FONRESTAURA II, S.A.
MEMORIA ABREVIADA
EJERCICIO 2008
(en euros)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

05 - ACTIVOS NO CORRIENTES

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

07 - EXISTENCIAS

08 - FONDOS PROPIOS

09 - PASIVOS FINANCIEROS

10 - SITUACION FISCAL

11 - INGRESOS Y GASTOS

12 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

13 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

14 - OTRA INFORMACIÓN

15 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

16 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

17 - ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

18 - BALANCE Y LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INCLUIDOS EN LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANTERIOR

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad FONRESTAURA II S.A. se constituyó el 22 de abril del año 2005 y tiene su domicilio social y fiscal en MADRID, Calle Hermosilla número 4, piso 1º DR, CP 28001. El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad anónima.

El objeto social lo constituye la tenencia y gestión de bienes inmuebles.

La duración de la sociedad será de 10 años a partir de la fecha de su constitución.

A 31 de diciembre de 2008, la mercantil no esta obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio a formular cuentas anuales consolidadas.

La Sociedad tiene como actividad principal:

TENENCIA Y GESTION DE BIENES INMUEBLES

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, así como el Plan sectorial de las Empresas Inmobiliarias.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la elaboración de la cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2008 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 lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

4. Comparación de la información:

Transición al nuevo plan contable

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y en base a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las presentes cuentas anuales, al ser las primeras formuladas a partir de la entrada en vigor del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no se reflejan cifras comparativas con el ejercicio anterior si bien se incorporan dentro de estas cuentas anuales el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anterior (2007).

5. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

6. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

8. Cuentas Anuales

Las cuentas anuales se presentan en formato abreviado en relación con los artículos 181, 190 y 201 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Asimismo, se omite el informe de gestión y el estado de flujos de efectivo por no estar obligada a ello.

9. Principio de Empresa en Funcionamiento

La situación del mercado inmobiliario en España puede generar algunas dudas acerca de la capacidad de la Sociedad para continuar con normalidad su actividad.

Asimismo, cabe destacar que durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha obtenido resultados negativos. Estos han venido motivados principalmente por:

- La caída de las ventas durante el ejercicio 2008 de la Sociedad.
- Los resultados negativos de las cuentas en participación.

La Dirección de la Sociedad está considerando diversas alternativas para hacer frente a esta situación, entre la que destaca la venta o disolución de su participación en varias comunidades de bienes integradas por inmuebles, así como la venta directa de dichos inmuebles y otros de su propiedad, con el objetivo de obtener liquidez. Asimismo se ha acordado la liquidación de las cuentas en participación activas y pasivas mantenidas con el Grupo Restaura.

La Dirección espera que mediante las diversas alternativas, la Sociedad pueda continuar su actividad con normalidad, especialmente en lo que se refiere a la obtención de liquidez suficiente para hacer frente a sus pagos. Por dicho motivo, se ha decidido formular las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

Finalmente, los accionistas se encuentran comprometidos en apoyar financieramente a la Sociedad.

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

1. A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

BASE DE REPARTO	
Pérdidas y ganancias	-16.259.557,68
Total	

Las pérdidas serán compensadas con la obtención de beneficios futuros.

2. No ha habido distribución de dividendos a cuenta en el ejercicio.

3. No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

04 – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y demás legislación aplicable, han sido las siguientes:

a) Instrumentos financieros

a.1) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar:

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que será normalmente el precio de la transacción. No obstante los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio se valorarán a su valor nominal, siempre que no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en los libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las cuentas en participación corresponden a diversas aportaciones realizadas por la Sociedad a diversas sociedades, por las que tendrá derecho a un porcentaje del resultado antes del Impuesto sobre Sociedades que obtengan todas las sociedades gestoras por promociones de inmuebles.

Las cuentas en participación activas se han valorado por los importes de liquidación incluidos en el acuerdo de 16 de Marzo de 2009, que estimamos que es su valor razonable.

a.2) Pasivos financieros

Debitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican los débitos por operaciones comerciales, que son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y los débitos por operaciones no comerciales, que son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Se valoran por su valor razonable que será el precio de la transacción. Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan intereses contractual y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones se podrán valorar por su valor nominal. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuentas en participación corresponden a diversas aportaciones realizadas por diversas sociedades a la Sociedad, por las que tendrá derecho a un porcentaje del resultado antes del Impuesto sobre Sociedades que obtengan todas las sociedades gestoras por promociones de inmuebles.

Las cuentas en participación pasivas se han valorado por los importes de liquidación incluidos en el acuerdo de 16 de Marzo de 2009, que estimamos que es su valor razonable.

b) Existencias

Corresponden a inmuebles destinados a la venta, aunque su permanencia en la empresa pueda ser superior a un año. Los edificios adquiridos se valoran al precio de adquisición, incrementados, en su caso, por los costes de restauración imputables a cada bien. Los costes de indemnizaciones a arrendatarios son incorporados como mayor valor de las existencias. La Sociedad reparte los costes entre las diferentes unidades de los inmuebles en función del precio estimado de realización.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por deterioro de existencias cuando el valor razonable es inferior al coste contabilizado. El valor razonable se determina periódicamente a traves de valoraciones de expertos independientes.

En las existencias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de ser vendidas y correspondan a préstamos de financiación ajena directamente atribuible a la adquisición.

c) Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2008, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

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

d) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en transcurso del ciclo normal de explotación, aquellos otros que no corresponden con esta clasificación se consideran no corrientes.

e) Impuesto sobre beneficios

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

e.1) Impuesto corriente

El impuesto sobre beneficios se calcula sobre el resultado contable modificado por las diferencias permanentes entre éste y el resultado fiscal (base imponible). Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto corriente devengado en el ejercicio. Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran y registran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre del ejercicio.

e.2) Impuesto diferido

Surge de la imputación de ingresos y gastos en ejercicios diferentes, a efectos contables y fiscales, como consecuencia de las diferencias entre la normativa contable vigente y la fiscal. El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran y registran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre de ejercicio por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre del ejercicio.

f) Provisiones para otras operaciones de tráfico

La provisión para otras operaciones de tráfico corresponde al importe estimado para obras a realizar en las promociones de fincas registradas por la sociedad como edificios adquiridos y parte de los cuales ya han sido vendidos.

g) Provisiones para otras responsabilidades

La empresa reconoce como pasivos cuando resulten indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelaran. Cuando la provisión corresponda a una obligación implicita o tácita, su nacimiento se situa en la expectativa válida creada por la empresa frente a terceros, de asunción de una obligación por parte de aquella. Su importe será el valor actual de la cantidad que se estima habrá que satisfacer en el momento que la obligación sea firme y exigible.

h) Provisiones por deterioro de activos financieros

La empresa considera que al cierre del ejercicio la recuperación de los prestamos que ha concedido y las rentas procedentes de las cuentas en participación en la que es participe, sufren un deterioro estimado por la reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros ante el riesgo de impago.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y los gastos se imputan en función del criterio de devengo.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran y registran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, que se corresponde con el precio acordado para dichos bienes o servicios una vez deducido cualquier descuento, rebaja en precio u otras partidas similares.

j) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, por el menor.

k) Comunidad de bienes

La sociedad participa en un 20% en la Comunidad de Bienes "Proyecto Fonrestaura Salamanca, C.B.", con NIF E83310557, en un 35% en "Proyecto Independencia 5, C.B" con NIF E84561125 y en un 17% en "Proyecto Fonrestaura Valencia, C.B." con NIF E97762843 creadas en el ejercicio 2007. El objetivo de estas comunidades es explotar y comercializar una serie de inmuebles situados en Salamanca, Madrid y Valencia respectivamente.

El registro contable de la comunidad de bienes ha sido asimilado a efectos contables a las Uniones Temporales de Empresas (UTES) y, según la norma de valoración, tanto los elementos patrimoniales de una comunidad de bienes como las operaciones llevadas a cabo por la misma, se integran en las cuentas anuales de los comuneros que forman la CB por el importe proporcional a su participación en la comunidad. Dicha integración se lleva a cabo una vez realizada la necesaria homogeneización temporal y valorativa.

Los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la CB son eliminados, en proporción a la participación que corresponda a la Sociedad. Asimismo los activos, pasivos, gastos e ingresos recíprocos son objeto de eliminación.

05 - ACTIVOS NO CORRIENTES

Acivos por impuesto diferido

Atendiendo a la nueva clasificación dada por el PGC se clasifica el crédito activado por Impuesto de Sociedades en 128.553,14 euros a largo plazo.

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

Instrumentos financieros a largo plazo:

El valor en libros, para cada una de las categorías de activos financieros, salvo inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se muestra en el siguiente cuadro de clasificación, según su naturaleza y su función.

CLASIFICACION	Creditos, derivados, otros a 31/12/2008	Cuentas en participación a 31/12/2008	TOTAL
Inversiones financieras no corrientes:			
- Préstamos y partidas a cobrar	15.097.914,70	8.410.000,00	23.507.914,70
- Deterioro	(10.179.302,00)	(1.404.658,00)	(11.583.960,00)
Total	4.918.612,70	7.005.342,00	11.923.954,70

Créditos a terceros

El saldo del epígrafe "Créditos a terceros", corresponde en 15.097.914,70 euros a créditos con el grupo Restaura, que devengan un interés del Euribor a doce meses más dos puntos. Los intereses devengados durante el ejercicio ascienden a 414.590 euros.

Durante el ejercicio se ha registrado un deterioro de los créditos mantenidos con el grupo Restaura por importe de 10.179.302 euros, correspondiente a la parte no cubierta mediante garantía hipotecaria.

Asi mismo, se estima un deterioro en las rentas a generar en las cuentas en participación en la posición de participe por importe de 1.404.658, 00 euros.

Cuentas en participación

- Cuentas Participe.

Las Cuentas en participación, por importe de 8.410.000,00 euros, corresponden a diversas aportaciones realizadas por la Sociedad a diversas sociedades, por las que tendrá derecho a un porcentaje del resultado antes del Impuesto sobre Sociedades que obtengan todas las sociedades gestoras por promociones de inmuebles.

De acuerdo con los contratos suscritos, salvo posibles pactos posteriores, la devolución de la aportación inicial se realizará a la fecha de finalización de la promoción inmobiliaria.

A continuación se detalla la relación de las Cuentas en Participación activas a 31 de diciembre de 2008 y su saldo final después de liquidaciones (en euros):

GESTOR	CUENTA PARTICIPE	LIQUIDACION A 31/12/2008
Som Tots	Fonrestaura II	2.960.000
Fincatop	Fonrestaura II	183.000
Ligoria	Fonrestaura II	175.000
P. I. Icaro	Fonrestaura II	700.000
Restaura Inmoland	Fonrestaura II	1.177.000
Zuritze	Fonrestaura II	3.215.000
TOTAL		**8.410.000**

Dichas cuentas en participación se hallan clasificadas a largo plazo puesto que, en virtud del acuerdo marco que se detalla más abajo, serán transformadas, mediante su liquidación y extinción junto con las cuentas en participación pasivas, en un crédito a favor de la Sociedad a largo plazo.

- Cuentas Gestor

Los importes de las liquidaciones de las Cuentas en Participación pasivas de la Sociedad y su saldo final a 31 de diciembre de 2008. Su desglose es el siguiente:

Gestor	Cuenta Participe	Liquidacion a 31/12/2008
Fonrestaura II	Restbuild	583.100
Fonrestaura II	Restaura	2.666.815
TOTAL		**3.249.915**

Dichas cuentas en participación se hallan clasificadas a largo plazo puesto que, en virtud del acuerdo descrito anteriormente, serán transformadas, mediante su liquidación y extinción junto con las cuentas en participación activas, en un crédito a favor de la Sociedad a largo plazo.

Instrumentos financieros a corto plazo:

El valor en libros, para cada una de las categorías, sin incluir el efectivo, se muestra en el siguiente cuadro de clasificación, según su naturaleza y función:

El desglose del epígrafe "Créditos, derivados y otros", es como sigue:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	Importes
- Clientes por ventas y prestación de servicios	32.706,66
- Deudores varios	30.359,07
- Otros créditos con las Administr. Públicas	221.611,96
TOTAL	**284.677,69**

El desglose del epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar” es como sigue:

Inversiones Financieras a c/p:	Importes
- Intereses a c/p de créditos	414.590,00
- Cuenta corriente con socios	277.071,76
- Cuenta corrientes con CB	58.609,10
TOTAL	**750.270,86**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad.

07 - EXISTENCIAS

El movimiento de existencias durante el ejercicio es el siguiente:

	EDIFICIOS	OBRAS EN CURSO	
COSTE	Adquiridos	Ciclo largo	Total
Saldo inicial	12.320.780,00	18.255.831,80	30.576.611,80
Entradas	0	1.267.382,00	1.267.382,00
Traspasos	19.523.213,80	(19.523.213,80)	0
Salidas	(671.323,46)	0	(671.323,46)
Saldo final	31.172.670,34	0	31.172.670,34
DETERIORO			
Saldo inicial	0	0	0
Deterioro	87.739,73	0	87.739,73
Saldo final	87.739,73	0	87.739,73
VALOR NETO			
Inicial	12.320.780,00	18.255.831,80	30.576.611,80
Final	31.084.930,61	0	**31.084.930,61**

Las salidas del epígrafe "Edificios adquiridos" corresponden en 115.623 euros a la desdotación de obras provisionadas en el ejercicio anterior sobre las fincas Cristo de la Epidemia, 64 de Málaga, Villarroel, 13 de Barcelona, Angel Guimerá 32 a 44, Orellana 13 a 21, Pelleter 33 y 35, San Dionisio 1 y 3 Músico Chavarri 6 y 7 d e Valencia, Avenida Portugal 75 de Salamanca. El resto de salidas corresponden a ventas de departamentos de estas fincas durante el ejercicio.

El saldo de "Edificios adquiridos" corresponde a viviendas propiedad de diversas Comunidades de Bienes en las que la Sociedad participa. Por importe de 1.123.460 euros corresponde al 20 % de las existencias de la comunidad de bienes "Proyecto Fonrestaura Salamanca.", mientras que 7.011.560 euros corresponden al 17% de las existencias de la comunidad de bienes "Proyecto Fonrestaura Valencia."

Sobre estas fincas existen al cierre compromisos en firme de venta, por un importe de 458.990 euros.

El epígrafe "Obras en curso de ciclo largo" corresponde al inmueble Plaza de la Independencia 5 de Madrid propiedad de la comunidad de bienes "Proyecto Independencia 5". Las entradas de este epígrafe corresponden a las obras realizadas sobre esta finca hasta abril del 2008, fecha de paralización de las obras, motivo por el cual se han clasificado, durante el ejercicio, como Edificio Adquirido. Durante el ejercicio se han activado gastos financieros por importe de 229.982,38 euros

A 31 de diciembre de 2008 no existen compromisos en firme de compras de inmuebles.

Existencias por valor neto contable de 31.084.930,61 euros (de las que 1.035.721,61 euros corresponden a "Proyecto Fonrestaura Salamanca, CB", que durante el ejercicio se ha deteriorado la finca Avenida Portugal 75, ya que tiene un coste superior al precio de venta, 7.011.560 euros corresponden a "Proyecto Fonrestaura Valencia, CB" y 19.523.212 euros corresponden a "Proyecto Independencia 5, CB"), se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos y pólizas de crédito que ascienden a 21.621.525 euros, de los que 840.225 euros corresponden a los de "Proyecto Fonrestaura Salamanca, CB", 5.381.300 euros corresponden a los de "Proyecto Fonrestaura Valencia, CB" y 15.400.000 euros corresponden a la póliza de crédito de "Proyecto Independencia 5 CB".

El tipo de interés de estos préstamos oscila entre el 5,28% y el 5,54%.

La totalidad de las fincas están sujetas a contratos de cuenta en participación a largo plazo entre la Sociedad y terceros.

08 - FONDOS PROPIOS

Capital social

A 31 de diciembre de 2008 el capital social es de 6.000.000 euros dividido en 6.000 acciones nominativas de 1.000 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 6.000, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley, debe ser transferido a una reserva legal un importe equivalente al 10% de los beneficios, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. La reserva legal no puede ser distribuida, y si es utilizada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

09 - PASIVOS FINANCIEROS

1. Información sobre los pasivos financieros de la sociedad:

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación se detallan los pasivos financieros a l/p atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena:

Deudas con entidades de crédito lp	**Importe 2008**
Débitos y partidas a pagar: - Creditos Fonrestaura……...7.940.223,45 - Creditos CB……..…16.621.524,97 Valencia……..5.381.300,37 Salamanca……. 840.224,60 Independencia.15.400.000,00	24.561.748,42
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg	
Otros	
TOTAL	24.561.748,42

Derivados y otros lp	**Importe 2008**
Débitos y partidas a pagar: - Cuentas en Participación……..3.249.914,70 - Fianzas recib. l/p……. 2.114,74	3.252.029,44
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg	
Otros	
TOTAL	3.252.029,44

Total pasivos financieros lp	**Importe 2008**
Débitos y partidas a pagar	27.813.777,86
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg	
Otros	
TOTAL	27.813.777,86

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Deudas con entidades de crédito cp	**Importe 2008**
Débitos y partidas a pagar: - Deudas Fonrestaura……28.020,11 - Intereses……131.197,98 - Deudas CB……339.150,00	498.368,09
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg	
Otros	
TOTAL	498.368,09

Derivados y otros cp	**Importe 2008**
Débitos y partidas a pagar: - c/c con terceros…….. 274.318,59 - Acreedores CB……..... 6.849,27 - Proveedoes……..….. 159.224,30 - O. Acreedores y Adm. Publicas ……..…. 72.952,60 - Fianzas rec. c/p……. 3.020,00	516.364,76
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg	
Otros	
TOTAL	516.364,76

Total pasivos financieros cp	**Importe 2008**
Débitos y partidas a pagar	1.014.732,85
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg	
Otros	
TOTAL	1.014.732,85

Los vencimientos de estos préstamos hipotecarios son como sigue:

EJERCICIO	IMPORTE
2009	294.320
2010	15.778.518
2011	383.500
2012	386.829
2013	390.346
2014 y ss	7.826.603,51
TOTAL DEUDAS ENT. CREDITO	25.060.116,51
Deuda a c/p	498.368,09
Deuda a l/p	24.561.748,42

Actualmente se estan renegociando todos los préstamos, con lo que el calendario estimado sufrirá variaciones en 2009 y en ejercicios futuros.

10 - SITUACIÓN FISCAL

Debido al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración al efecto de la tributación del impuesto sobre sociedades y la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

Por la primera aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad de 2007 procede realizar un ajuste al Patrimonio Neto a 01/01/2008, como consecuencia de la cancelación de los gastos de primer establecimiento (activo ficticio) por importe de 239.837 euros. Como el ajuste tiene que tener en cuenta el impacto fiscal:

Patrimonio Neto a 01/01/08 (PGC/90)……28.724.624,70
Gastos de Primer Establecimiento (Bruto)……..(239.837,00)
Efecto fiscal (25%/239.837)……59.959,25
Patrimonio Neto 01/01/09 (PGC/07)……28.544.746,95

La cancelación de estos gastos disminuye nuestras reservas libres por importe neto de impuestos de 179.877,75 euros.

El activo por diferencias temporarias deducible que surge es de 59.959,25 euros y se aplicara en el ejercicio 2008.

Como consecuencia del deterioro de determinados activos financieros las dotaciones efectuadas no tienen la consideración de gasto fiscalmente deducible:

- Deterioro Créditos concedidos……10.179.302 euros
- Deterioro Cuentas Participe……..……1.404.658 euros

Procedemos a un ajuste positivo sobre el resultado contable por importe de 11.583.960 euros.

La dotación para otras responsabilidades tampoco tiene el carácter de deducible en el ejercicio 2008 por lo que procederemos a un ajuste positivo al resultado contable por importe de 4.469.816 euros.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES

CONCEPTO	AUMENTO/GANANCIAS	DISMINUCIONES/PERDIDAS
Resultado Contable		-16.259.557,68
Impuesto de Sociedades	68.593,89	
Dotaciones no ded. fiscalmente	16.053.776,00	
Ajustes primera aplicación	239.837,00	
BASE IMPONIBLE		**-514.212,57**

Se activa el crédito del impuesto (cuenta 4745), por importe de 128.553,14 euros al ser la base imponible negativa de 514.212,57 euros y aplicar el tipo impositivo del primer tramo correspondiente a PYMES (25%/30%).

La base imponible negativa por importe de 514.212,57 euros pendiente de compensar, a 31 de diciembre de 2008, podrá ser objeto de compensación hasta el ejercicio 2023.

Las retenciones efectuadas en el ejercicio a los rendimientos de capital mobiliario ascienden a 141.061,29 euros, por lo que el resultado de la liquidación es a **DEVOLVER por importe de 141.061,29.**

11. INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe de las ventas presenta la siguiente distribución geográfica:

Barcelona……0%
Málaga……..…43%
Valencia……48%
Madrid.……0%
Salamanca…….9%

Consumos de edificios adquiridos:

Compras……..921.775
Variación de Existencias…….(596.059)

Consumos de Explotación……325.716

Cargas Sociales

Este epígrafe se refiere prácticamente en su totalidad a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

Otros gastos de explotación

Dotacion otras responsabilidades……..4.480.311,73
Dotación deterioro cuentas en participación…… 1.404.801,00
Servicios exteriores…….. 360.876,00
Tributos…… ..68.593,89

Otros Resultados

Corresponden principalmente al ajuste realizado por la Sociedad para corregir la provisión de obras realizada en el ejercicio anterior

Deterioro y resultado negativo por enajenación de instrumentos financieros

Deterioro y perdidas……..11.583.960,00
Resultados enajenaciones y otras…… ….. 418.036,43

12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

1.- Operaciones con socios.

El importe de los saldos en Balance con partes vinculadas correspondientes al socio "RESTAURA, SL" a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

BALANCE 2008
A) ACTIVO NO CORRIENTE
- Cuentas en Participación
- Créditos concedidos
- Otros activos financieros……7.764
B) ACTIVO CORRIENTE
- Otros activos financieros
C) PASIVO NO CORRIENTE
- Cuentas en Participación……2.666.815
- Otros pasivos financieros…….. 21.885
D) PASIVO CORRIENTE
-Proveedores a corto plazo…… 0

El importe de las operaciones de ingresos y gastos de la Cuenta de Resultados correspondientes a "RESTAURA, SL" durante el ejercicio 2008 son:

- Ingresos por intereses de préstamos……..262.298,00 euros
- Gastos por intereses…… . 11.810,00 euros.

2.- Retribuciones al Consejo de Administración.

Los administradores de la sociedad han devengado remuneraciones por importe de 15.300 euros durante el ejercicio 2008.

Durante el ejercicio, los administradores no han realizado con la sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

14. OTRA INFORMACIÓN

1.- Personal contratado

A continuación se detalla la plantilla media de trabajadores, agrupados por categorías:

DESGLOSE PERSONAL POR CATEGORIAS

Categoría	Hombres	Mujeres
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	1	

La empresa no tiene acuerdos que no figuren en el balance.

2. Participación de los administradores en capital de otras sociedades:

En cumplimiento de la obligación establecida en el apartado 4 del Art. 127 ter. de la Ley de Sociedades Anónimas, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad su participación o desempeño de cargos en distintas sociedades, según se recoge a continuación:

1- ARZALEJOS REAL ESTATE, S.L., REPRESENTADO POR JUAN ESQUER RUFILANCHAS:

Posee participaciones/acciones de diversas sociedades en las cuales no ostenta ningún cargo dentro del Órgano de Administración, y que son las siguientes:

SOCIEDAD	% PARTICIPACIÓN
DB REAL ESTATE IBERIAN VALUE ADDED I, S.A.	0,10%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

2- CAJA RURAL ARAGONESA Y DE LOS PIRINEOS, S. COOP. CRED., REPRESENTADO POR
ALEJANDRO MOLINER BURRELL:

A 31 de diciembre de 2008 ejercía los siguientes cargos en sociedades que tienen el mismo, análogo o complementario género de actividad que FONRESTAURA II, S.A. y poseía en las mismas los % de participación que se indican:

SOCIEDAD	CARGO	% PARTICIPACIÓN
FONRESTAURA INTERNACIONAL, S.A.	CONSEJERA	10%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

3- CORPORACIÓN CAIXA GALÍCIA, S.A. REPRESENTADO POR CARLOS MARINO:

A 31 de diciembre de 2008 ejercía los siguientes cargos en sociedades que tienen el mismo, análogo o complementario género de actividad que FONRESTAURA II, S.A. y poseía en las mismas los % de participación que se indican:

SOCIEDAD	CARGO	% PARTICIPACIÓN
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	CONSEJERA	5,64%
SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	CONSEJERA	2,99%
DESARROLLOS TERRITORIALES INMOBILIARIOS, S.A.	CONSEJERA	25,00%

Además posee participaciones/acciones de diversas sociedades en las cuales no ostenta ningún cargo dentro del Órgano de Administración, que son las siguientes:

SOCIEDAD	% PARTICIPACIÓN
GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L.	100%
LAZORA, S.A.	6,54%
SOCIEDAD DE FOMENTO Y DESARROLLO TURÍSTICO, S.A.	24,99%
TASAGALICIA, S.A.	90,50%
TORRE DE HÉRCULES, S.L.	100%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

4- DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAPITEL, S.L. REPRESENTADO POR GERARDO PÉREZ
DURÍAS RUBIO:

A 31 de diciembre de 2008 ejercía los siguientes cargos en sociedades que tienen el mismo, análogo o
complementario género de actividad que FONRESTAURA II, S.A. y poseía en las mismas los % de participación que se indican:

SOCIEDAD	CARGO	% PARTICIPACIÓN
PROMOCIONES URBANÍSTICAS CAPITEL, S.L.	ADMINISTRADOR	99%
ARRENDAMIENTOS CAPITEL, S.L.	ADMINISTRADOR	99%
O'DONELL 17, S.L.	ADMINISTRADOR	50%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

5- ENEBRO CARTERA INMOBILIARIA, S.L. REPRESENTADO POR MARÍA CAVESTANY CORSINI:

A 31 de diciembre de 2008 ejercía los siguientes cargos en sociedades que tienen el mismo, análogo o complementario género de actividad que FONRESTAURA II, S.A. y poseía en las mismas los % de participación que se indican:

SOCIEDAD	CARGO	% PARTICIPACIÓN
GRAN VÍA 2006, S.L.	CONSEJERA	5%
GRAN VÍA 2007, S.L.	CONSEJERA	5%
PROMOCIONES COMER. SAN LEOPOLDO MARBELLA, S.L.	CONSEJERA	5%
SAN LEOPOLDO DESARROLLOS INMOB. MEDITERRÁNEOS, S.L.	CONSEJERA	5%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

6- EVENTURES, S.L. REPRESENTADO POR ALFREDO BASSAL RIERA:

Posee participaciones/acciones de diversas sociedades en las cuales no ostenta ningún cargo dentro del Órgano de Administración, que son las siguientes:

SOCIEDAD	% PARTICIPACIÓN
PROMOCIÓN IRV 2000, S.L.	18,66%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

7- RENDAR NEGOCIOS, S.L. REPRESENTADO POR MIGUEL JOVE Y VICENTE RODRÍGUEZ:

A 31 de diciembre de 2008 ejercía los siguientes cargos en sociedades que tienen el mismo, análogo o complementario género de actividad que FONRESTAURA II, S.A. y poseía en las mismas los % de participación que se indican:

SOCIEDAD	CARGO	% PARTICIPACIÓN
RIOCARDO INVERSIONES, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO	99,99%

Además posee participaciones/acciones de diversas sociedades en las cuales no ostenta ningún cargo dentro
del Órgano de Administración, que son las siguientes:

SOCIEDAD	% PARTICIPACIÓN
BBVA REAL ESTATE DEAL II, S.A.	5%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

8- REORDO, S.L. REPRESENTADO POR MARÍA DOLORES ORTEGA RENEDO:

A 31 de diciembre de 2008 ejercía los siguientes cargos en sociedades que tienen el mismo, análogo o complementario género de actividad que FONRESTAURA II, S.A. y poseía en las mismas los % de participación que se indican:

SOCIEDAD	CARGO	% PARTICIPACIÓN
INMOBILIARIA ALTRAMUD, S.L.	ADMINISTRADORA	99,99%
VALORIA INMUEBLES, S.L.	ADMINISTRADORA	7,15%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad

9- SALENGOA, S.L. REPRESENTADO POR ESTEBAN SALEGUI ARBIZU:

Posee participaciones/acciones de diversas sociedades en las cuales no ostenta ningún cargo dentro del Órgano de Administración, que son las siguientes:

SOCIEDAD	% PARTICIPACIÓN
BAZTANGO, S.L.	95,00%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

10- SERVILUGAR REPRESENTADO POR FRANCISCO DE BORJA ARTEAGA MARTÍN:

A 31 de diciembre de 2008 ejercía los siguientes cargos en sociedades que tienen el mismo, análogo o complementario género de actividad que FONRESTAURA II, S.A. y poseía en las mismas los % de participación que se indican:

SOCIEDAD	CARGO	% PARTICIPACIÓN
SAN LEOPOLDO SOLUCIONES URBANISTICAS	CONSEJERA	42,50%

Así mismo, no realiza por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la entidad.

15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio se han firmado los siguientes acuerdos:

En fecha 11 de febrero de 2009 se ha firmado un acuerdo con sociedades del Grupo Restaura por el que se acuerda:

- Aprobación de la propuesta de reorganización patrimonial y accionarial de la Sociedad formulada por el Consejo de Administración.

- Se acuerda reducir el capital por un importe de 600.000 €, mediante la amortización de 600 acciones, cuya titularidad corresponde a Restaura, S.L.

- Para la amortización se procederá a restituir a Restaura, S.L. la cantidad de 2.187.483 €, es decir 3.645,80 € por acción.

- Se acuerda que la reducción tenga lugar mediante la compensación parcial de parte de la deuda que Restaura tiene frente a la Sociedad.

- Modificación del número de miembros del Consejo de Administración.

- Traslado del domicilio social a Madrid.

En fecha 11 de febrero de 2009, se ha firmado un acuerdo con sociedades del Grupo Restaura por el que se acuerda liquidar y extinguir los contratos de cuentas en participación activas y pasivas que la Sociedad mantiene frente a sociedades del grupo restaura. Con fecha 16 de marzo de 2009 se determinó la liquidación de las cuentas en participación de las que resulta un saldo de 948.716 euros a favor de la Sociedad, saldo que permanecerá en el activo de la sociedad como crédito frente al grupo Restaura.

Cuadro de liquidación:

Fonrestaura II SA Cuenta Participe

PROYECTO	GESTOR	APORTACION 31/12/2008	RENTAS	VALOR CUENTA PARTICIPACION
Pajaritos	Som Tots	600.000	**(463.077)**	**136.923**
Granada	Som Tots	975.000	**(330.113)**	**644.887**
Mallorca, 182	Som Tots	600.000	**108.856**	**708.856**
Trinxant	Som Tots	785.000	**203.484**	**988.484**
Tamarit, 171	Fincatop	183.000	**45.263**	**228.263**
Elvira, 5	Ligoria	175.000	**(115.373)**	**59.627**
Feliz Saenz, 11	P.I. Icaro	700.000	**(397.082)**	**302.918**
Velazquez, 17	Restaura Inmoland	234.000	**(21.739)**	**212.261**
Banif Diagonal	Restaura Inmoland	230.000	**(11.166)**	**218.834**
Banif Virreinas	Restaura Inmoland	255.000	**(19.493)**	**235.507**
Banif Paterna	Restaura Inmoland	258.000	**(258.000)**	**0**
Reyes Católicos, 44	Restaura Inmoland	200.000	**(100.955)**	**99.045**
Goya y San Federico	Iniciativas Zure Etxea	3.215.000	**1.487.541**	**4.702.541**
TOTALES		8.410.000	**128.145**	**8.538.145**

Fonrestaura II SA Cuenta Gestor

PROYECTO	PARTICIPE	APORTACION	RENTAS	VALOR CUENTA

		31/12/2008		PARTICIPACION
C.B. Valencia	Restbuild	583.100	**(130.302)**	**452.798**
Villarroel, 13	Restaura	58.000	**(58.000)**	**0**
Av. Portugal	Restaura	180.000	**54.594**	**234.594**
C.B. Indepedencia, 5	Restaura	1.780.815	**4.596.446**	**6.377.261**
Cristo de la Epidemia	Restaura	648.000	**(123.224)**	**524.776**
TOTALES		3.249.915	**4.339.514**	**7.589.429**

Crédito a favor de Fonrestaura II SA = 8.538.145 – 7.589.429 = 948.716 euros.

En fecha 17 de junio se firma compromiso de división de la cosa común por el que la sociedad se adjudica la plena propiedad de la totalidad de los edificios, que se adquirieron en pro-indiviso con RESTAURA VALENCIA S.L.U., sitos en las calles Angel Guimerá 44 y San Dionisio 1 de Valencia, habiéndose otorgado la correspondiente escritura de la disolución de comunidad de bienes el día 7 de agosto de 2009.

Ese mismo día, se otorgó una escritura por la que se reconoce la deuda de 15.060.305 euros del Grupo Restaura frente a la Sociedad que surgió en el acuerdo del 11 de febrero indicado previamente. Simultáneamente se otorgó una garantía por importe de 5.199.655 euros por parte de Zuritze a favor de la sociedad, consistente en una segunda hipoteca sobre determinados activos de Zuritze.

17. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Hasta el ejercicio 2007, la sociedad ha venido formulando sus cuentas anuales de acuerdo con el Plan General Contable de 1990. A partir del ejercicio 2008, la sociedad formula sus cuentas anuales de acuerdo con el PGC, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en adelante NPGC.

1.- Los criterios del NPGC deberán aplicarse de forma retroactiva con las excepciones que se indican en las disposiciones transitorias segunda y tercera de este Real Decreto.

A tal efecto el Balance de Apertura del ejercicio en que se aplique por primera vez el NPGC se elaborará de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Deberan registrarse todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento exige el Nuevo Plan General de Contabilidad.

b) Deberán darse de baja todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento no está permitido por el NPGC.

c) Deberan reclasificarse los elementos patrimoniales en sintonia con las definiciones y los criterios incluidos en el NPGC.

d) La empresa OPTA por valorar todos los elementos patrimoniales que deban incluirse en el Balance de Apertura conforme a los principios y normas vigentescon anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantilen materia contable pàra su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, salvo los instrumentos financieros que se valoren por su valor razonable.

2.- La contrapartida de los ajustes que deban realizarse para dar cumplimiento a la primera aplicación será una partida de reservas.

Ajustes de primera aplicación del nuevo PGC de 2007

Las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio 2007 y en el ejercicio 2008 son las siguientes:

Cancelación de los gastos de establecimiento: En los criterios contables del PGC de 1990 era posible la activación de los gastos de establecimiento (gastos de constitución y ampliación de capital, y gastos de primer establecimiento), pudiendo amortizarse sistemáticamente en un plazo no superior a cinco años. Sin embargo, con el PGC de 2007 no está permitida la activación de estos gastos. Por lo tanto, para convertir las cuentas anuales de la sociedad a las nuevas normas contables, se ha cancelado el saldo íntegro de los gastos de establecimiento (239.837 euros) reduciendo la cifra de reservas voluntarias, por un importe neto de impuestos de 179.877,75 euros.

Conciliación del patrimonio neto en la fecha de transición

La conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 (fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad) elaborado conforme al PGC (90) y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007, se muestran a continuación:

	IMPORTES
PATRIMONIO NETO 01/01/2008 PGC 1990	28.724.624,70
AJUSTES TRANS. AL NPGC: ELIMINACION GASTOS DE ESTABLECIMIENTO - importe bruto - efecto fiscal	 (239.837,00) 59.959,25
PATRIMONIO NETO 01/01/2008 PGC 2007	28.544.746,95

Con todos estos datos procedemos a elaborar el siguiente:

BALANCE DE APERTURA A 01/01/2008

ACTIVO		PASIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**18.646.343,62**	**A) PATRIMONIO NETO**	**28.544.746,95**
V.Inmovil. Financieras a L/P	**18.586.384,37**	**I. Capital**	**6.000.000,00**
Cartera de valores a l/p	1.503.725,55	**II. Prima de Emisión**	**21.600.000,00**
Otros créditos	17.081.600,00	**III. Reservas**	**-97.144,95**
Depósitos y fianzas const l/p	1.058,82	Legal	82.732,80
VI. Act. por impuestos diferidos	**59.959,25**	Voluntaria	-179.877,75
Impuesto diferido	59.959,25	**V. Resultado 2007**	**1.041.891,90**
B) ACTIVO CORRIENTE	**39.817.298,06**	**B) PASIVO NO CORRIENTE**	**27.903.540,81**
II. Existencias	**30.576.611,80**	**II.Deudas a l/p**	**27.903.540,81**
Edificios adquiridos	12.320.780,00	Deudas l/p Ent. Credito	24.942.112,38
Obras en curso de ciclo largo	18.255.831,80	Deudas a l/p	2.959.600,00
III. Deudores comerciales	**216.049,18**	Fianzas rec. A l/p	1.828,43
Clientes	26.481,48		
Otros deudores	35.596,28	**C) PASIVO CORRIENTE**	**2.015.353,92**
Administraciones publicas	153.971,42	**II Provisiones a c/p**	**1.029.639,43**
V. Inversiones financieras a c/p	**7.339.963,29**	**III Deudas a c/p**	**57.691,56**
Cuenta corriente con socios	893.274,17	Con ent. De credito	6.881,00
Cuenta corriente con CB	14.436,82	Deuda por intereses	44.608,21
Cuenta corriente con terceros	2.252,30	Otras deudas a c/p	4.502,35
Otros créditos	6.430.000,00	Depositos rec. A c/p	1.700,00
VII. Efectivo y o. activos equiv.	**1.684.673,79**	**V.Acreedores comerciales**	**928.022,93**
Bancos	1.684.673,79	Deudas por compras	752.674,54
		Anticipo de clientes	8.015,00
		Administraciones Publicas	164.990,77
		Remuneraciones pend. Pago	2.342,62
TOTAL ACTIVO	**58.463.641,68**	**TOTAL PASIVO**	**58.463.641,68 €**

18. BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INCLUIDOS EN LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANTERIOR

BALANCE A 31/12/2007

FONRESTAURA II, S.A.
MEMORIA ABREVIADA
EJERCICIO 2008
(en euros)

ACTIVO 2007		PASIVO 2007	
INMOVILIZADO	**18.826.221,37**	**FONDOS PROPIOS**	**28.724.624,70**
Gastos de Establecimiento	**239.837,00**		
V.Inmovil. Financieras a L/P	**18.586.384,37**	**Capital**	**6.000.000,00**
Cartera de valores a l/p	1.503.725,55	**Prima de Emisión**	**21.600.000,00**
Otros créditos	17.081.600,00	**Reservas**	**82.732,80**
Depósitos y fianzas const l/p	1.058,82	Legal	82.732,80
		Perdidas y ganancias	**1.041.891,90**
ACTIVO CIRCULANTE	**39.817.298,06**	**ACREEDORES A L/P**	**27.842.540,81**
Existencias	**30.576.611,80**	**Deudas a l/p ent. Credito**	**24.942.112,38**
Edificios adquiridos	12.320.780,00	**Otros acreedores**	**2.900.428,43**
Obras en curso de ciclo largo	18.255.831,80	Deudas a l/p	2.898.600,00
Deudores	**1.126.012,47**	Fianzas rec. A l/p	1.828,43
Clientes	26.481,48		
Deudores varios	945.559,57	**ACREEDORES A C/P**	**2.076.353,92**
Administraciones publicas	153.971,42	**Deudas con ent. Credito**	**51.489,21**
Inversiones fras. temporales	**6.430.000,00**	Con ent. De credito	6.881,00
Otros creditos	6.430.000,00	Deuda por intereses	44.608,21
VII. Efectivo y o. activos equiv.	**1.684.673,79**	**Acreedores comerciales**	**760.689,54**
Bancos	1.684.673,79	Anticipos de clientes	8.015,00
		Deudas porcomp. Y p. serv	752.674,54
		O. deudas no comerciales	**234.535,74**
		Administraciones publicas	164.990,77
		Otras deudas	67.844,97
		Fianzas y depos. Rec. c/p	1.700,00
		Provisiones op. Trafico	**1.029.639,43**
TOTAL ACTIVO	**58.643.519,43**	**TOTAL PASIVO**	**58.643.519,43 €**

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIO 2007

FONRESTAURA II, S.A.
MEMORIA ABREVIADA
EJERCICIO 2008
(en euros)

GASTOS		INGRESOS	
Aprovisionamientos	**4.758.638,00**	**Exist. Ptos en curso**	**1.264.625,00**
Gastos de Personal	**82.360,00**	**Importe neto cifra negocios**	**6.253.120,00**
Sueldos y salarios	66.664,00	Ventas	5.715.735,00
Cargas sociales	15.696,00	Ingresos por arrendamientos	537.385,00
Dotaciones amort. Immov.	**81.909,00**	**Otros ingresos de Explotacion**	**530.515,10**
O. Gastos de Explotacion	**1.221.312,00**	Beneficio de Ctas Part	527.617,00
Servicios Exteriores	431.834,10	Ingresos por servicios diversos	2.898,10
Tributos	237.952,00		
Beneficios transf Ctas Part	551.526,00		
Bº DE EXPLOTACION	**1.904.041,10**		
Gastos fros y asimilados	**1.377.442,00**	**Otros intereses fros**	**965.797,00**
Deudas con terceros	1.377.442,04	Otros intereses	965.797,00
		RESULTADO. FRO NEGATIVO	**411.645,04**
Bº ACT. ORDINARIAS	**1.492.396,06**		
Bº ANTES DE IMPUESTOS	**1.492.396,06**		
Impuesto sobre Sociedades	450.504,16		
RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIOS)	**1.041.891,90**		

En Madrid a, 4 de Noviembre de 2009, quedan formuladas las presentes Cuentas Anuales, dando su conformidad mediante firma el Organo de Administración:

V.B.
PRESIDENTE DEL CONSEJO:
ARZALEJOS REAL ESTATE SL

FDO:
EN REPRESENTACION
D. JUAN ESQUER RUFILANCHAS
NIF 5404125E

EL VICESECRETARIO NO CONSEJERO

FDO: D. BORJA DE LORENZO PINTO
NIF 7967846W