales	Administración Autonómica	284	(54)	230
		446	(84)	362

(*) El presente movimiento se incluye a efectos informativos. Se trata del movimiento habido en el ejercicio 2007 en el epígrafe "Subvenciones Oficiales de capital", aplicando la normativa contable anterior (véase Nota 2), y teniendo en cuenta la clasificación que establece la normativa actual.

La totalidad de estas subvenciones se cobró con anterioridad al ejercicio 2005 y los Administradores de la Sociedad estiman que se ha cumplido con la totalidad de las condiciones generales y particulares establecidas en sus correspondientes Resoluciones Individuales de Concesión.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre del ejercicio 2008, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:



0J7523043

CLASE 8.ª

Provisiones a largo plazo	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Aplicaciones	Saldo final
Provisión por costes de urbanización de la segunda fase del Plan Parcial "Parquesol"	3.713	(969)	2.744
Provisión por costes de urbanización del Plan Parcial "Las Raposas"	8	-	8
Total a largo plazo	3.721	(969)	2.752

Provisión de costes por urbanización

La provisión de costes por 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 procedió 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).

Los Administradores de la Sociedad consideran que las provisiones constituidas al 31 de diciembre de 2008 serán suficientes para hacer frente a los costes que se derivarán por dichos conceptos.

Provisiones a corto plazo	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones a su finalidad	Saldo final
Provisión para Operaciones de Tráfico	14.273	672	(8.035)	6.910

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 pendiente 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.

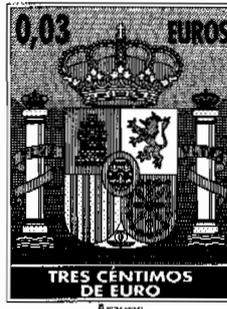
16. Deudas a largo y corto plazo**Pasivos financieros a largo plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Débitos y partidas a pagar	337.172	352.464	4.271	8.704	341.443	361.168
Derivados	-	-	12.103	-	12.103	-
	337.172	352.464	16.374	8.704	353.546	361.168



CLASE 8.ª
INMOBILIARIAS



0J7523044

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Sociedad tenía concedidas de diversas entidades financieras las siguientes financiaciones a largo plazo:

Concepto	Miles de euros	
	2008	2007
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	72.172	75.074
Préstamos hipotecarios sobre existencias de ciclo largo	-	12.390
Crédito sindicado	265.000	265.000
	337.172	352.464

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 2008 ascendía a 115.250 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 2009 y 2025.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2008 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros					
Vencimientos en el Año					
2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
3.092	3.282	3.472	3.662	58.664	72.172

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, fijo o variable, que durante el ejercicio 2008 ha oscilado entre el 6,55 % y el 7,30 %.

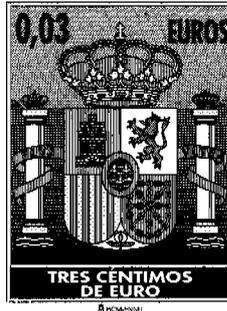
Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Corresponden al saldo dispuesto de los préstamos hipotecarios que tiene concedidos la Sociedad para financiar la construcción de sus promociones inmobiliarias en curso al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 12).

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 2008 de los préstamos relativos a aquellas promociones cuya finalización y entrega está prevista a partir del 31 de diciembre de 2009 ha sido clasificado en el balance de situación adjunto, formado parte del capítulo "Acreedores a Largo Plazo".



CLASE 8.ª



0J7523045

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 restructuración 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 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 2012.

Al 31 de diciembre de 2008, 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 2008 ha oscilado entre un mínimo del 5,29% y un máximo del 5,47%.

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 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 euros.

Este crédito sindicado cuenta con la garantía solidaria de las siguientes sociedades del Grupo San José: San José Desarrollos Inmobiliarios, 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 el 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 un 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.

Tal como se indica en la Nota 21, con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo ha firmado un acuerdo de refinanciación de la mencionada deuda con un sindicato de bancos. La firma de dicho acuerdo contractual es la culminación de un proceso abierto con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, por el cual el Grupo había obtenido la suspensión temporal de los efectos por un posible incumplimiento de los compromisos establecidos, al objeto de proceder a su renovación. En su mayor parte, los vencimientos establecidos en el contrato de financiación tenían vencimientos posteriores al 31 de diciembre de 2009.



CLASE 8.ª



0J7523046

Por este motivo, los Administradores de la Sociedad han mantenido como no corriente la deuda sindicada al 31 de diciembre de 2008 cuyo vencimiento inicial ya era posterior al 31 de diciembre de 2009. En la citada Nota se detallan las condiciones del acuerdo que extienden los plazos y la capacidad financiera de la Sociedad de forma significativa (véase Nota 21).

El Plan de Negocio elaborado por el Grupo para los próximos años, cuyos recursos financieros están sustancialmente asegurados con el acuerdo citado en el párrafo anterior, permite soportar razonablemente, en opinión de los Administradores de la Sociedad, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en estas cuentas anuales, aun en el caso de que las condiciones de los mercados de construcción, inmobiliario y financiero continúen empeorando en 2009.

Anticipos de clientes

Corresponde a las entregas recibidas en concepto de cantidades a cuenta de los compradores de inmuebles de la Sociedad cuya fecha estimada de entrega se producirá con posterioridad al 31 de diciembre de 2009.

Derivados financieros

Se presenta en este epígrafe los derivados cuya valoración al 31 de diciembre es negativa para la Sociedad, en el sentido de que su cancelación a dicha fecha hubiese supuesto una salida de recursos, y tienen establecido su vencimiento con posterioridad al 31 de diciembre de 2009.

Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 y 2007 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Débitos y partidas a pagar	205.795	135.665	46.054	69.011	251.849	204.676
Derivados financieros	-	-	9	-	9	-
	205.795	135.665	46.063	69.011	251.858	204.676

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Sociedad tenía concedidas de diversas entidades financieras las siguientes financiaciones a corto plazo:



CLASE 8.^a

IMPORTE EN MIL MILES DE EUROS



0J7523047

Concepto	Miles de Euros	
	2008	2007
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	2.902	2.712
Préstamos hipotecarios sobre existencias	96.018	53.637
Líneas de crédito a corto plazo	98.758	76.551
Deuda por intereses	8.117	2.577
Provisión por pérdidas en la valoración de instrumentos financieros derivados	-	188
	205.795	135.665

Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Corresponden al saldo dispuesto de los préstamos hipotecarios que tiene concedidos la Sociedad sobre diversas existencias según el siguiente desglose:

	Importe (miles de euros)
Terrenos y solares	4.000
Promociones en curso ciclo largo	20.225
Promociones en curso (a)	24.134
Promociones terminadas	47.659
	96.018

- (a) Los Administradores de la Sociedad tienen previsto que la venta de estos inmuebles se produzca a lo largo del año 2009, momento en el que se producirá la subrogación o cancelación de este préstamo. La totalidad del saldo pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2008 se ha clasificado en el balance de situación adjunto formando parte del capítulo "Pasivo Corriente".

Líneas de crédito a corto plazo

La Sociedad tiene concedidas líneas de descuento y pólizas de crédito con los siguientes límites:

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	Límite	Importe no dispuesto	Límite	Importe no dispuesto
Pólizas de crédito	116.600	17.843	124.000	47.449
Total	116.600	17.843	124.000	47.449



CLASE 8.ª

TRIBUTOS Y DERECHOS DE ASESORAMIENTO



0J7523048

Deuda por intereses

Los gastos financieros a cargo de la Sociedad devengados al 31 de diciembre de 2008 y pendientes de pago a dicha fecha, ascendían a 8.117 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2008, 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 52.271 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 u importe de 17.843 miles de euros.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al cierre del ejercicio 2008 y 2007 es la siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	2008	2007
Acreedores comerciales	39.600	61.573
Anticipos de clientes	6.036	2.465
Otras deudas	-	4.491
Remuneraciones pendientes de pago	418	482
	46.054	69.011

Anticipos de clientes

Corresponde a las entregas recibidas en concepto de cantidades a cuenta de los compradores de inmuebles de la Sociedad cuya fecha estimada de entrega se producirá durante el ejercicio 2009.

Derivados financieros

Se presenta en este epígrafe los derivados cuya valoración al 31 de diciembre es negativa para la Sociedad, en el sentido de que su cancelación a dicha fecha hubiese supuesto una salida de recursos, y tienen establecido su vencimiento durante el ejercicio 2009.

17. Administraciones Públicas

La Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2008 los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:



CLASE 8.ª



0J7523049

Concepto	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Hacienda Pública deudora-			
Impuesto sobre beneficios anticipado	1.328	3.432	4.760
IVA diferido de certificaciones	1.606	-	1.606
Retenciones y pagos a cuenta	2.121	-	2.121
Créditos de bases imponibles	1.697	-	1.697
Total saldos deudores	6.752	3.432	10.184
Hacienda Pública acreedora-			
Impuesto Valor Añadido	162	-	162
Impuesto sobre beneficios diferido	1.071	2.392	3.463
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	197	-	197
Actas de Inspección 2000-2002	5.287	-	5.287
	6.717	2.392	9.109
Organismos de la Seguridad Social acreedores	75	-	75
Total saldos acreedores	6.792	2.392	9.184

La Sociedad ha solicitado con fecha 5 de diciembre de 2008 aplazamiento para el pago en cinco años con solicitud de fraccionamiento de la deuda en 20 cuotas iguales y trimestrales, por el importe total derivado de las actas de inspección de los ejercicios 2000 a 2002, las cuales han sido firmadas en conformidad y registradas íntegramente a fecha 31 de diciembre de 2008. A la fecha de formulación de estas cuentas se encuentra pendiente de aprobación por las autoridades fiscales.

Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se indica en la Nota 4-i, 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



CLASE 8.ª



0J7523050

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 2008 con la base imponible individual prevista del Impuesto sobre Sociedades aportada por la Sociedad al Grupo fiscal consolidable, es como sigue:

Concepto	Miles de Euros		
	Aumento	(Disminución)	Importe
Resultado del ejercicio, antes de impuestos			(8.302)
Diferencias permanentes (a)	3.021	(456)	2.565
Base imponible previa			(5.737)
Cuota previa (al 30%)			(1.721)
Deducciones generadas en el ejercicio			(546)
Gasto por impuesto de sociedades (Ingreso)			(2.267)
Diferencias temporales:			
Por diferencia criterio ventas	-	(9.256)	(9.256)
Por operaciones de venta a plazo	2.624	-	2.624
Por provisiones no deducibles	-	(1.599)	(1.599)
Por provisiones de inmovilizado financiero	-	(3.792)	(3.792)
Por diferimiento por reinversión	734	-	734
Otras diferencias	-	(133)	(133)
Total ajustes temporales (en base)			(11.422)
Base imponible individual (resultado fiscal)			(17.159)
Cuota previa (al 30%)			(5.148)
Más- Deducciones			(546)
Créditos fiscales a compensar			(5.694)
Compensación bases imponibles positivas dominadas			3.997
Crédito fiscal a compensar			(1.697)
Retenciones y pagos a cuenta			(2.121)
Importe a devolver por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008			2.121

(a) Los aumentos corresponden, básicamente, a la parte de la dotación a la provisión por depreciación de acciones de participadas que no pertenecen al grupo fiscal y que se ha registrado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, y que se ha considerado como gasto no deducible.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha registrado con cargo al gasto por impuesto de sociedades del ejercicio los siguientes importes:

Concepto	Miles de Euros
Importe devengado en el ejercicio	(2.267)
Actas de inspección	403
Impuestos pagados Portugal	432
Regularización de Impuestos Diferidos y Anticipados	205
Total gasto por impuesto de sociedades	(1.227)

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



CLASE 8.ª



0J7523051

Sociedades del ejercicio 2008, el importe de créditos fiscales obtenidos individualmente se han visto reducidos, resultando un crédito fiscal a compensar total de 2.314 miles de euros y una solicitud de retenciones totales de 2.121 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 4.088 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 2008 adjunto (véase Nota 20).

Impuestos sobre beneficios anticipado y diferido

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio 2008 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 2008 se han determinado aplicando los tipos impositivos nominales vigentes en los ejercicios en los que está prevista su reversión. El movimiento habido durante el ejercicio 2008 en la cuenta "Impuesto sobre beneficios anticipado a corto plazo" se indica a continuación:

Concepto	Miles de Euros
Saldo inicial	2.478
Reclasificación NPGC (criterio de ventas) (véase Nota 2)	3.560
Regularización saldos	(276)
Disminuciones NPGC (criterio de ventas) (véase Nota 2)	(2.777)
Disminuciones	(1.266)
Disminuciones por operaciones de permuta	(391)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1.328

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2008 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.

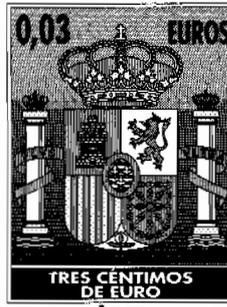
El movimiento habido durante el ejercicio 2008 en las cuentas "Impuesto sobre beneficios diferido a corto plazo" e "Impuesto sobre beneficios diferido a largo plazo" se indica a continuación:

	Miles de Euros		
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Saldo inicial	1.082	3.450	4.532
Reclasificación NPGC (subvenciones) (véase Nota 2)	84	-	84
Regularización de saldos	(146)	-	(146)
Traspaso	1.058	(1.058)	-
Disminuciones	(1.007)	-	(1.007)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.071	2.392	3.463



CLASE 8.ª

ESTADO



0J7523052

Los saldos de estas cuentas al 31 de diciembre de 2008 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, y serán integradas en los periodos 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.

Otros impuestos

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta corresponde a la diferencia existente entre la provisión para el Impuesto sobre Sociedades considerada en las cuentas anuales del ejercicio 2007 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 2008 la cantidad de 547 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
Deducción internacional impuestos pagados en el exterior	2008	433
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios	2008	87
Deducción por ferias	2008	26
		546

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad solo tiene pendientes de aplicar las deducciones generadas en el ejercicio 2008.



CLASE 8.ª



0J7523053

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:

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
Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1997 <i>(obtenida por Parquesol Alquileres, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Pozuelo (Madrid)	2000	1.512	2.629
Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1998 <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
Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1999 <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
Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 2000 <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
Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 2001 <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	6.318	14.401
Total		12.363	23.724

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, 2007 y 2008 la Sociedad se ha acogido a esta deducción, habiendo acreditado en dichos ejercicios deducciones por un importe total de 2.335 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:



0J7523054

CLASE 8.ª



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
Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2002: Edificio de Oficinas en José Abascal, en Madrid (<i>en leasing</i>)	2002	386	2.274	6.058
Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2003: Hotel en Málaga	2002			5.421
Edificio Torregalindo	2006			1.612
Edificio de Oficinas en José Abascal, en Madrid (<i>en leasing</i>)	2002			304
Edificio Torregalindo	2006			548
Participaciones en Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	2003			1.612
Construcciones- Edificio Ática (Madrid)	2005			27.046
Participaciones en Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	2005			46
		959	4.797	36.589
Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2004: Edificio Torregalindo	2006	27	146	169
Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2005: Edificio Blauport (Barcelona)	2006			
Edificio Torregalindo	2006			
		730	3.652	9.070
Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2006: Edificio Blauport (Barcelona)	2006	13	60	97
Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2007: Edificio Torregalindo	2006			998
Otras instalaciones	2007			225
		133	920	1.223
Reinversiones afectas a rentas acogidas a deducción en el ejercicio 2008: Varias Instalaciones	2008	87	10.029	1.527
Total		2.335	21.878	54.733

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



CLASE 8.^a



0J7523055

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).

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 2003 a 2008, 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. y las entidades dominadas del Grupo Fiscal están siendo objeto de inspección fiscal en relación al Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2003 a 2004, ambos inclusive, y la entidad dominante en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido y retenciones sobre rendimientos satisfechos por IRPF, alquileres y rendimientos de capital mobiliario, por el periodo julio a diciembre 2004.

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.

18. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tenía prestados avales y seguros de caución ante terceros, concedidos por diversas entidades financieras, por unos importes totales aproximados de 31.284 miles de euros (*que en su mayor parte, corresponden a garantías para el cumplimiento de obligaciones de pago por la compra de solares y ejecución de obras*) y 10.250 miles de euros (*que, en su mayor parte corresponden a anticipos recibidos de compradores de viviendas y otros actos y conceptos relacionados con la actividad inmobiliaria*), respectivamente.

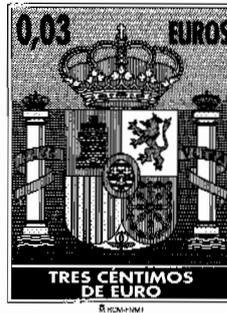
Asimismo, la Sociedad ha afianzado, ante diferentes entidades financieras, la devolución de diversos préstamos y operaciones de financiación concedidas por dichas entidades a determinadas empresas del Grupo, cuyo saldo total pendiente de pago al 31 de diciembre de 2008 ascendía a 8.150 miles de euros, aproximadamente.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2008, si los hubiera, que pudieran originarse por los avales y garantías prestados no serían significativos.

19. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución por actividades del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2008 y 2007 es como sigue:



OJ7523056

CLASE 8.ª

C/ALFONSO X EL MAGNO, 100 - 28014 MADRID

Concepto	Miles de Euros	
	2008	2007
Venta de edificaciones	52.451	105.158
Venta de terrenos y solares	976	57.026
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	13.377	12.146
Ingresos por arrendamiento de hoteles	6.587	5.667
	73.391	179.997

La venta de edificaciones efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2008 se han realizado, básicamente, en las provincias de Valladolid, Madrid, Málaga y Alicante.

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

Beneficio por enajenación de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha procedido a la venta de ciertas inversiones inmobiliarias no estratégicas (véase Nota 7), obteniendo el siguiente resultado:

Concepto	Miles de Euros	
	2008	2007
Precio de venta de inv.inmobiliarias	19.220	5.121
Coste de las ventas	(8.462)	(2.046)
Beneficio obtenido	10.758	3.075

Aprovisionamientos y variación de existencias

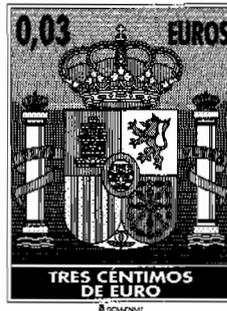
El importe de los aprovisionamientos y de la variación de existencias en los ejercicios 2008 y 2007 presenta la siguiente composición:

Ejercicio 2008:

Concepto	Miles de Euros
	2008
Gastos activados en el periodo	59.588
Coste de las existencias vendidas	(34.486)
Total Variación de Existencias	25.102
Gastos de construcción	32.276
Compra de terrenos y solares	16.316
Gastos financieros activados en el periodo	5.197
Otros	5.743
Total Aprovisionamientos	59.532



CLASE 8.ª



0J7523057

Ejercicio 2007:

Concepto	Miles de Euros
	2007
Compras de terrenos y solares	28.099
Otros costes imputados a terrenos y solares	4.551
Costes de construcción de promociones	46.704
Costes de comercialización	2.770
Menos-Aumentos de existencias de terrenos y solares	(1.120)
Total	81.004

Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2008 y 2007 presenta la siguiente composición:

Concepto	Miles de Euros	
	2008	2007
Seguridad Social a cargo de la empresa	636	589
Otros gastos sociales	12	10
Total	648	599

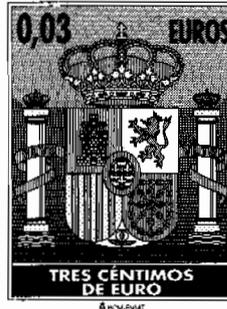
Número medio de empleados

El número medio de personas empleadas por la Sociedad en el curso del ejercicio 2008 y 2007, distribuido por categorías profesionales, fue el siguiente:

Categoría Profesional	Número Medio de Empleados	
	2008	2007
Dirección	7	7
Comerciales	9	7
Administrativos	34	39
Técnicos	25	12
Total	75	65

Distribución funcional por género

La distribución funcional por género de la plantilla de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:



0J7523058

CLASE 8.ª

	Número de Empleados			
	2008		2007	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	6	1	5	2
Comerciales	1	8	3	4
Administrativos	16	18	18	21
Técnicos	19	6	7	5
Total	42	33	33	32

Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2008 y 2007, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas anuales (*individuales y consolidadas*) y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por empresas del mismo grupo o vinculadas con el auditor han ascendido a 55 y 88 miles de euros, respectivamente. Los referentes al ejercicio 2008, se originan íntegramente por servicios de auditoría.

Otros resultados

La composición de los saldos de los epígrafes "Otros ingresos de explotación" y "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

Ejercicio 2008:

Concepto	Miles de euros	
	Otros Gastos	Otros Ingresos
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	769	-
Ingresos de ejercicios anteriores	-	795
Indemnización por resolución de contratos	500	480
Sanciones administrativas	144	-
Otros conceptos	678	895
Total	2.091	2.170



CLASE 8.^a



0J7523059

Ejercicio 2007:

Concepto	Otros Gastos	Otros Ingresos
Dotación neta a la provisión para riesgos y gastos por patrimonios negativos de las empresas del Grupo	2.598	-
Imputación de ingresos a distribuir en varios ejercicios por ventas de inmuebles recibidos como consecuencia de una permuta	-	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
Total	3.878	2.275

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:



CLASE 8.ª



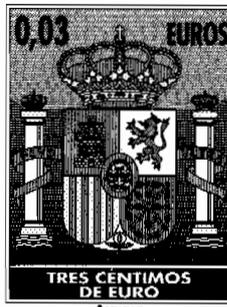
0J7523060

Ejercicio 2008:

	Miles de euros				
	Otros Ingresos de Explotación	Ingresos financieros	Gastos Financieros	Certificaciones de Obra	Prestación de servicios
Empresas del Grupo:					
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	-	40	-	-
Parzara, S.L.	-	-	503	-	-
Lardea, S.L.	-	-	300	-	-
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A	-	-	929	-	-
Parque Usera, S.L.	61	-	799	-	-
Guadalmina Inversiones, S.L.U	23	-	-	-	-
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U	8	-	-	-	-
SCI Parquesol Rue de la Bienfaisance	-	743	-	-	-
Parquesoles Portugal SGPS, S.A	-	2.240	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu	-	867	-	-	-
Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L	-	263	-	-	-
Green Inmuebles, S.L	-	200	-	-	-
Inmoprado Laguna, S.L	-	92	-	-	-
	92	4.405	2.571	-	-
Empresas asociadas y vinculadas:					
Constructora San José, S.A	-	-	-	5.242	17
Grupo Empresarial San José, S.A	-	-	-	-	873
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	-	-	-	2.510	-
	-	-	-	7.752	890
Total	92	4.405	2.571	7.752	890



CLASE 8.^a



0J7523061

Ejercicio 2007:

	Miles de Euros				
	Venta de terrenos y solares	Otros Ingresos de explotación	Certificaciones de Obra	Servicios recibidos	Ingresos financieros
Empresas del Grupo:					
Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	48.542	-	-	-	-
Parzara, S.L.	-	31	-	-	-
Parque Usera, S.L.	-	129	-	-	-
Guadalmina Inversiones, S.L.U.	-	171	-	-	-
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	-	275	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	-	149	-	-	-
	48.542	755	-	-	-
Empresas asociadas y vinculadas:					
Constructora San José, S.A.	-	-	6.460	669	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	-	-	902	-	-
Alcava Mediterránea, S.A.U.	-	-	207	-	-
Otras	-	-	-	-	4.801
	-	-	7569	669	4.801
Total	48.542	755	7.569	669	4.801

Saldos con vinculadas

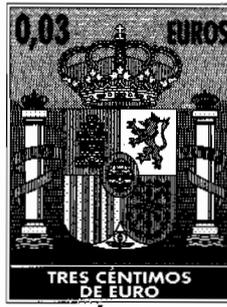
El detalle de los saldos con partes vinculadas durante los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

Ejercicio 2008:

- a) Saldos deudores: El importe de los saldos deudores con empresas del Grupo y vinculadas es el siguiente:



CLASE 8.ª



0J7523062

	Miles de Euros			
	A Corto Plazo		Préstamos a Largo Plazo	Total
	Deudas Comerciales	Otros activos financieros		
Empresas del Grupo:				
Parzara, S.L	60	-	-	60
Parquesoles Portugal SGPS, S.A	60	50.185	-	50.245
Guadalmina Inversiones, S.L.U	91	24.909	-	24.999
Parque Usera, S.L	121	-	-	121
SCI Rue de la Bienfaisance	-	18.735	-	18.735
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L	-	15.656	998	16.654
Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U	23	8.885	-	8.908
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A	-	6	-	6
Green Inmuebles, S.L	-	5.175	-	5.175
Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L	-	4.218	-	4.218
Hotel Rey Pelayo, S.L	-	1.744	-	1.744
Altiplano, S.L	-	28	-	28
Inmoprado Laguna, S.L	-	2.274	-	2.274
Supra Desarrollo Inmobiliario, S.A	-	600	-	600
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	12	-	8.202	8.214
Saldo a cobrar por Imp.de Sociedades (Nota 17)	-	3.998	-	3.998
	367	136.414	9.200	145.981
Empresas asociadas y vinculadas:				
Otoño, S.L	-	30	-	30
Discovall 2000, S.L	-	272	-	272
Pinar de Villanueva	-	371	-	371
	-	673	-	673
TOTAL	367	137.087	9.200	146.654

La Sociedad tributa por este impuesto en Régimen de Declaración Consolidada, formando parte de un Grupo fiscal, del que es su sociedad dominante (véanse Notas 4.i y 17). Derivado de ello, la Sociedad se registra un crédito por importe total de 4.017 miles de euros frente a las sociedades que componen el grupo fiscal, principalmente frente a las sociedades Lardea, S.L., Guadalmina Inversiones, S.L.U. y Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A., por importes de 1.120, 898 y 878 miles de euros, respectivamente.

- b) Saldos acreedores: El importe de los saldos acreedores con empresas del Grupo y vinculadas es el siguiente:



CLASE 8.^a



0J7523063

	Miles de Euros			
	Acreedores Comerciales	Deudas a Corto plazo	Préstamos a Largo Plazo	Total
Empresas del Grupo:				
Altiplano, S.L.	-	-	1.415	1.415
Azac, S.A.	-	22.089	-	22.089
Parzara, S.L.	-	10.230	-	10.230
Parque Usera, S.L.	-	15.406	-	15.406
Lardea, S.L.	-	7.325	-	7.325
Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.	-	28.690	-	28.690
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimiento, S.L.	-	35	-	35
Sofia Hoteles	-	132	-	132
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A (AGEINSA)	-	12	-	12
Urbemasa, S.A.	-	255	-	255
	-	84.175	1.415	85.589
Empresas asociadas y vinculadas:				
Constructora San José, S.A.	801	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	1.502	-	-	-
Grupo Empresarial San José, S.A.	726	-	-	-
Udramed, S.L.U.	1	-	-	-
	3.030	-	-	3.030
TOTAL	3.030	84.175	1.415	88.619

Ejercicio 2007:

- a) Saldos deudores: El importe de los saldos deudores con empresas del grupo y vinculadas es el siguiente:



CLASE 8.^a

ESTADO DE SALTOS DE VALOR



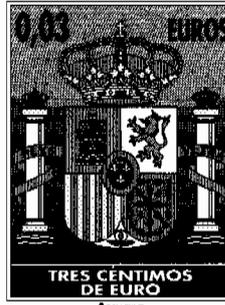
0J7523064

	Miles de Euros			
	Otros activos financieros a Corto Plazo	A Largo Plazo		Total
		Otros activos financieros	Préstamos participativos	
Empresas del Grupo:				
Parquesoles Portugal SGPS, S.A		42.904	-	42.904
Guadalmina Inversiones, S.L.U	18.970		-	18.970
SCI 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
Empresas asociadas y vinculadas:				
Discovall 2000, S.L	-	272	-	272
Pinar de Villanueva, S.L	371	-	-	371
Comisión Gestora Sector Huerta Grande	349	-	-	349
Otras	152	-	-	152
TOTAL	34.237	65.803	15.086	115.126

b) Saldos acreedores: El importe de los saldos acreedores con empresas del grupo y vinculadas es el siguiente:



CLASE 8.ª



0J7523065

	Miles de Euros
	Deudas a Corto Plazo
Empresas del Grupo:	
Azac, S.A	22.087
Parzara, S.L	16.522
Parque Usera, S.L	14.247
Lardea, S.L	6.922
Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L	2.804
Guadalmina Inversiones, S.L.U	
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimiento, S.L.	35
Sofía Hoteles, S.L.	117
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A (AGEINSA)	7
Urbemasa, S.A	154
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	
Empresas asociadas y vinculadas:	
Grupo Empresarial San José, S.A	3.671
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U	902
Alcava Mediterránea, S.A.U.	
Otras	89
Total	67.557

Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2008 y 2007 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2008:

Concepto	Importe en Miles de Euros
Retribuciones:	
Dietas y retribuciones por las labores propias de Administración de la Sociedad	546
Sueldos y salarios	326
Otros conceptos:	
Prestación de servicios de Administración y Dirección	889
Certificaciones de obra de construcción	5.243
Total	7.004



0J7523066

CLASE 8.^a

Ejercicio 2007:

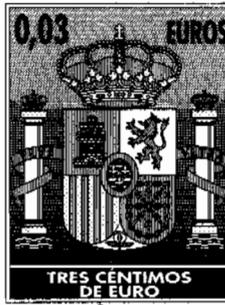
Concepto	Importe en Miles de Euros
Retribuciones:	
Dietas y retribuciones por las labores propias de administración de la Sociedad	515
Sueldos y salarios	274
Otros conceptos:	
Prestación de servicios de Administración y Dirección	669
Total	1.458

Detalle de participaciones 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. 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, a continuación 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.

ADMINISTRADOR	SOCIEDAD PARTICIPADA	ACTIVIDAD	CARGO O FUNCIÓN	NÚMERO DE ACCIONES	% PARTIC.
Jacinto Ray González	Udra, S.A. (sociedad dominante del Grupo San José)	Tenencia de acciones en sociedades de construcción e inmobiliaria	Presidente y Consejero delegado	77.450	35,423%
	Grupo Empresarial San José, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción e inmobiliaria	Presidente y Consejero delegado	436.885	1,29%
	DUCH	Construcción/Inmobiliaria	Consejero		
	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	Inmobiliaria	Administrador único		
	Udramed SL	Inmobiliaria	Administrador solidario		
	San José Infraestructuras y Servicios, S.A. Constructora San José, S.A.	Construcción/Inmobiliaria Construcción	Administrador único Presidente y Consejero delegado		
Francis Lepoutre	Udra, S.A.	Construcción	Consejero		
	Grupo Auchan	Centros Comerciales			
Francisco Hernanz Manzano	CCM Corporación, S.A.	(1)	Consejero Delegado		
	El Reino de Don Quijote de la Mancha, S.A.	(2)	Presidente		
	Lico Inmuebles, S.A.	(3)	Consejero		
	Udra, S.A.	(4)	Consejero		

- (1) Está previsto en su objeto social el tráfico, construcción, tenencia, admón. Y explotación de inmuebles rústicos y urbanos, la constitución de arrendamientos y derechos reales sobre los mismos.
(2) Compra, venta, promoción, arrendamiento y mediación en operaciones mobiliarias, comerciales e inmobiliarias.
(3) Alquiler de bienes inmuebles
(4) Construcción completa, reparación, conservación de edificaciones.



0J7523067

CLASE 8.^a

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

ADMINISTRADOR	SOCIEDAD PARTICIPADA	ACTIVIDAD	CARGO O FUNCIÓN	NÚMERO DE ACCIONES	% PARTIC.	
Camilo Fraguero Rodríguez	Grupo Empresarial San José, S.A.	Construcción y Varios		160.834	48,00%	
	San José Desarrollos I, S.A.	Inmobiliario	Consejero	830	1,20%	
	Parquesol, S.A.	Inmobiliario	Consejero	100		
	Douro Atlántico, S.L.	Inmobiliario	Consejero Delegado			
	Copaga, S.A.	Inmobiliario	Administrador Único			
	Udrar, S.L.	Inmobiliario	Presidente y Consejero Delegado			
		PORTUGAL				
	Douro Atlántico, S.A.	Inmobiliario	Vocal y Administrador Delegado			
	Burgo Fundarios, S.A.	Inmobiliario	Vocal y Administrador Delegado			
Miguel Zorita Lees	Udra, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción e inmobiliaria	Consejero Delegado			
	Parquesol	Inmobiliaria	Consejero	1.200	0,003%	
Aitina de Fátima Sebastián González	Grupo Empresarial San José		Consejero			
	Ferrovial			100 acciones a través de la sociedad D&S de la que soy socia con un 33,3%		
Manuel Rodríguez Acosta Márquez	Inmob del Sur	Inmobiliaria		9.048	30,16%	
	Macosta	Inmobiliaria	Admin. Único	394.815.408	100,00%	
Roberto Rey Perales	Caja de Burgos Habitarte Sociedad Inmobiliaria, S.L.	Promoción Inmobiliaria	Consejero			
	Nuevo Hospital de Burgos, S.A.	Promoción Inmobiliaria	Consejero			
	Arquitrahe Activos, S.L.	Gestión de participaciones en sociedades de promoción inmobiliaria	Consejero			
	Udra, S.A.	Promoción Inmobiliaria	Consejero			
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	Caja de Burgos Habitarte Sociedad Inmobiliaria, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	100%	
	Saldañuela Industrial, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	100%	
	Saldañuela Residencial, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	67%	
	Promotora Centro Histórico de Burgos, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	50%	
	Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	2,32%	
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	35%	
	Lazora, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	0,98%	
	Lazora II, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	1,00%	
	Arquitrahe Activos, S.L.U.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	100%	
	Losán Hoteles, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	17,78%	
	Losán Hoteles World Value Added I, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	9,31%	
	Sociedad Tenedora de Plazas de Aparcamiento, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	100%	
	Tibi Golf Guadalmina, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	2,07%	
	Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	0,05%	
	Nuevo Hospital de Burgos, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	8%	
	Zaphir Retail Properties, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	5%	
	Concesia Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	7,296%	
	Ircio Inversiones, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	35%	
	Promociones al Desarrollo Bumarí, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	48%	
	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	-	-	-
Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.		Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-	
Saldañuela Industrial, S.L.		Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-	
Saldañuela Residencial, S.L.		Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-	
Promoción Centro Histórico de Burgos, S.A.		Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-	
Losán Hoteles, S.A.		Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-	



CLASE 8.ª



0J7523068

ADMINISTRADOR	SOCIEDAD PARTICIPADA	ACTIVIDAD	CARGO O FUNCIÓN	NÚMERO DE ACCIONES	% PARTIC.
	Sociedad Tenedora de Plazas de Aparcamiento, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Nuevo Hospital de Burgos, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Zaphir Retail Properties, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Tedefu, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Arquitrahe Activos, S.L.U.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Iroio Inversiones, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Concessia Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Losán Hoteles World Value Adried I, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Promociones al Desarrollo Bumari, S.L.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-
	Lazora, S.A.	Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles	Consejero	-	-

21. Hechos posteriores

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. Se tiene previsto culminar la citada reestructuración durante el ejercicio 2009.

El 21 de abril de 2009 la Sociedad dominante ha cerrado con un sindicato de bancos cuyo agente es la entidad BARCLAYS un acuerdo de refinanciación para el Grupo UDRA. La operación de refinanciación se ha llevado a cabo con la finalidad de dotar al Grupo San José de una estructura financiera estable, acorde a la situación actual de la coyuntura económica y financiera, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio de Grupo San José para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

Los principales términos de dicha refinanciación son los siguientes:

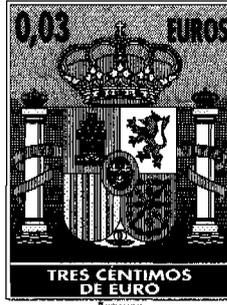
- Préstamos y créditos por un importe máximo de principal total de 1.112,37 millones de euros.
- Un tramo de descuento comercial y financiero con un límite máximo de 243,85 millones de euros.
- Un tramo de "confirming" por un límite máximo de 105,25 millones de euros.
- Un tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por un límite conjunto máximo de 501,94 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 212,01 millones de euros.

La suscripción de la financiación ha supuesto la unificación de los términos de los diferentes tramos en un único documento, cuyos principales términos son los siguientes:

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años; y



CLASE 8.ª
PRESENCIA DE PRELACIÓ



0J7523069

- Se han otorgado garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades del Grupo San José (incluida su participación en Parquesol y sus filiales), así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.

Se exige al Grupo UDRA el mantenimiento en el periodo 2009-2013 de unos fondos propios mínimos que oscilan entre 90 y 150 millones de euros, así como un EBITDA consolidado mínimo de entre 50 y 75 millones de euros y de determinados ratios de cobertura de intereses para el periodo 2012-2014.

Entre los supuestos de amortización anticipada obligatoria están los siguientes:

- Parcialmente en los casos de ampliaciones de capital, salvo las destinadas a su participada DUCH y a determinados proyectos permitidos.
- Totalmente en caso de cambio de control de UDRA, así como en el supuesto de que UDRA pierda el control de Grupo Empresarial San José, S.A., Udramed, S.L.U. y/o Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.
- Totalmente en el caso de venta de la totalidad de los activos del negocio, o de una rama de actividad del mismo que sea determinante para la continuidad del negocio, sea en una o en varias operaciones relacionadas entre sí.
- Parcialmente en caso de ventas de activos.

Entre las obligaciones de UDRA cabe destacar las siguientes:

- Instruir a una entidad especializada en la venta de activos inmobiliarios para que proceda a realizar la desinversión de activos patrimoniales tal y como se establece en el Plan de Negocio.
- No enajenar, ceder, arrendar o de cualquier activo afectado por garantía real, salvo que esté contemplado expresamente en el Plan de Negocio 2009-2010 o permitido en el contrato.
- Realizar la fusión descrita en la Nota 1 dentro de los 9 meses posteriores a la fecha de firma de la refinanciación.
- Aportación a San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de la rama de actividad inmobiliaria antes del 31-1-2010 (véase Nota 1).
- No incurrir en más deuda, excepto deuda sin recurso o con recurso limitado u otro endeudamiento permitido bajo el contrato de refinanciación.

Asimismo, el Grupo está renegociando la deuda bilateral con garantía real (básicamente préstamos de suelo y promotores) a las condiciones de carencia recogidas en la refinanciación (3 años), por una parte muy significativa.



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS



0J7523070

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2008

Evolución de los negocios durante el ejercicio 2008, perspectivas de la Sociedad para el próximo ejercicio y principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

Las cifras del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, han supuesto la confirmación del actual momento de crisis que vive la economía en general, y en concreto el sector inmobiliario, de forma todavía mas acentuada, con unos niveles de facturación y resultados notablemente inferiores a los del ejercicio precedente. De esta forma, Las cifras del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2008 han sido inferiores a las previsiones que tenía la Sociedad, con unos niveles de facturación inferiores a la del año anterior en un 47,8%, y reflejando pérdidas en el resultado del presente año.

En cuanto a los datos de gestión del ejercicio 2008 podemos destacar los siguientes aspectos:

- Se ha producido un descenso en la actividad de la Sociedad. La venta y construcción de las promociones que están en curso se ha ralentizado y, ante las perspectivas del sector, la puesta en el mercado de nuevas promociones prácticamente se ha frenado.
- En el año 2008 se ha producido la entrega de 211 viviendas a sus compradores por importe de 52,5 millones de euros (*facturación de la actividad de promoción que incluye viviendas, locales, garajes y trasteros*).
- Durante este ejercicio se han seguido comercializando diversas promociones en curso, ascendiendo el stock de preventas al 31 de diciembre de 2.008 a la cifra de 76 millones de euros.

El ejercicio 2009, se presenta complicado desde un punto de vista de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, debido a la ralentización de las ventas y la restricción del crédito. No obstante lo anterior, la sociedad afronta el ejercicio con buenas perspectivas debido a su solvencia de balance, capacidad de gestión y su buen hacer comercial.

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. Si bien en el momento actual de crisis del sector, los dos primeros riesgos se han incrementado.

Actividades en materia de investigación y desarrollo, medioambiente y personal

Durante el ejercicio 2008, 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,*



CLASE 8.^a
CORREOS PARA MARCA DE PROTECCIÓN



0J7523071

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.

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 2008 la Sociedad tenía 69 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 11 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 2008 Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. poseía 1.981.613 acciones propias en autocartera (lo que representa un 4,988% sobre el capital social), adquiridas en los ejercicios 2006 a 2008 a un precio medio de 20,94 euros por acción. En concreto, en el ejercicio 2008 la Sociedad ha adquirido 3.000 acciones a un precio medio de 18,29 euros por acción y no ha enajenado 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.

Con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo ha firmado un acuerdo de refinanciación de la mencionada deuda con un sindicato de bancos. La firma de dicho acuerdo contractual es la culminación de un proceso abierto con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, por el cual el Grupo había obtenido la suspensión temporal de los efectos por un posible incumplimiento de los compromisos establecidos, al objeto de proceder a su renovación. En su mayor parte, los vencimientos establecidos en el contrato de financiación tenían vencimientos posteriores al 31 de diciembre de 2009.

El Plan de Negocio elaborado por el Grupo para los próximos años, cuyos recursos financieros están sustancialmente asegurados con el acuerdo citado en el párrafo anterior, permite soportar razonablemente, en opinión de los Administradores de la Sociedad, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en estas cuentas anuales, aun en el caso de que las condiciones de los mercados de construcción, inmobiliario y financiero continúen empeorando en 2009.



0J7523074

CLASE 8.ª

Las presentes Cuentas Anuales, constituidas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la Memoria, que se extienden en 73 folios de papel timbrado, números 0J7523001 al 0J7523071 y 0J7523074 al 0J7523075, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, con fecha 29 de abril de 2009.

Fdo.: D. Jacinto Rey González
(Presidente y Consejero Delegado)

Fdo.: D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez
(Vicepresidente y Consejero Delegado)

Fdo.: D. Miguel Zorita Lees

Fdo.: D. Francisco Hernanz Manzano

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

Fdo.: Guillermo Mesonero-Romanos Aguilar

Fdo.: Grupo Empresarial San José, S.A.
(representado por D. Francis Lepoutre)

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



CLASE 8.^a
CORREOS Y TELÉGRAFOS



0J7523075

Fdo.: D. Camilo Fraguero Rodríguez

Fdo.: D. Gustavo Pérez Carballo

Fdo.: D. José Manuel Otero Novas
(Secretario no Consejero)

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES.

Identificación de la sociedad:

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.

Datos registrales de la sociedad:

R.M. Valladolid, tomo 1.217, folio 184 del libro 0, hoja 13.314

NIF: A47490511 **Ejercicio Social:** 2008

Los abajo firmantes, como Administradores de la sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales extendidas en 73 folios de papel timbrado, números 0J7523001 al 0J7523071 y 0J7523074 al 0J7523075, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.

Firma y nombre de los Administradores:

Fdo.: D. Jacinto Rey González
(Presidente y Consejero Delegado)

Fdo.: ~~D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez~~
(Vicepresidente y Consejero Delegado)

Fdo.: Miguel Zorita Lees

Fdo.: Francisco Hernanz Manzano

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

Fdo.: ~~Guillermo Mesonero Romanos~~ Aguilar

Fdo.: Grupo Empresarial San José, S.A.
(representado por D. Francis Lepoutre)

~~CONSTRUTORA SAN JOSÉ, S.A.~~
Fdo.: Constructora San José, S.A.
(representada por Dña. Altina de Fátima Sebastián
González)

Fdo.: D. Camilo Fraguero Rodríguez

Fdo.: Gustavo Pérez Carballo

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº <u>11573</u>

**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 2008,
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 2008 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 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 6 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se indica en la Nota 1 adjunta, en la actualidad se encuentra en curso un proceso de fusión de la Sociedad Dominante con algunas de sus sociedades dependientes y con otras empresas del Grupo San José (accionista mayoritario de la Sociedad Dominante). En este sentido, con fecha 26 de junio de 2008, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado dicho proceso de fusión, si bien a la fecha de este informe aún no se había formalizado la correspondiente escritura pública de fusión ni, por lo tanto, se había depositado, para su inscripción, en los preceptivos Registros Mercantiles. Como consecuencia de esta operación, la Sociedad Dominante será absorbida por UDRA, S.A. y, por consiguiente, quedará disuelta sin liquidación en el momento en el que se inscriba la correspondiente escritura pública de fusión, momento en el que se producirá la transmisión en bloque de su patrimonio a UDRA, S.A., que adquirirá por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de la Sociedad Dominante.
4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

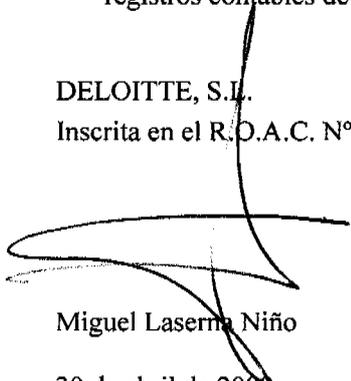
En este contexto, el Grupo ha registrado en las cuentas anuales adjuntas deterioros por valoración de activos por importe antes de impuestos de 8,3 millones de euros, de acuerdo con las tasaciones de sus activos inmobiliarios realizadas por expertos independientes (véanse Notas 7 y 10).

Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 26, el Grupo UDRA al que la Sociedad dominante pertenece ha firmado el 21 de abril de 2009 un acuerdo para refinanciar su deuda con entidades financieras. Según se indica en la Nota 16, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que el mencionado acuerdo de refinanciación asegura razonablemente los recursos financieros necesarios para cumplir con el Plan de Negocio elaborado por el Grupo para los próximos años, aun en el caso de que las condiciones de los mercados inmobiliario y financiero continúen empeorando en 2009.

5. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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 2008, 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.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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.D.A.C. N° S0692



Miguel Laserna Niño

30 de abril de 2009

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio 2008 e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente



CLASE 8.^a



OJ5558362

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007
(Miles de Euros)

ACTIVO	2008	2007	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2008	2007
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO (Notas 13 y 14):		
Activos intangibles	117	71	Capital social	36.499	36.499
Inmovilizado material (Nota 6)	3.393	3.224	Prima de emisión	117.073	117.073
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	368.147	381.644	Reservas de la Sociedad Dominante	76.669	48.009
Inversiones en empresas asociadas (Nota 8)	463	930	Menos- Acciones de la Sociedad Dominante	(42.086)	(42.031)
Activos financieros no corrientes (Nota 9)	2.977	1.660	Ganancias acumuladas	49.359	47.877
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	85	3.088	Ajustes en patrimonio por valoración	(8.382)	(1.065)
Activos por impuestos diferidos (Nota 20)	21.837	25.599	Beneficio / (Pérdida) atribuido a la Sociedad Dominante	(7.591)	41.124
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar (Nota 11)	-	11.881			
Total activo no corriente	397.017	428.097	Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	221.541	247.586
			Intereses minoritarios	3.298	3.079
			Total patrimonio neto	224.839	250.665
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Provisiones a largo plazo (Nota 15)	4.049	2.168
			Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 16)	338.492	349.793
			Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	12.103	1.786
			Otros pasivos financieros a largo plazo (Nota 9)	4.701	1.631
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20)	16.661	20.953
			Otros pasivos no corrientes (Nota 18)	3.471	4.058
			Total pasivo no corriente	379.478	380.389
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 10)	568.092	489.771	Deudas con entidades de crédito a (Nota 16)	302.383	220.511
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 11)	39.086	43.872	Derivados Financieros (Nota 17)	9	-
Créditos a empresas asociadas (Nota 8)	371	671	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 19)	105.765	98.548
Otros activos financieros corrientes (Nota 9)	2.374	443	Otros pasivos financieros (Nota 9)	29	7.206
Derivados financieros (Nota 17)	27	-	Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes (Nota 20)	-	14.301
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)	5.535	8.766	Total pasivo corriente	408.185	340.566
Total activo corriente	615.486	543.523	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.012.502	971.620
TOTAL ACTIVO	1.012.502	971.620			

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008



0J5558363

CLASE 8.ª

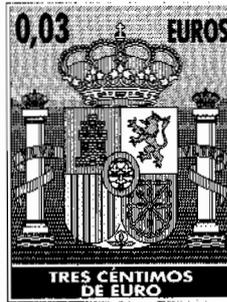


**PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2008 y 2007
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Ingresos ordinarios (Nota 21)	101.994	182.287
Otros ingresos (Nota 21)	2.877	1.916
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	8.717	2.389
Variación de existencias (Nota 21)	41.900	(83.640)
Consumos de materias primas y consumibles	(86.110)	-
Deterioro de existencias inmobiliarias (Nota 10)	(1.845)	-
Gastos de personal (Nota 21)	(5.978)	(4.430)
Dotación a la amortización (Notas 6 y 7)	(6.392)	(6.507)
Pérdidas netas por deterioro de activos no corrientes (Nota 7)	(3.000)	-
Variación de las provisiones para operaciones de tráfico (Notas 11 y 19)	(6.615)	2.070
Otros gastos (Nota 21)	(20.331)	(14.850)
Beneficio de explotación de operaciones continuadas	25.216	79.235
Ingresos financieros	2.472	967
Gastos financieros	(29.640)	(21.593)
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (Nota 17)	(6.028)	3.485
Resultados financieros (Nota 21)	(33.196)	(17.141)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 8)	(215)	(202)
Beneficio antes de impuestos	(8.196)	61.892
Impuesto sobre las ganancias (Nota 20)	496	(21.161)
Beneficio del ejercicio	(7.699)	40.731
Resultado atribuido a la minoría (pérdidas)	(108)	(393)
Resultado atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (beneficio)	(7.591)	41.124
Beneficio por acción:		
-Básico	(0,20)	1,09
-Diluido	(0,20)	1,09

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.



0J5558364

CLASE 8.ª

PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTESESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS 2008 y 2007

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Beneficio de explotación del ejercicio (antes de impuestos)	25.216	79.235
Ajustes por:		
Amortizaciones	6.392	6.507
Beneficios en enajenación de inversiones inmobiliarias	(8.717)	(2.389)
Dotación/(reversión) de provisiones para operaciones de tráfico	4.734	2.070
Dotación/(reversión) de provisiones para riesgos y gastos	1.881	150
Participación en los resultados de las empresas asociadas	(215)	(202)
Subvenciones oficiales e ingresos diferidos	-	(260)
Beneficio de explotación antes de cambios en el capital circulante	29.292	85.111
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas a cobrar	16.967	(12.700)
(Aumento) disminución en existencias, netas de traspasos desde inver. inmobiliarias	(80.166)	(28.634)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.217	(41.704)
Aumento (disminución) de otros pasivos no corrientes	(7.177)	(330)
Pagos de provisiones	(234)	(526)
Efectivo generado de las operaciones	(34.102)	1.217
Impuesto sobre las ganancias pagado	(13.805)	(24.703)
Total flujos de efectivo netos de las actividades ordinarias	(47.907)	(23.486)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Desinversiones en:		
Inversiones inmobiliarias	19.220	5.090
Inversiones financieras	9	11
Inmovilizado material	-	199
Inversiones en:		
Inmovilizado material	(1.474)	(573)
Inversiones inmobiliarias	(5.139)	(5.968)
Activos intangibles	(240)	(25)
Otros activos financieros	(3.274)	(141)
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:		
Intereses recibidos de inversiones y activos financieros	(25)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	9.077	(1.407)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Compra de acciones propias (Nota 13)	(55)	(41.922)
Aportaciones de socios minoritarios (Nota 13)	327	1.137
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	70.571	265.000
Obtención (reembolso) de otros pasivos financieros, neto	1.954	1.346
Gastos e ingresos financieros, neto	(27.168)	(20.310)
Amortización de deudas no corrientes con entidades de crédito y por arrendamiento financiero	-	(161.793)
Otros pagos/cobros por inversiones financieras corrientes y otros	471	(74)
Dividendos pagados	(10.500)	(15.857)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	35.600	27.527
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(3.231)	2.634
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	8.766	6.132
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO (NOTA 12)	5.535	8.766

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2008.



CLASE 8.^a



OJ5558365

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007

(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 Attribuido a la Sociedad Dominante	Total Patrimonio Neto Atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2006	36.499	117.073	22.832	(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)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio directamente en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	(1.065)	-	(1.065)	-	(1.065)
Distribución del beneficio del ejercicio 2006:	-	-	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
Saldo al 31 de diciembre de 2007	36.499	117.073	48.009	(42.031)	47.977	(1.065)	41.124	247.586	3.079	250.665
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(7.317)	-	(7.317)	-	(7.317)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio directamente en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	(7.317)	-	(7.317)	-	(7.317)
Distribución del beneficio del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas de la Sociedad Dominante	-	-	28.660	-	-	-	(28.660)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(10.500)	(10.500)	-	(10.500)
A ganancias acumuladas	-	-	-	-	1.964	-	(1.964)	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(55)	-	-	-	(55)	-	(55)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	(582)	327	(255)
Otros	-	-	-	-	(582)	-	(7.591)	(7.591)	(108)	(7.699)
Beneficio del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	36.499	117.073	76.669	(42.086)	48.359	(8.382)	(7.591)	221.541	3.288	224.829

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.



0J5558367

CLASE 8.ª
XXXXXXXXXX

Fusión de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de la Sociedad Dominante (sociedad absorbente) y de las sociedades dependientes Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L., suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción", que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

El citado "Proyecto de Fusión" ha sido aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 de junio de 2008, en todos los casos. No obstante, a fecha 31 de diciembre de 2008, la escritura pública correspondiente y su presentación en los Registros Mercantiles procedentes, se encontraba en proceso de formalización.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la mencionada fusión se llevará a cabo en el ejercicio 2009, una vez concluya el proceso de renegociación de la deuda financiera que se está llevando a cabo en el Grupo (véase Nota 26).

Una vez perfeccionado dicho "Proceso de Fusión" la Sociedad pasará a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entenderán realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad Dominante (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008.

Dado que, a la fecha de fusión, la totalidad de los capitales de las sociedades absorbidas era, directa o indirectamente, propiedad de la Sociedad, no procede aumentar el capital social de ésta última, ni efectuar canje de acciones o participaciones, ni ha resultado necesaria la elaboración de los Informes de los Administradores y de los Expertos Independientes acerca del Proyecto de Fusión.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial 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 será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Fusión de Udra, S.A. con Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de Udra, S.A. (sociedad absorbente) y de las sociedades dependientes Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L., suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción", que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Pontevedra, Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

Con fechas 19 y 20 de mayo de 2008, se elaboraron los preceptivos Informe de Experto Independiente sobre el contenido del Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio social aportado por las sociedades absorbidas y el Informe de los Administradores explicando y justificando de forma detallada el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones y a las especiales dificultades de valoración encontradas.

El citado "Proyecto de Fusión" fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el



OJ5558368

CLASE 8.^a
XXXXXXXXXX

26 y 27 de junio de 2008, en todos los casos. No obstante, a fecha 31 de diciembre de 2008, la escritura pública correspondiente y su presentación en los Registros Mercantiles procedentes, se encontraba en proceso de formalización.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entienden realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008.

Los Administradores de la Sociedad estiman que la mencionada fusión se llevará a cabo en el ejercicio 2009, una vez concluya el proceso de renegociación de la deuda financiera que se está llevando a cabo en el Grupo (véase Nota 26).

Una vez perfeccionado dicho "Proceso de Fusión" la sociedad Udra, S.A. pasará a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial 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 será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

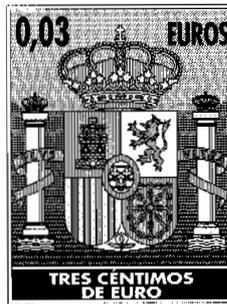
Pertenencia de la Sociedad Dominante al Grupo San José

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.

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.



0J5558370

CLASE 8.ª

A continuación se facilita la información más relevante en relación con estas sociedades al 31 de diciembre de 2008:

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. (1)	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
SCI Parquesol Rue de la Bienfaisance	París (Francia)	Alquiler	100,00	-	5
Parquesoles Portugal SGPS, S.A. (1)	Lisboa (Portugal)	Sociedad de cartera	100,00	-	6.700 (d)
Edificio Avenida da Liberdade, Nº 35 - Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100,00 (b)	50
Edificio Duque de Palmela, Nº 11 - Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100,00 (b)	50
Edificio Duque de Loulé, Nº 106 - Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100,00 (b)	50
Parquesoles Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (denominada con anterioridad, Almarjurbe-Inversiones Inmobiliarias, S.A)	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	-	100,00 (b)	50
					90.354

- (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 2008 y 2007 por el método de integración global, ya que el Grupo ejerce, en la práctica, el control efectivo de las mismas.
- (d) Durante el ejercicio 2008 el coste de la participación en Parquesoles Portugal SGPS, S.A. se ha incrementado en 6.600 miles de euros, como consecuencia de una ampliación de capital efectuada por dicha empresa, habiendo mantenido el Grupo el mismo porcentaje de participación.
- (1) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad dominante ha realizado el desembolso de 412 miles de euros, referente a la participación en la sociedad Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L., por lo que el coste de la participación en esta sociedad se ha visto incrementado en dicho importe.



0J5558371

CLASE 8.ª

Adicionalmente, no se han producido otras variaciones en el capital de las sociedades dependientes, ni incorporación de otras sociedades al perímetro.

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.

Los activos y pasivos asignados a las operaciones conjuntas y los activos que se controlan conjuntamente con otros participes 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 2008:

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Porcentaje Efectivo de Participación de la Sociedad Dominante	Miles de Euros
				Coste de la Participación
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. (1)	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	1.002
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*)	Sevilla	Promoción inmobiliaria	50,00	5.515
LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (1)	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	30.750 (a)
Metrocity Inversiones Inmobiliarias Ibéricas, S.A.	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	50,00 (b)	500
				44.252

(*) El coste de la participación suscrita por la Sociedad en esta empresa asciende al 31 de diciembre de 2008 a 12.000 miles de euros, existiendo un importe pendiente de desembolsar de 6.485 miles de euros.

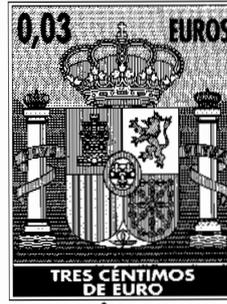
(a) Durante el ejercicio 2008 el coste de la participación en LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. se ha incrementado en 18.750 miles de euros, como consecuencia de una ampliación de capital efectuada por dicha empresa, mediante la compensación de créditos, manteniendo el Grupo el mismo porcentaje de participación.

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

(1) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad dominante ha acudido a la ampliación de capital en Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., mediante la compensación de créditos que se le tenían concedidos a dicha sociedad. Esta ampliación de capital se ha llevado a cabo mediante la cancelación del préstamo participativo que la Sociedad y Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.L. concedieron a esta empresa participada por un importe conjunto de 37.500 miles de euros, de los que 18.750 correspondían a la Sociedad, manteniendo el mismo porcentaje que previamente poseía en el capital de la misma (50%).

Adicionalmente, la Sociedad dominante ha realizado el desembolso de 515 miles de euros, referente a su participación en la sociedad Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Al 31 de diciembre de 2008, queda pendiente de desembolso un importe de 6.485 miles de euros.



0J5558372

CLASE 8.ª

105 200 200 200 200 200 200 200 200 200

Los principales importes, según los estados financieros individuales al 31 de diciembre de 2008, de cada una de las sociedades en las que se participa y se mantiene un control conjunto, al porcentaje de participación en que se participa en ellas, asciende a un total de:

Denominación Social	Importe en Miles de euros
Total activos	112.544
Total Importe Neto de la Cifra de Negocios	3.301
Resultado del ejercicio	(13.109)

Empresas asociadas

Se consideran "empresas asociadas" aquellas 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 2008 y 2007:

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Porcentaje Efectivo de Partic. del Grupo	Miles de Euros		
				Coste de la Participación	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto
Otoño, S.L.	Valladolid	Sin actividad	66,66 (a)	63	(7)	88
Pinar de Villanueva, S.L.	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	50,00	427	24	879
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	Valladolid	Sin actividad	50,00	27	(1)	5
Villa del Prado Gestión, S.L.	Valladolid	Sin actividad	50,00	3	(19)	5
Green Cines, S.L.	Valladolid	Explotación de salas de cine	50,00 (b)	(577)	(356)	(1.154)
Discoval 2000, S.L.	Valladolid	Sin actividad	50,00 (b)	(194)	(74)	(389)
				(251)		

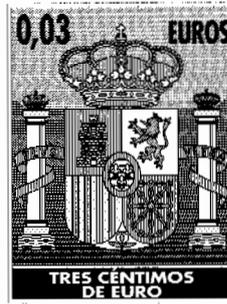
(a) La participación en el capital social de Otoño, S.L. (empresa del Grupo) se ha registrado por el método de la participación, debido al interés poco significativo que tiene con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas.

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

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



0J5558373

CLASE 8.^a

consolidadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE").

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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 2008, 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 2008 han entrado en vigor las siguientes Normas e Interpretaciones adoptadas por la Unión Europea, que se incluyen en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008

- ❖ Modificación de la NIC 39 – NIIF 7 "Reclasificación de instrumentos financieros".
- ❖ Interpretación IFRIC 11 sobre la NIIF 2 "Transacciones con acciones propias y del Grupo"

La adopción de estas nuevas interpretaciones y modificaciones no ha tenido ningún impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

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 2009. 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.

b) Principios contables

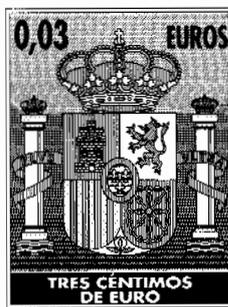
En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 se han aplicado, básicamente, los principios y políticas contables y criterios de valoración que se describen en el apartado d) de esta Nota y en la Nota 3. No existe ningún principio contable de carácter obligatorio que, siendo 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 2008, las correspondientes al ejercicio 2007.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 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:



0J5558375

CLASE 8.ª

TIMBRE DEL ESTADO

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 la fecha del balance. 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

La consolidación de aquellas sociedades participadas y clasificadas como "negocios conjuntos" se ha realizado por el "método de la integración proporcional", que consiste en incorporar los bienes, derechos y obligaciones y los ingresos y gastos de las citadas sociedades en la proporción que le corresponde al porcentaje de participación que el grupo tiene en las mismas. No obstante, aquellas sociedades en las que el Grupo tiene una participación del 50% en su capital social y presentan un interés poco significativo con respecto a la imagen fiel que deben expresar los estados financieros consolidados, se han clasificado como "empresas asociadas".

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

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.

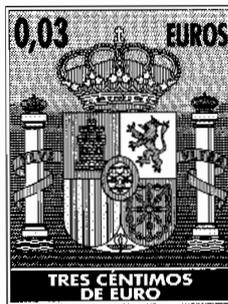
e) Variaciones en el perímetro de consolidación**♦ Variaciones en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2008**

Durante el ejercicio 2008 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

♦ Entradas al perímetro de consolidación en el ejercicio 2007

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

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



0J5558376

CLASE 8.ª

83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 00

♦ Salidas u otros cambios habidos en el perímetro de consolidación

En los ejercicios 2008 y 2007 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 2008 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 2008 se han elaborado bajo la hipótesis de "empresa en funcionamiento", la revisión del presupuesto de tesorería para los próximos meses y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo al 31 de diciembre de 2008, permiten, razonablemente, concluir que el Grupo Parquesol será capaz de financiar sus operaciones, aun en el caso de que las condiciones de los mercados inmobiliario y de financiero continúen endureciéndose (véase Nota 24).

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.

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.



0J5558377

CLASE 8.ª

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
Edificios y otras construcciones para uso propio	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 - 12
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 - 10
Otro inmovilizado	
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 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.



0J5558379

CLASE 8.^a



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 2008 han ascendido a 6.887 y 1.595 miles de euros, respectivamente (5.030 y 1.141 miles de euros en el ejercicio 2007, respectivamente).

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.

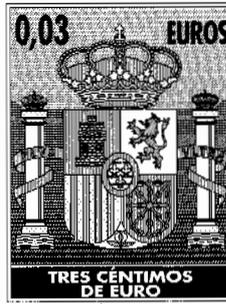
Consecuentemente, se consideran "Existencias" los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria en el curso ordinario de los negocios del Grupo, y no para su apreciación o para su explotación en régimen de alquiler.

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 "Promociones inmobiliarias 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.



0J5558380

CLASE 8.ª



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.

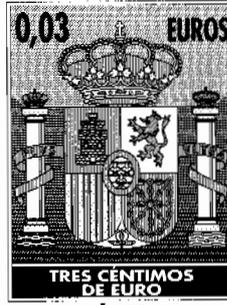
Las operaciones señaladas a continuación no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros:

- 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.



0J5558381

CLASE 8.ª

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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.

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



0J5558382

CLASE 8.ª
10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150

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.

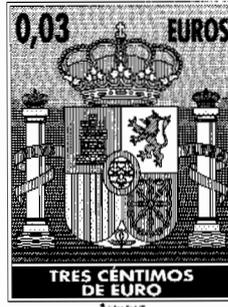
Las inversiones financieras para negociación y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el "valor razonable" se incluyen en los resultados netos 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.



0J5558384

CLASE 8.ª



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 2008, 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 2008 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 17).

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 17).

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".

En la Nota 13 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con las acciones de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2007 y 2008.

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.

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, salvo que sean considerados como remotos.

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.



0J5558385

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

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 15).

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2008 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 19). No obstante, el Grupo tiene suscritas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos derivados de la garantía decenal.

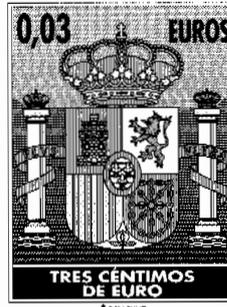
m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación laboral vigente, las sociedades consolidadas están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2008, 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.

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 20).

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.



0J5558386

CLASE 8.ª



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.

- ❖ Las ventas de promociones inmobiliarias, terrenos, solares y edificios construidos, así como 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.



0J5558387

CLASE 8.^a

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

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 periodos en que se incurren los gastos relacionados.

- ❖ 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.



0J5558389

CLASE 8.ª
E 48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60

	Miles de Euros	
	2008	2007
Base de reparto:		
Beneficio del ejercicio	(7.075)	45.362
Distribución:		
A Reserva legal (Nota 13)	-	1.964
A Reservas voluntarias	-	32.898
A Resultados negativos de ejerc. anter.	(7.075)	-
A Dividendos (a)	-	10.500
	(7.075)	45.362

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

Durante los ejercicios 2008 y 2007, 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:

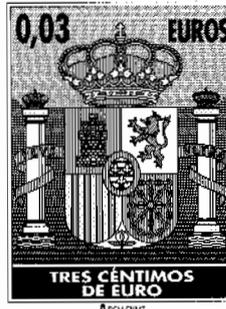
- Ventas de promociones inmobiliarias.
- Ventas de solares.
- Ingresos por alquiler de hoteles.
- Ingresos por alquiler de otras inversiones inmobiliarias.

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 2008 y 2007 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.

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*).



0J5558390

CLASE 8.ª
INMOVILIZADO MATERIAL**6. Inmovilizado material**

El movimiento habido durante los ejercicios 2008 y 2007 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
Coste:					
Saldos al 31 de diciembre de 2006	13.952	3.496	3.557	1.180	22.185
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)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	1.781	1.925	839	928	5.473
Entradas	418	690	330	36	1.474
Salidas o bajas	-	-	-	-	-
Trasposos a "Inmovilizado intangible"	-	(280)	-	-	(280)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	2.199	2.335	1.169	964	6.667
Amortización acumulada y deterioro de valor:					
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(968)	(2.380)	(419)	(905)	(4.672)
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
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(247)	(615)	(589)	(798)	(2.249)
Dotaciones a la amortización	(292)	(434)	(229)	(110)	(1.065)
Salidas o bajas	-	-	-	-	-
Trasposos a "Inmovilizado intangible"	-	40	-	-	40
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(539)	(1.009)	(818)	(908)	(3.274)
Activos materiales netos al 31 de diciembre de 2007	1.534	1.310	250	130	3.224
Activos materiales netos al 31 de diciembre de 2008	1.660	1.326	351	56	3.393

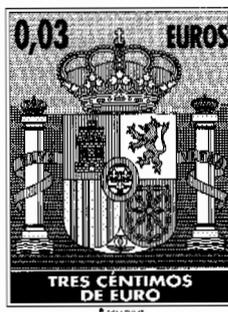
Formando parte del inmovilizado material del Grupo al 31 de diciembre de 2008 se incluyen, básicamente, los inmuebles en los que se encuentran establecidas las oficinas que la Sociedad Dominante tiene en las distintas Delegaciones provinciales que posee en España.

Las adiciones del ejercicio se corresponden, principalmente, con las obras de acondicionamiento de inmuebles de oficinas utilizadas en régimen de alquiler y a instalaciones técnicas, mobiliario, equipos para procesos de información y otro inmovilizado afecto a las mismas.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 0,3 y 0,3 millones de euros, respectivamente.

Bienes totalmente amortizados

Formando parte del inmovilizado material del Grupo, se incluyen determinados bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 y 2007, cuyos valores totales de coste y de su correspondiente amortización acumulada ascienden a 2.626 y 1.151 miles de euros, respectivamente, de acuerdo con el siguiente detalle:



0J5558391

CLASE 8.ª

000-000-000-000-000-000-000-000-000-000

Naturaleza de los Bienes	Miles de Euros	
	2008	2007
Instalaciones técnicas y maquinaria	692	179
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.053	331
Otro inmovilizado	881	641
	2.626	1.151

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.

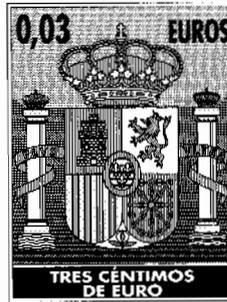
7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2008 y 2007 en las diferentes cuentas de este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización Acumulada	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2006	355.982	(15.897)	-	340.085
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 7)	10.937	-	-	10.937
Trasposos a "Existencias"	(141)	-	-	(141)
Trasposos desde "Inmovilizado material" (Nota 6)	17.020	(2.628)	-	14.392
Saldos al 31 de diciembre de 2007	382.911	(24.553)	-	358.358
Entradas	418	-	-	418
Dotaciones a la amortización	-	(5.133)	-	(5.133)
Bajas por enajenaciones	(11.410)	907	-	(10.503)
Provisión por deterioro	-	-	(3.000)	(3.000)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	371.919	(28.779)	(3.000)	340.140

Formando parte del coste de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se incluyen unos importes aproximados de 267 y 189 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Asimismo, como mayor coste de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2008 se incluye el importe del anticipo efectivamente entregado por la sociedad del Grupo "Edificio Avda. da Liberdade, nº35, Invest.Imobiliarios, S.A." para la adquisición de un inmueble en Lisboa, Portugal, por un importe de 1.800 miles de euros, en el que se tiene previsto construir un inmueble 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.



0J5558392

CLASE 8.ª

TRES CÉNTIMOS DE EURO

Adiciones y retiros más significativos de los ejercicios 2008 y 2007

Durante el ejercicio 2007 y 2008 no se produjeron adquisiciones de inversiones inmobiliarias, correspondiendo las entradas habidas a costes de acondicionamiento incurridos, así como a instalaciones y equipamiento de algunos de los inmuebles.

Por otra parte, en los ejercicios 2008 y 2007 el Grupo ha procedido a la venta de determinadas inversiones inmobiliarias no estratégicas, por unos precios totales de 19.220 y 5.232 miles de euros, respectivamente, habiendo generado en estas operaciones unos beneficios por importes de 8.717 y 2.389 miles de euros, respectivamente, que figuran registrados en el epígrafe "Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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 2008 y 2007, en función de su uso principal, y de forma aproximada (*sin incluir la superficie de los garajes*), son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	2008		2007	
	Superficie Alquilable en m ²	Porcentaje	Superficie Alquilable en m ²	Porcentaje
A oficinas	80.949	56	85.565	62
A locales comerciales y a residencias geriátricas	20.682	18	22.247	16
A hoteles	30.725	25	30.725	22
	132.356	100	138.537	100

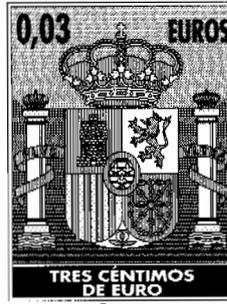
Inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, existían determinadas inversiones inmobiliarias, con un valor neto contable de 138.237 miles de euros y 139.000 miles de euros, respectiva y aproximadamente, que se encontraban hipotecadas en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios (véase Nota 16).

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 2008 y 2007, los citados estudios han sido realizados por "Savills España, S.A.", 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.

Como consecuencia de la situación por la que atraviesa el mercado residencial, se ha producido en el ejercicio 2008 una caída de los valores de mercado de algunas de las inversiones inmobiliarias del Grupo. Por este motivo, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Pérdidas netas por deterioro de activos no corrientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe de



0J5558393

CLASE 8.ª

3.000 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las valoraciones efectuadas por Savills España, S.A,

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 452 y 544 millones de euros, respectiva y aproximadamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo".

El Grupo mantenía al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 2008 y 2007 ascendía a 31.140 y 35.916 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 2008.

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2008, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, cuatro hoteles, una residencia geriátrica y una parte significativa de los locales y edificios de oficinas del Grupo (*en concreto, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 la tasa de ocupación de los edificios principales ascendía al 93% y al 92%, respectiva y aproximadamente*).

Los importes registrados en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2008 y 2007 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"*).

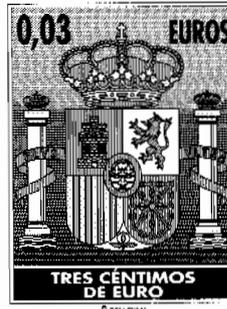
De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se derivan unas cuotas de arrendamiento a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:

Período	Miles de Euros	
	2008	2007
Hasta un año	20.053	21.573
Entre uno y cinco años	50.324	76.562
Más de cinco años	32.464	68.131
	102.840	166.266

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 2008.

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.



0J5558394

CLASE 8.ª**Inversiones Inmobiliarias en Desarrollo**

El movimiento habido durante los ejercicios 2008 y 2007 en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	31.893
Entradas	4.010
Trasposos a "Existencias"	(1.680)
Trasposos a "Inversiones inmobiliarias" (Nota 7)	(10.937)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	23.286
Entradas	4.721
Saldo al 31 de diciembre de 2008	28.007

Los saldos de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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	
	2008	2007
Apartahotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	13.931	12.529
Hotel en Málaga	14.076	10.757
	28.007	23.286

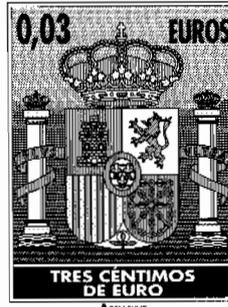
La finalización de la construcción de los inmuebles en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2008, que serán destinados a arrendamiento, está prevista que se produzca durante el año 2009.

8. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido durante los ejercicios 2008 y 2007 en este epígrafe del balance de situación consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	1.132
Resultado del ejercicio atribuido al Grupo	(202)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	930
Ajustes en reservas	(252)
Resultado del ejercicio atribuido al Grupo	(215)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	463

Durante el ejercicio 2008, el Grupo se ha integrado un resultado negativo de 215 mil euros correspondiente al aportado por las sociedades asociadas al aplicar el método de participación. Adicionalmente, la Sociedad dominante se ha registrado un ajuste negativo asociado a la valoración de dichas participaciones por importe de 252 miles de euros, quedando recogido en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance de situación



0J5558395

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

consolidado al 31 de diciembre de 2008, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 asciende a 771 miles de euros (véase Nota 15).

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 2008 y 2007, se indican a continuación:

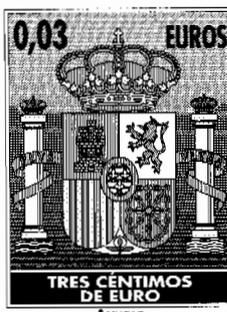
Denominación Social	Actividad	Porcentaje de Participación del Grupo (a)	Miles de Euros	
			2008	2007
Otoño, S.L.	Sin actividad	66,66	63	42
Discoval 2000, S.L.	Sin actividad	50,00	-	-
Green Cines, S.L.	Explotación de salas de cine	50,00	-	487
Pinar de Villanueva, S.L.	Explotación de fincas rústicas y urbanización y promoción inmobiliaria	50,00	394	395
Villa del Prado Gestión, S.L.	Sin actividad	50,00	3	3
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	Sin actividad	50,00	3	3
			463	930

(a) La participación en el capital social de las presentes sociedades 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 2008 y 2007 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 2008 y 2007 mantenía el Grupo con las empresas asociadas, todos ellos deudores y con vencimiento a corto plazo, eran los siguientes:

Empresa	Miles de Euros	
	2008	2007
Otoño, S.L.	-	28
Discoval 2000, S.L.	-	272
Pinar de Villanueva, S.L.	371	371
	371	671



0J5558396

CLASE 8.ª

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

9. 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 2008 y 2007 adjuntos es la siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|--|----------------|--------------|----------------|----------------|
| | Activos | | Pasivos | |
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Depósitos y fianzas constituidos <i>(recibidos)</i>
a largo plazo | 1.775 | 1.588 | (4.701) | (1.631) |
| Otros créditos a largo plazo | 1.158 | 28 | - | - |
| Otros activos financieros | 44 | 44 | - | - |
| Total No Corrientes | 2.977 | 1.660 | (4.701) | (1.631) |
| Depósitos y fianzas constituidos <i>(recibidos)</i>
a corto plazo | 926 | 291 | - | (5.804) |
| Otros activos financieros | 1.448 | 152 | - | - |
| Otros pasivos financieros | - | - | (29) | (1.402) |
| Total Corrientes | 2.374 | 443 | (29) | (7.206) |

Los saldos de la partida "Depósitos y fianzas recibidos a largo plazo" al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 2008 y 2007, 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".

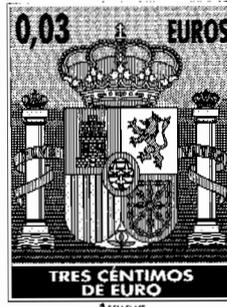
Los saldos de la partida "Depósitos y fianzas recibidos a corto plazo" al 31 de diciembre de 2008 y 2007 corresponden, básicamente, a fianzas y retenciones practicadas por el Grupo a las empresas constructoras, en concepto de garantía de la adecuada realización de las obras de las promociones inmobiliarias 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.

El saldo de la partida "Otros créditos a largo plazo" se corresponde con el préstamo concedido por la empresa del Grupo Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L a uno de sus socios, Macosta Inmobiliario, S.L, dicho préstamo tiene establecido su vencimiento máximo el 22 de junio de 2011, y devenga unos intereses referenciados al EURIBOR más un diferencial de mercado.

El saldo de la partida "Otros activos financieros" se corresponde, principalmente, con los importes satisfechos a los agentes comercializadores por la venta de inmuebles de promociones en curso, los cuales 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 pagada.

10. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 adjuntos es la siguiente:



0J5558397

CLASE 8.^a

| Concepto | Miles de Euros | |
|--|-----------------|----------------|
| | 2008 | 2007 |
| Terrenos y solares | 273.673 | 229.842 |
| Promociones inmobiliarias en curso: | | |
| De construcción de ciclo corto | 71.801 | 40.961 |
| De construcción de ciclo largo | 100.581 | 85.815 |
| | 172.382 | 126.776 |
| Edificios construidos | 105.857 | 105.876 |
| Anticipos a proveedores | 26.657 | 35.910 |
| Deterioro | (10.478) | (8.633) |
| | 568.092 | 489.771 |

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

En el ejercicio 2008 el Grupo ha adquirido un solar en Molina de Segura (Murcia), un solar en Quer (Guadalajara) y otro en Lisboa (Portugal), por un importe total de 68 millones de euros, aproximadamente. Para estos dos últimos solares se había suscrito contratos de promesa o de opción de compra en ejercicios anteriores, habiéndose pagado anticipos a cuenta por la compra de los mismos.

En el ejercicio 2007 el Grupo adquirió tres solares en Getafe (Madrid), Alhaurín de la Torre (Málaga) y Varsovia (Polonia), por un importe total de 28 millones de euros, aproximadamente.

Por otra parte, en el ejercicio 2007 el Grupo procedió a la venta de terrenos y solares por un importe de 45 millones de euros, aproximadamente, cuyo coste de ventas ascendió a 11 millones de euros. Asimismo, durante los ejercicios 2008 y 2007 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 2008 y 2007, la cartera de suelo del Grupo alcanzaba una superficie de 781.719 m² y 818.000 m², respectiva y aproximadamente.

Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 121.884 miles de euros, aproximadamente, de los cuales a dicha fecha el Grupo había satisfecho 26.657 miles de euros, importe este último que figura registrado en la cuenta "Anticipos a proveedores" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008 adjunto. La totalidad de estos contratos fueron suscritos en ejercicios anteriores, concretamente, durante el ejercicio 2007 se suscribieron 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.

Adicionalmente, existen anticipos entregados para la compra de inmuebles para inversiones inmobiliarias por importe de 1.800 miles de euros (véase Nota 7).

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.



0J5558398

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

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

Al 31 de diciembre de 2008, 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 123.921 miles de euros, por los que al cierre del ejercicio 2008 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 9.131 miles de euros (véase Nota 19).

Existencias en litigio

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se incluye un importe de 7.936 miles de euros, correspondiente al coste del solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Málaga.

En relación con este solar existen reclamaciones judiciales por asociaciones locales. Existe suspensión de los efectos de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Marbella a la sociedad del grupo Lardea, S.L., y paralización de las obras que la sociedad estaba llevando a cabo en la parcela mencionada.

Ni la sociedad Lardea, S.L., ni sus representantes legales han sido imputados de ningún delito, personándose en el procedimiento como parte "perjudicada", e instando reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Marbella. A la fecha actual, estos procedimientos judiciales se encuentran en curso.

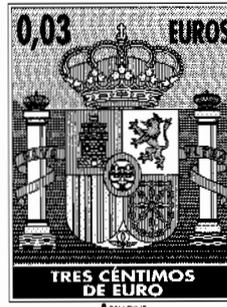
A fecha 31 de diciembre de 2007, y como consecuencia de lo anterior, la sociedad participada procedió a registrarse una provisión por importe de 3.510 miles de euros. No obstante, y en base a los informes de tasación positivos habidos al cierre del ejercicio 2008, la sociedad ha procedido a la reversión íntegra de dicha provisión. La Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que, en ningún caso, de la resolución de los procedimientos judiciales citados se pueda derivar quebrantos significativos para el Grupo.

Realización de las existencias

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al cierre del ejercicio 2008, los Administradores de la Sociedad Dominante prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2008, 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 2008, 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 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,*



0J5558399

CLASE 8.ª

10-30-2008-2007-2006-2005-2004-2003-2002-2001-2000-1999-1998-1997-1996-1995-1994-1993-1992-1991-1990-1989-1988-1987-1986-1985-1984-1983-1982-1981-1980-1979-1978-1977-1976-1975-1974-1973-1972-1971-1970-1969-1968-1967-1966-1965-1964-1963-1962-1961-1960-1959-1958-1957-1956-1955-1954-1953-1952-1951-1950-1949-1948-1947-1946-1945-1944-1943-1942-1941-1940-1939-1938-1937-1936-1935-1934-1933-1932-1931-1930-1929-1928-1927-1926-1925-1924-1923-1922-1921-1920-1919-1918-1917-1916-1915-1914-1913-1912-1911-1910-1909-1908-1907-1906-1905-1904-1903-1902-1901-1900-1899-1898-1897-1896-1895-1894-1893-1892-1891-1890-1889-1888-1887-1886-1885-1884-1883-1882-1881-1880-1879-1878-1877-1876-1875-1874-1873-1872-1871-1870-1869-1868-1867-1866-1865-1864-1863-1862-1861-1860-1859-1858-1857-1856-1855-1854-1853-1852-1851-1850-1849-1848-1847-1846-1845-1844-1843-1842-1841-1840-1839-1838-1837-1836-1835-1834-1833-1832-1831-1830-1829-1828-1827-1826-1825-1824-1823-1822-1821-1820-1819-1818-1817-1816-1815-1814-1813-1812-1811-1810-1809-1808-1807-1806-1805-1804-1803-1802-1801-1800-1799-1798-1797-1796-1795-1794-1793-1792-1791-1790-1789-1788-1787-1786-1785-1784-1783-1782-1781-1780-1779-1778-1777-1776-1775-1774-1773-1772-1771-1770-1769-1768-1767-1766-1765-1764-1763-1762-1761-1760-1759-1758-1757-1756-1755-1754-1753-1752-1751-1750-1749-1748-1747-1746-1745-1744-1743-1742-1741-1740-1739-1738-1737-1736-1735-1734-1733-1732-1731-1730-1729-1728-1727-1726-1725-1724-1723-1722-1721-1720-1719-1718-1717-1716-1715-1714-1713-1712-1711-1710-1709-1708-1707-1706-1705-1704-1703-1702-1701-1700-1699-1698-1697-1696-1695-1694-1693-1692-1691-1690-1689-1688-1687-1686-1685-1684-1683-1682-1681-1680-1679-1678-1677-1676-1675-1674-1673-1672-1671-1670-1669-1668-1667-1666-1665-1664-1663-1662-1661-1660-1659-1658-1657-1656-1655-1654-1653-1652-1651-1650-1649-1648-1647-1646-1645-1644-1643-1642-1641-1640-1639-1638-1637-1636-1635-1634-1633-1632-1631-1630-1629-1628-1627-1626-1625-1624-1623-1622-1621-1620-1619-1618-1617-1616-1615-1614-1613-1612-1611-1610-1609-1608-1607-1606-1605-1604-1603-1602-1601-1600-1599-1598-1597-1596-1595-1594-1593-1592-1591-1590-1589-1588-1587-1586-1585-1584-1583-1582-1581-1580-1579-1578-1577-1576-1575-1574-1573-1572-1571-1570-1569-1568-1567-1566-1565-1564-1563-1562-1561-1560-1559-1558-1557-1556-1555-1554-1553-1552-1551-1550-1549-1548-1547-1546-1545-1544-1543-1542-1541-1540-1539-1538-1537-1536-1535-1534-1533-1532-1531-1530-1529-1528-1527-1526-1525-1524-1523-1522-1521-1520-1519-1518-1517-1516-1515-1514-1513-1512-1511-1510-1509-1508-1507-1506-1505-1504-1503-1502-1501-1500-1499-1498-1497-1496-1495-1494-1493-1492-1491-1490-1489-1488-1487-1486-1485-1484-1483-1482-1481-1480-1479-1478-1477-1476-1475-1474-1473-1472-1471-1470-1469-1468-1467-1466-1465-1464-1463-1462-1461-1460-1459-1458-1457-1456-1455-1454-1453-1452-1451-1450-1449-1448-1447-1446-1445-1444-1443-1442-1441-1440-1439-1438-1437-1436-1435-1434-1433-1432-1431-1430-1429-1428-1427-1426-1425-1424-1423-1422-1421-1420-1419-1418-1417-1416-1415-1414-1413-1412-1411-1410-1409-1408-1407-1406-1405-1404-1403-1402-1401-1400-1399-1398-1397-1396-1395-1394-1393-1392-1391-1390-1389-1388-1387-1386-1385-1384-1383-1382-1381-1380-1379-1378-1377-1376-1375-1374-1373-1372-1371-1370-1369-1368-1367-1366-1365-1364-1363-1362-1361-1360-1359-1358-1357-1356-1355-1354-1353-1352-1351-1350-1349-1348-1347-1346-1345-1344-1343-1342-1341-1340-1339-1338-1337-1336-1335-1334-1333-1332-1331-1330-1329-1328-1327-1326-1325-1324-1323-1322-1321-1320-1319-1318-1317-1316-1315-1314-1313-1312-1311-1310-1309-1308-1307-1306-1305-1304-1303-1302-1301-1300-1299-1298-1297-1296-1295-1294-1293-1292-1291-1290-1289-1288-1287-1286-1285-1284-1283-1282-1281-1280-1279-1278-1277-1276-1275-1274-1273-1272-1271-1270-1269-1268-1267-1266-1265-1264-1263-1262-1261-1260-1259-1258-1257-1256-1255-1254-1253-1252-1251-1250-1249-1248-1247-1246-1245-1244-1243-1242-1241-1240-1239-1238-1237-1236-1235-1234-1233-1232-1231-1230-1229-1228-1227-1226-1225-1224-1223-1222-1221-1220-1219-1218-1217-1216-1215-1214-1213-1212-1211-1210-1209-1208-1207-1206-1205-1204-1203-1202-1201-1200-1199-1198-1197-1196-1195-1194-1193-1192-1191-1190-1189-1188-1187-1186-1185-1184-1183-1182-1181-1180-1179-1178-1177-1176-1175-1174-1173-1172-1171-1170-1169-1168-1167-1166-1165-1164-1163-1162-1161-1160-1159-1158-1157-1156-1155-1154-1153-1152-1151-1150-1149-1148-1147-1146-1145-1144-1143-1142-1141-1140-1139-1138-1137-1136-1135-1134-1133-1132-1131-1130-1129-1128-1127-1126-1125-1124-1123-1122-1121-1120-1119-1118-1117-1116-1115-1114-1113-1112-1111-1110-1109-1108-1107-1106-1105-1104-1103-1102-1101-1100-1099-1098-1097-1096-1095-1094-1093-1092-1091-1090-1089-1088-1087-1086-1085-1084-1083-1082-1081-1080-1079-1078-1077-1076-1075-1074-1073-1072-1071-1070-1069-1068-1067-1066-1065-1064-1063-1062-1061-1060-1059-1058-1057-1056-1055-1054-1053-1052-1051-1050-1049-1048-1047-1046-1045-1044-1043-1042-1041-1040-1039-1038-1037-1036-1035-1034-1033-1032-1031-1030-1029-1028-1027-1026-1025-1024-1023-1022-1021-1020-1019-1018-1017-1016-1015-1014-1013-1012-1011-1010-1009-1008-1007-1006-1005-1004-1003-1002-1001-1000-999-998-997-996-995-994-993-992-991-990-989-988-987-986-985-984-983-982-981-980-979-978-977-976-975-974-973-972-971-970-969-968-967-966-965-964-963-962-961-960-959-958-957-956-955-954-953-952-951-950-949-948-947-946-945-944-943-942-941-940-939-938-937-936-935-934-933-932-931-930-929-928-927-926-925-924-923-922-921-920-919-918-917-916-915-914-913-912-911-910-909-908-907-906-905-904-903-902-901-900-899-898-897-896-895-894-893-892-891-890-889-888-887-886-885-884-883-882-881-880-879-878-877-876-875-874-873-872-871-870-869-868-867-866-865-864-863-862-861-860-859-858-857-856-855-854-853-852-851-850-849-848-847-846-845-844-843-842-841-840-839-838-837-836-835-834-833-832-831-830-829-828-827-826-825-824-823-822-821-820-819-818-817-816-815-814-813-812-811-810-809-808-807-806-805-804-803-802-801-800-799-798-797-796-795-794-793-792-791-790-789-788-787-786-785-784-783-782-781-780-779-778-777-776-775-774-773-772-771-770-769-768-767-766-765-764-763-762-761-760-759-758-757-756-755-754-753-752-751-750-749-748-747-746-745-744-743-742-741-740-739-738-737-736-735-734-733-732-731-730-729-728-727-726-725-724-723-722-721-720-719-718-717-716-715-714-713-712-711-710-709-708-707-706-705-704-703-702-701-700-699-698-697-696-695-694-693-692-691-690-689-688-687-686-685-684-683-682-681-680-679-678-677-676-675-674-673-672-671-670-669-668-667-666-665-664-663-662-661-660-659-658-657-656-655-654-653-652-651-650-649-648-647-646-645-644-643-642-641-640-639-638-637-636-635-634-633-632-631-630-629-628-627-626-625-624-623-622-621-620-619-618-617-616-615-614-613-612-611-610-609-608-607-606-605-604-603-602-601-600-599-598-597-596-595-594-593-592-591-590-589-588-587-586-585-584-583-582-581-580-579-578-577-576-575-574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564-563-562-561-560-559-558-557-556-555-554-553-552-551-550-549-548-547-546-545-544-543-542-541-540-539-538-537-536-535-534-533-532-531-530-529-528-527-526-525-524-523-522-521-520-519-518-517-516-515-514-513-512-511-510-509-508-507-506-505-504-503-502-501-500-499-498-497-496-495-494-493-492-491-490-489-488-487-486-485-484-483-482-481-480-479-478-477-476-475-474-473-472-471-470-469-468-467-466-465-464-463-462-461-460-459-458-457-456-455-454-453-452-451-450-449-448-447-446-445-444-443-442-441-440-439-438-437-436-435-434-433-432-431-430-429-428-427-426-425-424-423-422-421-420-419-418-417-416-415-414-413-412-411-410-409-408-407-406-405-404-403-402-401-400-399-398-397-396-395-394-393-392-391-390-389-388-387-386-385-384-383-382-381-380-379-378-377-376-375-374-373-372-371-370-369-368-367-366-365-364-363-362-361-360-359-358-357-356-355-354-353-352-351-350-349-348-347-346-345-344-343-342-341-340-339-338-337-336-335-334-333-332-331-330-329-328-327-326-325-324-323-322-321-320-319-318-317-316-315-314-313-312-311-310-309-308-307-306-305-304-303-302-301-300-299-298-297-296-295-294-293-292-291-290-289-288-287-286-285-284-283-282-281-280-279-278-277-276-275-274-273-272-271-270-269-268-267-266-265-264-263-262-261-260-259-258-257-256-255-254-253-252-251-250-249-248-247-246-245-244-243-242-241-240-239-238-237-236-235-234-233-232-231-230-229-228-227-226-225-224-223-222-221-220-219-218-217-216-215-214-213-212-211-210-209-208-207-206-205-204-203-202-201-200-199-198-197-196-195-194-193-192-191-190-189-188-187-186-185-184-183-182-181-180-179-178-177-176-175-174-173-172-171-170-169-168-167-166-165-164-163-162-161-160-159-158-157-156-155-154-153-152-151-150-149-148-147-146-145-144-143-142-141-140-139-138-137-136-135-134-133-132-131-130-129-128-127-126-125-124-123-122-121-120-119-118-117-116-115-114-113-112-111-110-109-108-107-106-105-104-103-102-101-100-99-98-97-96-95-94-93-92-91-90-89-88-87-86-85-84-83-82-81-80-79-78-77-76-75-74-73-72-71-70-69-68-67-66-65-64-63-62-61-60-59-58-57-56-55-54-53-52-51-50-49-48-47-46-45-44-43-42-41-40-39-38-37-36-35-34-33-32-31-30-29-28-27-26-25-24-23-22-21-20-19-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-2-1-0

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 2008, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.317 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 2008 ha ocasionado diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas. Por este motivo, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro de existencias inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe de 5.354 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados terrenos a su valor estimado de realización, determinado en base a las valoraciones efectuadas por Savills España, S.A,

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.

11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

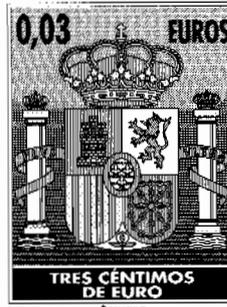
El desglose de los saldos de estos epígrafes de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 adjuntos es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2008 | 2007 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | - | 11.881 |
| Total No corriente | - | 11.881 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 20.944 | 14.116 |
| Clientes de dudoso cobro | 2.656 | 3.766 |
| Otras cuentas a cobrar y pagos anticipados | 4.452 | 4.792 |
| Administraciones Públicas (Nota 20) | 13.690 | 24.920 |
| Provisiones | (2.656) | (3.722) |
| Total Corriente | 39.086 | 43.872 |

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Los saldos de estas cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2008 y 2007 corresponden tanto a clientes por ventas de solares como a clientes por alquileres. El saldo más significativo al 31 de diciembre de 2007 y 2008 se 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 al 31 de diciembre de 2008 como "Activo corriente". El citado importe devenga un interés anual de mercado.

El segmento de negocio de "Alquiler de hoteles" se concentra en un sólo cliente (Sol Meliá, S.A.) y, asimismo, el 38% (43% en el ejercicio 2007) del segmento de negocio de "Alquiler de otras inversiones inmobiliarias" (oficinas,



0J5558400

CLASE 8.ª

locales, etc.) se concentra también en un sólo cliente (FECSA 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.

Deterioros

El movimiento habido durante los ejercicios 2008 y 2007 en los deterioros para insolvencias ha sido el siguiente:

| Concepto | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | 3.662 |
| Dotaciones del ejercicio | 107 |
| Recuperaciones del ejercicio | (47) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | 3.722 |
| Reversión en el ejercicio | (356) |
| Aplicación a su finalidad | (710) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | 2.656 |

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

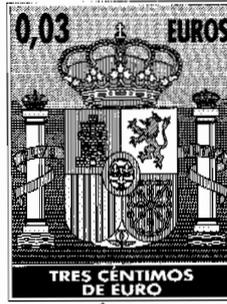
Los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 adjuntos corresponden, en su totalidad, a la tesorería del Grupo (caja y bancos). El importe en libros de estos activos coincide con su valor razonable.

13. Patrimonio neto**Capital suscrito**

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2008 y 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 Dominante al 31 de diciembre de 2008 y 2007 era la siguiente:

| Accionistas | Porcentaje de Participación | |
|---|-----------------------------|----------------|
| | 2008 | 2007 |
| UDRAMED, S.L.U. | 50,785 | 50,785 |
| Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A. | - | 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 | 4,000 |
| Grupo Empresarial San José, S.A. | 15,268 | 2,299 |
| Resto de accionistas | 10,553 | 11,529 |
| | 95,012 | 95,019 |
| Autocartera (acciones de la Sociedad Dominante) | 4,988 | 4,981 |
| | 100,000 | 100,000 |



0J5558401

CLASE 8.ª



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 2008 y 2007 ascendían a 7.945 y 5.981 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.

Acciones de la Sociedad Dominante

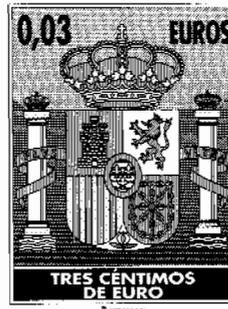
La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2007 aprobó la adquisición derivativa de acciones propias, con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas (*que el valor nominal de las acciones adquiridas sumado al de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

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo poseía 1.981.613 acciones de la Sociedad Dominante (*representativas del 4,988 % de su capital social*), las cuales figuran registradas en el balance de situación consolidado a dicha fecha adjunto por su precio de adquisición (*42.086 miles de euros*). Estas acciones fueron adquiridas a lo largo de los ejercicios 2006 (*6.035 acciones*), 2007 (*1.972.578 acciones*) y comienzos del 2008 (*3.000 acciones*). El precio medio de adquisición de estas acciones fue de 21,25 euros al 31 de diciembre de 2007 y 18,29 al 31 de diciembre de 2008.

En los ejercicios 2007 y 2008 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.



0J5558402

CLASE 8.ª

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 16), 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 2008 y 2007, el Grupo cumplía el citado ratio (el 35% y el 27%, respectiva y aproximadamente).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la deuda financiera neta del Grupo con respecto al patrimonio neto consolidado representaba los siguientes porcentajes:

| | Apalancamiento | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Miles de Euros | |
| | 2008 | 2007 |
| Deuda financiera neta- | | |
| Deuda financiera a largo plazo | 338.492 | 349.793 |
| Deuda financiera a corto plazo | 302.383 | 220.511 |
| Efectivo y otros medios equivalentes | (5.535) | (8.766) |
| | 635.340 | 561.538 |
| Patrimonio neto | 224.839 | 250.665 |
| Apalancamiento (en porcentaje) | 283% | 224% |

Ajustes en patrimonio por valoración

El movimiento habido en el ejercicio 2008 en este epígrafe del balance de situación consolidado es el siguiente:

| | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | (1.065) |
| Cambios en el valor razonable de las coberturas (Nota 17) | (7.317) |
| Menos- Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20) | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | (8.382) |

Aportación de las sociedades consolidadas a los beneficios de los ejercicios 2008 y 2007

El desglose de la aportación de las sociedades consolidadas a los beneficios de los ejercicios 2008 y 2007 atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante y a los socios minoritarios, es el siguiente:



0J5558403

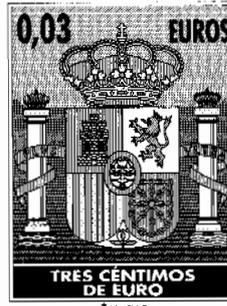
CLASE 8.ª

| Sociedad | Miles de Euros | | | | | |
|--|--|---|--|--|---|--|
| | 2008 | | | 2007 | | |
| | Resultado Consolidado del Ejercicio 2008 | Resultado del Ejercicio 2008 Atribuido a la Minoría | Resultado Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante | Resultado Consolidado del Ejercicio 2007 | Resultado del Ejercicio 2007 Atribuido a la Minoría | Resultado Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante |
| Sociedad Dominante-
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. | (5.713) | - | (5.713) | 34.366 | - | 34.366 |
| Sociedades dependientes- | | | | | | |
| Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A. | 1.797 | - | 1.797 | (12) | - | (12) |
| Green Inmuebles, S.L. | (70) | 35 | (35) | (354) | 241 | (113) |
| Guadalmina Inversiones, S.L.U. | 2.114 | - | 2.114 | 6.330 | - | 6.330 |
| Hotel Rey Pelayo, S.L. | 303 | - | 303 | 155 | - | 155 |
| Inmoprado Laguna, S.L. | (122) | 61 | (61) | (219) | 110 | (109) |
| Lardea, S.L. | 2.612 | - | 2.612 | (264) | - | (264) |
| Parque Usera, S.L. | 1.848 | - | 1.848 | 23 | - | 23 |
| Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. | (460) | - | (460) | 1.690 | - | 1.690 |
| Parzara, S.L.U. | 2.090 | - | 2.090 | 5.454 | - | 5.454 |
| Sofia Hoteles, S.L.U. | 28 | - | 28 | (40) | - | (40) |
| SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance | (1.168) | - | (1.168) | (1.383) | - | (1.383) |
| Parquesoles Portugal SGPS, S.A. | (4.233) | - | (4.233) | (1.784) | - | 59 |
| SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L. | (85) | 38 | (47) | (105) | 42 | (63) |
| Otras empresas | 56 | (26) | 30 | (218) | - | (218) |
| | (1.003) | 108 | (895) | 43.639 | 393 | 45.875 |
| Negocios conjuntos- | | | | | | |
| Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. | (6.444) | - | (6.444) | (882) | - | (882) |
| Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A. | (190) | - | (190) | (253) | - | (253) |
| LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. | 153 | - | 153 | (1.571) | - | (1.571) |
| | (6.481) | - | (6.481) | (2.706) | - | (2.706) |
| Empresas asociadas | (215) | - | (215) | (202) | - | (202) |
| | (7.699) | 108 | (7.591) | 40.731 | 393 | 41.124 |

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 2008 y 2007 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido los siguientes:



OJ5558404

CLASE 8.ª



| | Miles de euros | | | | | Total |
|--|------------------------|-----------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| | Inmoprado Laguna, S.L. | Green Inmuebles, S.L. | Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L. | SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L. | Parq.Const., Obras y Manten.,S.L. | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | 1.346 | 989 | - | - | - | 2.335 |
| Adiciones en el ejercicio (desembolsos en constitución y en ampliación de capital) | - | - | 1.025 | 112 | - | 1.137 |
| Pérdida del ejercicio atribuida a la minoría | (110) | (241) | - | (42) | - | (393) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 | 1.236 | 748 | 1.025 | 70 | - | 3.079 |
| Pérdidas del ejercicio atribuida a la minoría | (61) | (35) | 26 | (39) | - | (108) |
| Otros | (11) | (86) | 88 | 333 | 4 | 324 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 1.164 | 627 | 1.139 | 364 | 4 | 3.298 |

Los socios externos de estas sociedades dependientes son Fadesa Sociedad Urbanizadora Inmobiliaria, S.A. y Video 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.).

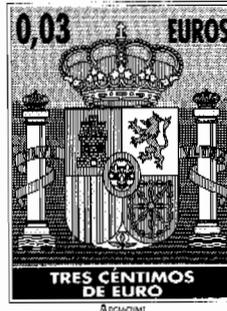
14. Beneficios por acción

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 | |
|--|----------------|-------------|
| | 2008 | 2007 |
| Beneficio del ejercicio atribuido a tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros) | (7.699) | 41.124 |
| Número medio ponderado de acciones en circulación en el ejercicio (miles de acciones) | 37.742 | 38.907 |
| Beneficio básico por acción (euros) | (0,20) | 1,06 |



0J5558405

CLASE 8.ª

Escriba aquí el número de acciones en circulación

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

| | Miles de Acciones | |
|--|-------------------|---------|
| | 2008 | 2007 |
| Acciones ordinarias en circulación al inicio del ejercicio | 37.745 | 39.718 |
| Acciones de la Sociedad Dominante adquiridas por el Grupo durante el ejercicio | (3) | (1.973) |
| Número de acciones en circulación al cierre del ejercicio | 37.742 | 37.745 |
| Número medio ponderado de acciones en circulación en el ejercicio | 37.742 | 38.907 |

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 2008 y 2007, 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.

15. Provisiones a largo plazo

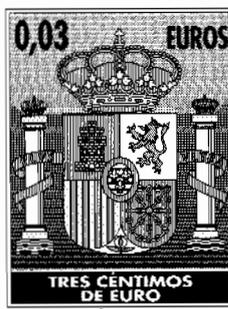
El movimiento habido en las provisiones a largo plazo durante los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------|
| | Provisión por Costes de Urbanización | Otras Provisiones | Total |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | 2.541 | 3 | 2.544 |
| Dotaciones del ejercicio | 53 | 97 | 150 |
| Aplicaciones del ejercicio | (526) | - | (526) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 | 2.068 | 100 | 2.168 |
| Dotaciones del ejercicio | - | 233 | 233 |
| Otros movimientos | 1.653 | 964 | 2.617 |
| Aplicaciones del ejercicio | (969) | - | (969) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 2.752 | 1.297 | 4.049 |

La "provisión por costes de urbanización" corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir al 31 de diciembre de 2008 y 2007 en la urbanización de parcelas ya vendidas y situadas, básicamente, en la segunda fase del "Plan Parcial Parquesol", en Valladolid.

La Sociedad dominante se ha registrado un ajuste negativo asociado a la valoración de las participaciones en sociedades asociadas por importe de 252 miles de euros, quedando registrada a 31 de diciembre de 2008, dentro de "Otras provisiones a largo plazo" por importe de 771 miles de euros (véase Nota 8).

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.



0J5558406

CLASE 8.ª

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, el Grupo tenía concedidas de diversas entidades financieras las siguientes financiaciones:

| Concepto | Miles de Euros | | | | | |
|--|------------------|---------------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|
| | 2008 | | | 2007 | | |
| | Pasivo Corriente | Pasivo No Corriente | Total | Pasivo Corriente | Pasivo No Corriente | Total |
| Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias | 3.170 | 72.978 | 76.148 | 2.964 | 76.147 | 79.111 |
| Préstamos hipotecarios sobre existencias | 189.143 | - | 189.143 | 130.054 | - | 130.054 |
| Crédito sindicado | - | 265.000 | 265.000 | - | 265.000 | 265.000 |
| Préstamos con garantía personal | 532 | 514 | 1.046 | 505 | 1.046 | 1.551 |
| Préstamos con garantía prendaria | 1.820 | - | 1.820 | 4.625 | 7.600 | 12.225 |
| Líneas de crédito a corto plazo | 98.757 | - | 98.757 | 79.444 | - | 79.444 |
| Préstamos y otras deudas | 293.422 | 338.492 | 631.914 | 217.592 | 349.793 | 567.385 |
| Deuda por intereses | 8.961 | - | 8.961 | 2.919 | - | 2.919 |

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

| Concepto | Miles de Euros | | | | | | | Total |
|-------------------|-------------------------|---------|--------|--------|--------|-------|-------------------|---------|
| | Vencimientos en el Año: | | | | | | | |
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 y siguientes | |
| Deuda al 31/12/07 | 161.893 | 33.417 | 37.468 | 3.577 | 88.704 | 3.663 | 238.663 | 567.385 |
| Deuda al 31/12/08 | - | 236.513 | 37.231 | 27.141 | 3.704 | 3.663 | 323.662 | 631.915 |

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 2008 adjunto por un importe total de 138.237 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 2008 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

| Sociedad | Miles de euros | | | | | | Total |
|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|---------------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 y siguientes | |
| Dominante | 2.902 | 3.092 | 3.282 | 3.472 | 3.663 | 58.662 | 75.073 |
| Dependientes | 268 | 280 | 295 | 232 | - | - | 1.075 |
| | 3.170 | 3.372 | 3.577 | 3.704 | 3.663 | 58.662 | 76.148 |

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, fijo o variable, que durante el ejercicio 2008 ha oscilado entre el 6,13% y el 7,30%.



0J5558408

CLASE 8.ª

1 905 005 200 200 000 0 000 000 000 000 000 000

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 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 2008, 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 2008 ha oscilado entre un mínimo del 5,29% y un máximo del 5,47%.

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.

Este crédito sindicado cuenta con la garantía solidaria de las siguientes sociedades del Grupo San José: San José Desarrollos Inmobiliarios, 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.*).
- ❖ 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.

Tal como se indica en la Nota 26, con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo ha firmado un acuerdo de refinanciación de la mencionada deuda con un sindicato de bancos. La firma de dicho acuerdo contractual es la culminación de un proceso abierto con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, por el cual el Grupo había obtenido la suspensión temporal de los efectos por un posible incumpliendo de los compromisos establecidos, al objeto de proceder a su renovación. En su mayor parte, los vencimientos establecidos en el contrato de financiación tenían vencimientos posteriores al 31 de diciembre de 2009.

Por este motivo, los Administradores de la Sociedad dominante han mantenido como no corriente la deuda sindicada al 31 de diciembre de 2008 cuyo vencimiento inicial ya era posterior al 31 de diciembre de 2009. En la citada Nota se detallan las condiciones del acuerdo que extienden los plazos y la capacidad financiera del Grupo de forma significativa (véase Nota 26).



0J5558410

CLASE 8.^a**Deuda por intereses**

Los gastos financieros a cargo del Grupo devengados al 31 de diciembre de 2008 y pendientes de pago a dicha fecha, ascendían a 8.961 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2008, 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 108.417 miles de euros, aproximadamente. Por otra parte, y como se ha indicado con anterioridad, al cierre del ejercicio 2008 el Grupo tenía pendiente de disponer de las pólizas de crédito a corto plazo que tenía concedidas un importe de 17.843 miles de euros.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2008 el Grupo tenía pendiente de disponer de los préstamos y créditos que tenía concedidos a dicha fecha un importe total de 126.260 miles de euros, aproximadamente.

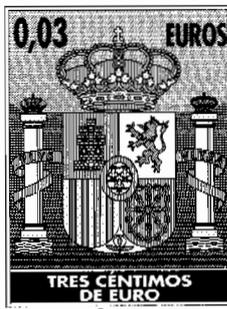
17. Instrumentos financieros derivados

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 2008 y 2007 en estos epígrafes del balance de situación consolidado es el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|-----------------|
| | Activo | Pasivo |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | 523 | (1.355) |
| Otros movimientos | - | 170 |
| Variación en el valor razonable habida en el ejercicio 2007- | | |
| Con abono a resultados | 2.565 | 920 |
| Con cargo a "Ajustes en patrimonio por valoración" | - | (1.521) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 | 3.088 | (1.786) |
| Otros movimientos | - | 43 |
| Variación en el valor razonable habida en el ejercicio 2008- | | |
| Con cargo a resultados (a) | (2.976) | (3.052) |
| Con cargo a "Ajustes en patrimonio por valoración" (Nota 13) | - | (7.317) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 112 | (12.112) |

- (a) La variación habida en el ejercicio 2008 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 pérdidas de 6.028 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 2008 adjunta (3.485 miles de euros de beneficios en el ejercicio 2007) (véase Nota 21).



0J5558411

CLASE 8.ª

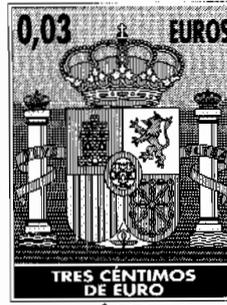
El detalle de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

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 |
|--|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.:
<i>Calificado como de "cobertura"</i> | 135.000 | 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% |
| | 236.475 | | | |
| Green Inmuebles, S.L. (Interest Rate Swap)
<i>No calificados como de "cobertura"</i> | 1.270 | 31/07/00 | 30/07/12 | 5,52% |
| | 372.745 | | | |

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 16). 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 2008 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 13). Durante el ejercicio 2008, y en relación con este instrumento financiero derivado, el Grupo ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2008 adjunta una liquidación por importe de 255 miles de euros.

El resto de los derivados financieros contratados por el Grupo al 31 de diciembre de 2008 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 2008 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.



0J5558412

CLASE 8.ª

Al 31 de diciembre de 2008-

| Sociedad y Derivado | Nocional en Miles de Euros | Fecha de Inicio del Contrato | Fecha de Finalización del Contrato | Tipo de Interés |
|--|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.:
<i>Calificado como de "cobertura"</i> | 135.000 | 24/09/07 | 24/09/12 | 4,685% |
| <i>No calificados como de "cobertura"- Collar</i> | 84.000 | 02/01/05 | 02/01/09 | Máximo 5,6% y mínimo 3,70% |
| Interest Rate Swap | 25.000 | 28/03/06 | 29/03/24 | 4,16 % |
| Interest Rate Swap | 25.000 | 31/01/09 | 31/12/23 | 4,22 % |
| Interest Rate Swap | 19.527 | 19/01/05 | 19/01/23 | 3,94 % |
| Interest Rate Swap | 13.180 | 09/10/02 | 09/10/17 | 4,49 % |
| Interest Rate Swap | 1.800 | 09/01/04 | 09/01/09 | 3,61 % |
| Interest Rate Swap | 1.500 | 09/01/04 | 09/01/09 | 3,63 % |
| Interest Rate Swap | 1.500 | 09/01/04 | 09/01/09 | 3,58 % |
| Interest Rate Swap | 1.500 | 09/01/04 | 09/01/09 | 3,53 % |
| Interest Rate Swap | 2.000 | 13/04/04 | 09/01/09 | 3,10 % |
| Interest Rate Swap | 9.877 | 31/08/08 | 31/07/23 | 4,18 % |
| Interest Rate Swap | 10.000 | 02/01/09 | 02/01/24 | 4,15 % |
| Interest Rate Swap | 8.193 | 30/06/06 | 31/10/19 | 4,26 % |
| Interest Rate Swap | 1.496 | 06/10/03 | 04/10/12 | 4,72 % |
| Interest Rate Swap | 149 | 30/11/99 | 30/11/09 | 4,62 % |
| Interest Rate Swap | - | 17/09/99 | 17/09/08 | 4,33 % |
| Interest Rate Swap | 120 | 29/10/99 | 30/10/09 | 4,61 % |
| Interest Rate Swap | 49 | 24/02/00 | 24/02/09 | 4,70 % |
| | 204.891 | 236.475 | | |
| Green Inmuebles, S.L. (Interest Rate Swap)
<i>No calificados como de "cobertura"</i> | 1.013 | 31/07/00 | 30/07/12 | 5,52% |
| | 340.904 | | | |

El calendario en que está previsto que los flujos de los derivados vigentes al 31 de diciembre de 2008 afectarán a resultados, es el siguiente:



0J5558413

CLASE 8.ª

| Sociedad | Miles de Euros | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Nocional
Pendiente
2008 | Nocional
Pendiente
2010 | Nocional
Pendiente
2015 | Nocional
Pendiente
2020 |
| Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. | 84.000 | - | - | - |
| | 25.000 | 22.704 | 13.833 | 4.508 |
| | 25.000 | 23.085 | 15.726 | 7.089 |
| | 19.527 | 17.342 | 11.234 | 4.086 |
| | 13.180 | 10.586 | 3.127 | - |
| | 1.800 | - | - | - |
| | 1.500 | - | - | - |
| | 1.500 | - | - | - |
| | 1.500 | - | - | - |
| | 2.000 | - | - | - |
| | 9.877 | 9.250 | 6.407 | 2.911 |
| | 10.000 | 8.817 | 5.857 | 2.208 |
| | 8.193 | 6.964 | 2.525 | - |
| | 1.496 | 674 | - | - |
| | 149 | - | - | - |
| | 120 | - | - | - |
| | 49 | - | - | - |
| Green Inmuebles, S.L. | 1.013 | 470 | - | - |
| | 205.904 | 235.362 | 58.709 | 20.802 |

El Grupo no tiene como política cubrir riesgos de transacciones futuras altamente probables.

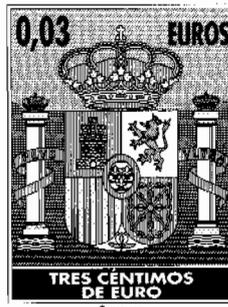
Análisis de sensibilidad de los instrumentos financieros derivados

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 2008 y 2007, 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 | |
|--|-----------------|--------------|
| | 2008 | 2007 |
| Valor razonable | (11.792) | 2.166 |
| Sensibilidad | | |
| <i>Derivados "no cobertura según NIC 39"</i> | | |
| +0,5% (en resultados) | 3.470 | 3.413 |
| -0,5% (en resultados) | (3.635) | (3.593) |
| <i>Derivado "cobertura según NIC 39"</i> | | |
| +0,5% (en Patrimonio neto) | 2.221 | 2.590 |
| -0,5% (en Patrimonio neto) | (2.275) | (2.664) |

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 24).



0J5558414

CLASE 8.^a
PASIVOS**18. Otros pasivos no corrientes**

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 adjuntos es la siguiente:

| Concepto | Miles de Euros | |
|----------------------------|----------------|--------------|
| | 2008 | 2007 |
| Subvenciones oficiales | 706 | 1.267 |
| Ingresos diferidos | 2.760 | 2.791 |
| Otras deudas a largo plazo | 5 | - |
| | 3.471 | 4.058 |

Subvenciones oficiales

El movimiento habido en las subvenciones oficiales no reintegrables durante los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

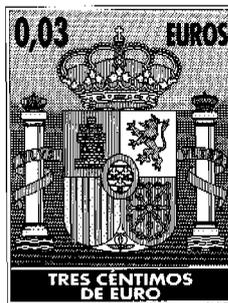
| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | 1.527 |
| Imputado al resultado consolidado del ejercicio, como "Otros ingresos" (Nota 22) | (260) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | 1.267 |
| Imputado al resultado consolidado del ejercicio, como "Otros ingresos" (Nota 21) | (259) |
| Registro del pasivo fiscal asociado | (302) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | 706 |

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 2008 y 2007 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 2008 y 2007 no se habían cumplido.



0J5558415

CLASE 8.ª

DE 801-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000

19. 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 2008 y 2007 adjuntos es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2008 | 2007 |
| Anticipos de clientes | 9.131 | 32.117 |
| Deudas por compras y prestaciones de servicios | 55.798 | 42.604 |
| Deudas con empresas vinculadas | 3.301 | 3.757 |
| Administraciones Públicas (Nota 20) | 8.700 | 986 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 496 | 540 |
| Otras deudas | 10.616 | 2.950 |
| Provisiones para operaciones de tráfico | 17.723 | 15.594 |
| | 105.765 | 98.548 |

Anticipos de clientes

Corresponden, básicamente, a las entregas recibidas, en concepto de cantidades a cuenta, de los compradores de los inmuebles de las promociones en curso de ejecución o terminadas a la fecha de cierre del ejercicio, cuya finalización y/o entrega está prevista para ejercicios siguientes (véase Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la mayor parte de los anticipos recibidos de los clientes se encontraba garantizada por diversas entidades financieras.

Deudas con empresas vinculadas

La composición del saldo de esta partida al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

| Empresa | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| | 2008 | 2007 |
| Grupo Empresarial San José, S.A | 1.072 | 3.671 |
| Cartuja Inmobiliaria, S.A.U. | 1.501 | - |
| Constructora San José, S.A. | 728 | - |
| Otras | - | 86 |
| | 3.301 | 3.757 |



0J5558416

CLASE 8.ª**Provisiones para operaciones de tráfico**

El movimiento habido en esta cuenta durante los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

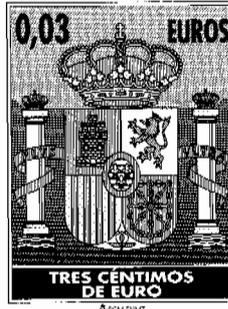
| | Miles de Euros |
|--|----------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | 16.644 |
| Dotaciones con cargo a "Existencias" | 1.081 |
| Dotaciones con cargo a "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico" | 685 |
| Reversiones con abono a "Variación de las provisiones para operaciones de tráfico" | (2.816) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007 | 15.594 |
| Dotaciones del ejercicio | 6.738 |
| Aplicación a su finalidad | (4.609) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008 | 17.723 |

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.

20. Administraciones Públicas y situación fiscal**Saldos con las Administraciones Públicas**

El detalle de saldos deudores y acreedores que al 31 de diciembre de 2008 y 2007 mantenía el Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:



0J5558417

CLASE 8.ª

| | Miles de Euros | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2008 | | 2007 | |
| | Corrientes | No Corrientes | Corrientes | No Corrientes |
| ACTIVOS FISCALES: | | | | |
| Activos por impuestos diferidos | 2.172 | 21.837 | - | 25.599 |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 4.353 | - | 24.656 | - |
| Hacienda Pública deudora por diversos conceptos | 2.313 | - | 264 | - |
| Créditos de bases imponible | 4.852 | - | - | - |
| Administraciones Públicas deudoras (Nota 11) | 11.518 | 21.837 | 24.920 | - |
| TOTAL ACTIVOS FISCALES | 13.690 | 21.837 | 24.920 | 25.599 |
| PASIVOS FISCALES: | | | | |
| Pasivos por impuestos diferidos | 1.290 | 16.661 | - | 20.953 |
| Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 14 | - | 14.301 | - |
| H:P. acreedora actas de inspeccion 2000-2002 | 6.156 | - | - | - |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 375 | - | 561 | - |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | 435 | - | 251 | - |
| Hacienda Pública acreedora por otros conceptos | 220 | - | 2 | - |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 210 | - | 60 | - |
| Otros Organismos Públicos acreedores | - | - | 112 | - |
| Administraciones Públicas acreedoras (Nota 19) | 7.396 | - | 986 | - |
| TOTAL PASIVOS FISCALES | 8.700 | 16.661 | 15.287 | 20.953 |

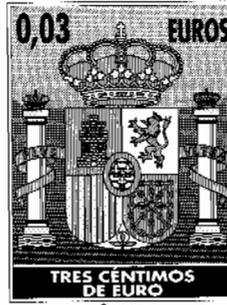
La sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A, y la entidad Parzara S.L. han solicitado con fecha 5 de diciembre de 2008 aplazamiento para el pago en cinco años con solicitud de fraccionamiento de la deuda en 20 cuotas iguales y trimestrales, por el importe total derivado de las actas de inspección de los ejercicios 2000 a 2002, las cuales han sido firmadas en conformidad y registradas íntegramente a fecha 31 de diciembre de 2008. A la fecha de formulación de estas cuentas se encuentra pendiente de aprobación por las autoridades fiscales.

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 2008 y 2007 con las respectivas bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades (prevista en el caso del ejercicio 2007), es la siguiente:



0J5558419

CLASE 8.ª

EJERCICIOS

| Concepto | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2008 | 2007 |
| Resultado antes de impuestos | (8.196) | 61.892 |
| Resultado no residentes antes de impuestos | 3.765 | - |
| Resultado grupo español | (4.433) | 61.892 |
| Diferencias permanentes, netas | 12.318 | 1.084 |
| Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores, por las que no había registrado crédito fiscal | (29) | - |
| | 7.858 | 62.976 |
| Cuota estimada (al 32,5% en 2007 y al 30% en 2008) | 2.358 | 20.467 |
| Deducciones fiscales | (546) | (155) |
| Gasto por el impuesto sobre beneficios | 1.811 | 20.312 |
| Regularización diferidos PIPSA y Parzara | 581 | - |
| Otros conceptos (a) | (2.889) | 849 |
| Saldo del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" | 496 | 21.161 |

- (a) Formando parte del importe correspondiente al ejercicio 2008 y 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 2007 y 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 y 2008, 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 impositivas negativas pendientes de compensar

Aun cuando a la fecha de cierre del ejercicio 2008 algunas de las sociedades consolidadas tenían acreditadas bases impositivas negativas por un importe total de 29.196 miles de euros, aproximadamente, el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008 adjunto incluye el crédito fiscal correspondiente a la base imponible negativa obtenida por el Grupo Consolidado en el año 2008 por importe de por importe de 900 miles de euros.



0J5558421

CLASE 8.ª
IMPUESTO

| Concepto | Miles de Euros | |
|---|----------------|----------------|
| | Activos | Pasivos |
| Variación del diferimiento generado por la reinversión de beneficios extraordinarios en la venta de elementos de inmovilizado | (3) | (220) |
| Variación del diferimiento generado en las ventas con cobro aplazado | - | (787) |
| Diferencia criterio fiscal al contable provision urbanización (actas) | 4.023 | |
| | 783 | |
| Ventas ajustadas NPGC | | |
| Variación por provisiones no deducibles en el ejercicio | (806) | - |
| 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 | - | 1.396 |
| 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 | - | (136) |
| Diferencia de reconocimiento de costes de ventas | (1.765) | - |
| Amortización y venta de inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable | - | (1.281) |
| Valoración a mercado de instrumentos financieros derivados | (535) | (926) |
| Gastos financieros no activables como existencias de solares | (252) | |
| Aplicación de créditos por pérdidas a compensar | - | - |
| Variación por otros conceptos (incluidos traspasos) | 113 | (1.048) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 5.374 | (3.402) |

(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 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 2008 y 2007 adjuntos, son los siguientes:

| Activos por Impuestos Diferidos con Origen en: | Miles de Euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2007 | 2008 |
| Diferencia criterios fiscal al contable provisín urbanización | - | 4.023 |
| Eliminación de resultados internos en el proceso de consolidación por ventas de solares | 16.917 | 16.914 |
| 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 | - |
| Créditos por pérdidas a compensar | 162 | 900 |
| Provisiones no deducibles en el ejercicio | 1.034 | 228 |
| Ventas condicionadas | 710 | 828 |
| Ventas ajustadas NPGC | - | 783 |
| Gastos financieros no activables como existencias de solares | 252 | - |
| Valoración de instrumentos financieros derivados | 535 | - |
| Otros conceptos | 1.066 | 333 |
| | 25.599 | 24.009 |

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2008 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:



0J5558422

CLASE 8.ª

- ♦ 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 2008 y 2007 adjuntos, son los siguientes:

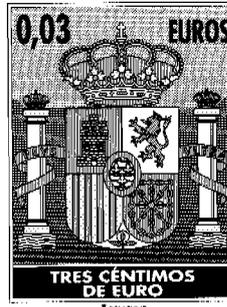
| Pasivos por Impuestos Diferidos con Origen en: | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2007 | 2008 |
| Revalorización de inversiones inmobiliarias en la primera aplicación (Nota 7) | 10.569 | 9.288 |
| Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios | 3.599 | 3.379 |
| Plusvalías tácitas asignadas a activos en el proceso de consolidación | 2.183 | 2.047 |
| Eliminación en el proceso de consolidación de provisiones deducibles | 1.538 | 2.934 |
| Valoración de instrumentos financieros derivados | 926 | 0 |
| Ventas con cobro aplazado | 787 | 0 |
| Otros conceptos | 1.351 | 303 |
| | 20.953 | 17.951 |

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 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 periodos 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



0J5558423

CLASE 8.ª

10 000 000 000 000 000 000

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 2008 la cantidad de 547 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

| Concepto | Ejercicio de Generación | Miles de Euros |
|--|-------------------------|----------------|
| Acreditadas por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.: | | |
| Deducción internacional impuestos pagados en el exterior | 2008 | 433 |
| Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios | 2008 | 87 |
| Deducción por ferias | 2008 | 27 |
| | | 547 |

Al 31 de diciembre de 2008 se ha activado el importe correspondiente al crédito fiscal derivado de estas deducciones, al no haberse aplicado en el ejercicio, no existiendo deducciones pendientes de aplicar de ejercicios anteriores.

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 2008, ambos inclusive, se han materializado, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2008,, y dentro de los plazos establecidos por la legislación fiscal vigente.

Ejercicios abiertos a inspección fiscal

Durante el ejercicio 2008, la Agencia Tributaria inició actuaciones inspectoras en determinadas sociedades del Grupo respecto a los impuestos y períodos que se indican a continuación:

| Impuesto | Sociedad | Ejercicio |
|---------------------------------|--|------------------------|
| Impuesto sobre Sociedades | Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (<i>absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.</i>) | 2003 y 2004 |
| | Guadalmina Inversiones, S.L. | 2003 y 2004 |
| | Parzara, S.L. | 2003 y 2004 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. (<i>absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.</i>) | Junio a diciembre 2004 |

Estas actuaciones inspectoras todavía se encuentran en curso a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.



0J5558425

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª

| Concepto | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2008 | 2007 |
| Ingresos accesorios | 127 | 664 |
| Subvenciones de capital transferidas al resultado (Nota 18) | 259 | 260 |
| Indemnizaciones por la cancelación de opciones de compra y por rescisiones de contratos | 480 | 232 |
| Ingresos de ejercicios anteriores | 795 | - |
| Otros ingresos | 1.216 | 760 |
| | 2.877 | 1.916 |

Variación de existencias

La composición de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2008 y 2007 adjuntas, es la siguiente:

| Concepto | Miles de Euros | |
|---|----------------|-----------------|
| | 2008 | 2007 |
| Costes activados como mayor valor de las promociones en curso | 90.275 | |
| Coste de las ventas de promociones inmobiliarias | (48.375) | (72.889) |
| Coste de las ventas de solares y otros conceptos | - | (10.751) |
| | 41.900 | (83.640) |

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 2008 y 2007 adjuntas, es la siguiente:

| Concepto | Miles de Euros | |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| | 2008 | 2007 |
| Sueldos y salarios | 5.016 | 3.189 |
| Indemnizaciones por despido | 226 | 642 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 5.242 | 3.831 |
| Seguridad Social a cargo del Grupo | 720 | 589 |
| Otros gastos sociales | 16 | 10 |
| Cargas sociales | 736 | 599 |
| | 5.978 | 4.430 |

Número medio de empleados

El número medio de personas empleadas por el Grupo en el curso de los ejercicios 2008 y 2007, desglosado por categorías profesionales, se indica a continuación:



0J5558426

CLASE 8.ª

| Categoría Profesional | Número Medio de Empleados | |
|-----------------------|---------------------------|-----------|
| | 2008 | 2007 |
| Directivos | 7 | 7 |
| Comerciales | 9 | 7 |
| Administrativos | 36 | 44 |
| Técnicos | 26 | 13 |
| | 78 | 71 |

Distribución funcional por género

La distribución funcional por género de la plantilla del Grupo al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

| Categoría Profesional | Distribución Funcional por Género | | |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Directivos | 6 | 1 | 7 |
| Comerciales | 1 | 8 | 9 |
| Administrativos | 17 | 19 | 36 |
| Técnicos | 19 | 7 | 26 |
| | 43 | 35 | 78 |

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está compuesto por 7 personas físicas, todas ellas hombres, y por 3 personas jurídicas (*representadas por dos hombres y una mujer*).

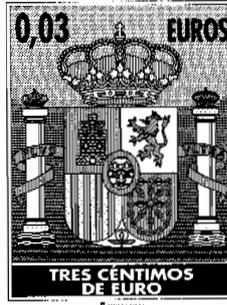
Otros gastos

La composición de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2008 y 2007 adjuntas, es la siguiente:

| Concepto | Miles de Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2008 | 2007 |
| Gastos por arrendamientos operativos | 1.498 | 126 |
| Reparaciones y conservación | 558 | 2.180 |
| Servicios de profesionales independientes | 6.574 | 4.169 |
| Primas de seguros | 281 | 252 |
| Publicidad y propaganda | 1.863 | 2.760 |
| Suministros y comunicaciones | 448 | 531 |
| Tributos | 3.241 | 3.466 |
| Otros gastos | 5.868 | 1.366 |
| | 20.331 | 14.850 |

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 2008 y 2007 adjuntas, es el siguiente:



0J5558428

CLASE 8.ª

100-200-000-000-000-000-000-000

| Concepto | Miles de Euros | | | |
|---|---|--------|-------------------------|--------|
| | Caja de Ahorros Municipal de Burgos (a) | | Caja Castilla-La Mancha | |
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Garantías y avales prestados al Grupo: | | | | |
| Formalizados en el ejercicio | - | - | - | - |
| En vigor al cierre del ejercicio | 8.007 | 13.189 | - | 8.946 |
| Préstamos concedidos al Grupo (<i>saldos dispuestos</i>): | | | | |
| Formalizados en el ejercicio | 25.384 | 3.115 | - | 1.480 |
| En vigor al cierre del ejercicio | 48.782 | 25.535 | 22.390 | 25.276 |
| Instrumentos financieros derivados (" <i>swaps</i> ") | 5.000 | 5.000 | 10.000 | 10.000 |
| Intereses pagados | 2.560 | 1.685 | 2.156 | 1.742 |

(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 | |
|--|----------------|--------------|
| | 2008 | 2007 |
| Retribuciones como Consejeros | 546 | 515 |
| Sueldos y salarios | 326 | 274 (a) |
| Servicios prestados (<i>Grupo Empresarial San José, S.A.</i>) | 8.890 | 669 |
| Certificaciones de obra (<i>Grupo Constructora San José, S.A.</i>) | 11.425 | 6.460 |
| | 21.187 | 7.918 |

(a) 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 2008 la empresa vinculada Grupo Empresarial San José, S.A. ha facturado al Grupo un importe de 890 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. | 8.915 |
| Cartuja Inmobiliaria, S.A.U. | 2.510 |
| | 11.425 |

23. 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 2008 y 2007, por cualquier causa o concepto, se indica a continuación:



0J5558429

CLASE 8.^a

| Concepto | Miles de Euros | |
|--|----------------|-------|
| | 2008 | 2007 |
| Retribuciones- | | |
| Dietas y retribución por las labores propias de Administración del Grupo | 546 | 515 |
| Sueldos y salarios | 326 | 274 |
| Otros conceptos (Nota 23)- | | |
| Prestación de servicios- | | |
| Servicios de administración y dirección prestados por Grupo Empresarial San José, S.A. | 858 | 669 |
| Certificaciones de obra emitidas por Constructora San José, S.A. | 5.667 | 6.460 |
| Comisiones e intereses devengados por la financiación prestada por Caja de Ahorros Municipal de Burgos | 827 | 1.685 |

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 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 2008 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 2008 han ascendido a un importe de 373 miles de euros (*610 miles de euros en el ejercicio 2007*).

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.

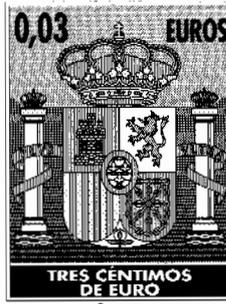
Detalle de las participaciones de los Administradores de la Sociedad Dominante en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante

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.

24. 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.



0J5558430

CLASE 8.ª



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 11, 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 2009. 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 (35% del GAV ajustado) (véase Nota 13), permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2009.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2009, elaborado sobre la base de negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:



0J5558431

CLASE 8.ª

| | Miles de Euros |
|--|------------------|
| Cobros por ventas de promociones | 59.669 |
| Cobros por rentas | 20.626 |
| Cobros por ventas de solares | - |
| Cobros por ventas de inversiones inmobiliarias | 145.500 |
| Otros cobros | 3.000 |
| Disposición del principal de los préstamos | 47.508 |
| Disposición del saldo dispuesto de las pólizas de crédito | 58.104 |
| Total cobros | 334.407 |
| Pagos por compras de solares y costes de promociones | (49.827) |
| Pagos por costes de inversiones inmobiliarias en desarrollo | (10.697) |
| Pagos de gastos por naturaleza | (17.211) |
| Pagos de intereses | (32.570) |
| Otros pagos | (24.750) |
| Amortización del principal de los préstamos | (66.317) |
| Amortización del saldo dispuesto de las pólizas de crédito (Nota 17) | (38.043) |
| Total pagos | (239.415) |
| Total cobros menos pagos | 94.992 |

Para hacer frente a estas necesidades de financiación, el Grupo tiene previsto disponer de préstamos promotores por un importe de 48.320 miles de euros (*una parte significativa de los cuales se encontraba ya formalizada al 31 de diciembre de 2008*) y renovar a su vencimiento las pólizas de crédito que en la actualidad tiene concedidas, por un límite conjunto de 120.000 miles de euros (véase Nota 17).

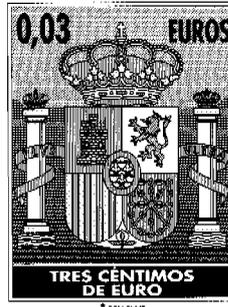
La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2009 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo al cierre del ejercicio 2008 permiten razonablemente concluir que el Grupo Parquesol será capaz de financiar sus operaciones, aun en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose. En todo caso, el cumplimiento del presupuesto estará muy condicionado a la evolución de la actividad económica, así como de la finalización del proceso de reestructuración financiera que se está llevando a cabo (véase Nota 26).

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



0J5558432

CLASE 8.^a

CLASE 8.^a DE LA CLASE 8.^a DEL GRUPO 8.^a DEL PLAN DE CONTABILIDAD DE LA UNIÓN EUROPEA

El Grupo considera que no existen diferencias significativas entre el valor contable y el valor razonable de activos y pasivos financieros.

25. Otra información

Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo tenía prestados ante terceros avales y seguros de caución, concedidos por diversas entidades financieras, por unos importes totales aproximados de 31.284 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 10.250 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 2008, 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 2008 han ascendido a 125 miles de euros, aproximadamente (79 miles de euros en el ejercicio 2007). Durante el ejercicio 2008 los auditores de cuentas del Grupo no han facturado al mismo importes adicionales por la prestación de otros servicios al propio de la auditoría de cuentas (13 miles de euros en el ejercicio 2007).

Actividades en materia de medioambiente

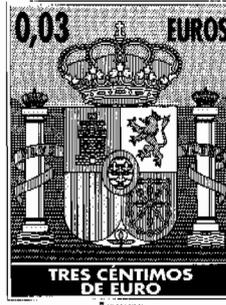
Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses 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.

26. Hechos posteriores

El Grupo se encuentra actualmente en un proceso de integración con el Grupo San José (véase Nota 1), con el objetivo de constituir un nuevo Grupo más diversificado, de mayor tamaño y más adecuado para acometer mayores proyectos. Se tiene previsto culminar la citada reestructuración durante el ejercicio 2009.

El 21 de abril de 2009 la Sociedad dominante ha cerrado con un sindicato de bancos cuyo agente es la entidad BARCLAYS un acuerdo de refinanciación para el Grupo UDRA. La operación de refinanciación se ha llevado a cabo con la finalidad de dotar al Grupo San José de una estructura financiera estable, acorde a la situación actual de la coyuntura económica y financiera, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio de Grupo San José para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.



0J5558434

CLASE 8.ª
E 300 200 400 600 800 1000 1200 1400 1600 1800 2000

- Realizar la fusión descrita en la Nota 1 dentro de los 9 meses posteriores a la fecha de firma de la refinanciación.
- Aportación a San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de la rama de actividad inmobiliaria antes del 31-1-2010 (véase Nota 1).
- No incurrir en más deuda, excepto deuda sin recurso o con recurso limitado u otro endeudamiento permitido bajo el contrato de refinanciación.

Asimismo, el Grupo está renegociando la deuda bilateral con garantía real (básicamente préstamos de suelo y promotores) a las condiciones de carencia recogidas en la refinanciación (3 años), por una parte muy significativa.



CLASE 8.^a



0J5558435 74

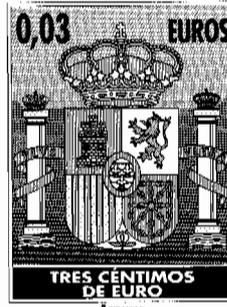
**Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.
y sociedades Dependientes**

Anexo I: Detalle de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por segmentos de negocio (miles de euros)

| | Promociones | | Suelo | | Alquiler Hoteles | | Alquiler Otros | | Otros | | Total Consolidado | |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 |
| Activos | | | | | | | | | | | | |
| Activos Intangibles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 117 | 71 | 117 | 71 |
| Inmovilizado material | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.393 | 3.224 | 3.393 | 3.224 |
| Inversiones inmobiliarias | 0 | 0 | 0 | 0 | 96.559 | 109.113 | 271.588 | 272.531 | 0 | 0 | 368.147 | 381.544 |
| Activos financieros no corrientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.977 | 1.860 | 0 | 0 | 2.977 | 1.860 |
| Inversiones en empresas asociadas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 463 | 930 | 463 | 930 |
| Instrumentos financieros derivados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 85 | 3.088 | 85 | 3.088 |
| Activos por impuestos diferidos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21.837 | 25.599 | 21.837 | 25.599 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo | 0 | 0 | 0 | 11.881 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11.881 |
| Total activos no corrientes | 0 | 0 | 0 | 11.881 | 96.559 | 109.113 | 274.566 | 274.191 | 25.895 | 32.912 | 397.019 | 428.097 |
| Existencias | 547.935 | 471.119 | 20.157 | 18.652 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 568.092 | 489.771 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo | 9.622 | 6.345 | 976 | 1.843 | 3.555 | 4.217 | 591 | 188 | 24.342 | 31.478 | 39.086 | 43.872 |
| Creditos a empresas asociadas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 371 | 671 | 371 | 671 |
| Otros activos financieros corrientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.374 | 443 | 2.374 | 443 |
| Derivados financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 27 | 0 | 27 | 0 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.535 | 8.766 | 5.535 | 8.766 |
| Total activos corrientes | 557.557 | 477.464 | 21.133 | 20.295 | 3.555 | 4.217 | 591 | 189 | 32.649 | 41.368 | 615.486 | 543.523 |
| TOTAL ACTIVOS | 557.557 | 477.464 | 21.133 | 32.176 | 100.114 | 113.330 | 275.166 | 274.380 | 58.544 | 74.270 | 1.012.504 | 971.620 |
| Pasivos | | | | | | | | | | | | |
| Provisiones a largo plazo | 0 | 0 | 4.049 | 2.168 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.049 | 2.168 |
| Deudas con entidades de credito y obligaciones por arrendamientos financieros a largo plazo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 72.978 | 0 | 265.514 | 349.793 | 338.492 | 349.793 |
| Instrumentos financieros derivados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12.102 | 1.786 | 12.102 | 1.786 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.702 | 1.631 | 0 | 0 | 4.702 | 1.631 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16.661 | 20.953 | 16.661 | 20.953 |
| Otros pasivos no corrientes | 3.465 | 2.791 | 0 | 0 | 6 | 1.267 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.471 | 4.058 |
| Total pasivos no corrientes | 3.465 | 2.791 | 4.049 | 2.168 | 6 | 1.267 | 77.680 | 1.631 | 294.277 | 372.532 | 379.477 | 380.389 |
| Deudas con entidades de credito y obligaciones por arrendamientos financieros a corto plazo | 154.667 | 0 | 34.477 | 0 | 0 | 0 | 3.170 | 0 | 110.069 | 0 | 302.383 | 0 |
| Derivados financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 9 | 0 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 49.848 | 43.892 | 0 | 360 | 288 | 1.630 | 0 | 0 | 55.679 | 52.666 | 105.765 | 98.548 |
| Otros pasivos financieros | 29 | 7.206 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 | 7.206 |
| Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14.301 | 0 | 14.301 |
| Total pasivos corrientes | 204.544 | 51.098 | 34.477 | 360 | 288 | 1.630 | 3.170 | 0 | 165.707 | 66.967 | 408.186 | 120.055 |
| TOTAL PASIVOS | 208.009 | 53.899 | 38.526 | 2.528 | 294 | 2.897 | 80.850 | 1.631 | 459.984 | 439.499 | 787.663 | 500.444 |



CLASE 8.^a

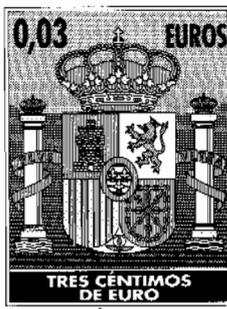


0J5558436 75

**Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.
y sociedades Dependientes**

Anexo I. Detalle de cuentas de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por segmentos de negocio (miles de euros)

| | Promociones | | Suelo | | Alquiler Hoteles | | Alquiler Otros | | Otros | | Total Consolidado | |
|--|---------------|---------------|------------|---------------|------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 | 2.008 | 2.007 |
| Ventas Brutas del Segmento | | | | | | | | | | | | |
| Venta de Bienes | 78.428 | 116.978 | 976 | 44.636 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 79.404 | 161.614 |
| Servicios Prestados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rentas | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.323 | 6.394 | 15.267 | 14.279 | 0 | 0 | 22.590 | 20.673 |
| Ventas a Terceros | 78.428 | 116.978 | 976 | 44.636 | 7.323 | 6.394 | 15.267 | 14.279 | 0 | 0 | 101.994 | 182.287 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 | 304 | 0 | 634 | 0 | 1.939 | 1.916 | 2.877 | 1.916 |
| B ² por enajenación Inver. Innov. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8.717 | 0 | 0 | 2.389 | 8.717 | 2.389 |
| Coste Ventas Existencias | -48.290 | -75.225 | -85 | -10.751 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -48.375 | -85.976 |
| Consumo Alquileres | 0 | 0 | 0 | 0 | -615 | -266 | -4.312 | -2.537 | 0 | 0 | -4.927 | -2.803 |
| Consumos MMIPP y otros | -270 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -270 | 0 |
| Gtos. Personal | -3.517 | -1.783 | -59 | -880 | -67 | -771 | -182 | -379 | -2.151 | -1.417 | -5.978 | -4.430 |
| Dotación Amortización | 0 | 0 | 0 | 0 | -774 | -782 | -4.359 | -3.756 | -1.259 | -1.969 | -6.392 | -6.507 |
| Exceso Provisiones | 259 | 2.829 | 0 | 0 | 93 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 356 | 2.829 |
| Otros Gtos. | -13.408 | -3.309 | -226 | -1.281 | -257 | 0 | -695 | 0 | -8.200 | -5.900 | -22.786 | -10.470 |
| | -65.225 | -77.488 | -370 | -12.692 | -1.317 | -1.219 | -198 | -6.672 | -9.668 | -4.981 | -76.778 | -103.052 |
| Resultado del Segmento | 13.203 | 39.490 | 606 | 31.944 | 6.006 | 5.175 | 15.069 | 7.607 | -9.668 | -4.981 | 25.216 | 79.235 |
| Beneficio de explotación de operaciones continuadas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 25.216 | 79.235 |
| Gastos financieros netos | - | - | - | - | - | - | - | - | -33.196 | -17.141 | -33.196 | -17.141 |
| Participaciones en resultados asociadas | - | - | - | - | - | - | - | - | -215 | -202 | -215 | -202 |
| Beneficio antes de impuestos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -8.195 | 61.892 |
| Impuesto sobre ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 496 | -21.161 |
| Beneficio del ejercicio de operaciones continuadas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -7.699 | 40.731 |



0J5558437

CLASE 8.ª

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A,
y sociedades Dependientes**

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

| ADMINISTRADOR | SOCIEDAD PARTICIPADA | ACTIVIDAD | CARGO O FUNCIÓN | NÚMERO DE ACCIONES | % PARTIC. |
|-------------------------------------|--|--|--|---|-----------|
| Jacinto Rey González | Udra, S.A. (sociedad dominante del Grupo San José) | Tenencia de acciones en sociedades de construcción e inmobiliaria | Presidente y Consejero delegado | 77.450 | 35,423% |
| | Grupo Empresarial San José, S.A. | Tenencia de acciones en sociedades de construcción e inmobiliaria | Presidente y Consejero delegado | 436.885 | 1,29% |
| | DUCH | Construcción/Inmobiliaria | Consejero | | |
| | Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. | Inmobiliaria | Administrador único | | |
| | Udramed SL | Inmobiliaria | Administrador solidario | | |
| | San José Infraestructuras y Servicios, S.A.
Constructora San José, S.A. | Construcción/Inmobiliaria
Construcción | Administrador único
Presidente y Consejero delegado | | |
| Francis Lepoutre | Udra, S.A. | Construcción | Consejero | | |
| | Grupo Auchan | Centros Comerciales | | | |
| Francisco Hernanz Manzano | CCM Corporación, S.A. | (1) | Consejero Delegado | | |
| | El Reino de Don Quijote de la Mancha, S.A. | (2) | Presidente | | |
| | Lico Inmuebles, S.A. | (3) | Consejero | | |
| | Udra, S.A. | (4) | Consejero | | |
| Camilo Fraguero Rodríguez | Grupo Empresarial San José, S.A. | Construcción y Varios | | 160.834 | 48,00% |
| | San José Desarrollos I. S.A. | Inmobiliario | Consejero | 830 | 1,20% |
| | Parquesol, S.A. | Inmobiliario | Consejero | 100 | |
| | Douro Atlántico, S.L. | Inmobiliario | Consejero Delegado | | |
| | Copaga, S.A. | Inmobiliario | Administrador Único | | |
| | Udratar, S.L. | Inmobiliario | Presidente y Consejero Delegado | | |
| | PORTUGAL | | | | |
| | Douro Atlántico, S.A.
Burgo Fundarios, S.A. | Inmobiliario
Inmobiliario | Vocal y Administrador Delegado
Vocal y Administrador Delegado | | |
| Miguel Zorita Lees | Udra, S.A. | Tenencia de acciones en sociedades de construcción e inmobiliaria | Consejero Delegado | | |
| | Parquesol | Inmobiliaria | Consejero | 1.200 | 0,003% |
| Aitina de Fátima Sebastián González | Grupo Empresarial San José | | Consejero | | |
| | Ferrovial | | | 100 acciones a través de la sociedad D&S de la que soy socia con un 33,3% | |
| Manuel Rodríguez Acosta Márquez | Inmob. del Sur | Inmobiliaria | | 9.048 | 30,18% |
| | Macceta | Inmobiliaria | Admin. único | 394.815.409 | 100,00% |
| Roberto Rey Peralas | Caja de Burgos Habitarte Sociedad Inmobiliaria, S.L. | Promoción inmobiliaria | Consejero | | |
| | Nuevo Hospital de Burgos, S.A. | Promoción Inmobiliaria | Consejero | | |
| | Arquitrabe Activos, S.L. | Gestión de participaciones en sociedades de promoción inmobiliaria | Consejero | | |
| | Udra, S.A. | Promoción Inmobiliaria | Consejero | | |
| Caja de Ahorros Municipal de Burgos | Caja de Burgos Habitarte Sociedad Inmobiliaria, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | | | 100% |
| | Saldafuella Industrial, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | | | 100% |
| | Saldafuella Residencial, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | | | 67% |
| | Promotora Centro Histórico de Burgos, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | | | 50% |
| | Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | | | 2,32% |
| | Inmobiliaria Burgoyel, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | | | 35% |



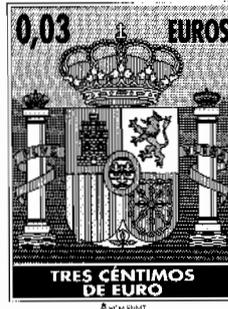
0J5558438

CLASE 8.^a

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S,A,
y sociedades Dependientes****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**

| ADMINISTRADOR | SOCIEDAD PARTICIPADA | ACTIVIDAD | CARGO O FUNCIÓN | NÚMERO DE ACCIONES | % PARTIC. |
|-------------------------------------|---|--|-----------------|--------------------|-----------|
| | Lazora, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 0,98% |
| | Lazora II, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 1,00% |
| | Arquitrabe Activos, S.L.U. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 100% |
| | Loeán Hoteles, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 17,78% |
| | Loeán Hoteles World Value Added I, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 9,31% |
| | Sociedad Tenedora de Plazas de Aparcamiento, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 100% |
| | Tibi Golf Guadalmina, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 2,07% |
| | Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 0,05% |
| | Nuevo Hospital de Burgos, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 8% |
| | Zaphir Retail Properties, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 5% |
| | Concessia Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 7,296% |
| | Ircio Inversiones, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 35% |
| | Promociones al Desarrollo Bumari, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | 48% |
| Caja de Ahorros Municipal de Burgos | Caja de Ahorros Municipal de Burgos | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | - | - | - |
| | Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Saldafueta Industrial, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Saldafueta Residencial, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Promoción Centro Histórico de Burgos, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |



0J5558439

CLASE 8.ª
XXXXXXXXXXXX**Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A,
y sociedades Dependientes****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**

| ADMINISTRADOR | SOCIEDAD PARTICIPADA | ACTIVIDAD | CARGO O FUNCIÓN | NÚMERO DE ACCIONES | % PARTIC. |
|---------------|--|--|-----------------|--------------------|-----------|
| | Losán Hoteles, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Sociedad Tenedora de Plazas de Aparcamiento, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Nuevo Hospital de Burgos, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Zaphir Retail Properties, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Tedefu, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Arquitrabe Activos, S.L.U. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Iroio Inversiones, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Concesia Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Losán Hoteles World Value Added I, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Promociones al Desarrollo Bumarí, S.L. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |
| | Lazora, S.A. | Promoción, Arrendamiento y enajenación de bienes Inmuebles | Consejero | - | - |



0J5558440

CLASE 8.ª

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

Informe de Gestión consolidado
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL EJERCICIO 2008 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 121.214 miles de euros (*teniendo en cuenta que en esta cifra se incorpora el precio de las ventas de inversiones inmobiliarias*, obteniendo un margen bruto total consolidado de 58.650 miles de euros, lo que representa el 48,3% de los ingresos totales consolidados, que si bien supone un descenso del 35%.

| (en miles de euros) | 2008 | 2007 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| VENTA DE PROMOCIONES | 78.428 | 116.978 |
| VENTA DE SOLARES | 976 | 44.636 |
| INGRESOS ALQUILERES | 22.590 | 20.674 |
| VENTA ACTIVOS INMOBILIARIOS | 19.220 | 5.232 |
| OTROS | | 0 |
| TOTAL INGRESOS | 121.214 | 187.519 |
| MARGEN BRUTO PROMOCIONES | 30.053 | 44.089 |
| MARGEN BRUTO SUELO | 976 | 33.885 |
| MARGEN BRUTO ALQUILER | 18.904 | 17.871 |
| MARGEN BRUTO VENTA ACT. | 8.717 | 2.389 |
| OTROS | 0 | 0 |
| MARGEN BRUTO | 58.650 | 98.234 |
| margen % | 48,3% | 52,4% |
| Número de empleados | 69 | 72 |
| Ingreso por empleado | 1.757 | 2.604 |

Promoción residencial

| Ingresos y Margen Bruto | Diciembre
2008 | Diciembre
2007 | Variación
(%) |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Ventas (<i>en miles de euros</i>) | 78.428 | 116.978 | -32,97 |
| Número de viviendas vendidas | 303 | 452 | |
| Margen bruto (<i>en miles de euros</i>) | 30.053 | 44.089 | -31,84 |
| Margen % | 38,32% | 37,69% | |



0J5558441

CLASE 8.^a

Durante el año 2008 el Grupo Parquesol ha entregado un total de 303 viviendas en Valladolid, Málaga, Levante y Sevilla.

Las ventas de promoción residencial han alcanzado los 78,4 millones de euros, lo que supone el 65% de los ingresos totales consolidados, que representan un descenso del 33% respecto del ejercicio anterior, arrojan un bajada del margen bruto de esta actividad, hasta situarse en el 32%, en línea con nuestras previsiones para el año 2008.

Gestión de suelo

| Ingresos y Margen Bruto | Diciembre
2008 | Diciembre
2007 | Variación
(%) |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Ingresos por venta de solares <i>(en miles de euros)</i> | 976 | 44.636 | -97,81 |
| Margen bruto <i>(en miles de euros)</i> | 976 | 33.885 | -97,12 |
| Margen % | 100% | 75,91% | |

Durante el ejercicio 2008 no se han producido ventas de suelo por importe significativo, produciéndose solamente una venta de suelo de VPP en Guadarrama (Madrid), dado la actual coyuntura del mercado inmobiliario, en el que no se están realizando transacciones de suelo.

Gestión patrimonial

| Ingresos y Margen Bruto | Diciembre
2008 | Diciembre
2007 | Variación
(%) |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Ingresos por rentas <i>(en miles de euros)</i> | 22.590 | 20.674 | 9,27 |
| Margen bruto <i>(en miles de euros)</i> | 18.904 | 17.871 | 5,78 |
| Margen % | 83,68% | 86,44% | |

Los ingresos consolidados del Grupo por rentas en inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2008 han aumentado un 9,27%, hasta los 22.590 miles de euros. El margen bruto asociado a este área de negocio ha sido de 18.904 miles de euros, lo que representa el 83,64% de los ingresos por rentas y supone una contribución al margen bruto total del 32,28%.

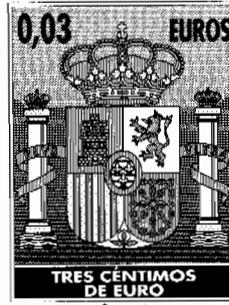
Este área de negocio tiene dos actividades principales:

- El alquiler de inmuebles *(principalmente, oficinas y centros comerciales)*, con unos ingresos de 15.267 miles de euros.
- El alquiler de hoteles, que supuso un ingreso de 7.323 miles de euros.

b) Beneficios

El EBITDA consolidado del Grupo PARQUESOL ha alcanzado los 43.068 miles de euros, lo que supone un descenso del 50%, aproximadamente, respecto a los valores absolutos del ejercicio 2007.

El resultado financiero consolidado del Grupo en el ejercicio 2008 se sitúa en la cifra de -33.196 miles de euros, lo que ha supuesto un empeoramiento del 95%.



0J5558442

CLASE 8.ª

El resultado neto consolidado atribuido al cierre de diciembre de 2008 ase sitúa en -7.591 miles de euros de pérdidas lo que evidencia la caída de actividad del sector y el momento especialmente delicado de la actividad comercial.

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 2008, sin considerar aquellas inversiones realizadas en las promociones del área residencial destinadas a la venta, es el siguiente:

| Inversiones | Diciembre 2008 | Diciembre 2007 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Suelo | 16.275 | 41.280 |
| Desarrollo de proyectos | 3.479 | 4.010 |
| | 19.754 | 45.290 |

Las inversiones en suelo durante el 2008, se corresponden con una inversión localizada en la provincia de Murcia que ascendió a 16.275 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:

| Deuda Financiera Bruta | Miles de Euros | % Total | Miles de Euros | % Total |
|---|----------------|------------|----------------|------------|
| | Diciembre 2008 | | Diciembre 2007 | |
| Préstamos promotores (<i>existencias</i>) | 189.143 | 30 | 130.054 | 23 |
| Deuda patrimonio (<i>leasing e hipotecario</i>) | 76.148 | 12 | 79.111 | 14 |
| Deuda financiera e instrumentos derivados | 366.623 | 58 | 358.220 | 63 |
| Deuda financiera bruta | 631.914 | 100 | 567.385 | 100 |

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:



0J5558443

CLASE 8.^a
TRES CENTIMOS DE EURO

| Deuda Financiera Neta | Miles de Euros | |
|---|----------------|----------------|
| | Diciembre 2008 | Diciembre 2007 |
| Deuda financiera bruta- | 631.914 | 567.385 |
| Pasivos no corrientes | 338.492 | 349.793 |
| Pasivos corrientes (*) | 293.422 | 217.592 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | (5.535) | (8.766) |
| Deuda financiera neta | 626.379 | 558.619 |

(*) No se incluye la deuda por intereses

A 31 de diciembre de 2008 el Grupo PARQUESOL mantiene un balance de situación, con un endeudamiento financiero neto de 626.379 miles de euros.

Considerando el valor de mercado de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2008, el ratio LTV (Deuda Neta/GAV Ajustado) se sitúa en un 35,43%, 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 está afectando a la actividad comercial, los resultados operativos, el patrimonio y la situación financiera tanto de Grupo PARQUESOL como del resto de actores del mercado inmobiliario.
- ✓ **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. En el momento actual existe una restricción del crédito que está influyendo negativamente en el sector inmobiliario en su conjunto.
- ✓ **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. Lo que está provocando en el mercado la paralización de obras en un estado de ejecución inicial.
- ✓ **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.

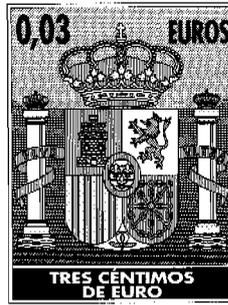


0J5558444

CLASE 8.^a

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

- ✓ **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 actual crisis crediticia está aumentando la dificultad 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 tiene adquirido en documento privado 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 sustitutos podría afectar significativamente el total de ingresos por alquileres del Grupo PARQUESOL.



0J5558445

CLASE 8.^a

- ✓ **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 situaciones normales de mercado, si bien en una situación como la actual de falta total de crédito cualquier política de prevención de riesgos se manifiesta claramente insuficiente.

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. 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

Durante el año 2008 la ralentización de la demanda se ha agravado, considerándose ya como un ajuste profundo. Asimismo, a pesar de la reducción de los tipos de interés experimentada en los últimos meses del año, lo cual ha contribuido a reducir los niveles de referencia del EURIBOR que llegaron a ser superiores al 5,25%, están influyendo negativamente 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.

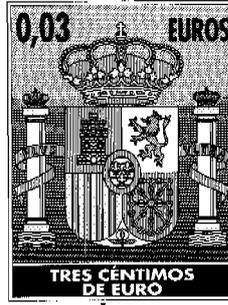
Con respecto a las rentabilidades ("yields") de los edificios, durante el primer semestre del año, la continuada subida del EURIBOR provocó que las rentabilidades se elevaran para competir con el nuevo entorno de tipos, y por lo tanto, que el precio de los inmuebles descendiera. Durante la segunda mitad del año dicho descenso se ha contenido, animado por la reducción de los tipos de interés.

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

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.

Con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo ha firmado un acuerdo de refinanciación de la mencionada deuda con un sindicato de bancos. La firma de dicho acuerdo contractual es la culminación de un proceso abierto con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, por el cual el Grupo había obtenido la suspensión temporal de los efectos por un posible incumpliendo



0J5558446

CLASE 8.ª

de los compromisos establecidos, al objeto de proceder a su renovación. En su mayor parte, los vencimientos establecidos en el contrato de financiación tenían vencimientos posteriores al 31 de diciembre de 2009.

Por este motivo, los Administradores de la Sociedad dominante han mantenido como no corriente la deuda sindicada al 31 de diciembre de 2008 cuyo vencimiento inicial ya era posterior al 31 de diciembre de 2009.

El Plan de Negocio elaborado por el Grupo para los próximos años, cuyos recursos financieros están sustancialmente asegurados con el acuerdo citado, permite soportar razonablemente, en opinión de los Administradores de la Sociedad dominante, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en estas cuentas anuales consolidadas, aun en el caso de que las condiciones de los mercados de construcción, inmobiliario y financiero continúen empeorando en 2009.

6. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio 2008 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 2008 Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. poseía 1.981.613 acciones propias en autocartera (*lo que representa un 4,988% sobre el capital social*), adquiridas en los ejercicios 2006 a 2008 a un precio medio de 20,94 euros por acción. En concreto, en el ejercicio 2008 la Sociedad ha adquirido 3.000 acciones a un precio medio de 18,29 euros por acción y no ha enajenado ninguna acción.

Las acciones de Grupo Parquesol cotizaban al cierre del ejercicio 2008 a un precio de 6 euros por acción, lo que supone una diferencia respecto al precio de cierre del ejercicio anterior del -70,37%.

8. DIVIDENDOS Y DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

En el ejercicio 2008 la sociedad ha obtenido pérdidas. Así pues, la propuesta de la distribución de los resultados, del ejercicio 2008 que el Consejo de Administración de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. realizará a la Junta General de Accionistas es su asignación a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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.

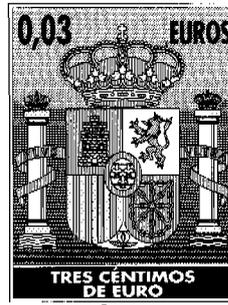
10. INFORMACIÓN SOBRE RECURSOS HUMANOS

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 2008 el Grupo, en sus actividades inmobiliarias, ha tenido una plantilla media de 75 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



0J5558447

CLASE 8.^a

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 2008, de acuerdo con los registros de la CNMV es el siguiente:

| | Porcentaje de Participación Directa | Porcentaje de Participación Indirecta | Porcentaje Total |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Udramed, S.L.U. | 50,785 | - | 50,785 |
| 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. (**) | 15,268 | 50,785 | 66,053 |
| D. Jacinto Rey González (***) | - | 66,053 | 66,053 |

(*) 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.

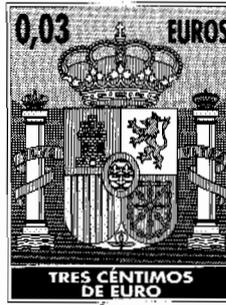
15. PACTOS PARASOCIALES

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.



0J5558448

CLASE 8.ª



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.

Se 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:

"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.



CLASE 8.ª
TIMBRE DEL ESTADO



0J5558449

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DE EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-47490511

Denominación social: PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.



CLASE 8.ª
T. 8.ª. 0,03 EUROS



0J5558450

**MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

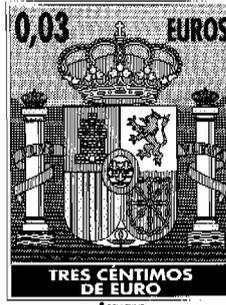
| Fecha de última modificación | Capital Social (euros) | Número de acciones | Número de derechos de voto |
|------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| 05/05/2006 | 39.724.284,00 | 39.724.284 | 39.724.284 |

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| UDRAMED, S.L.U. | 20.174.088 | 0 | 50,785 |
| CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN | 3.722.666 | 0 | 9,371 |
| CAJA DE AHORROS DE CASTILLA LA MANCHA | 1.588.972 | 0 | 4,000 |



0J5558451

CLASE 8.^a
ESPANOL

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación |
|---|-----------------------|--|
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | 08/07/2008 | Se ha superado el 10% del capital Social |

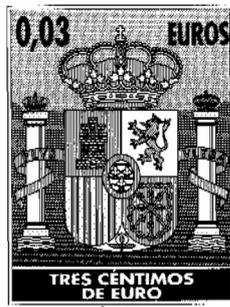
A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos (*) | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| DON MANUEL RODRIGUEZ-ACOSTA MARQUEZ | 8.368 | 308.260 | 0,797 |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | 2.000.000 | 0 | 5,035 |
| DON CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | 100 | 0 | 0,000 |
| CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. | 10 | 0 | 0,000 |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | 6.064.917 | 20.174.098 | 66,053 |
| DON GUILLERMO MESONERO ROMANOS | 100 | 0 | 0,000 |
| DON MIGUEL ZORITA LEES | 1.200 | 0 | 0,003 |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| DON JACINTO REY GONZALEZ | UDRAMED, S.L.U. | 20.174.098 | 50,785 |
| DON JACINTO REY GONZALEZ | GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | 6.064.917 | 15,268 |

| | |
|--|--------|
| % total de derechos de voto en poder del consejo de administración | 71,888 |
|--|--------|

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:



0J5558452

CLASE 8.^a

XXXXXXXXXX

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Pertenece al Grupo Empresarial San Jose, S.A.

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| UDRAMED, S.L.U. |

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Acionista único de UDRAMED, S.L.U.

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. |

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :

Pertenece a CAJA DE AHORROS CASTILLA LA MANCHA

| Nombre o denominación social relacionados |
|---|
| CAJA DE AHORROS DE CASTILLA LA MANCHA |
| CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN |

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Societaria

Breve descripción :



0J5558454

CLASE 8.^a

| Número de acciones directas | Número de acciones indirectas (*) | % total sobre capital social |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1.981.813 | 0 | 4,981 |

(*) A través de:

| | |
|-------|---|
| Total | 0 |
|-------|---|

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

| Fecha de comunicación | Total de acciones directas adquiridas | Total de acciones indirectas adquiridas | % total sobre capital social |
|-----------------------|---------------------------------------|---|------------------------------|
| 18/03/2008 | 393.068 | 0 | 0,991 |

| | |
|---|---|
| Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros) | 0 |
|---|---|

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 26 de Junio de 2008 aprobó la propuesta del Consejo de Administración de autorizar a la sociedad y a sus filiales para la adquisición derivativa de acciones propias, por compraventa o permuta, durante un plazo de 18 meses, hasta alcanzar un máximo de autocartera del 5 % del capital social, con un precio de adquisición que puede oscilar entre un mínimo no inferior al valor nominal de las acciones y un máximo de hasta el 20% por encima del valor de cotización oficial del día anterior.

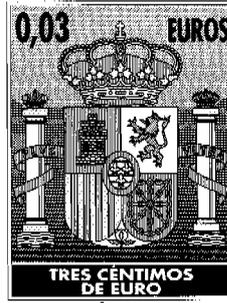
A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO



0J5558456

CLASE 8.ª

E 000 000 000 000 000 000 000

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F. Primer nombram | F. Último nombram | Procedimiento de elección |
|--|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| MARQUEZ | | | | | |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | ROBERTO REY PERALES | CONSEJERO | 06/03/2006 | 26/06/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DÓN CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | -- | CONSEJERO | 17/01/2007 | 26/06/2007 | COOPTACIÓN |
| CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. | ALTINA DE FATIMA SEBASTIAN GONZALEZ | CONSEJERO | 17/01/2007 | 26/06/2007 | COOPTACIÓN |
| DÓN FRANCISCO HERNANZ MANZANO | -- | CONSEJERO | 06/03/2006 | 26/06/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | FRANCIS LÉPOUTRE | CONSEJERO | 17/01/2007 | 26/06/2007 | COOPTACIÓN |
| DÓN GUILLERMO MESONERO ROMANOS | -- | CONSEJERO | 14/11/2008 | 14/11/2008 | COOPTACIÓN |
| DÓN GUSTAVO PEREZ-CARVALLO VILLAR | -- | CONSEJERO | 24/10/2007 | 26/06/2008 | COOPTACIÓN |
| DÓN MIGUEL ZORITA LEES | -- | CONSEJERO | 14/11/2008 | 14/11/2008 | COOPTACIÓN |

| | |
|----------------------------|----|
| Número total de consejeros | 10 |
|----------------------------|----|

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

| Nombre o denominación social del consejero | Condición consejero en el momento de cese | Fecha de baja |
|--|---|---------------|
| DÓN LEÓN BRIEVA BÉLTRAN | -- | 28/02/2008 |
| DÓN ANTONIO TRÚEBA BUSTAMANTE | -- | 14/11/2008 |
| DÓN RAFAEL MARTÍN SANZ | -- | 14/11/2008 |
| DÓN MARIÓ SANZ BERNAL | -- | 14/11/2008 |



0J5558457

CLASE 8.ª

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|-------------------------------------|---|--|
| DON MANUEL RODRIGUEZ-ACOSTA MARQUEZ | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETIRBUIONES Y BUEN GOBIERNO | VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO. |

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 1 |
| % total del consejo | 10,000 |

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento |
|-------------------------------------|---|--|
| DON JACINTO REY GONZALEZ | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETIRBUIONES Y BUEN GOBIERNO | UDRAMED, S.L.U. |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETIRBUIONES Y BUEN GOBIERNO | CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS |
| DON CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETIRBUIONES Y BUEN GOBIERNO | UDRAMED, S.L.U. |
| CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETIRBUIONES Y BUEN GOBIERNO | UDRAMED, S.L.U. |
| DON FRANCISCO HERNANZ MANZANO | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETIRBUIONES Y BUEN GOBIERNO | CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACION |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETIRBUIONES Y BUEN GOBIERNO | UDRAMED, S.L.U. |



0J5558459

CLASE 8.ª

100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero
DON ANTONIO TRUEBA BUSTAMANTE
Motivo del cese
Razones Personales

Nombre del consejero
DON LEON BRIEVA BELTRAN
Motivo del cese
Razones Personales

Nombre del consejero
DON MARIO SANZ BERNAL
Motivo del cese
Razones Personales

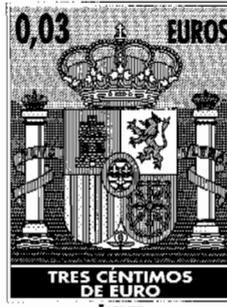
Nombre del consejero
DON RAFAEL MARTIN SANZ
Motivo del cese
Razones Personales

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero
DON JACINTO REY GONZALEZ
Breve descripción
INDISTINTAMENTE

Nombre o denominación social consejero
DON MANUEL RODRIGUEZ-ACOSTA MARQUEZ
Breve descripción
TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL CONSEJO DE ADMINISTRACION
SAL LAS INDELEGABLES

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:



0J5558461

CLASE 8.^a



B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejeros de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que al Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

| | |
|--|----|
| La política de inversiones y financiación | SI |
| La definición de la estructura del grupo de sociedades | SI |
| La política de gobierno corporativo | SI |
| La política de responsabilidad social corporativa | SI |
| El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales | SI |
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos | SI |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control | SI |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites | SI |

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|----------------------|-------------------------|
| Retribución Fija | 326 |
| Retribución Variable | 0 |
| Dietas | 546 |
| | |



0J5558462

CLASE 8.^a

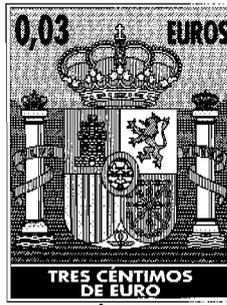
| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |
| Total | 872 |

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija | 0 |
| Retribucion Variable | 0 |
| Dietas | 0 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |
| Total | 0 |

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|------------------|-------------------------|
|------------------|-------------------------|



0J5558464

CLASE 8.ª



| Nombre o denominación social | Cargo |
|---|--------------------------|
| DON ENRIQUE CARRILLO ALCARAZ | DIRECTOR GENERAL ADJUNTO |
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros) | 373 |

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | |
|-------------------------|---|
| Número de beneficiarios | 0 |
|-------------------------|---|

| | Consejo de Administración | Junta General |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | NO | NO |

| | |
|---|----|
| ¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas? | NO |
|---|----|

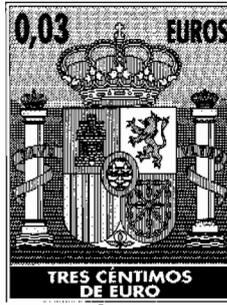
B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

| |
|---|
| Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias |
| POR ACUERDO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS QUE DETERMINARA LA RETRIBUCION EN UNA ASIGNACION FIJA PARA CADA EJERCICIO. |

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

| | |
|---|----|
| A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización. | NO |
| La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos. | NO |

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:



0J5558465

CLASE 8.^a
CORRESPONDENCIA

SI

| | |
|--|----|
| Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen | SI |
| Conceptos retributivos de carácter variable | SI |
| Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente. | NO |
| Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos | NO |

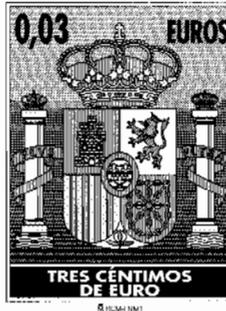
B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

| | |
|--|--|
| Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones | |
| El Consejo sometió a la aprobación de la Junta un plan de incentivos relacionados con acciones para Consejeros y altos directivos. Si bien con eficacia demorada y todavía no aplicado, por las reestructuraciones societarias en proyecto | |
| Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones | |
| La Comisión informó el plan y la propuesta | |
| ¿Ha utilizado asesoramiento externo? | |
| Identidad de los consultores externos: | |

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social del accionista significativo | Cargo. |
|--|--|-------------------------|
| DON JACINTO REY GONZALEZ | UDRAMED, S.L.U. | ADMINISTRADOR SOLIDARIO |
| | | |



0J5558466

CLASE 8.^a

10 000 000 000 000 000 000 000 000 000 000

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación social del accionista significativo | Cargo |
|--|--|--------------------|
| DON FRANCISCO HERNANZ MANZANO | CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN | CONSEJERO DELEGADO |

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

En todas las circunstancias señaladas, exista una primera evaluación de la persona y sus características por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, que examina el caso e informa lo que considere procedente. Dicho informe se traslada al Consejo, que acuerda lo que proceda, o eleva su propuesta a la Junta General.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 22 del Reglamento del Consejo dispone:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.

2. Los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

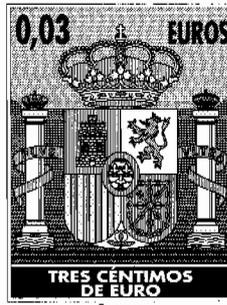
-Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

-Cuando de modo estable se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

| Medidas para limitar riesgos |
|---|
| Por acuerdo del Consejo de 14 de Marzo de 2005, sin perjuicio de la amplitud de la delegación de facultades en el |



0J5558467

CLASE 8.^a

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Medidas para limitar riesgos

Consejero Delegado, se dispuso con carácter interno que hay operaciones que por su cuantía necesitarán ser aprobadas, en unos casos por el Vicepresidente y en otros por el Consejo de Administración.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :
Acuerdos sobre asuntos que figuren en el orden del día

| Quórum | % |
|--|-------|
| Mitad más uno de los componentes del Consejo de Administración presentes o representados | 51,00 |

| Tipo de mayoría | % |
|---|-------|
| Absoluta salvo que se expresa una mayoría superior por la legislación vigente o los estatutos | 51,00 |

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

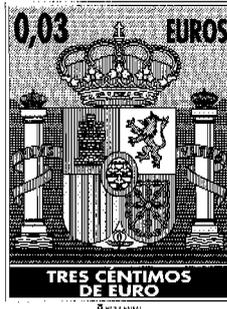
NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad

El voto del Presidente tendrá carácter dirimente en caso de empate en las votaciones



0J5558469

CLASE 8.^a

REGISTRO DE REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

| | |
|--|---|
| Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente | 0 |
|--|---|

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

| | |
|---|---|
| Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada | 1 |
| Número de reuniones del comité de auditoría | 4 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones | 3 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de retribuciones | 0 |

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

| | |
|--|--------|
| Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio | 7 |
| % de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 10,000 |

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

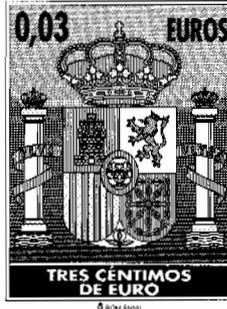
NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

No los hay específicos:

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?



0J5558470

CLASE 8.ª



NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese | |
|--|--|
| Se informa por la Comisión de Nombramientos y se aprueba por el Pleno del Consejo; tanto el nombramiento como el cese. | |

| | |
|---|----|
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento? | SI |
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del cese? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el cese? | SI |

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

NO

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Corresponde al Comité de Auditoría mantener las relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste.

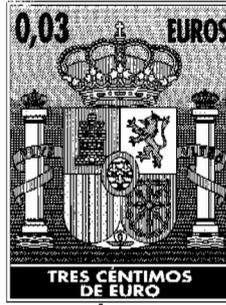
Adicionalmente el Auditor siempre es una Empresa de Auditoría de las más importantes del mercado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

| Auditor saliente | Auditor entrante |
|------------------|------------------|
| | |

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:



0J5558471

CLASE 8.^a

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

| | Sociedad | Grupo | Total |
|--|----------|-------|--------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros) | 12 | 0 | 12 |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 10,630 | 0,000 | 10,630 |

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

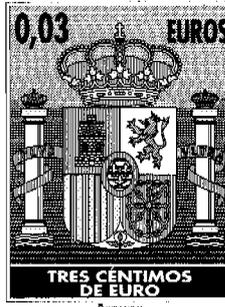
B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

| | Sociedad | Grupo |
|--------------------------------|----------|-------|
| Número de años ininterrumpidos | 3 | 3 |

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 75,0 | 75,0 |

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

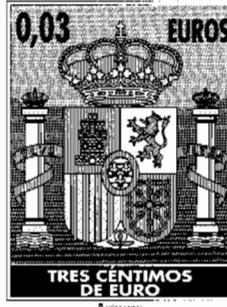
| Nombre o denominación social del | Denominación de la sociedad objeto | % | Cargo o |
|----------------------------------|------------------------------------|---|---------|
|----------------------------------|------------------------------------|---|---------|



0J5558472

CLASE 8.^a

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|---|-----------------|---------------------------------|
| DON JACINTO REY GONZÁLEZ | DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTIN, S.A. | 0,000 | |
| DON JACINTO REY GONZÁLEZ | GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | 1,290 | PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO |
| DON JACINTO REY GONZÁLEZ | UDRAMED, S.L.U. | 0,000 | |
| DON JACINTO REY GONZÁLEZ | SAN JOSE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A. | 0,000 | |
| DON JACINTO REY GONZÁLEZ | UDRA, S.A. | 35,423 | PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO |
| DON JACINTO REY GONZÁLEZ | DESARROLLOS URBANÍSTICOS UDRA, S.A. | 0,000 | |
| DON JACINTO REY GONZÁLEZ | CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. | 0,000 | |
| DON MANUEL RODRIGUEZ-ACOSTA MARQUEZ | INMOBILIARIA DEL SUR DE ESPAÑA, S.A. | 30,160 | |
| DOÑA ALTINA DE FATIMA SEBASTIAN GONZÁLEZ | FERROVIAL, S.A. | 0,000 | |
| DOÑA ALTINA DE FATIMA SEBASTIAN GONZÁLEZ | GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | 0,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | PROMOCIONES AL DESARROLLO BUMARI, S.L. | 48,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | IRCIO INVERSIONES, S.L. | 35,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | ARQUITRABE ACTIVOS, SLU | 100,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | SALDAÑUELA RESIDENCIAL, S.L. | 67,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | SALDAÑUELA INDUSTRIAL, S.L. | 100,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | CAJA DE BURGOS HABITARTE INMOBILIARIA, S.L. | 100,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | SOCIEDAD TENEDORA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO, S.L. | 100,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | LOSAN HOTELS WORD VALUE ADDED | 9,310 | CONSEJERO |

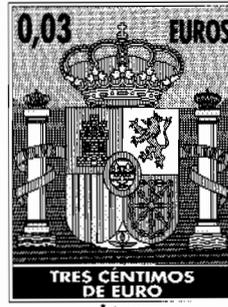


0J5558473

CLASE 8.ª



| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|---|-----------------|---------------------------------|
| BURGOS | I, S.L. | | |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | CONCESSIA CARTERA Y GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, S.A. | 7,296 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | GESTIÓN URBANÍSTICA DE CASTILLA Y LEÓN, S.A. | 0,050 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | LOSAN HOTELES, S.L. | 17,780 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | TIBI GOLF GUADALMINA, S.L. | 2,070 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | LAZORA II, S.A. | 1,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | ZAPHIR RETAIL PROPERTIES, S.A. | 5,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | LAZORA VIVIENDAS, S.A. | 0,980 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | INMOBILIARIA BURGOYAL, S.A. | 35,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | PROMOTORA CENTRO HISTÓRICO DE BURGOS, S.A. | 50,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | NUEVO HOSPITAL DE BURGOS, S.A. | 8,000 | CONSEJERO |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | DESARROLLO TECNOLÓGICOS Y LOGÍSTICOS, S.A. | 2,320 | CONSEJERO |
| DON CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | COPAGA, S.A. | 0,000 | ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | UDRALAR, S.L. | 0,000 | PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO |
| DON CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | DOURO ATLANTICO, S.L. | 0,000 | CONSEJERO DELEGADO |
| DON CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | 0,480 | |
| DON CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | SAN JOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. | 0,012 | CONSEJERO |
| DON CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | DOURO ATLANTICO SA (PORTUGAL) | 0,000 | VOCAL Y ADMINISTRADOR |

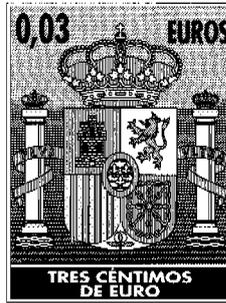


0J5558474

CLASE 8.^a
E 30 02 01 01 01 01 01 01

| Nombre o denominación social del consejero. | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|---|---|-----------------|--------------------------------|
| | | | OR DELEGADO |
| DÓN CAMILO FRAGUEIRO RODRIGUEZ | BURGO FUNDIARIOS SA | 0,000 | VOCAL Y ADMINISTRADOR DELEGADO |
| DON FRANCIS LEPOUTRE | UDRA, S.A. | 0,000 | CONSEJERO |
| DON FRANCISCO HERNANZ MANZANO | CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN | 0,000 | CONSEJERO DELEGADO |
| DÓN FRANCISCO HERNANZ MANZANO | EL REINO DE DON QUIJOTE DE LA MANCHA, S.A. | 0,000 | PRESIDENTE |
| DÓN FRANCISCO HERNANZ MANZANO | LICO INMUEBLES, S.A. | 0,000 | CONSEJERO |
| DON FRANCISCO HERNANZ MANZANO | UDRA, S.A. | 0,000 | CONSEJERO |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | DESARROLLO URBANISTICO CHAMARTIN, S.A. | 27,440 | CONSEJERO |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | UDRAMED, S.L.U. | 100,000 | ADMINISTRADOR SOLIDARIO |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | SAN JOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. | 94,750 | |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | SAN JOSE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A. | 99,790 | ADMINISTRADOR UNICO |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | DESARROLLOS URBANISTICOS UDRA, S.A. | 99,790 | ADMINISTRADOR UNICO |
| DON MIGUEL ZORITA LEES | UDRA, S.A. | 0,000 | CONSEJERO DELEGADO |
| DON ROBERTO REY PERALES | UDRA, S.A. | 0,000 | CONSEJERO |
| DON ROBERTO REY PERALES | ARQUITRABE ACTIVOS, SLU | 0,000 | CONSEJERO |
| DON ROBERTO REY PERALES | NUEVO HOSPITAL DE BURGOS, S.A. | 0,000 | CONSEJERO |
| DON ROBERTO REY PERALES | CAJA DE BURGOS HABITARTE INMOBILIARIA, S.L. | 0,000 | CONSEJERO |

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:



0J5558475

CLASE 8.ª

17-20-2002-100-100-100-100-100-100

NO

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

| Detalle del procedimiento |
|--|
| Aparte de remitir el orden del Día, se envían los documentos que merecerán especial consideración por el Consejo. Además de ello, se envían a los miembros de las Comisiones informativas, los documentos pertinentes para sus informes previos a las reuniones del Consejo. |

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

| Explique las reglas |
|---------------------|
| Cumple Parcialmente |

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

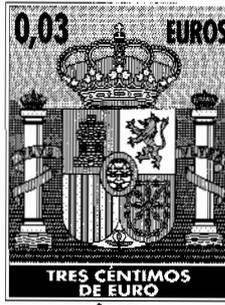
Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

| Decisión tomada | Explicación razonada |
|-----------------|----------------------|
| | |

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:



0J5558476

CLASE 8.^a

12 30 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

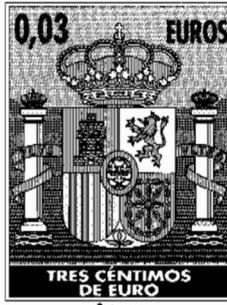
| Nombre | Cargo | Tipología |
|-------------------------------------|------------|-----------|
| DON JACINTO REY GONZALEZ | PRESIDENTE | DOMINICAL |
| DON MANUEL RODRIGUEZ-ACOSTA MARQUEZ | VOCAL | EJECUTIVO |
| DON MIGUEL ZORITA LEES | VOCAL | DOMINICAL |

COMITÉ DE AUDITORÍA

| Nombre | Cargo | Tipología |
|-------------------------------------|------------|-----------|
| CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. | PRESIDENTE | DOMINICAL |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | VOCAL | DOMINICAL |
| GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. | VOCAL | DOMINICAL |

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

| | |
|--|----|
| Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo; revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables | SI |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente | NO |
| Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | SI |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa | NO |
| Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación | SI |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | SI |
| Asegurar la independencia del auditor externo | SI |
| En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren | NO |



0J5558477

CLASE 8.ª
8888888888

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El artículo 18.b del Reglamento del Consejo establece las siguientes funciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno tendrá las siguientes competencias:

- Informar sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros y altos directivos.
- Aprobar las bandas de retribuciones para los altos directivos de la Sociedad.
- Aprobar los contratos tipos para los altos directivos.
- Determinar el régimen de retribuciones del Presidente y Vicepresidente.
- Informar y proponer al Consejo de Administración el régimen de retribuciones de los Consejeros y Consejero Delegado.
- Informar los planes de incentivos.
- Valorar la política retributiva de los Consejeros y altos directivos.
- Informar sobre las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión Ejecutiva y de las demás Comisiones del Consejo de Administración.
- Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y altos directivos de la Sociedad.
- Informar sobre el nombramiento de las personas que vayan a representar a la Sociedad en los Consejos de Administración de las empresas filiales y participadas más relevantes que el Consejo determine.
- Informar sobre las dispensas y otras autorizaciones que el Consejo de Administración pueda otorgar en materia de deberes de los Consejeros, así como sobre las transacciones de la Sociedad con accionistas, Consejeros y Alta Dirección o el aprovechamiento de oportunidades de negocio de PARQUESOL que estén sujetas a previa aprobación del Consejo según este Reglamento.
- Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
- Preparar el informe anual de Gobierno Corporativo y someterlo al Consejo para su aprobación.

El Comité de Auditoría se reunirá una vez al trimestre. Dicho Comité, como asimismo la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y la Comisión Ejecutiva, se reunirán también cuando el Consejo precise su dictamen, o cuando sus respectivos Presidentes los convoquen, de oficio o a solicitud de sus miembros.

Denominación comisión

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Breve descripción

La Comisión Ejecutiva tiene delegadas todas las facultades del Consejo, salvo las legal o estatutariamente indelegables.

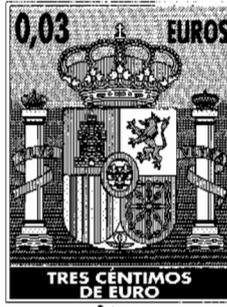
Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Las funciones del Comité de Auditoría, según el art. 16.b del Reglamento del Consejo, son las siguientes:

Sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración o que se establezca en el presente Reglamento, el Comité de Auditoría tendrá como función primordial la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión y, en concreto, tendrá como mínimo las siguientes competencias:



0J5558478

CLASE 8.^a



- Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de competencias del Comité.
- Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas el nombramiento de auditores de cuentas externos.
- Supervisar los servicios de auditoría interna.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.
- Mantener las relaciones con el auditor de cuentas externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación.
- Informar sobre las cuentas anuales, así como sobre los folletos de emisión y sobre la información financiera periódica que con carácter trimestral o semestral se deba remitir a los organismos reguladores, con especial atención al cumplimiento de los requisitos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, y a la existencia de sistemas internos de control y a su seguimiento y cumplimiento de la auditoría interna.
- Presentar al Consejo una Memoria anual sobre su actividad, e informarle siempre que el Consejo lo demande.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

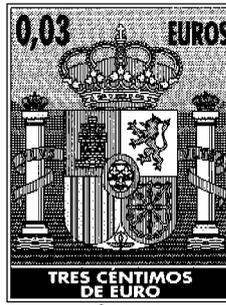
Denominación comisión
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
Breve descripción
Sólo tienen funciones de asesoramiento, análisis y dictamen

Denominación comisión
COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA
Breve descripción
Tiene delegadas todas las facultades delegables del Consejo

Denominación comisión
COMITÉ DE AUDITORÍA
Breve descripción
Sólo tienen funciones de asesoramiento, análisis y dictamen

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
Breve descripción
Las regulaciones de las Comisiones del Consejo figuran en el Reglamento del Consejo que se puede leer en la página web de la Compañía.
Ambas Comisiones del Consejo han elaborado y sometido al Consejo un informe de su actividad en el ejercicio 2007.



0J5558479

CLASE 8.ª

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva.

En la Comisión Ejecutiva hay tres miembros. Proporcionalmente recogen la composición del Consejo según tipos de Consejeros. Pero no hay ningún independiente-externo.

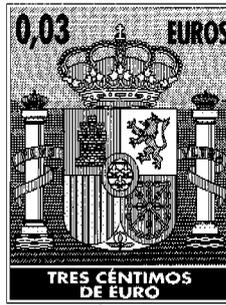
C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|---------------------------|--|--------------------------|
| CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN | PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | COMERCIAL | Gastos financieros | 1.304 |
| CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN | PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | COMERCIAL | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 15.119 |
| CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN | PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | COMERCIAL | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 9.998 |
| CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN | PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | COMERCIAL | Gastos financieros | 852 |
| CAJA CASTILLA LA | PARQUESOL | COMERCIAL | Otros gastos | 10.000 |



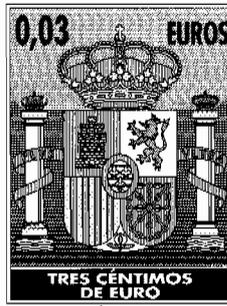
0J5558480

CLASE 8.^a

| Nombre o denominación social del accionista significativo | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la relación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|---|---|---------------------------|----------------------|--------------------------|
| MANCHA CORPORACIÓN | INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | | | |

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

| Nombre o denominación social de los administradores o directivos | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la operación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|--|---|----------------------------|--|--------------------------|
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | FOMENTO INMOBILIARIO DE GESTION, S.A. | COMERCIAL | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 25.400 |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | FOMENTO INMOBILIARIO DE GESTION, S.A. | COMERCIAL | Gastos financieros | 753 |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | GREEN INMUEBLES, S.L. | COMERCIAL | Garantías y avales prestados | 49 |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | GUADALMINA INVERSIONES, S.L.U. | COMERCIAL | Garantías y avales prestados | 36 |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | LHOTSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. | COMERCIAL | Acuerdos de financiación préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 7.796 |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | LHOTSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. | COMERCIAL | Gastos financieros | 741 |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | COMERCIAL | Garantías y avales prestados | 7.922 |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | COMERCIAL | Gastos financieros | 1.066 |
| CAJA DE AHORROS | PARQUESOL | COMERCIAL | Otros gastos | 5.000 |



0J5558481

CLASE 8.ª



| Nombre o denominación social de los administradores o directivos | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la operación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|--|---|----------------------------|---|--------------------------|
| MUNICIPAL DE BURGOS | INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | | | |
| CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS | PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. | COMERCIAL | Acuerdos de financiación, préstamos y aportaciones de capital (prestatario) | 13.355 |

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos:

Se reclaman periódicamente las declaraciones preceptivas sobre este particular.

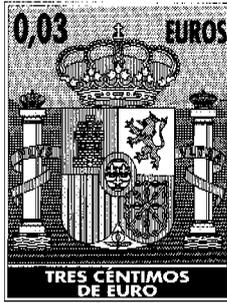
C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.



0J5558482

CLASE 8.ª

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. 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 está afectando a la actividad comercial, los resultados operativos, el patrimonio y la situación financiera tanto de Grupo PARQUESOL como del resto de actores del mercado inmobiliario.

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. En el momento actual existe una restricción del crédito que está influyendo negativamente en el sector inmobiliario en su conjunto.

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. Lo que está provocando en el mercado la paralización de obras en un estado de ejecución inicial.

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 actual crisis crediticia está aumentando la dificultad 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



0J5558483

CLASE 8.^a
INFORMACIÓN

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 tiene adquirido en documento privado 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 éstos 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.

2. 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 situaciones normales de mercado, si bien en una situación como la actual de falta total de crédito cualquier política de prevención de riesgos se manifiesta claramente insuficiente.

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. 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.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo.

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

NO



0J5558484

CLASE 8.ª



En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

| | % de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales | % de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103 |
|-----------------------------------|--|--|
| Quórum exigido en 1ª convocatoria | 0 | 0 |
| Quórum exigido en 2ª convocatoria | 0 | 0 |

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

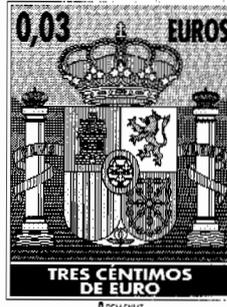
NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No los hay.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.



0J5558485

CLASE 8.ª
FISCAL

Se realizan los anuncios legales.
 Se pone toda la documentación a disposición de los accionistas, o se les envía gratuitamente si lo piden.
 La Oficina de atención al accionista contesta todas las preguntas que se formulan.
 Se publican todos los documentos en la página Web de la Compañía.
 Se dan amplias explicaciones en la Junta, por el Presidente y miembros de la Mesa.
 Se contesta a las solicitudes de información que se reciben en diferentes momentos.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

| Detalles las medidas |
|--|
| Actúa como Secretario el Secretario del Consejo.
Suele pedirse la intervención de Notario.
Se conceden turnos para solicitar informes y manifestar posiciones. |

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

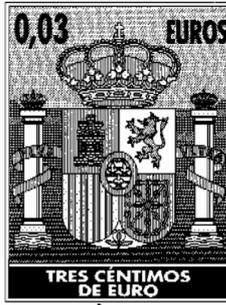
Durante el ejercicio no se ha modificado el Reglamento de la Junta

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

| Datos de asistencia | | | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 26/06/2008 | 63,020 | 14,410 | 0,000 | 0,000 | 77,430 |

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo:

Aprobación de las cuentas individuales y consolidadas del ejercicio 2007.
 Aplicación de resultados. Ratificación de los Consejeros designados por cooptación.
 Autorizaciones para autocartera. Retribución de Administradores.
 Fusión de sociedades dependientes de la cotizada y absorción de la cotizada por Udra, S.A.
 Información a la Junta General sobre las modificaciones introducidas en el Reglamento de Consejo.
 El detalle de estos acuerdos figura en la página Web de la Compañía.



0J5558486

CLASE 8.^a



E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

| | |
|---|-----|
| Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General | 100 |
|---|-----|

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Las entidades depositarias de las acciones facilitan a los accionistas los textos posibles de delegación.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

Toda la información relativa a gobierno corporativo, es accesible en la página web de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.: www.parquesol.es, en el apartado de menú principal "Accionistas e Inversores"; en el subapartado Gobierno Corporativo.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

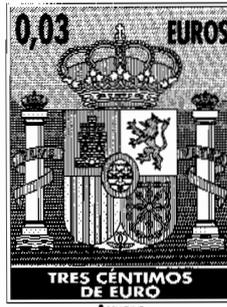
Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:



0J5558487

CLASE 8.ª

11 99 00 00 00 00 00 00 00 00

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
 - b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.
- Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

No se han dado las condiciones de aplicación de esta recomendación.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.3

Cumple Parcialmente

Algunas propuestas se votan de forma separada; otras de forma conjunta; en algunas hay votos singulares mediante delegación de voto

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

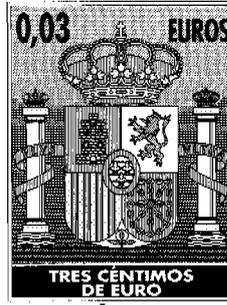
Ver epígrafe: E.4

Explique

No se ha planteado el caso.

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.



0J5558488

CLASE 8.^a



Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.20, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones:

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafes: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafes: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
 - iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

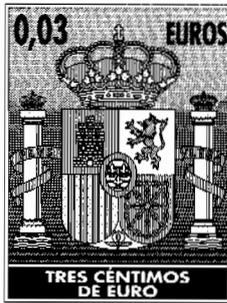
- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente



0J5558491

CLASE 8.^a

1 80 000 000 000 000 000 000

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.
Ver epígrafe: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiere manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en plano evalúe una vez al año:

- La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explica

No se hace evaluación formal.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Explica

No se ha planteado por ningún Consejero la necesidad de asesoramiento personal distinto del facilitado por los servicios de la Compañía y por los establecidos por el propio Consejo o por la Junta.

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explica

En las reuniones del Consejo se dedican frecuentemente largos espacios para el análisis, información y reflexión conjunta de los problemas de la empresa y del entorno.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;



0J5558492

CLASE 8.^a

XXXXXXXXXX

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejeros de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Explica

La sociedad exige a los Consejeros la dedicación suficiente, pero no hay mecanismos formales ni reglas al efecto.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Explica

No, se incluye parcialmente en las cuentas anuales

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explica

No hay regla al efecto, pero no hay nadie que esté en tales condiciones.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.



0J5558493

CLASE 8.^a

TRECE

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Explica

No ha habido ocasión de aplicar esta recomendación.

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.



0J5558494

CLASE 8.ª

TRECENTOS MIL CINCO CIENTOS VEINTIUNO

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Explique

Respecto de los Consejeros, bajo otros epígrafes constan los conceptos retributivos y su aplicación.

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Explique

Por el momento no se ha aplicado ningún plan en este sentido.

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiere la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.



0J5558495

CLASE 8.ª

Ver epígrafes B.1.15

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafes B.1.15

Explique

El sistema retributivo es informado por la Comisión correspondiente del Consejo, y sometido a aprobación del Consejo, antes de ser, a su vez, sometido a aprobación de la Junta.

No se somete a la Junta un informe formalmente separado de esta propuesta.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

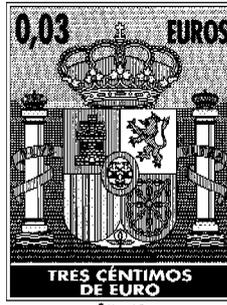
Cumple Parcialmente

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.



0J5558496

CLASE 8.ª
XXXXXXXXXX

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos; cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.3 y B.2.3

Cumple Parcialmente

Los Presidentes son Consejeros externos.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique

No existe dado el tamaño de la empresa.

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

No hay función de auditoría interna.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos



0J5558498

CLASE 8.ª

CLASE 8.ª DE LA CLASE 8.ª DE LA CLASE 8.ª

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafe: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola, sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

No se cumple. Por la estructura accionarial y la representación en el Consejo de todos los paquetes significativos, hay pocos Consejeros independientes (1). La mayoría son externos.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.



0J5558499

CLASE 8.ª

XXXXXXXXXX

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

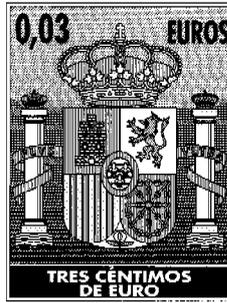
En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:



CLASE 8.^a



0J5558500

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

31/03/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente informe.

NO



CLASE 8.^a
CORRESPONDENCIA A LA CLASE 8.^a



0J2383993

Las presentes Cuentas Anuales consolidadas, constituidas por el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la Memoria consolidada, que se extienden en 141 folios de papel timbrado, números 0J5558362 al 0J5558500 Y 0J2383993 al 0J2383994, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, con fecha 29 de abril de 2009.

Fdo.: ~~D. Jacinto Rey González~~
(Presidente y Consejero Delegado)

Fdo.: ~~D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez~~
(Vicepresidente y Consejero Delegado)

Fdo.: D. Miguel Zorita Lees

Fdo.: D. Francisco Hernanz Manzano

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

Fdo.: Guillermo Mesonero-Romanos Aguilar

Fdo.: Grupo Empresarial San José, S.A
(representado por D. Francis Lepoutre)

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



CLASE 8.^a



0J2383994

Fdo.: D. Camilo Fraguero Rodríguez

Fdo.: D. Gustavo Pérez Carballo

Fdo.: D. José Manuel Otero Novas
(Secretario no Consejero)

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES.

Identificación de la sociedad:

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

Datos registrales de la sociedad:

R.M. Valladolid, tomo 1.217, folio 184 del libro 0, hoja 13.314

NIF: A47490511 **Ejercicio Social:** 2008

Los abajo firmantes, como Administradores de la sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales extendidas en 141 folios de papel timbrado, números 0J5558362 al 0J5584500 Y 0J2383993 al 0J2383994, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.

Firma y nombre de los Administradores:

Fdo.: D. Jacinto Rey González
(Presidente y Consejero Delegado)

Fdo.: ~~D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez~~
(Vicepresidente y Consejero Delegado)

Fdo.: Miguel Zorita Lees

Fdo.: Francisco Hernanz Manzano

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

Fdo.: Guillermo Mesonero Romajos Aguilar

Fdo.: Grupo Empresarial San José, S.A.
(representado por D. Francis Lepoutre)

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

Fdo.: D. Camilo Fraguero Rodríguez

Fdo.: Gustavo Pérez Carballo