

Udra, S.A.

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

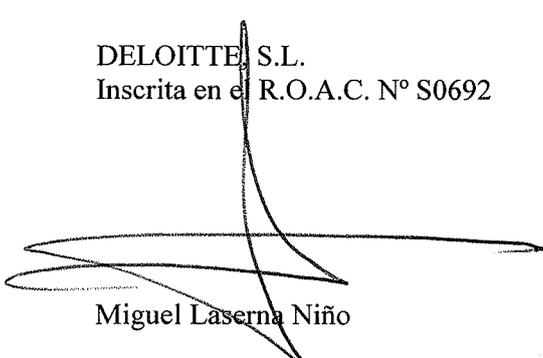
A los Accionistas de
Udra, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Udra, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Udra, S.A. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Plan, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 2.d de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 6 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Como se indica en la Nota 13 de la memoria adjunta, la Sociedad realiza transacciones significativas de prestaciones de servicios con compañías del grupo y vinculadas a los precios y condiciones fijados entre las partes. En consecuencia, la lectura de las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas debe realizarse teniendo en cuenta dichas relaciones comerciales y financieras.

Adicionalmente, UDRA, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 de UDRA, S.A. y Sociedades Dependientes preparadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión favorable. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 3.152 y 1.303 millones de euros, respectivamente, y el resultado del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a la sociedad dominante ascienden a (46) y 162 millones de euros, respectivamente.

4. Como se indica en la Nota 1 adjunta, en la actualidad se encuentra en curso un proceso de fusión por el cual UDRA, S.A. absorberá a algunas compañías del Grupo. En este sentido, con fecha 27 de junio de 2008, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó dicho proceso de fusión, si bien a la fecha de este informe aún no se había formalizado la correspondiente escritura pública de fusión ni, por lo tanto, se había depositado, para su inscripción, en los preceptivos Registros Mercantiles.
5. Como se indica en la Nota 15, el Grupo UDRA ha firmado el 21 de abril de 2009 un acuerdo para refinanciar su deuda con entidades financieras. Según se indica en la Nota 10, los Administradores de la Sociedad entienden que el mencionado acuerdo de refinanciación asegura razonablemente los recursos financieros necesarios para cumplir con el Plan de Negocio elaborado por el Grupo para los próximos años, aun en el caso de que las condiciones de los mercados inmobiliario y financiero continúen empeorando en 2009.
6. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Udra, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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



Miguel Laserna Niño

30 de abril del 2009

CLASE 8.^a

0J7529819

UDRA, S.A.
Balance de situación al 31 de diciembre de 2008
(Euros)

ACTIVO	31-12-08	PASIVO	31-12-08
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO NETO	
Inmovilizado material (Nota 5)	2.257.226	Fondos propios (Nota 8)	1.311.840
Terrenos y construcciones	1.789.131	Capital	1.311.840
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	468.095	Capital escrutado	7.838.159
Inversiones en empresas grupo y asoci a largo plazo (Notas 7 y 13)	54.282.886	Prima de emisión	31.811.476
Instrumentos de patrimonio	53.282.886	Reservas	262.811
Créditos a empresas vinculadas	1.000.000	Legal y estatutarias	31.548.665
Inversiones financieras a largo plazo	20.760	Otras reservas	5.071.004
Activos por impuesto diferido (Nota 11)	8.670.051	Resultado del ejercicio	46.032.479
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	65.230.923	TOTAL PATRIMONIO NETO	46.032.479
		PASIVO NO CORRIENTE	
		Provisiones a largo plazo (Nota 9)	1.444.360
		Deudas a largo plazo (Nota 10)	316.664
		Otros pasivos financieros	316.664
		TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.761.024
		PASIVO CORRIENTE	
		Provisiones a corto plazo (Nota 9)	986.000
		Deudas a corto plazo (Nota 10)	821.559
		Deudas con entidades de crédito	821.559
		Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13)	40.302.901
		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.443.779
		Proveedores (Nota 10)	88.608
		Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	14.995
		Acreedores varios (Nota 10)	8.667.165
		Personal, remuneraciones pendientes de pago (Nota 10)	3.531
		Pasivos por impuesto corriente (Nota 11)	669.479
		TOTAL PASIVO CORRIENTE	51.554.239
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	99.347.741
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	843.423		
Ciudadanos, empresas del Grupo y asociadas (Nota 13)	618.258		
Deudores varios	4.576		
Activos por impuesto corriente (Nota 11)	220.589		
Inversiones en empresas Grupo y asoci a corto plazo	33.086.090		
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Notas 7.2 y 13)	33.086.090		
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	187.304		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	34.116.818		
TOTAL ACTIVO	99.347.741		

(*) Se presentan exclusivamente las cifras correspondientes al cierre del ejercicio 2008, debido al cambio normativo habido a partir del 1 de enero del presente ejercicio (véase Nota 2).
Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2008



CLASE 8.^a



0J7529820

UDRA, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008
(Euros)

	Ejercicio 2008
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	8.822
Prestación de servicios	8.822
Otros ingresos de explotación (Nota 12.1)	4.892.196
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	4.892.196
Gastos de personal (Notas 12.2 y 12.3)	(2.040.645)
Sueldos, salarios y asimilados	(1.986.213)
Cargas sociales	(54.432)
Otros gastos de explotación	(1.536.533)
Servicios exteriores (Nota 12.5)	(1.506.777)
Tributos	(5.652)
Otros gastos de gestión corriente	(24.104)
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(43.406)
Excesos de provisiones (Nota 9)	200.000
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.480.434
Ingresos financieros	5.378.344
De participaciones en instrumentos de patrimonio (Nota 13)	4.470.354
De valores negociables y otros instrumentos financieros para la venta (Nota 13)	907.990
Gastos financieros	(1.520.092)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13)	(1.418.430)
Por deudas con terceros	(101.662)
RESULTADO FINANCIERO	3.858.252
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.338.686
Impuesto sobre beneficios (Nota 11)	(267.682)
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.071.004

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

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008



CLASE 8.ª



0J7529821

Udra, S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008
(En Euros)**

	31.12.2008
Recursos generados por operaciones:	
(+) Resultado antes de impuestos	5.338.686
(+) Dotación a la amortización	43.406
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	(200.000)
(-) Ingresos financieros	(5.378.344)
(+) Gastos financieros	1.520.092
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	(15.355)
Total Recursos generados por operaciones	1.308.485
Ajuste por otros resultados	
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	2.332
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	(844.312)
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	466.505
Inversiones:	
(-) Inmovilizado material	(1.500)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(12.073.063)
Total Inversiones	(12.074.563)
Dividendos cobrados	4.470.354
Desinversiones:	
(+) Participaciones y otros activos financieros	21.778.930
Total Desinversiones	21.791.200
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	0
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	14.186.990
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	
Dividendos pagados	(5.466.000)
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	160.683
No corriente	(273.255)
Corriente (Bancario)	433.938
Intereses netos:	(590.127)
Cobrados	907.990
Pagados	(1.498.116)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación:	(8.608.890)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACION	(14.504.333)
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	149.162
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	38.142
Movimiento habido en el ejercicio	149.162
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	187.304

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2008



CLASE 8.^a



0J7529822

UDRA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2008
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.071.004
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Total ingresos y gastos reconocidos	5.071.004

UDRA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008

B) ESTADO TOTAL DEL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2007 según PGC 1991	1.311.840	7.838.159	262.811	30.589.183	6.425.482	46.427.475
Ajustes por cambio normativa contable (Nota 2)	-	-	-	-	-	-
Saldo al 1 de enero de 2008 según PGC 2007	1.311.840	7.838.159	262.811	30.589.183	6.425.482	46.427.475
Distribución del beneficio del ejercicio 2007						
A reservas voluntarias	-	-	-	959.482	(959.482)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(5.466.000)	(5.466.000)
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	5.071.004	5.071.004
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1.311.840	7.838.159	262.811	31.548.665	5.071.004	46.032.479



CLASE 8.ª



0J7529823

Udra, S.A.

Memoria del ejercicio 2008

1. Constitución, régimen legal y actividades

Constitución

Udra, S.A. (en adelante, "la Sociedad") de duración indefinida, se constituyó el 18 de agosto de 1987, mediante escritura otorgada en Pontevedra ante el notario de la misma D. Rafael Sanmartín Losada, bajo el número 1539 de Protocolo.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en el folio 88 del Libro 586 de Sociedades, inscripción 1ª de la hoja nº 8119.

Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993. Su domicilio social radica en Pontevedra, calle Rosalía de Castro número 44.

Régimen legal

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

Actividades

El objeto de la Sociedad es la promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario; la construcción en general, ya sea por cuenta propia o ajena, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en régimen de administración, contrata o de cualquier otra forma, de todo tipo de edificaciones y realización de cualquier clase de obras.

Asimismo, la Sociedad podrá suscribir, comprar y, por cualquier título, adquirir acciones y/o participaciones sociales en otras Sociedades Anónimas y/o Limitadas, aún cuando el objeto social de las mismas no coincida con el que es propio de Udra, S.A., pudiendo igualmente constituir nuevas Sociedades Anónimas o Limitadas con otras personas físicas o jurídicas, cualquiera que sea el objeto o actividad de lícito comercio que se establezca para éstas.

Udra, S.A., matriz del Grupo Empresarial San José, tiene como objeto fundamental la dirección y el control del conjunto de las actividades empresariales que desarrollen sociedades en cuyo capital participa Udra, S.A. de forma significativa y duradera.

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



0J7529824

CLASE 8.ª

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

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

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

El citado "Proyecto de Fusión" fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 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 que a la fecha actual ya ha concluido el proceso de renegociación de la deuda financiera llevado a cabo en el Grupo (véase Nota 10).

Debido a ello, la Sociedad no presenta en las presentes cuentas anuales los estados financieros fusionados. De igual forma, por no estar inscrito el proyecto de fusión entre la fecha de cierre y la fecha actual de formulación de las presentes cuentas anuales, no se procede a incluir en los estados financieros el efecto del resultado del ejercicio 2008 de éstas. Los principales datos de las sociedades absorbidas correspondientes a sus estados financieros individuales cerrados del ejercicio 2008, son los siguientes:

	Miles de euros		
	Total Activo	Importe Neto de la cifra de Negocios	Resultado del ejercicio
Grupo Empresarial San José, S.A.	688.592	-	(5.176)
Udra Med, S.L.U.	628.191	-	(39.308)
San José Infraest.y Servicios, S.A.	128.961	-	(735)
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	895.693	73.391	(7.075)
Lothse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	118.020	-	(12.245)
Total	2.459.457	73.391	(64.539)

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.



CLASE 8.^a



0J7529825

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.

Las nuevas acciones emitidas en contrapartida serán atribuidas íntegramente a la sociedad Udra, S.A., que procederá a la suscripción. El desembolso de su total precio de emisión se efectuará mediante la aportación y consecuente transmisión a la sociedad San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de la totalidad de los activos y pasivos que integren el negocio inmobiliario de dicha entidad aportante, una vez se haya producido la fusión mediante la absorción de las sociedades inmobiliarias en las que participa.

La eficacia del aumento de capital se someterá a la condición suspensiva consistente en la inscripción en los Registros Mercantiles correspondientes de las escrituras públicas en virtud de las cuales se formalice: (i) La fusión mediante absorción simultánea por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y cinco de sus sociedades participadas; y (ii) La fusión mediante la absorción simultánea de Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., como sociedades absorbidas por parte de Udra, S.A., como sociedad absorbente.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las operaciones de fusión no han sido registradas en los correspondientes Registros Mercantiles, por lo que la operación de ampliación de capital de la Sociedad no se ha llevado a cabo.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, han sido preparadas a partir de Las cuentas anuales adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2008.

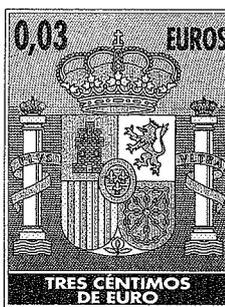
b) Consolidación

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Udra, S.A. del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de Marzo de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Udra, S.A. celebrada el 27 de Junio de 2008 y depositadas en el Registro Mercantil de Pontevedra.

Con la misma fecha que la correspondiente a la formulación de las presentes Cuentas Anuales, los Administradores han formulado sus Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2008, elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE). Las principales cifras de las Cuentas Anuales consolidadas son las siguientes:



CLASE 8.^a



0J7529826

	Miles de euros
Capital y Reservas	208.305
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(46.359)
Activos totales	3.152.093
Cifra de negocios	1.349.705

c) Fondo de maniobra

Según se desprende del Balance de situación adjunto, al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo de 20.915 miles de euros, al ser el pasivo corriente superior al activo corriente.

Sin embargo, los Administradores no prevén dificultades para hacer frente al pago de las deudas en la fecha de su vencimiento. En este sentido, cabe señalar que dentro del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del Balance de situación adjunto, en "Acreedores varios", se recogen 8.667.165 euros correspondientes en su práctica totalidad a deudas con Accionistas (véase Nota 10.b), que tiene naturaleza real de largo plazo.

El Grupo San José, grupo del cuál es cabecera la Sociedad, 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. Encontrándose actualmente en la fase final de dicho proceso, los Administradores de la Sociedad 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. 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.

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

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

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



CLASE 8.ª



0J7529827

UDRA, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2007	PASIVO	Ejercicio 2007
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Inmovilizaciones materiales-	2.311.403	Capital suscrito	1.311.840
Terrenos y construcciones	2.413.572	Prima de emisión	7.838.159
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	400.099	Reservas-	30.851.994
Otro inmovilizado	184.047	Reserva legal	262.811
Amortizaciones	(686.315)	Otras reservas	30.589.183
Inmovilizaciones financieras-	53.378.553	Pérdidas y ganancias	6.425.482
Participaciones en empresas del Grupo	55.132.003	Total fondos propios	46.427.475
Cartera de valores a largo plazo	21.838		
Otros créditos	95.666	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	1.444.360
Provisiones	(1.870.954)		
Total inmovilizado	55.689.956	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
		Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	3.306
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	37.225	Otras deudas a largo plazo	328.613
		Total acreedores a largo plazo	331.919
ACTIVO CIRCULANTE:		ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Deudores	10.411.052	Deudas con entidades de crédito	387.621
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.958	Deudas con empresas del Grupo y asociadas	27.741.382
Empresas del Grupo deudores	1.271.360	Acreeedores comerciales-	328.255
Deudores varios	3.927.707	Deudas por compras o prestación de servicios	328.186
Administraciones Públicas	5.211.985	Deudas representadas por efectos a pagar	69
Provisiones	(2.958)	Otras deudas no comerciales-	14.285.904
Inversiones financieras temporales-	25.956.542	Administraciones Públicas	418.894
Créditos a empresas del Grupo	25.956.542	Otras deudas	13.863.479
Tesorería	38.142	Remuneraciones pendientes de pago	3.531
Total activo circulante	36.405.736	Provisiones para operaciones de tráfico	1.186.000
TOTAL ACTIVO	92.132.916	Total acreedores a corto plazo	43.929.162
		TOTAL PASIVO	92.132.916

CLASE 8.^a

0J7529828

UDRA, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007

(Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	HABER	Ejercicio 2007
GASTOS:		INGRESOS:	
Gastos de personal-		Importe neto de la cifra de negocios-	
Sueldos, salarios y asimilados	2.066.203	Prestación de servicios	4.666.925
Cargas sociales	56.148		
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	43.406		
Variación de provisiones para operaciones de tráfico	400.000		
Otros gastos de explotación-			
Servicios exteriores	1.175.183		
Tributos	2.018		
	3.742.958		4.666.925
Beneficios de explotación	923.967		
Gastos financieros y gastos asimilados-		Ingresos de participaciones de capital	7.365.204
Por deudas con empresas del Grupo	1.549.511	Ingresos de otros valores negociables y de crédito	5.212
Por deudas con terceros y gastos asimilados	43.637	Otros intereses e ingresos asimilados-	
		De empresas del Grupo	403.014
	1.593.148	Otros intereses	1.981
Resultados financieros positivos	6.182.263		7.775.411
Beneficios de las actividades ordinarias	7.106.230		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	787.765	Ingresos extraordinarios	110.848
Gastos extraordinarios	6.162	Ingresos de ejercicios anteriores	
	793.927		110.848
Beneficios antes de impuestos	6.423.151	Resultados extraordinarios negativos	683.079
Impuesto sobre Sociedades	(2.332)		
Resultados del ejercicio	6.425.483		

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

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

Conciliación sobre Patrimonio neto al 1 de enero de 2008:

	Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC de 1990 (*)	46.427.475
Impactos por transición al NPGC	-
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	46.427.475

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

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente durante el ejercicio 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a



CLASE 8.ª



0J7529829

incorporar en las cuentas anuales. En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

- Clasificación de los gastos incurridos en la negociación y contratación de instrumentos de financiación, pendientes de imputar a la cuenta de resultados de la Sociedad, que según la normativa anterior se registraban en el epígrafe del activo "Gastos a distribuir en varios ejercicios", como menor importe de la deuda financiera a la que están referidos y, por lo tanto, disminuyendo la partida del pasivo del balance de situación donde se encuentren registradas dichas posiciones. Estos gastos han de considerarse a los efectos de determinar el coste efectivo de la deuda sobre la base de la cual se devengan e imputan a resultados los gastos financieros.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales 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 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 la Sociedad en ejercicios anteriores.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio 2008 que el Consejo de Administración elevará a la Junta General Ordinaria de Accionistas es como sigue:

	Euros
Bases de reparto:	
Beneficio del ejercicio	5.071.004
Distribución:	
Reservas voluntarias	5.071.004



CLASE 8.^a



0J7529830

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad así, son las siguientes:

a) *Inmovilizado material*

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los coeficientes de amortización anual de los activos que, de forma lineal constante, se aplican atendiendo a la vida útil estimada de los bienes, son los siguientes:

Descripción	Años	Coefficiente
Construcciones	33	3%
Utillaje	3 - 10	10% - 33%
Elementos de transporte	5	20%

La dotación para amortización del inmovilizado material registrada en los ejercicios 2008 y 2007, asciende a 43.406 euros (véase Nota 5).

b) *Arrendamientos*

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

c) *Activos financieros*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:



CLASE 8.ª



0J7529831

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Activos financieros mantenidos para negociar: son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial - Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior - Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado. Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo, durante un período de un año y medio, sin que se haya recuperado el valor.



CLASE 8.^a



0J7529832

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

d) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

e) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f) Impuesto sobre beneficios

Udra 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 desde el ejercicio 2006.



CLASE 8.^a



0J7529833

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre el resultado económico, modificado, en su caso, por las diferencias permanentes que surgen respecto al resultado fiscal y que no revierten en periodos subsiguientes.

Los créditos por deducciones y bonificaciones generadas se minoran del impuesto devengado individual siempre que su aplicación sea realizada por el Grupo de Consolidación fiscal en el ejercicio.

Los créditos por deducciones y bonificaciones y los créditos por bases imponibles negativas individuales, previas a la incorporación de la compañía al Grupo de Consolidación Fiscal, se registran siempre que su realización futura este razonablemente asegurada.

Las diferencias existentes entre la base imponible individual y el resultado contable antes del impuestos del ejercicio, derivado de los diferentes criterios temporales de imputación empleados para determinar ambas magnitudes y susceptibles de revertir en periodos subsiguientes se registran como Impuesto sobre beneficios anticipado o Impuesto sobre beneficios diferido, según corresponda.

Las diferencias derivadas de la aplicación del Régimen Fiscal de Declaración Consolidada, en la medida que sean susceptibles de revertir en caso de modificación de la aplicación de dicho régimen, se registran como impuestos anticipados o impuesto diferidos por consolidación

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

h) Provisiones y contingencias

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

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

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



CLASE 8.ª



0J7529834

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

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

i) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

j) Transacciones con vinculadas

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

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando constituyan una unidad de decisión en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, alguna o algunas de las empresas que lo forman, incluida la entidad o persona física dominante, ejerza sobre tal empresa una influencia notable. A estos efectos se presumirá que existe tal influencia notable cuando se produzca una participación en el capital de la empresa, que se reputa asociada, de al menos el 20% o del 3% si ésta cotiza en Bolsa.

5. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2008:



0J7529835

CLASE 8.ª

	Euros			
	Saldo 01-01-08	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31-12-08
Coste:				
Terrenos y construcciones	2.413.572	-	(12.270)	2.401.301
Otro inmovilizado material	584.146	1.500	-	585.646
Total coste	2.997.718	1.500	(12.270)	2.986.947
Amortización acumulada:				
Terrenos y construcciones	(568.764)	(43.406)	-	(612.170)
Otro inmovilizado material	(117.551)	-	-	(117.551)
Total amortización acumulada	(686.315)	(43.406)	-	(729.721)
Inmovilizado material neto	2.311.403	(41.906)	(12.270)	2.257.226

Ejercicio 2007:

	Euros (*)		
	Saldo 31-12-06	Adiciones / Dotaciones	Saldo 31-12-07
Coste:			
Terrenos y construcciones	2.413.572	-	2.413.572
Otro inmovilizado material	523.896	60.250	584.146
Total coste	2.937.468	60.250	2.997.718
Amortización acumulada:			
Terrenos y construcciones	(525.358)	(43.406)	(568.764)
Otro inmovilizado material	(117.551)	-	(117.551)
Total amortización acumulada	(642.909)	(43.406)	(686.315)
Inmovilizado material neto	2.294.559	16.844	2.311.403

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

El epígrafe "Terrenos y Construcciones" corresponde fundamentalmente a diversas naves industriales sitas en Porriño (Pontevedra), con una superficie útil construida de 9.527 metros cuadrados, a las que se está dando principalmente uso propio y/o de sociedades del Grupo (véase Nota 6). Los retiros corresponden a una regularización de la Junta de Compensación para la Urbanización de los terrenos de Porriño (Pontevedra).

El coste de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 asciende a 116.331 euros.

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que den adecuada cobertura a los elementos del inmovilizado material.

6. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene contratadas con empresas del Grupo cuotas de arrendamiento mínimas por las naves industriales sitas en Porriño (Pontevedra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, por importe de 96.667 euros.



CLASE 8.^a



0J7529836

7. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

7.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

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

Ejercicio 2008:

	% de participación		Euros				Créditos concedidos a largo plazo
			Valor en libros de la participación				
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Coste Neto	
Empresas del Grupo							
Cadena de Tiendas, S.A. U.	100%	-	60.102	-	-	60.102	-
Grupo Empresarial San José, S.A.	75,29%	-	51.031.789	-	-	51.031.789	-
Comercial Udra, S.A.U.	100%	-	1.747.639	-	-	1.747.639	-
Constructora Udra Limitada	7%	52,59%	24.500	-	-	24.500	-
Gabinete de Selección, S.L.	99,9%	-	37.973	-	-	37.973	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH	100%	-	730.000	-	(730.000)	-	-
Udra Medios, S.A.U.	100%	-	1.500.000	-	(1.140.955)	359.045	1.000.000
Udra México, S.A. de C.V.	2,82%	97,18%	21.838	-	-	21.838	-
Total			55.153.841	-	(2.079.315)	53.282.886	1.000.000



CLASE 8.^a



0J7529837

Ejercicio 2007:

	% de participación		Euros				Créditos concedidos a largo plazo
			Valor en libros de la participación				
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Coste Neto	
Empresas del Grupo							
Cadena de Tiendas, S.A. U.	100%	-	60.102	-	-	60.102	3.477.918
Grupo Empresarial San José, S.A.U.	75,29%	-	51.031.789	-	-	51.031.789	-
Comercial Udra, S.A.U.	100%	-	1.747.639	-	-	1.747.639	-
Constructora Udra Limitada	7%	52,59%	24.500	-	-	24.500	-
Gabinete de Selección, S.L.	99,9%	-	37.973	-	-	37.973	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH	100%	-	730.000	-	(730.000)	-	-
Udra Medios, S.A.U.	100%	-	1.500.000	(579.405)	(1.140.954)	359.045	1.000.000
Udra México, S.A. de C.V.	2,82%	97,18%	21.838	-	-	21.838	-
Total			55.153.841	(787.765)	(1.870.954)	53.282.886	4.477.9

Los préstamos a largo plazo concedidos a sociedades del Grupo tienen carácter participativo devengan un interés variable determinado en función de la evolución del resultado.

La Sociedad participa en el 100% de "SJB Müllroser Baugesellschaft mbH", con un coste de la participación de 730 miles de euros, estando totalmente provisionada a la fecha. Adicionalmente, la Sociedad tiene dotada una provisión por importe de 208.360 euros, que al 31 de diciembre de 2008 se registra en el epígrafe "Provisión para riesgos y gastos" del Pasivo, cuyo objeto es cubrir posibles contingencias derivadas de la tenencia de esta participación financiera.

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



0J7529838

CLASE 8.^a

Ejercicio 2008:

Denominación social	Actividad	Domicilio	Euros					
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio Neto	Total Patrimonio Neto	Dividendos recibidos
				De Explotación	Del Ejercicio			
Cadena de Tiendas, S.A. U. (b)	Almacenamiento, distribución, compraventa, comercialización, importación y exportación de toda clase de mercancías y géneros de consumo.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	60.102	(1.204)	731.080	1.134.585	1.925.767	3.505.950
Grupo Empresarial San José, S.A. (a)	Promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario, construcción en general, por cuenta propia o ajena.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	202.410.546	1.247.689	(12.539.839)	5.408.181	195.278.888	-
Comercial Udra, S.A.U. (a)	Almacenamiento, distribución, compra-venta, importación de productos manufacturados.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	4.171.746	657	696.551	395.508	5.263.805	964.404
Constructora Udra Limitada (a)	Construcción completa, conservación y reparación.	C/ 1º de Dezembro, 12-14 - Monção (Portugal)	350.000	22.333	75.948	1.137.026	1.562.975	-
Gabinete de Selección, S.L. (b)	Selección y colocación de Personal.	Urzáiz 44 - Vigo	48.081	(21)	474	(9.310)	39.245	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH (b)	Construcción.	Gewerparkrinh, 1315299 Mullroser. Alemania	625.000	(163.358)	(333.068)	2.305.424	(2.013.492)	-
Udra Medios, S.A.U. (b)	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido.	C/ Rosalía de Castro, 44- Pontevedra	1.500.000	(4.943)	(238.123)	(873.687)	388.190	-
Udra México, S.A. de C.V.	Sociedad de cartera	Miravalle, México	549.364	-	(112.108)	174.508	611.764	-

- (a) Auditada por Deloitte
 (b) No auditada



0J7529839

CLASE 8.^aEjercicio 2007:

Denominación social	Actividad	Domicilio	Euros					
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio Neto	Total Patrimonio Neto	Dividendos recibidos
				De Explotación	Del Ejercicio			
Cadena de Tiendas, S.A. U. (b)	Almacenamiento, distribución, compraventa, comercialización, importación y exportación de toda clase de mercancías y géneros de consumo.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	60.102	(750.777)	3.992.881	(279.172)	3.773.811	-
Grupo Empresarial San José, S.A.U. (a)	Promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario, construcción en general, por cuenta propia o ajena.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	202.410.546	2.493.255	12.385.757	3.526.847	211.269.456	5.333.622
Comercial Udra, S.A. (a)	Almacenamiento, distribución, compra-venta, importación de productos manufacturados.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	4.171.746	16.734	1.769.526	(409.614)	5.531.658	2.031.582
Constructora Udra Limitada (a)	Construcción completa, conservación y reparación.	C/ 1º de Dezembro, 12-14 - Monção (Portugal)	350.000	255.325	288.806	1.137.026	863.555	-
Gabinete de Selección, S.L. (b)	Selección y colocación de Personal.	Urzáiz 44 - Vigo	48.081	(92)	(92)	(9.532)	38.457	-
SJB Müllroser Baugesellschaft mbH (b)	Construcción.	Gewerparkrinh, 1315299 Mullrose	625.000	(208.360)	(208.360)	(1.861.000)	(1.444.360)	-
Udra Medios, S.A.U. (b)	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido.	C/ Rosalía de Castro, 44- Pontevedra	1.500.000	(21.572)	(566.606)	(574.348)	359.046	-
Udra México, S.A. de C.V.	Sociedad de cartera	Miravalle, México	549.364	-	-	174.508	723.872	-

(a) Auditada por Deloitte

(b) No auditada

7.2 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

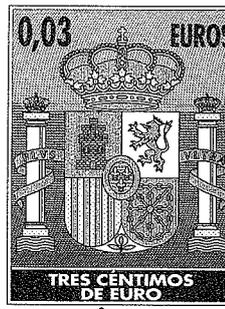
El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", detallado por sociedad, al cierre de los ejercicios 2008 y 2007, es el siguiente:

Ejercicio 2008:

	Euros
Grupo Empresarial San José, S.A.	10.293.530
Udra Medios S.A.U.	2.224.241
SJB Mullroser Baugeschellsaft mbH	4.424.933
Cadena de Tiendas, S.A.U.	3.477.918
Otros	1.751
Total posiciones financieras	20.422.373
Empresas del Grupo, deudoras por consolidación fiscal año 2008	12.663.717
Total	33.086.090



CLASE 8.^a



0J7529840

Estos créditos corresponden a los contratos de cuenta corriente que la Sociedad mantiene con sociedades del Grupo. Estas cuentas devengan un interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

Por ser cabecera del Grupo consolidado fiscal, la Sociedad registra una posición deudora frente a las distintas sociedades que integran el Grupo, por importe total de 12.663.717 euros, correspondiente al Impuesto sobre Sociedades a ingresar del ejercicio 2008. Principalmente se incluye el saldo a cobrar frente a "Constructora San José, S.A" por importe de 10.443.016 euros.

Ejercicio 2007:

	Euros
Constructora San José, S.A.	25.950
Constructora Ávalos S.A.U.	5.200
Inmobiliaria Udra, S.A.	14.940
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	6.500
Construcción, Rehabilitación y Conservación, S.L.U. (C.y.C)	11.700
Udra Medios, S.A.U.	2.317.776
Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U. (E.B.A.)	8.450
SJB Mullroser Baugeschellsaft	4.071.245
Grupo Empresarial San José, S.A.	5.389.585
Otras	1.983
Total posiciones financieras	11.853.329
Empresas del Grupo, deudoras por consolidación fiscal	14.103.213
Total	25.956.542

8. Fondos Propios

8.1 Capital social

El Capital Social está representado por 218.640 acciones nominativas de 6 euros de valor nominal cada una, numeradas del 1 al 218.640, ambos inclusive, estando todas ellas autorizadas, suscritas y desembolsadas en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2008 la distribución del accionariado es la siguiente:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
D. Jacinto Rey González	77.450	35,4%
Pinos Altos XR, S.L.	53.139	24,3%
Udra Valor, S.A.	23.567	10,8%
Otros	64.484	29,5%
	218.640	100%



CLASE 8.^a



0J7529841

8.2 Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

9. Provisiones y contingencias

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

	Euros			
	Saldo inicial a 01.01.08	Trasposos	Reversión	Saldo final a 31.12.08
Provisiones a largo plazo				
Provisión de riesgos y gastos	1.444.360	-	-	1.444.360
Provisiones a corto plazo				
Provisiones de tráfico	1.186.000	-	(200.000)	986.000
Total	2.630.360	-	(200.000)	2.430.360

Las provisiones no corrientes, clasificadas en el epígrafe "Provisiones a largo plazo", recogen las provisiones realizadas por la Sociedad para cubrir posibles responsabilidades relacionadas con reclamaciones contractuales. Asimismo, se incluye una provisión por importe de 208.360 euros, correspondiente a posibles responsabilidades derivadas de la participación de la Sociedad en SJB Mullroser Baugeschellsaft (véase Nota 7).

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente de posibles contingencias del negocio.

10. Deudas a largo y a corto plazo y Acreedores comerciales

a) Deudas con entidades de crédito

El saldo de las cuentas de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		TOTAL	
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Deuda no corriente:						
Débitos y partidas a pagar	-	-	316.664	294.694	316.664	294.694
Deuda corriente:						
Débitos y partidas a pagar	821.559	387.621	8.759.304	14.614.159	9.580.864	15.001.780
Total	821.559	387.621	9.075.968	14.908.853	9.897.528	15.296.474



0J7529842

CLASE 8.ª

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito" corresponde a dos pólizas de crédito cuya composición es la que sigue:

Entidad Financiera	Euros			Tipo de Interés	Garantía
	Importe Concedido	Importe Pendiente			
		A Largo Plazo	A Corto Plazo		
Banco Popular	601.012	-	560.631	Euribor + 0,4%	Personal
Caixa Galicia	301.006	-	260.928	Euribor + 0,3%	Personal
	902.018	-	821.559		

Tal como se indica en la Nota 15, con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo ha firmado un acuerdo de refinanciación de la mencionada deuda con un sindicato de bancos, donde la entidad agente es Barclays. La firma de dicho acuerdo contractual es la culminación de un proceso abierto con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, por el cual el Grupo había obtenido la suspensión temporal de los efectos por un posible incumplimiento de los compromisos establecidos, al objeto de proceder a su renovación. En su mayor parte, los vencimientos establecidos en el contrato de financiación tenían vencimientos posteriores al 31 de diciembre de 2009.

En la citada Nota se detallan las condiciones del acuerdo que extienden los plazos y la capacidad financiera del Grupo de forma significativa (véase Nota 15).

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

b) Otras deudas

El saldo no corriente del epígrafe "Otros" corresponde a préstamos a largo plazo con accionistas, minorados por el gasto por intereses diferidos. La entrada en vigor del Nuevo Plan General de Contabilidad ha supuesto la baja del activo del balance de los "Gastos a Distribuir en Varios Ejercicios", motivados por los gastos asociados a la obtención de financiación ajena. En aplicación de la Norma de Registro y Valoración 9ª, relativa a los pasivos financieros, que establece que los débitos y partidas a pagar se valorarán a su valor razonable ajustado (entendido como minoración) por los gastos de la transacción que sean directamente atribuibles, la Sociedad ha procedido a dar de baja dicho epígrafe mediante la contrapartida de la deuda financiera por la cual surgieron.

El saldo corriente del epígrafe "Otros" al cierre de los ejercicios 2008 y 2007 es el siguiente:

	Euros	
	2008	2007
Acreeedores comerciales	88.608	328.255
Acreeedores varios	8.667.165	13.863.479
Personal, remuneraciones pendientes de pago	3.531	3.531
Total	8.759.304	14.614.159



CLASE 8.^a



0J7529843

El saldo de la rúbrica "Acreedores varios" corresponde mayoritariamente a cuentas corrientes con accionistas que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euribor y no tienen vencimiento definido.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

11.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	31.12.08	31.12.07
Saldos no corrientes		
Crédito fiscal por impuesto de Sociedades 2008	8.670.051	637.271
Total saldos no corrientes	8.670.051	637.271
Saldos corrientes		
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	16.722	-
Hacienda Pública deudora por IS	203.866	2.970.427
Hacienda Pública deudora por IS, consolidación fiscal	-	1.581.862
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	-	22.425
Total saldos corrientes	220.589	5.211.985
Total	8.890.640	5.211.985

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen de Consolidación Fiscal, con el número de Grupo 002/06, siendo la entidad dominante.

La composición de los saldos acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	31.12.08	31.12.07
Saldos corrientes		
Hacienda Pública, acreedora por IS	267.682	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	139.311	142.913
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	257.337	270.698
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	-	14
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	5.149	5.269
Total	669.479	418.894

11.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable y la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



0J7529844

CLASE 8.^a

	Euros
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	5.338.686
Diferencias permanentes:	
Aumentos	23.941
Disminuciones	(4.470.354)
Base imponible (resultado fiscal)	892.273
Cuota íntegra (30%)	267.682
Diferencias temporales en cuota	-
Pagos a cuenta y retenciones	-
Cuenta a pagar por Impuesto sobre Sociedades	267.682

La compañía se acogió a la deducción por reinversión de beneficios, aplicable en ejercicios anteriores, habiéndose reinvertido la totalidad del importe de las transmisiones en ejercicios anteriores al 2006, siendo los importes involucrados los siguientes:

Año Transmisión	Valor de Transmisiones	Valor de Plusvalía
2003	303.416	222.323
2004	1.712.084	1.284.163
2005	221.000	118.185

La Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, de forma que dicho tipo queda establecido para periodos impositivos que comiencen a partir del 1 de enero de 2008 al 30%.

La sociedad no tiene bases imponibles negativas individuales ni deducciones pendientes de aplicación al cierre del ejercicio.

Impuestos abiertos a inspección fiscal

En la actualidad la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los siguientes impuestos:

Impuesto	Ejercicios
I.V.A.	2004-2007
I.R.P.F.	2004-2007
Impuesto sobre Sociedades	2003-2007



CLASE 8.^a



0J7529845

Las mencionadas declaraciones, así como las correspondientes al resto de los impuestos a los que se encuentra sujeta la Sociedad, no pueden considerarse definitivas hasta que transcurra el plazo de prescripción o bien hasta su inspección y aceptación por las autoridades fiscales.

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

Reestructuración societaria.

El 1 de julio de 1994 Udra S.A. amplió su capital social mediante la aportación no dineraria de acciones de la sociedad Constructora San Jose S.A., operación realizada conforme al régimen especial de neutralidad fiscal regulado en la Ley 29/1991. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio.

El 22 de octubre de 1999, Udra S.A. suscribió acciones de Inmobiliaria Udra S.A. (actual San Jose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.) mediante la aportación no dineraria de acciones de Pontegran S.L., operación realizada conforme al régimen especial de neutralidad fiscal regulado en la ley 43/1995 . Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio.

El 27 de junio de 2005, Udra S.A. suscribió acciones de Constructora San Jose S.A. mediante la aportación no dineraria de las acciones de Inmobiliaria Udra S.A. Esta operación se acogió al régimen de neutralidad fiscal contenido con el capítulo VIII Título VIII del R.D.L. 4/2004 de 5 de marzo del Impuesto sobre Sociedades. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio.

Con fecha 2 de junio de 2006 Udra S.A. suscribió acciones de Comercial Udra S.A. mediante la aportación no dineraria de las acciones de las sociedades Arserex S.A.U. y Basket King S.A. . Esta operación se acogió al régimen de neutralidad fiscal contenido con el capítulo VIII Título VIII del R.D.L. 4/2004 de 5 de marzo del Impuesto sobre Sociedades. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio

Con fecha 19 de junio de 2006 Udra S.A. suscribió acciones de Grupo Empresarial San Jose S.A. mediante la aportación no dineraria de las acciones de Constructora San Jose S.A.. Esta operación se acogió al régimen de neutralidad fiscal contenido con el capítulo VIII Título VIII del R.D.L. 4/2004 de 5 de marzo del Impuesto sobre Sociedades. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio

12. Ingresos y gastos

12.1 Otros ingresos de explotación

El saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008 corresponde mayoritariamente a ingresos por facturación de servicios varios a otras sociedades del Grupo (véase Nota 13).

12.2 Cargas sociales

El desglose de esta partida al cierre de los ejercicios 2008 y 2007 es como sigue:



CLASE 8.^a



0J7529846

	Euros	
	31.12.08	31.12.07
Seguridad Social	49.422	52.411
Otros gastos sociales	5.010	3.737
Total	54.432	56.148

12.3 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2008 y 2007 es el que sigue:

Categorías	2008		2007	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores	5	-	5	-
Mandos intermedios	-	1	-	1
Total	5	1	5	1

12.4 Servicios exteriores

El desglose de esta partida al cierre de los ejercicios 2008 y 2007 es como sigue:

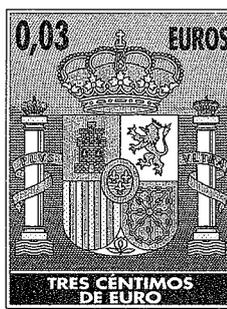
	Euros	
	31.12.08	31.12.07
Servicios de profesionales independientes	603.455	448.422
Primas de seguros y Servicios bancarios	83.034	8.545
Reparaciones y Conservación	8.144	5.788
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	25.070	272
Suministros	15.352	15.100
Otros servicios	771.722	697.056
Tributos	5.652	
Total	1.512.429	1.175.183

Incluidos en el saldo de la cuenta de "Servicios profesionales independientes" se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad por importe de 6.475 euros.

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

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

Ejercicio 2008:



0J7529847

CLASE 8.^a

	Euros			
	Prestación de Servicios y Alquileres	Gastos financieros	Ingresos financieros	Dividendos recibidos (Nota 8)
Grupo Empresarial San José, S.A.	4.705.200	6.166	382.417	-
Comercial Udra, S.A.U.	18.400	112.165	-	964.404
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	476.336	16.526	3.505.950
Pinos Altos	-	159.481	-	-
Arserex, S.A.U.	96.667	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.	6.000	-	-	-
Udramedios, S.A.U.	-	-	81.217	-
SJB Mullroser Baugeschellsaft	-	-	169.710	-
Gestión de Servicios de Salud	-	-	47	-
Intereses cuenta corriente con socios	-	664.282	252.230	-
Total	4.826.267	1.418.430	902.146	4.470.354

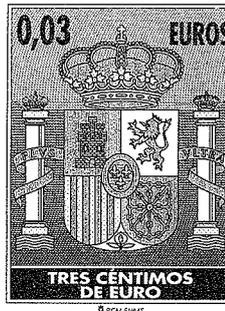
Las transacciones comerciales se efectúan de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por las partes, en condiciones normales de mercado.

Los intereses, tanto abonados como recibidos, resultan de aplicar el Euribor más un diferencial de mercado a los saldos acreedores y deudores en cuentas corrientes con empresas del Grupo (véase Nota 7).

Ejercicio 2007:

	Euros		
	Servicios Prestados	Gastos Financieros	Ingresos Financieros
Grupo Empresarial San José, S.A.	4.465.751	500.847	53.766
Pinos Altos patrimonio, S.L.	-	206.807	-
Cadena de Tiendas, S.A.	-	64.293	228.729
Comercial Udra, S.A.U.	-	128.691	-
Constructora Avalos, S.A.U.	3.000	-	-
Arserex, S.A.U.	26.386	-	-
Basket King, S.A.U.	8.640	-	-
Sanjose Tecnologías, S.A.U.	10.991	-	-
Fashion King, S.A.U.	4.128	-	-
Outdoor King, S.A.U.	4.560	-	-
Udra Medios, S.A.U.	-	-	48.619
Otros	-	-	31.818
Intereses cuenta corriente con socios	-	648.873	40.082
Total	4.523.456	1.549.511	403.014

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:



0J7529848

CLASE 8.^a

Ejercicio 2008:

	Euros					
	Inversiones a largo plazo (Nota 7)		Deudores comerciales	Inversiones a corto plazo	Deudas a corto plazo	Acreedores comerciales
	Instrumentos de patrimonio	Créditos a empresas		Créditos a empresas		
Grupo Empresarial San José, S.A.	51.031.789	-	454.836	10.293.530	3.253.934	-
Tecnocontrol, S.A.	-	-	-	-	126.735	-
Cadena de Tiendas, S.A.U.	60.102	-	-	3.477.918	3.182.858	-
Comercial Udra, S.A.U.	1.747.639	-	-	-	716.687	14.124
San José Tecnologías, S.A.	-	-	-	-	400.797	-
Balltagi Mediterrani, S.A.	-	-	-	-	2.421.809	-
Udramed, S.A.	-	-	-	-	7.786.202	-
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	-	-	-	-	577.980	-
Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	-	-	-	-	591.665	-
San José Infraestructuras y Servicios, S.A.	-	-	-	-	89.959	-
Artel, S.A.	-	-	-	-	3.936	-
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad	-	-	-	-	11.525	-
Udra Mantenimiento	-	-	-	-	19.481	-
San Pablo Plaza	-	-	-	-	11.129	-
Inversiones Patrimoniales Guadaiza	-	-	-	-	47.852	-
Gestión de Servicios, S.L.	-	-	-	-	29	-
Constructora Udra Limitada	24.500	-	-	-	-	-
Gabinete de Selección, S.L.	37.973	-	-	-	-	-
Arserex, S.A.U.	-	-	8.768	435	-	-
Udra Medios, S.A.U.	359.045	1.000.000	-	2.224.241	159.959	-
Douro Atlantico Inmobiliaria, S.A.	-	-	29.546	-	-	-
SJB Mullroser Baugeschellsaft	-	-	-	4.424.933	-	-
San Jose Bau GmbH	-	-	26.108	-	-	-
Udra México, S.A. de C.V.	-	-	-	-	-	-
Argentimo	21.838	-	99.000	-	-	-
Otros	-	-	-	1.316	-	871
Saldos con empresas del grupo por consolidación fiscal año 2008	-	-	-	12.663.717	20.900.364	-
Total	53.282.886	1.000.000	618.258	33.086.090	40.302.901	14.995



0J7529849

CLASE 8.ª

	% de participación		Euros				Créditos concedidos a largo plazo
			Valor en libros de la participación				
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Coste Neto	
Empresas del Grupo							
Cadena de Tiendas, S.A. U.	100%	-	60.102	-	-	60.102	-
Grupo Empresarial San José, S.A.	75,29%	-	51.031.789	-	-	51.031.789	-
Comercial Udra, S.A.U.	100%	-	1.747.639	-	-	1.747.639	-
Constructora Udra Limitada	7%	52,59%	24.500	-	-	24.500	-
Gabinete de Selección, S.L.	99,9%	-	37.973	-	-	37.973	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH	100%	-	730.000	-	(730.000)	-	-
Udra Medios, S.A.U.	100%	-	1.500.000	-	(1.140.955)	359.045	1.000.000
Udra México, S.A. de C.V.	2,82%	97,18%	21.838	-	-	21.838	-
Total			55.153.841	-	(2.079.315)	53.282.886	1.000.000

Los saldos de los epígrafes "Créditos a empresas a corto plazo" y "Deudas a corto plazo" se derivan de los contratos de cuenta corriente firmados con sociedades del Grupo y devengan un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

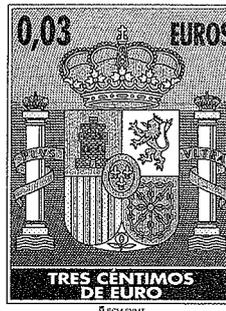
Por ser cabecera del Grupo consolidado fiscal, la Sociedad registra una posición acreedora frente al Grupo, por importe total de 16.141.369 euros, correspondiente al Impuesto sobre Sociedades a devolver, correspondiente al ejercicio 2008, de las sociedades que componen el perímetro fiscal. Principalmente se incluye la cuenta por pagar a "Udramed, S.L.U.", a "Grupo Empresarial San José, S.A." y a "Balltagi Mediterrani, S.A.U." por importes de 7.786.202, 3.253.934 y 2.421.809 euros, respectivamente.

Ejercicio 2007:

	Euros		
	Acreedores Comerciales	Saldos Financieros	Total
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	4.517.543	4.517.543
Constructora San José, S.A.	872	-	872
Comercial Udra, S.A.U.	-	3.609.818	3.609.818
Pinos Altos patrimonio, S.L.	-	3.290.804	3.290.804
Saldos con empresas del grupo por consolidación fiscal año 2007	-	16.322.345	
Total	872	27.740.510	11.419.037



CLASE 8.^a



0J7529850

14. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

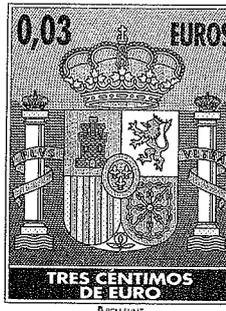
Durante el presente ejercicio los miembros del Consejo de Administración han devengado una retribución por un importe 1.509 miles de euros, cuyo desglose es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Sueldos y salarios	1.475
Dietas y participación del Consejo	34
	1.509

Asimismo, la Sociedad no ha concedido créditos o anticipos ni tiene contraída ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida con los miembros del Consejo de Administración.

En el ejercicio 2008 la retribución de la Alta Dirección asciende a 234 miles de euros.

De conformidad con el artículo 127 ter, párrafo 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley del Mercado de Valores y la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, se facilita la siguiente información acerca de los Administradores de la Sociedad Dominante:



0J7529851

CLASE 8.ª

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos XR, S.L.	Tenencia de valores	55%	Administrador Presidente y
D. Jacinto Rey González D. Jacinto Rey Gonzalez D. Jacinto Rey Gonzalez	Grupo Empresarial San José, S.A. Unirisco Galicia, S.C.R. Uninvest, S.C.R.	Tenencia de valores Tenencia de valores Tenencia de valores	1,29%%	Consejero Delegado Administrador. Administrador. Representante Pinos Altos Inversiones, S.L.
D. Jacinto Rey Gonzalez	Udra Valor, S.A.	Tenencia de valores	100 acciones a través de D&S (socia en un 33%)	-
Dña. Altina de Fátima Sebastián González Dña. Altina de Fátima Sebastián González	Ferrovial Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	Construcción Promoción Inmobiliaria	-	Consejera
D. Miguel Zorita Lees D. Roberto Rey Perales	Arquitrabe Activos S.L. Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.	Promoción Inmobiliaria Tenencia de valores	1.200 acciones	Consejero Consejero.
D. Roberto Rey Perales D. Roberto Rey Perales D. Jacinto Rey Laredo D. Jacinto Rey Laredo D. Jacinto Rey Laredo D. Francisco Hernanz Manzano D. Francisco Hernanz Manzano D. Francisco Hernanz Manzano D. Francisco Hernanz Manzano D. Francisco Hernanz Manzano D. Francis Lepoutre	Nuevo Hospital de Burgos S.A. Pinos Altos XR, S.L. Grupo Empresarial San José, S.A. Udra Valor, S.A. El Reino de D. Quijote, S.A. Lico Inmuebles, S.A. Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. Grupo Empresarial Natura, S.A. CCM Corporación, S.A. Grupo Auchán	Promoción inmobiliaria Construcción y Explotación de Inmuebles Tenencia de valores Tenencia de valores Tenencia de valores Promoción Inmobiliaria Promoción Inmobiliaria Promoción Inmobiliaria Promoción Inmobiliaria Promoción Inmobiliaria Centros Comerciales	25%	Consejero. - Consejero. - Presidente Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Delegado -

1. Detalle de participaciones en sociedades con actividad similar:

A los efectos de lo establecido en este apartado, y en el artículo 127 ter- 4, de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad dominante entiende que, aunque el objeto social contempla diversas actividades, que históricamente se han venido desarrollando, al día de hoy su actividad se encuentra centrada en la promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario, realización de obras públicas o privadas, su compraventa, administración y explotación; compra y fabricación de productos y sistemas electrónicos, informáticos y de telecomunicaciones; mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos; fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos y proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, por lo que la información solicitada en este apartado se ha limitado a estas actividades, y en consecuencia, sobre estas se ha referido la información facilitada por los miembros del Consejo.

2. Realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores:



CLASE 8.ª



0J7529852

Asimismo y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, por lo que se refiere a cargos o funciones, excluyendo aquellos relativos a las empresas del Grupo, Multigrupo o Asociadas del Grupo UDRA, no se ha comunicado a la Sociedad ninguna información a este respecto.

De igual manera, y en virtud de lo referido en el apartado anterior, la Sociedad no ha recibido ninguna comunicación respecto al ejercicio por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de UDRA, S.A., tal y como anteriormente se ha entendido, por parte de sus Consejeros.

La información relativa a las empresas del Grupo, Multigrupo o Asociadas del Grupo UDRA se desglosa en las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante.

15. Hechos posteriores

La Sociedad se encuentra actualmente en un proceso de integración de la división inmobiliaria del Grupo, en concreto y principalmente del Grupo Parquesol, con el objetivo de constituir un nuevo Grupo más diversificado, de mayor tamaño y más adecuado para acometer mayores proyectos. Se tiene previsto culminar la citada reestructuración durante el ejercicio 2009.

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

Los principales términos de dicha refinanciación son los siguientes:

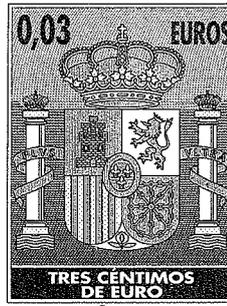
- Préstamos y créditos por un importe máximo de principal total de 1.112,37 millones de euros.
- Un tramo de descuento comercial y financiero con un límite máximo de 243,85 millones de euros.
- Un tramo de "confirming" por un límite máximo de 105,25 millones de euros.
- Un tramo de avales para la licitación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

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

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años; y
- Se han otorgado garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades del Grupo San José (incluida su participación en Parquesol y sus filiales), así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.



CLASE 8.^a



0J7529853

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

Entre los supuestos de amortización anticipada obligatoria están los siguientes:

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

Entre las obligaciones de UDRA cabe destacar las siguientes:

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

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



CLASE 8.ª



0J7529854

Udra, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008

Evolución de la Sociedad

La actividad de la Sociedad viene enmarcada y definida por su consideración de empresa holding siendo su principal actividad la gestión y dirección de las actividades de sus participadas, sociedades éstas cuyas actividades abarcan la construcción, tanto obra civil como edificación, la actividad industrial, la inmobiliaria, la comercial, la de comunicación y medios y la de cartera de inversión.

El crecimiento de la Sociedad atiende prioritariamente a criterios de rentabilidad y reducción del riesgo, así como a la expansión de las actividades relacionadas con los distintos sectores estratégicos en los que actualmente participa.

La continuidad de las inversiones en otros sectores, representada por la cartera de valores, dependerá de la evolución de su valor y de las oportunidades financieras.

Las bases estratégicas que continúan caracterizando a la sociedad y a sus dependientes podrían resumirse en las siguientes:

1. Mantenimiento del grado de independencia accionarial.
2. Inversión en formación del equipo humano y tecnología punta como motores de desarrollo.
3. Diversificación sectorial e internacionalización como pilares estratégicos de estabilidad y crecimiento.
4. Gestión integral de proyectos, ofreciendo un servicio global.
5. Apostar por sociedades con alto componente estratégico, relevantes retornos sobre la inversión o con marcado componente social.

El importe neto de la cifra de negocios de Udra, S.A. ascendió en el ejercicio 2008 a 9 miles de euros, situándose el resultado de explotación en 1.480 miles de euros.

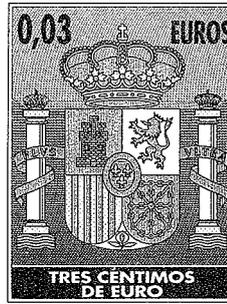
El beneficio antes de impuestos del ejercicio es de 5,3 millones de euros, resultado que permite situar los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 en 46.032 miles de euros.

Uso de instrumentos financieros

La estructura financiera existente en la Sociedad, caracterizada por un nivel de apalancamiento financiero muy reducido, unido al hecho de que prácticamente la totalidad de las operaciones se realizan en moneda euro, hace que el riesgo financiero al que pudiera estar expuesta la Sociedad resulte poco relevante en la valoración de sus activos, pasivos y en el resultado del ejercicio.



CLASE 8.ª



0J7529855

Exposición al riesgo de crédito

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que las colocaciones de tesorería se producen en empresas del Grupo, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Exposición al riesgo de interés

La Sociedad es cabecera de un grupo empresarial, actuando como gestora de las colocaciones de puntas de tesorería entre las sociedades del Grupo, vía contratos mercantiles de cuenta corriente, con los que se está asegurando la financiación y los tipos aplicables.

Exposición al riesgo de cambio

La Sociedad no tiene ni ha efectuado en 2008 operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio. Su exposición en divisa corresponde principalmente a sus participaciones indirectas en sociedades fuera del ámbito de la zona euro, cuya financiación se contrata en moneda local.

Exposición al riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 187 miles de euros y, aunque el fondo de maniobra es negativo por importe de 20.915 miles de euros los Administradores no prevén dificultades para hacer frente al pago de las deudas en la fecha de su vencimiento. En este sentido, cabe señalar que dentro del epígrafe "Acreedores a corto plazo" del pasivo del Balance de situación se recogen 15 miles de euros correspondientes a deudas con empresas del Grupo enmarcadas dentro de la política de optimización de los recursos financieros del Grupo. El endeudamiento financiero total, que asciende a 822 miles de euros, tiene fundamentalmente garantía personal. El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2008 asciende a 80 miles de euros.

Investigación y desarrollo

Debido a las características de la actividad que desarrolla la Sociedad, no se ha llevado a cabo durante el ejercicio 2008 actividad alguna de Investigación y Desarrollo.

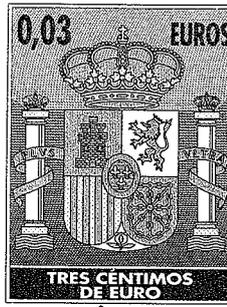
Perspectivas de futuro

En el próximo ejercicio la Sociedad continuará dirigiendo el conjunto de las actividades que desarrollan las sociedades en cuyo capital participa Udra, S.A. de forma significativa y en el estudio y ejecución de operaciones de participación en otros sectores complementarios o estratégicos para el Grupo.

Se tiene previsto culminar el proceso de reorganización en el que ha estado inmerso el Grupo en los últimos años, con la materialización de la fusión con las sociedades Grupo Empresarial San José, S.A., Udra Med, S.L.U. y Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., principalmente, y posterior aportación de activos inmobiliarios a la futura cabecera del Grupo Inmobiliario: San Jose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.



CLASE 8.^a



0J7529856

Operaciones con acciones propias

No se han producido operaciones con acciones propias durante el ejercicio.

Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

La Sociedad se encuentra en un proceso de integración con el Grupo Parquesol, con el objeto de constituir un nuevo Grupo más diversificado, de mayor tamaño y más adecuado para acometer proyectos de mayor envergadura, teniendo previsto culminar la mencionada reestructuración societaria en el primer semestre del ejercicio 2009.

Tal como se indica en la Nota 15 de la Memoria adjunta, con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo ha firmado un acuerdo de refinanciación de la mencionada deuda con un sindicato de bancos. La firma de dicho acuerdo contractual es la culminación de un proceso abierto con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, por el cual el Grupo había obtenido la suspensión temporal de los efectos por un posible incumplimiento de los compromisos establecidos, al objeto de proceder a su renovación. En su mayor parte, los vencimientos establecidos en el contrato de financiación tenían vencimientos posteriores al 31 de diciembre de 2009.

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



CLASE 8.^a



0J7529857

Las presentes Cuentas Anuales constituidas por el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio, el Estado de flujos de efectivo y la Memoria, así como el Informe de Gestión adjunto, extendidos en 39 folios de papel timbrado, números 0J7529819 a 0J7529857, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 29 de abril de 2009.

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Miguel Zorita Lees

D. Guillermo Mesonero Romajos

D^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Francis Lepoutre

D. Francisco Hernanz Manzano

D. Roberto Rey Perales

D. Roberto Alvarez

D. Pedro Pérez Fernández de la Puente

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

Identificación de la sociedad:

UDRA, S.A.

Datos registrales de la sociedad:

R.M. Pontevedra, Tomo 586 del folio 88, hoja 8119

NIF: A36046993 **Ejercicio Social:** 2008

Los abajo firmantes, como Administradores de la sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales extendidas en 39 folios de papel timbrado, números 0J7529819 a 0J7529857; no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.

Firma y nombre de los Administradores:

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Miguel Zorita Lees

D. Guillermo Mesonero Romanos

D^a. Átina de Fátima Sebastián González

D. Francis Lepoutre

D. Francisco Hernanz Manzano

D. Roberto Rey Perales

D. Roberto Alvarez

D. Pedro Pérez Fernández de la Puente