

# **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

## 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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Notas 13 y 14):</b>		
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	47.977
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			
<b>Total activo no corriente</b>	<b>397.017</b>	<b>428.097</b>	<b>Patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>221.541</b>	<b>247.586</b>
			Intereses minoritarios	3.298	3.079
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>224.839</b>	<b>250.665</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			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
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>379.478</b>	<b>380.389</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
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	Acreeedores 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			
<b>Total activo corriente</b>	<b>615.486</b>	<b>543.523</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>408.185</b>	<b>340.566</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.012.502</b>	<b>971.620</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.012.502</b>	<b>971.620</b>

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

**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)

	<b>Ejercicio 2008</b>	<b>Ejercicio 2007</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
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)
<b>Beneficio de explotación de operaciones continuadas</b>	<b>25.216</b>	<b>79.235</b>
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
<b>Resultados financieros (Nota 21)</b>	<b>(33.196)</b>	<b>(17.141)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Nota 8)	(215)	(202)
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>(8.196)</b>	<b>61.892</b>
Impuesto sobre las ganancias (Nota 20)	496	(21.161)
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>(7.699)</b>	<b>40.731</b>
<b>Resultado atribuido a la minoría (pérdidas)</b>	<b>(108)</b>	<b>(393)</b>
<b>Resultado atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante (beneficio)</b>	<b>(7.591)</b>	<b>41.124</b>
<b>Beneficio por acción:</b>		
-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.

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES  
A LOS EJERCICIOS 2008 y 2007**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2008	Ejercicio 2007
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
<b>Beneficio de explotación del ejercicio (antes de impuestos)</b>	<b>25.216</b>	<b>79.235</b>
<b>Ajustes por:</b>		
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)
<b>Beneficio de explotación antes de cambios en el capital circulante</b>	<b>29.292</b>	<b>85.111</b>
(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)
<b>Efectivo generado de las operaciones</b>	<b>(34.102)</b>	<b>1.217</b>
Impuesto sobre las ganancias pagado	(13.805)	(24.703)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades ordinarias</b>	<b>(47.907)</b>	<b>(23.486)</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
<b>Desinversiones en:</b>		
Inversiones inmobiliarias	19.220	5.090
Inversiones financieras	9	11
Inmovilizado material	-	199
<b>Inversiones en:</b>		
Inmovilizado material	(1.474)	(573)
Inversiones inmobiliarias	(5.139)	(5.968)
Activos intangibles	(240)	(25)
Otros activos financieros	(3.274)	(141)
<b>Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión:</b>		
Intereses recibidos de inversiones y activos financieros	(25)	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>9.077</b>	<b>(1.407)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
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)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>35.600</b>	<b>27.527</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(3.231)</b>	<b>2.634</b>
<b>EFECTIVO O EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO</b>	<b>8.766</b>	<b>6.132</b>
<b>EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO (NOTA 12)</b>	<b>5.535</b>	<b>8.766</b>

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

## 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 Atribuido a la Sociedad Dominante	Total Patrimonio Neto Atribuido a la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>36.499</b>	<b>117.073</b>	<b>22.632</b>	<b>(109)</b>	<b>33.240</b>	<b>-</b>	<b>55.971</b>	<b>265.306</b>	<b>2.335</b>	<b>267.641</b>
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(1.065)	-	(1.065)	-	(1.065)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio directamente en el patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.065)</b>	<b>-</b>	<b>(1.065)</b>	<b>-</b>	<b>(1.065)</b>
Distribución del beneficio del ejercicio 2006:										
A reservas de la Sociedad Dominante	-	-	25.377	-	-	-	(25.377)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	(15.857)	(15.857)	-	(15.857)
A ganancias acumuladas	-	-	-	-	14.737	-	(14.737)	-	-	-
Desembolsos en constitución y ampliación de capital de sociedades puestas en equivalencia	-	-	-	-	-	-	-	-	1.137	1.137
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(41.922)	-	-	-	(41.922)	-	(41.922)
Beneficio del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	41.124	41.124	(393)	40.731
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>36.499</b>	<b>117.073</b>	<b>48.009</b>	<b>(42.031)</b>	<b>47.977</b>	<b>(1.065)</b>	<b>41.124</b>	<b>247.586</b>	<b>3.079</b>	<b>250.665</b>
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	(7.317)	-	(7.317)	-	(7.317)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio directamente en el patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.317)</b>	<b>-</b>	<b>(7.317)</b>	<b>-</b>	<b>(7.317)</b>
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	-	-	-	(55)	-	-	-	(55)	-	(55)
Otros	-	-	-	-	(582)	-	-	(582)	327	(255)
Beneficio del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	(7.591)	(7.591)	(108)	(7.699)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>36.499</b>	<b>117.073</b>	<b>76.669</b>	<b>(42.086)</b>	<b>49.359</b>	<b>(8.382)</b>	<b>(7.591)</b>	<b>221.541</b>	<b>3.298</b>	<b>224.839</b>

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.

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

Memoria consolidada  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2008

### **1. Actividades y composición del Grupo**

#### **Sociedad Dominante**

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

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

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

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

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

**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., Udamed, 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., Udamed, 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

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.

- f) La realización de estudios y proyectos técnicos para las anteriores actividades, así como la dirección, gestión y prestación de servicios de cualquier naturaleza a otras sociedades que desarrollen alguna o algunas de las actividades concretas descritas en los apartados precedentes.

### **Actividades del Grupo**

En la actualidad, las actividades principales del Grupo Inmobiliario Parquesol consisten en la gestión y venta de suelo, promoción y venta de inmuebles, el alquiler de edificios y el arrendamiento de hoteles de su propiedad.

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

#### *Sociedades dependientes*

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

A continuación se facilita la información más relevante en relación con estas sociedades al 31 de diciembre de 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, N° 35 - Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100,00 (b)	50
Edificio Duque de Palmela, N° 11 - Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100,00 (b)	50
Edificio Duque de Loulé, N° 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
					<b>90.354</b>

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

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 Invetimentos Imobiliários Ibéricos, S.A.	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	50,00 (b)	500
				<b>44.252</b>

(\*) 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.

Los principales importes, según los estados financieros individuales al 31 de diciembre de 2008, de cada una 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)
				<b>(251)</b>		

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

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

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

### **a) Imagen fiel**

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 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:

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

- El importe de determinadas provisiones.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2008 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (*al alza o a la baja*) en próximos ejercicios de manera significativa, lo que se haría, en el caso de que fuera preciso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios afectados, tal y como se establece en la NIC 8.

Durante el ejercicio 2008 no se han producido cambios significativos en los juicios y estimaciones contables utilizados por el Grupo en ejercicios anteriores, excepto por lo indicado en las Notas 7 y 10.

#### **d) Principios de consolidación**

##### *Sociedades dependientes*

La consolidación de las sociedades dependientes se ha realizado por el método de consolidación global, y consecuentemente:

1. Todos los saldos y transacciones significativas entre las sociedades consolidadas, así como los resultados significativos por operaciones internas no realizados frente a terceros, han sido eliminados en el proceso de consolidación.
2. En el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar los principios contables y criterios de valoración utilizados por las sociedades dependientes con los aplicados por la Sociedad Dominante.
3. En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, sus activos, pasivos y pasivos contingentes se registran a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Las diferencias positivas entre el precio de adquisición y los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconocen como "Fondo de comercio". Las diferencias negativas se imputan a resultados en la fecha de adquisición.
4. La participación de los accionistas o socios minoritarios en los beneficios o pérdidas y en los cambios en el patrimonio neto de las sociedades dependientes, se determinan en base a los derechos de voto existentes en dicho momento, sin considerar el posible ejercicio o conversión de los derechos de voto potenciales. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante, salvo que los minoritarios tengan una obligación vinculante de cubrir una parte o la totalidad de las pérdidas y siempre que tengan capacidad para realizar la inversión adicional necesaria.
5. El valor de la participación de los accionistas o socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes se presentan dentro del "*Patrimonio Neto Consolidado*", bajo el epígrafe "Intereses minoritarios", en el balance de situación consolidado, y en el epígrafe "Resultado atribuido a la minoría" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.
6. La consolidación de los resultados generados por las sociedades dependientes adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los correspondientes al período comprendido entre la fecha de adquisición y 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 periodo 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

#### ◆ 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.

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

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

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

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

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

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

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material deteriorado, las sociedades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores, mediante el correspondiente abono al epígrafe “Pérdidas netas por deterioro de activos no corrientes” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y se ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

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

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

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones (*ya sean propiedad del Grupo o estén siendo utilizados por el Grupo mediante contratos de arrendamiento financiero*) que se mantienen bien para su explotación en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Los activos incluidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, hoteles, centros de ocio, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como la maquinaria y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

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

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

Los inmuebles en fase de construcción o desarrollo para su uso futuro como inversiones inmobiliarias se clasifican en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" (véase Nota 7) hasta que se finaliza su construcción o desarrollo, momento en el que se traspasan al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

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

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

##### *Arrendamientos operativos*

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

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

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

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

Los costes por intereses directamente imputables a la construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos hasta el

momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta. En el caso de que la financiación se haya obtenido específicamente para la construcción de dichos activos, el importe de los intereses y otras cargas financieras activados corresponde a los costes reales incurridos durante el ejercicio, menos los ingresos obtenidos en la inversión temporal de los préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados. En el caso de que la financiación tenga un carácter genérico, el importe de los intereses capitalizados se determina aplicando el tipo de capitalización que corresponde a la media ponderada de los costes por intereses aplicables a la financiación media distinta de la específica que ha estado pendiente en el ejercicio.

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

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

Los gastos financieros capitalizados en "Existencias" e "Inversiones inmobiliarias" durante el ejercicio 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.

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 adquiriente, que dependiendo del tipo de activo financiero comprado o vendido puede ser la fecha de contratación o la fecha de liquidación o entrega.

### *Baja de los instrumentos financieros*

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

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

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

### *Valor razonable de los instrumentos financieros*

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

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

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

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

### *Coste amortizado de los instrumentos financieros*

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

El “*tipo de interés efectivo*” es el tipo de actualización que iguala, exactamente, el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide

con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

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

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

##### *Activos financieros*

- Activos financieros para negociación: son aquellos 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.

### *Patrimonio neto*

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

### **j) Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

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

Las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

Cuando, de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, se produce la interrupción de la operación de cobertura de valor razonable, en el caso de partidas cubiertas valoradas a su coste amortizado, los ajustes en su valor realizados con motivo de la aplicación de la contabilidad de coberturas anteriormente descrita se

imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento de los instrumentos cubiertos, aplicando el tipo de interés efectivo recalculado en la fecha de interrupción de dicha operación de cobertura.

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

Al 31 de diciembre de 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.

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 enclavados 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 traspaasa 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**q) Compensaciones de saldos**

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

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

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

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

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

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2008 de la Sociedad Dominante, formulada por sus Administradores, y la distribución del beneficio del ejercicio 2007 de la Sociedad Dominante, aprobada por su Junta General de Accionistas, se indican a continuación:

	Miles de Euros	
	2008	2007
<b>Base de reparto:</b>		
Beneficio del ejercicio	<b>(7.075)</b>	<b>45.362</b>
<b>Distribución:</b>		
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
	<b>(7.075)</b>	<b>45.362</b>

(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*).

## **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
<b>Coste:</b>					
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.781</b>	<b>1.925</b>	<b>839</b>	<b>928</b>	<b>5.473</b>
Entradas	418	690	330	36	1.474
Salidas o bajas	-	-	-	-	-
Trasposos a "Inmovilizado intangible"	-	(280)	-	-	(280)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>2.199</b>	<b>2.335</b>	<b>1.169</b>	<b>964</b>	<b>6.667</b>
<b>Amortización acumulada y deterioro de valor:</b>					
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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(247)</b>	<b>(615)</b>	<b>(589)</b>	<b>(798)</b>	<b>(2.249)</b>
Dotaciones a la amortización	(292)	(434)	(229)	(110)	(1.065)
Salidas o bajas	-	-	-	-	-
Trasposos a "Inmovilizado intangible"	-	40	-	-	40
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(539)</b>	<b>(1.009)</b>	<b>(818)</b>	<b>(908)</b>	<b>(3.274)</b>
<b>Activos materiales netos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.534</b>	<b>1.310</b>	<b>250</b>	<b>130</b>	<b>3.224</b>
<b>Activos materiales netos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>1.660</b>	<b>1.326</b>	<b>351</b>	<b>56</b>	<b>3.393</b>

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 ascendían a 2.626 y 1.151 miles de euros, respectivamente, de acuerdo con el siguiente detalle:

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
	<b>2.626</b>	<b>1.151</b>

### Política de seguros

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

### 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 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)
Traspos desde "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" (Nota 7)	10.937	-	-	10.937
Traspos a "Existencias"	(141)	-	-	(141)
Traspos desde "Inmovilizado material" (Nota 6)	17.020	(2.628)	-	14.392
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>382.911</b>	<b>(24.553)</b>	<b>-</b>	<b>358.358</b>
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>371.919</b>	<b>(28.779)</b>	<b>(3.000)</b>	<b>340.140</b>

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.

### 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 <sup>2</sup>	Porcentaje	Superficie Alquilable en m <sup>2</sup>	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
	<b>132.356</b>	<b>100</b>	<b>138.537</b>	<b>100</b>

### 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

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
	<b>102.840</b>	<b>166.266</b>

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

#### **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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>23.286</b>
Entradas	4.721
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>28.007</b>

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
	<b>28.007</b>	<b>23.286</b>

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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>930</b>
Ajustes en reservas	(252)
Resultado del ejercicio atribuido al Grupo	(215)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>463</b>

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 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
			<b>463</b>	<b>930</b>

(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
	<b>371</b>	<b>671</b>

## **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	-	-
<b>Total No Corrientes</b>	<b>2.977</b>	<b>1.660</b>	<b>(4.701)</b>	<b>(1.631)</b>
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)
<b>Total Corrientes</b>	<b>2.374</b>	<b>443</b>	<b>(29)</b>	<b>(7.206)</b>

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:

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

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

### Terrenos y solares

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 m<sup>2</sup> y 818.000 m<sup>2</sup>, 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.

### **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 Marbella, 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,*

*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
<b>Total No corriente</b>	-	<b>11.881</b>
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)
<b>Total Corriente</b>	<b>39.086</b>	<b>43.872</b>

#### **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*,

*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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>3.662</b>
Dotaciones del ejercicio	107
Recuperaciones del ejercicio	(47)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>3.722</b>
Reversión en el ejercicio	(356)
Aplicación a su finalidad	(710)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>2.656</b>

## 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
	<b>95,012</b>	<b>95,019</b>
Autocartera ( <i>acciones de la Sociedad Dominante</i> )	<b>4,988</b>	<b>4,981</b>
	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>

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

### **Prima de emisión**

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

### **Reservas de la Sociedad Dominante**

#### *Reserva legal*

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

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
<b>Deuda financiera neta-</b>		
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)
	<b>635.340</b>	<b>561.538</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>224.839</b>	<b>250.665</b>
<b>Apalancamiento (en porcentaje)</b>	<b>283%</b>	<b>224%</b>

### 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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>(1.065)</b>
Cambios en el valor razonable de las coberturas (Nota 17)	(7.317)
Menos- Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>(8.382)</b>

### 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:

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
<b>Sociedad Dominante-</b> Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	(5.713)	-	(5.713)	34.366	-	34.366
<b>Sociedades dependientes-</b>						
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
Sofía 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)
	<b>(1.003)</b>	<b>108</b>	<b>(895)</b>	<b>43.639</b>	<b>393</b>	<b>45.875</b>
<b>Negocios conjuntos-</b>						
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)
	<b>(6.481)</b>	<b>-</b>	<b>(6.481)</b>	<b>(2.706)</b>	<b>-</b>	<b>(2.706)</b>
<b>Empresas asociadas</b>	<b>(215)</b>	<b>-</b>	<b>(215)</b>	<b>(202)</b>	<b>-</b>	<b>(202)</b>
	<b>(7.699)</b>	<b>108</b>	<b>(7.591)</b>	<b>40.731</b>	<b>393</b>	<b>41.124</b>

### 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:

	Miles de euros					
	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.	Total
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.236</b>	<b>748</b>	<b>1.025</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>3.079</b>
Pérdidas del ejercicio atribuida a la minoría	(61)	(35)	26	(39)	-	(108)
Otros	(11)	(86)	88	333	4	324
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>1.164</b>	<b>627</b>	<b>1.139</b>	<b>364</b>	<b>4</b>	<b>3.298</b>

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

#### **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
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>(0,20)</b>	<b>1,06</b>

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

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

### Beneficio diluido por acción

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

Al 31 de diciembre de 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>2.541</b>	<b>3</b>	<b>2.544</b>
Dotaciones del ejercicio	53	97	150
Aplicaciones del ejercicio	(526)	-	(526)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>2.068</b>	<b>100</b>	<b>2.168</b>
Dotaciones del ejercicio	-	233	233
Otros movimientos	1.653	964	2.617
Aplicaciones del ejercicio	(969)	-	(969)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>2.752</b>	<b>1.297</b>	<b>4.049</b>

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 Piquesol", 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.

## 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
<b>Préstamos y otras deudas</b>	<b>293.422</b>	<b>338.492</b>	<b>631.914</b>	<b>217.592</b>	<b>349.793</b>	<b>567.385</b>
<b>Deuda por intereses</b>	<b>8.961</b>	<b>-</b>	<b>8.961</b>	<b>2.919</b>	<b>-</b>	<b>2.919</b>

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

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

### 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						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
Dominante	2.902	3.092	3.282	3.472	3.663	58.662	75.073
Dependientes	268	280	295	232	-	-	1.075
	<b>3.170</b>	<b>3.372</b>	<b>3.577</b>	<b>3.704</b>	<b>3.663</b>	<b>58.662</b>	<b>76.148</b>

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%.

### Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Tal y como se indica en la Nota 3-p, la totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las "Existencias" se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo "Pasivo Corriente". El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2008, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

Descripción	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción (a):			
De la Sociedad Dominante	24.134	20.225	44.359
De las sociedades dependientes	-	5.789	5.789
De negocios conjuntos	-	7.331	7.331
	<b>24.134</b>	<b>33.345</b>	<b>57.480</b>
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos (b):			
De la Sociedad Dominante	47.659	-	47.659
De las sociedades dependientes	33.527	-	33.527
De negocios conjuntos	16.001	-	16.001
	<b>97.187</b>	<b>-</b>	<b>97.187</b>
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:			
De la Sociedad Dominante	4.000	-	4.000
De las sociedades dependientes	-	514	514
De negocios conjuntos	6.913	23.050	29.963
	<b>10.913</b>	<b>23.564</b>	<b>34.477</b>
<b>Total préstamos hipotecarios sobre existencias</b>	<b>132.234</b>	<b>56.909</b>	<b>189.143</b>

- (a) Corresponden al saldo dispuesto de los préstamos promotores hipotecarios que tiene concedidos el Grupo para financiar la construcción de sus promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 10). 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 se presenta en este cuadro con vencimiento a largo plazo.
- (b) Dado que los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto que la venta de una parte significativa de estos inmuebles se produzca a lo largo del año 2009, momento en el que se produciría la subrogación o la cancelación de este préstamo, la práctica totalidad del saldo pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2008 se presenta en este cuadro con vencimiento a corto plazo.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2008 ha oscilado entre el 4,23% y el 6,24%.

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:			Total
2009	2010	2011	
<b>132.234</b>	<b>33.345</b>	<b>23.564</b>	<b>189.143</b>

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

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

El Grupo San José, grupo en el que se integra el principal accionista de la Sociedad dominante, se encuentra actualmente renegociando los términos de la financiación bancaria con vistas a alcanzar un acuerdo en relación con un plan de refinanciación para el Grupo en su conjunto, incluyendo a Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y sociedades dependientes. Encontrándose actualmente en la fase final de dicho proceso, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que dichas negociaciones se concluirán en breve y de una forma exitosa (véase Nota 26).

El plan de refinanciación previsto contempla básicamente la adecuación de los pasivos financieros del Grupo a las nuevas circunstancias del mercado y, en particular, a los efectos de hacerlos compatibles con el plan de negocio elaborado por la Dirección de la Sociedad Dominante. La adecuación temporal de los pasivos financieros, el aseguramiento de la financiación del circulante y la obtención de liquidez adicional dotarán de un marco estable de financiación a largo plazo para el Grupo.

El balance de situación consolidado adjunto refleja dicha deuda, atendiendo a las mejores estimaciones de los Administradores de la Sociedad dominante a la fecha actual.

### Préstamos con garantía personal

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:

	Vencimientos en el Año:		Total
	2009	2010	
Negocios conjuntos	<b>532</b>	<b>514</b>	<b>1.046</b>

### Préstamos con garantía prendaria

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			Total
	Vencimientos en el Año:			
	2008	2009	2010	
Negocios conjuntos	<b>1.820</b>	-	-	<b>1.820</b>

Este importe corresponde al saldo de un préstamo que le ha sido concedido a la sociedad LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. con la finalidad de financiar el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por dicha sociedad en la adquisición de determinadas parcelas de terreno y solares efectuadas en los ejercicios 2006 y 2007. Como garantía de la devolución de estos préstamos, se ha establecido derecho de prenda sobre determinadas cuentas a cobrar que mantiene el Grupo frente a la Hacienda Pública por el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a los ejercicios 2006 y 2007. Durante el ejercicio 2008, la sociedad ha cobrado la cantidad a la que se refiere la prenda y, en consecuencia, a 31 de diciembre de 2008 el préstamo queda como exigible a corto plazo.

Los préstamos con garantía personal y con garantía prendaria devengan un interés anual variable de mercado, que durante el ejercicio 2008 ha oscilado entre el 4,28% y el 5,39%.

### Líneas de crédito a corto plazo

	Miles de Euros		
	Límite	Saldo Dispuesto	Saldo Disponible
Sociedad Dominante	116.600	98.757	17.843
	<b>116.600</b>	<b>98.757</b>	<b>17.843</b>

## 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>523</b>	<b>(1.355)</b>
Otros movimientos	-	170
Variación en el valor razonable habida en el ejercicio 2007-		
Con abono a resultados	2.565	920
Con cargo a "Ajustes en patrimonio por valoración"	-	(1.521)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>3.088</b>	<b>(1.786)</b>
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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>112</b>	<b>(12.112)</b>

- (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).

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
<b>Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.:</b> <i>Calificado como de "cobertura"</i>	<b>135.000</b>	24/09/07	24/09/12	4,685%
<i>No calificados como de "cobertura"</i> - Collar	84.000	02/01/05	02/01/09	Máximo 5,6% y mínimo 3,70%
Interest Rate Swap	25.000	28/03/06	28/03/24	4,16%
Interest Rate Swap	25.000	31/01/09	31/12/23	4,22%
Interest Rate Swap	20.098	19/01/05	19/01/23	3,94%
Interest Rate Swap	14.402	09/10/02	09/10/17	4,49%
Interest Rate Swap	9.000	09/01/04	02/01/09	3,61%
Interest Rate Swap	7.500	09/01/04	09/01/09	3,63%
Interest Rate Swap	7.500	09/01/04	09/01/09	3,58%
Interest Rate Swap	7.500	09/01/04	09/01/09	3,53%
Interest Rate Swap	5.000	13/04/04	09/01/09	3,10%
Interest Rate Swap	10.000	31/08/08	31/07/23	4,18%
Interest Rate Swap	10.000	02/01/09	02/01/24	4,15%
Interest Rate Swap	8.802	30/06/06	31/10/19	4,26%
Interest Rate Swap	1.886	09/10/02	04/10/12	4,72%
Interest Rate Swap	288	30/11/99	30/11/09	4,62%
Interest Rate Swap	167	17/09/99	17/09/08	4,33%
Interest Rate Swap	235	29/10/99	30/10/09	4,61%
Interest Rate Swap	97	24/02/00	24/02/09	4,70%
	<b>236.475</b>			
<b>Green Inmuebles, S.L. (Interest Rate Swap)</b> <i>No calificados como de "cobertura"</i>	<b>1.270</b>	31/07/00	30/07/12	5,52%
	<b>372.745</b>			

El único derivado que ha sido designado por el Grupo como "cobertura de flujos de efectivo", y que cumplía plenamente todos los requisitos para poder ser calificado como de "cobertura" de acuerdo con la NIC 39, es el "Interest Rate Swap" contratado durante el ejercicio 2007 para la cobertura del riesgo de tipo de interés de una parte del primer tramo del crédito sindicado concedido al Grupo (véase Nota 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.

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
<b>Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.:</b> <i>Calificado como de "cobertura"</i>	<b>135.000</b>	24/09/07	24/09/12	4,685%
<i>No calificados como de "cobertura"</i> - Collar	84.000	02/01/05	02/01/09	Máximo 5,6% y mínimo 3,70%
Interest Rate Swap	25.000	28/03/06	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 %
	<b>204.891</b>	<b>236.475</b>		
<b>Green Inmuebles, S.L. (Interest Rate Swap)</b> <i>No calificados como de "cobertura"</i>	<b>1.013</b>	31/07/00	30/07/12	5,52%
	<b>340.904</b>			

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:

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	-	-
	<b>205.904</b>	<b>235.362</b>	<b>58.709</b>	<b>20.802</b>

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

#### **Análisis de sensibilidad de los instrumentos financieros derivados**

Las variaciones del valor razonable de los derivados contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del euro a largo plazo. Los valores razonables de los derivados al 31 de diciembre de 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
<b>Valor razonable</b>	<b>(11.792)</b>	<b>2.166</b>
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).

## **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	-
	<b>3.471</b>	<b>4.058</b>

### **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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1.267</b>
Imputado al resultado consolidado del ejercicio, como "Otros ingresos" (Nota 21)	(259)
Registro del pasivo fiscal asociado	(302)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>706</b>

Las subvenciones oficiales no reintegrables fueron concedidas por diversos organismos públicos en los años 2003 y 2004 para la financiación de determinadas inversiones realizadas por el Grupo en el Hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid, y en el Hotel "Rey Pelayo", en Gijón (Asturias).

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

### **Ingresos diferidos**

Formando parte de los saldos de esta partida al 31 de diciembre de 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.

## **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
	<b>105.765</b>	<b>98.548</b>

### 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
	<b>3.301</b>	<b>3.757</b>

### 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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>15.594</b>
Dotaciones del ejercicio	6.738
Aplicación a su finalidad	(4.609)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>17.723</b>

Esta cuenta recoge, básicamente, las provisiones constituidas para hacer frente a los costes de liquidación de obra que facturarán los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir.

Se reconocen en la fecha de venta de los correspondientes productos, de acuerdo con la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad Dominante.

## **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:

	Miles de Euros			
	2008		2007	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
<b>ACTIVOS FISCALES:</b>				
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>2.172</b>	<b>21.837</b>	<b>-</b>	<b>25.599</b>
Hacienda Pública deudora por IVA	4.353	-	24.656	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	2.313	-	264	-
Créditos de bases imponibles	4.852	-	-	-
<b>Administraciones Públicas deudoras (Nota 11)</b>	<b>11.518</b>	<b>21.837</b>	<b>24.920</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVOS FISCALES</b>	<b>13.690</b>	<b>21.837</b>	<b>24.920</b>	<b>25.599</b>
<b>PASIVOS FISCALES:</b>				
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>1.290</b>	<b>16.661</b>	<b>-</b>	<b>20.953</b>
<b>Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>14.301</b>	<b>-</b>
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	-
<b>Administraciones Públicas acreedoras (Nota 19)</b>	<b>7.396</b>	<b>-</b>	<b>986</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVOS FISCALES</b>	<b>8.700</b>	<b>16.661</b>	<b>15.287</b>	<b>20.953</b>

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:

Concepto	Miles de Euros	
	2007	2008
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>61.892</b>	<b>(8.196)</b>
<b>Diferencias permanentes-</b>		
Pérdidas de sociedades consolidadas no pertenecientes al grupo fiscal consolidable, por las que no se ha registrado crédito fiscal	10.781	
Aumentos de las sociedades individuales	299	3.015
Disminuciones de las sociedades individuales	(90)	(790)
Disminuciones de los ajustes de consolidación y adaptación a las "NIIF-UE" (a)	(10.108)	(6.957)
Participación en el resultado de las empresas asociadas contabilizadas por el método de la participación	202	(215)
<b>Diferencias temporales-</b>		
Aumentos:		
De las sociedades individuales (b)	5.929	3.357
De los ajustes de consolidación y adaptación a las "NIIF-UE" (c)	46.237	
Disminuciones:		
De las sociedades individuales (b)	(1.092)	(14.779)
De los ajustes de consolidación y adaptación a las "NIIF-UE"(c)	(14.292)	
<b>Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores (d)</b>	<b>(2.414)</b>	<b>(29)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>97.344</b>	<b>(24.594)</b>
<b>Base impositiva no residentes</b>		<b>3.765</b>
<b>Base impositiva española</b>	<b>31.637</b>	<b>(20.829)</b>
<b>Cuota previa (el 32,5% en 2007 y el 30% en 2008)</b>	<b>31.637</b>	<b>(6.249)</b>
Menos- Deducciones (e)	(155)	(546)
<b>Cuota líquida estimada</b>	<b>31.482</b>	<b>(6.795)</b>
Menos- Retenciones y pagos a cuenta	(17.181)	(2.313)
<b>Pasivos/(crédito) por impuestos sobre las ganancias corrientes</b>	<b>14.301</b>	<b>(2.313)</b>

- (a) En 2007 este ajuste correspondía, básicamente, a las dotaciones efectuadas en dicho ejercicio a las provisiones por depreciación de participaciones en el capital de sociedades dependientes consolidadas, ya que, con carácter general, dichas dotaciones tienen la consideración de gasto fiscalmente deducible.
- (b) Estos aumentos y disminuciones corresponden, básicamente, a las operaciones de ventas de solares con pago aplazado, ya que se ha adoptado el criterio de imputar el ingreso derivado de la venta a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en función de los cobros de los correspondientes importes, así como al efecto del diferimiento por reinversión y de determinadas provisiones registradas y que no tienen la consideración de gasto fiscalmente deducible en el ejercicio en el que se dotaron.
- (c) Con fecha 1 de enero de 2008 ha tenido lugar la entrada en vigor de la normativa contable que afecta a las sociedades españolas del grupo. Como consecuencia determinados ajustes realizados en el ejercicio 2007 bajo normativa NIIF-UE han sido incorporados en los estados financieros individuales correspondientes de cada una de las sociedades.
- (d) Para las bases impositivas negativas compensadas en el ejercicio 2008, las sociedades consolidadas no tenían registrado al 31 de diciembre de 2007 crédito fiscal alguno
- (e) Del total de las deducciones de ejercicios anteriores se encuentran aplicados en su totalidad y por las deducciones generadas en el ejercicio 2008 se ha registrado el correspondiente crédito fiscal.

Los saldos del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2008 y 2007 adjuntas se han determinado de la siguiente forma:

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	(4.940)	1.084
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, por las que no había registrado crédito fiscal	(29)	-
	<b>(9.410)</b>	<b>62.976</b>
<b>Cuota estimada (al 32,5% en 2007 y al 30% en 2008)</b>	<b>(2.823)</b>	<b>20.467</b>
Deducciones fiscales	(546)	(155)
Impuesto no residentes	1.635	-
<b>Gasto por el impuesto sobre beneficios</b>	<b>(1.734)</b>	<b>20.312</b>
Regularización diferidos PIPSA y Parzara	1.309	-
Otros conceptos (a)	921	849
<b>Saldo del epígrafe "Impuesto sobre las ganancias"</b>	<b>496</b>	<b>21.161</b>

- (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 imponibles negativas pendientes de compensar

Aun cuando a la fecha de cierre del ejercicio 2008 algunas de las sociedades consolidadas tenían acreditadas bases imponibles 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 900 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles negativas de las sociedades consolidadas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación:

Sociedad	Ejercicio de Generación	Miles de Euros	Último Año para la Compensación
		Bases Imponibles Negativas	
<b>Sociedades españolas pertenecientes al grupo fiscal consolidable</b>	De 1994 a 1999	71	De 2009 a 2014
	2000	74	2015
	2001	2.684	2016
	2002	1.884	2017
	2003	767	2018
<b>Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal consolidable</b>	2004	106	2.019
	2005	122	2.020
	2006	1.214	2.021
	2007	7.803	2.022
	2008	10.500	2.023
<b>Sociedades extranjeras</b>	2006	804	2021
	2007	3.167	2022
<b>Total</b>		<b>29.196</b>	

En el caso de las sociedades españolas, y de acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un ejercicio podrán compensarse a efectos impositivos con las bases imponibles positivas de los quince años inmediatos y sucesivos. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas bases imponibles negativas pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación, por parte de las autoridades fiscales, de los ejercicios en los que se produjeron.

#### **Activos y pasivos por impuestos diferidos**

El movimiento habido durante los ejercicios 2008 y 2007 en los epígrafes “Activos por impuestos diferidos” y “Pasivos por impuestos diferidos” del balance de situación consolidado se indican a continuación:

Concepto	Miles de Euros	
	Activos	Pasivos
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 ( <i>incluidos traspasos</i> )	113	(1.048)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>5.374</b>	<b>(3.002)</b>

(a) Estos importes corresponden a los efectos que se derivaron de la diferencia existente entre el tipo impositivo nominal del Impuesto sobre Sociedades vigente hasta el 31 de diciembre de 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 provisin 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
	<b>25.599</b>	<b>24.009</b>

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:

- ◆ 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
	<b>20.953</b>	<b>17.951</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2007 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

- ◆ Al impuesto diferido derivado de la valoración a "valor razonable" de determinadas inversiones inmobiliarias del Grupo en la fecha de transición a las "NIIF-UE".
- ◆ Al efecto impositivo de la diferencia existente entre el momento en que se registró el ingreso económico por determinadas operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001 y el momento en el que se computa el ingreso fiscal derivado de las plusvalías contables registradas, ya que el Grupo se acogió al régimen de diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios previsto en la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades. El Grupo sigue el criterio de imputar los beneficios extraordinarios obtenidos en las citadas ventas de inmovilizado material a las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades, en función de la amortización de los elementos en los que se ha materializado la reinversión y, por la parte no amortizable de los bienes, por séptimas partes, a partir de la finalización del plazo de reinversión. Las rentas positivas pendientes de incorporar al 31 de diciembre de 2007 por las plusvalías generadas hasta el ejercicio 2001, se integrarán en los períodos impositivos hasta 2047, inclusive, en función de la amortización de los elementos en que se ha materializado la reinversión.

Los compromisos de reinversión relativos a las rentas diferidas generadas en las operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001, ambos inclusive, se materializaron, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2004.

- ◆ Al impuesto diferido derivado de la asignación en el proceso de consolidación de plusvalías a inmuebles, como consecuencia de la asignación de fondos de comercio surgidos en la adquisición de diversas sociedades participadas.
- ◆ Al efecto impositivo de la diferencia existente entre el momento en que se ha registrado el ingreso económico por la venta de un solar, con pago aplazado, efectuada en el ejercicio 2006 y el momento en el que se computa el ingreso fiscal derivado de las plusvalías contables, ya que se ha adoptado el criterio de

imputar el citado ingreso a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en función de los cobros de los correspondientes importes.

## Deducciones

La legislación en vigor relativa al Impuesto sobre Sociedades establece diversos incentivos fiscales. Las deducciones generadas en un ejercicio, en exceso de los límites legales aplicables, pueden ser aplicadas a la minoración de las cuotas del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios siguientes, dentro de los límites y plazos marcados por la normativa fiscal al respecto. El Grupo se ha acogido a los beneficios fiscales previstos en la citada legislación, habiendo deducido en el cálculo de la cuota líquida consolidada del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008 la cantidad de 547 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

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.

Al 31 de diciembre de 2008, las sociedades consolidadas tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios para los principales impuestos a los que están sujetas y, adicionalmente, aquellas sociedades que no están siendo objeto de inspección y que se constituyeron con anterioridad al año 2004 tienen abierto a inspección el Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2004.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que en ningún caso se derivarán pasivos adicionales significativos como consecuencia de las inspecciones que se encuentran en curso en la actualidad, ni de las comprobaciones, en su caso, de los restantes ejercicios abiertos a inspección.

## **21. Ingresos y gastos**

### **Ingresos ordinarios**

La distribución, por actividades y por mercados geográficos, de los ingresos ordinarios del Grupo correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007, es la siguiente:

Actividades	Miles de Euros	
	2008	2007
Venta de promociones	78.428	116.978
Venta de solares	976	44.636
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	15.267	14.280
Ingresos por arrendamientos de hoteles	7.323	6.393
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>101.994</b>	<b>182.287</b>

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2008	2007
<b>España:</b>		
Zona Norte	32.081	69.210
Zona Centro	18.698	45.442
Zona Sur	20.765	44.043
Cataluña	11.752	11.977
Levante	17.263	6.430
	<b>100.559</b>	<b>177.102</b>
<b>Portugal</b>	<b>1.163</b>	<b>1.520</b>
<b>Francia</b>	<b>272</b>	<b>165</b>
<b>Polonia</b>	<b>-</b>	<b>3.500</b>
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>101.994</b>	<b>182.287</b>

### **Otros ingresos**

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
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
	<b>2.877</b>	<b>1.916</b>

### 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)
	<b>41.900</b>	<b>(83.640)</b>

A efectos de información de gestión, el Grupo considera como coste de ventas de las existencias las comisiones de venta y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) correspondientes a las promociones inmobiliarias vendidas en el ejercicio, conceptos que contablemente se presentan en el epígrafe "Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### Gastos de personal

La composición de los saldos de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 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
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	<b>5.242</b>	<b>3.831</b>
Seguridad Social a cargo del Grupo	720	589
Otros gastos sociales	16	10
<b>Cargas sociales</b>	<b>736</b>	<b>599</b>
	<b>5.978</b>	<b>4.430</b>

### 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:

Categoría Profesional	Número Medio de Empleados	
	2008	2007
Directivos	7	7
Comerciales	9	7
Administrativos	36	44
Técnicos	26	13
	<b>78</b>	<b>71</b>

### 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
	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>78</b>

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
	<b>20.331</b>	<b>14.850</b>

### Resultados financieros

El desglose de los saldos de los epígrafes "Ingresos financieros", "Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)" y "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2008 y 2007 adjuntas, es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros	
	2008	2007
<b>Ingresos financieros-</b> Otros ingresos financieros	<b>2.472</b>	<b>967</b>
<b>Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (ganancias) (Nota 17)</b>	<b>(6.028)</b>	<b>3.485</b>
<b>Gastos financieros-</b> Por deudas con entidades de crédito, neto (Nota 3-f)	(29.640)	(20.607)
De arrendamientos financieros	-	(986)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(29.640)</b>	<b>(21.593)</b>
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>(33.196)</b>	<b>(17.141)</b>

## **22. Operaciones del Grupo con partes vinculadas**

### *Operaciones con negocios conjuntos*

Las operaciones realizadas por la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes con negocios conjuntos se han eliminado en el proceso de consolidación, en la parte proporcional correspondiente al Grupo.

Durante el ejercicio 2008 no se han realizado operaciones entre las sociedades del grupo (dominante y dependientes) con negocios conjuntos.

En el ejercicio 2007, la parte de las operaciones efectuadas con negocios conjuntos que no fue eliminada en el proceso de consolidación corresponde a ventas de solares efectuadas a LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L., por un importe de 36.152 miles de euros, que corresponden al 50% del precio total de venta (*las plusvalías correspondientes a este 50% propiedad del Grupo ascienden a 28.393 miles de euros en 2007*).

### *Operaciones con empresas asociadas*

Durante los ejercicios 2008 y 2007 el Grupo no ha realizado operaciones significativas con sus empresas asociadas.

### *Operaciones realizadas con accionistas financieros de la Sociedad Dominante*

Las operaciones realizadas por el Grupo con accionistas financieros de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2008 y 2007 han sido las siguientes:

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
	<b>21.187</b>	<b>7.918</b>

(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
	<b>11.425</b>

### **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:

Concepto	Miles de Euros	
	2008	2007
<b>Retribuciones-</b>		
Dietas y retribución por las labores propias de Administración del Grupo	546	515
Sueldos y salarios	326	274
<b>Otros conceptos (Nota 23)-</b>		
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.

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:

	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
<b>Total cobros</b>	<b>334.407</b>
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)
<b>Total pagos</b>	<b>(239.415)</b>
<b>Total cobros menos pagos</b>	<b>94.992</b>

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

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 Grupo San José, grupo en el que se integra el principal accionista de la Sociedad dominante, se encuentra actualmente renegociando los términos de la financiación bancaria con vistas a alcanzar un acuerdo en relación con un plan de refinanciación para el Grupo en su conjunto, incluyendo a Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y sociedades dependientes. Encontrándose actualmente en la fase final de dicho proceso, los

Administradores de la Sociedad dominante estiman que dichas negociaciones se concluirán en breve y de una forma exitosa.

El plan de refinanciación previsto contempla básicamente la adecuación de los pasivos financieros del Grupo a las nuevas circunstancias del mercado y, en particular, a los efectos de hacerlos compatibles con el plan de negocio elaborado por la Dirección de la Sociedad Dominante. La adecuación temporal de los pasivos financieros, el aseguramiento de la financiación del circulante y la obtención de liquidez adicional dotarán de un marco estable de financiación a largo plazo para el Grupo.

El balance de situación consolidado adjunto refleja dicha deuda, atendiendo a las mejores estimaciones de los Administradores de la Sociedad dominante a la fecha actual.

**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
<b>Activos</b>												
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	381.644
Activos financieros no corrientes	0	0	0	0	0	0	2.977	1.660	0	0	2.977	1.660
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
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.881</b>	<b>96.559</b>	<b>109.113</b>	<b>274.565</b>	<b>274.191</b>	<b>25.895</b>	<b>32.912</b>	<b>397.019</b>	<b>428.097</b>
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	1.643	3.555	4.217	591	189	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
<b>Total activos corrientes</b>	<b>557.557</b>	<b>477.464</b>	<b>21.133</b>	<b>20.295</b>	<b>3.555</b>	<b>4.217</b>	<b>591</b>	<b>189</b>	<b>32.649</b>	<b>41.358</b>	<b>615.485</b>	<b>543.523</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>557.557</b>	<b>477.464</b>	<b>21.133</b>	<b>32.176</b>	<b>100.114</b>	<b>113.330</b>	<b>275.156</b>	<b>274.380</b>	<b>58.544</b>	<b>74.270</b>	<b>1.012.504</b>	<b>971.620</b>
<b>Pasivos</b>												
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
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>3.465</b>	<b>2.791</b>	<b>4.049</b>	<b>2.168</b>	<b>6</b>	<b>1.267</b>	<b>77.680</b>	<b>1.631</b>	<b>294.277</b>	<b>372.532</b>	<b>379.477</b>	<b>380.389</b>
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	55.629	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
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>204.544</b>	<b>51.098</b>	<b>34.477</b>	<b>360</b>	<b>288</b>	<b>1.630</b>	<b>3.170</b>	<b>0</b>	<b>165.707</b>	<b>66.967</b>	<b>408.186</b>	<b>120.055</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>208.009</b>	<b>53.889</b>	<b>38.526</b>	<b>2.528</b>	<b>294</b>	<b>2.897</b>	<b>80.850</b>	<b>1.631</b>	<b>459.984</b>	<b>439.499</b>	<b>787.663</b>	<b>500.444</b>

**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
<b>Ventas a Terceros</b>	<b>78.428</b>	<b>116.978</b>	<b>976</b>	<b>44.636</b>	<b>7.323</b>	<b>6.394</b>	<b>15.267</b>	<b>14.279</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101.994</b>	<b>182.287</b>
Otros Ingresos	0	0	0	0	304	0	634	0	1.939	1.916	2.877	1.916
Bº por enajenación Inver. Inmov.	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 MMPP y otros	-270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-270	0
Gtos. Personal	-3.517	-1.783	-59	-680	-67	-171	-182	-379	-2.151	-1.417	-5.978	-4.430
Dotacion Amortizacion	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	-1.261	-257	0	-695	0	-8.200	-5.900	-22.786	-10.470
	<b>-65.225</b>	<b>-77.488</b>	<b>-370</b>	<b>-12.692</b>	<b>-1.317</b>	<b>-1.219</b>	<b>-198</b>	<b>-6.672</b>	<b>-9.668</b>	<b>-4.981</b>	<b>-76.778</b>	<b>-103.052</b>
<b>Resultado del Segmento</b>	<b>13.203</b>	<b>39.490</b>	<b>606</b>	<b>31.944</b>	<b>6.006</b>	<b>5.175</b>	<b>15.069</b>	<b>7.607</b>	<b>-9.668</b>	<b>-4.981</b>	<b>25.216</b>	<b>79.235</b>
<b>Beneficio de explotacion de operaciones continuadas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>25.216</b>	<b>79.235</b>
Gastos financieros netos	-	-	-	-	-	-	-	-	-33.196	-17.141	-33.196	-17.141
Participaciones en resultados asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-215	-202	-215	-202
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>-8.195</b>	<b>61.892</b>
Impuesto sobre ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496	-21.161
<b>Beneficio del ejercicio de operaciones continuadas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>-7.699</b>	<b>40.731</b>

**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 Fragaireiro 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		
	Udralar, S.L.	Inmobiliario	Presidente y Consejero Delegado		
		<b>PORTUGAL</b>			
	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%
Altina 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	394.815.409	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		
	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%
	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%

(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.

**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%
	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%
	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%
<b>Caja de Ahorros Municipal de Burgos</b>	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	-	-

**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	-	-
	Ircio 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 Added 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	-	-