

# **Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.)**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.):

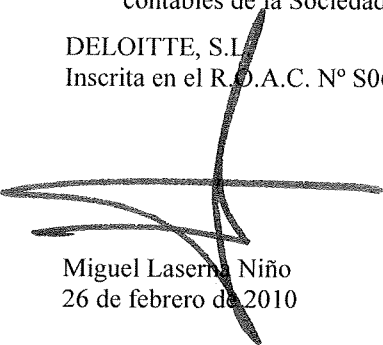
1. Hemos auditado las cuentas anuales de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A.) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. La presentación de las cifras correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior difiere de la contenida en las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio al recoger la reclasificación de ingresos detallada en la Nota 2.d de la memoria adjunta. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 30 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Como se indica en la Nota 16 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 2009 adjuntas debe realizarse teniendo en cuenta dichas relaciones comerciales y financieras.

Adicionalmente, de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad, como cabecera de grupo, está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas consolidadas, preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), sobre las que con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría sin salvedades. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo, en comparación con las cuentas individuales adjuntas, se muestra en la Nota 2.b de la Memoria adjunta.

4. En el ejercicio 2009 el Grupo SAN JOSÉ ha realizado una serie de operaciones encaminadas a dotarle de una mayor fortaleza financiera, simplificar su estructura societaria y mejorar su acceso al mercado de capitales. En este sentido, según se indica en la Nota 13, con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo culminó un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, cuyo objeto fue acomodar sus obligaciones financieras a la coyuntura económica y financiera global y a la situación de los sectores de la construcción e inmobiliario, adaptándolas a la situación de tesorería prevista en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad. Adicionalmente, como se indica en la Nota 1 adjunta, con fecha 17 de julio de 2009 se inscribió la fusión por absorción por parte de Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.) de determinadas sociedades participadas y, con fecha 20 de julio de 2009, la Sociedad dominante ha pasado a cotizar en la Bolsa de Valores, negociándose sus acciones en el Sistema de Interconexión Bursátil de las Bolsas Españolas.
5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. al 31 de diciembre de 2009 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 y que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos a estas cuentas anuales.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 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 2009. 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.D.A.C. N° S0692



Miguel Laserna Niño  
26 de febrero de 2010

**Grupo Empresarial San  
José, S.A. (antes UDRA,  
S.A.)**

Cuentas Anuales del  
ejercicio 2009 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes UDRA, S.A.)**

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2009	31/12/2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inmovilizado intangible (Nota 5)	6.247	-	Capital	1.951	1.312
Inmovilizado material (Nota 6)	2.897	2.257	Capital escriturado	1.951	1.312
Terrenos y construcciones	1.648	1.789	Prima de Emisión	155.578	7.838
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.249	468	Reservas	167.412	31.812
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	383.503	-	Legal y estatutarias	263	263
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Notas 9 y 16)	317.372	54.283	Otras reservas	167.149	31.549
Instrumentos de patrimonio	296.547	53.283	Resultado del ejercicio	(74.259)	-
Créditos a empresas y otros	20.825	1.000	Ajustes en patrimonio por cambio de valor (Nota 13.5)	(20.277)	-
Inversiones financieras a largo plazo	1.870	21	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	72	-
Instrumentos de patrimonio	45	-	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 11)</b>	<b>230.477</b>	<b>46.033</b>
Otros activos financieros	1.825	21			
<b>Activo por impuestos diferidos (Nota 14)</b>	<b>58.523</b>	<b>8.670</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>770.412</b>	<b>65.231</b>	Provisiones a largo plazo (Nota 12)	11.532	1.444
			Deudas a largo plazo (Nota 13)	1.337.980	317
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	1.471	-
			Pasivo por impuestos diferidos (Nota 14)	71.350	-
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.422.333</b>	<b>1.761</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Existencias (Nota 10)	994.065	-	Provisiones a corto plazo (Nota 12)	6.370	986
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.224	843	Deudas a corto plazo (Nota 13)	185.881	9.488
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.252	-	Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	43.327	40.303
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	12.278	618	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	62.520	776
Deudores varios	1.569	4	Proveedores	33.076	89
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	3.125	221	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	10.943	15
Inversiones en empresas Grupo y asociadas a corto plazo (Notas 9 y 16)	151.986	33.086	Acreedores varios	848	-
Inversiones financieras a corto plazo	468	-	Personal, remuneraciones pendientes de pago	1.758	3
Periodificaciones a corto plazo	3.014	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	7.856	669
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.911	187	Anticipos de clientes (Nota 10)	8.039	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.180.668</b>	<b>34.116</b>	Periodificaciones a corto plazo	172	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.951.080</b>	<b>99.347</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>298.270</b>	<b>51.553</b>
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.951.080</b>	<b>99.347</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.

## GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes UDRA, S.A.)

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008.

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15)</b>	<b>104.271</b>	<b>4.479</b>
Ventas	82.972	-
Prestación de servicios	21.299	4.479
<b>Variación de existencias de pdtos.terminados y en curso de producción</b>	<b>(86.721)</b>	<b>-</b>
<b>Aprovisionamientos (Nota 15)</b>	<b>(20.709)</b>	<b>-</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(17.970)	-
Trabajos realizados por otras empresas	(2.739)	-
<b>Otros ingresos de explotación (Nota 15)</b>	<b>23.672</b>	<b>4.892</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	23.628	4.892
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	44	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>(12.598)</b>	<b>(2.040)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(11.163)	(1.986)
Cargas sociales (Nota 15)	(1.435)	(54)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(21.639)</b>	<b>(1.537)</b>
Servicios exteriores (Nota 15)	(15.748)	(1.507)
Tributos	(2.512)	(6)
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(1.750)	-
Otros gastos de gestión corriente	(1.629)	(24)
<b>Amortización del inmovilizado (Notas 5, 6 y 7)</b>	<b>(6.228)</b>	<b>(43)</b>
<b>Excesos de provisiones (Nota 12)</b>	<b>13.306</b>	<b>200</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 7)</b>	<b>(12.020)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(18.666)</b>	<b>5.951</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1.831</b>	<b>908</b>
De participación en instrumentos de patrimonio	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.831	908
<b>Gastos financieros</b>	<b>(66.064)</b>	<b>(1.520)</b>
Por otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16)	(5.543)	(1.418)
Por otras deudas con terceros	(60.521)	(102)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Notas 4.f y 13.5)</b>	<b>(3.744)</b>	<b>-</b>
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 9 y 12)</b>	<b>(18.854)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(86.831)</b>	<b>(612)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (Beneficio)</b>	<b>(105.497)</b>	<b>5.339</b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 14)	31.238	(268)
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(74.259)</b>	<b>5.071</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio / (Pérdida)]</b>	<b>(74.259)</b>	<b>5.071</b>

Las Notas 1 a 18 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009.



**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes UDRA, S.A.)**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES  
A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008  
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2009 (*)	Ejercicio 2008
<b>Recursos generados por operaciones:</b>		
(+) Resultado antes de impuestos	(105.495)	5.339
(+) Dotación a la amortización	6.228	43
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	6.573	(200)
(-) Ingresos financieros	(4.805)	(5.378)
(+) Gastos financieros	66.064	1.520
(+/-) Diferencias de cambio	-	-
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	3.744	-
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	-	-
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	19.729	(15)
<b>Total Recursos generados por operaciones</b>	<b>(7.962)</b>	<b>1.309</b>
<b>Ajuste por otros resultados</b>		
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	29.259	2
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	(1.049.583)	(844)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	20.577	-
<b>1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR OPERACIONES</b>	<b>(1.007.709)</b>	<b>467</b>
<b>Inversiones:</b>		
(-) Inmovilizado intangible	(6.360)	-
(-) Inmovilizado material	(2.501)	(2)
(-) Inversiones inmobiliarias	(330.247)	-
(-) Inversiones en empresas vinculadas	(258.172)	-
(-) Participaciones y otros activos financieros	(1.849)	(12.073)
<b>Total Inversiones</b>	<b>(599.129)</b>	<b>(12.075)</b>
<b>Dividendos cobrados</b>	-	4.470
<b>Desinversiones:</b>		
(-) Inmovilizado intangible	-	-
(-) Inmovilizado material	138	-
(-) Inversiones inmobiliarias	-	-
(+) Inversiones en empresas vinculadas	-	-
(+) Participaciones y otros activos financieros	-	21.791
<b>Total Desinversiones</b>	<b>138</b>	<b>21.791</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:</b>	<b>(119.364)</b>	-
<b>2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR INVERSIONES</b>	<b>(718.355)</b>	<b>14.186</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios</b>	<b>278.951</b>	-
<b>Dividendos pagados</b>	-	(5.466)
<b>Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero</b>	<b>1.490.315</b>	<b>161</b>
<b>Intereses netos:</b>		
Cobrados	4.805	908
Pagados	(61.850)	(1.498)
<b>Total Intereses Netos</b>	<b>(57.045)</b>	<b>(590)</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación</b>	<b>21.567</b>	<b>(8.609)</b>
<b>3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR FINANCIACION</b>	<b>1.733.788</b>	<b>(14.504)</b>
<b>FLUJOS TOTALES DE TESORERIA DEL EJERCICIO</b>	<b>7.724</b>	<b>149</b>

<b>SALDO INICIAL DE TESORERIA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>187</b>	<b>38</b>
Movimiento habido en el ejercicio	7.724	149
<b>SALDO FINAL DE TESORERIA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>7.911</b>	<b>187</b>

(\*) En los movimientos correspondientes al ejercicio 2009 se está asimilando a movimientos de tesorería las adiciones de fusión habidas en el ejercicio (véase Nota 1)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2009.



**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes UDRA, S.A.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(74.259)</b>	<b>5.071</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(18.071)	-
-Efecto impositivo	5.421	-
<b>Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	<b>(12.650)</b>	-
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	12.627	-
-Efecto impositivo	(3.788)	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>8.839</b>	-
<b>Total Ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>(78.070)</b>	<b>5.071</b>

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes UDRA, S.A.)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Reservas de fusión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>Saldo al 1 de enero de 2008, según PGC 2008</b>	1.312	7.838	263	30.589	-	-	6.425	46.427
Distribución del resultado del ejercicio 2007:								
-A reservas	-	-	-	959	-	-	(959)	-
-A dividendos	-	-	-	-	-	-	(5.466)	(5.466)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	5.071	5.071
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	1.312	7.838	263	31.548	-	-	5.071	46.032
Distribución del resultado del ejercicio 2008:								
-A reservas	-	-	-	5.071	-	-	(5.071)	-
-A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital y fusión (Nota 1)	639	147.740	-	-	130.530	(24.751)	-	254.158
Ajustes al patrimonio (Nota 1)	-	-	-	-	-	8.357	-	8.357
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	(3.811)	(74.259)	(78.070)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	1.951	155.578	263	36.619	130.530	(20.205)	(74.259)	230.477

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2009.





## **Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.)**

Memoria del ejercicio 2009

### **1. Constitución, régimen legal y actividades**

#### **Constitución**

Grupo Empresarial San José, S.A. (en adelante, "la Sociedad"), anteriormente denominada Udra, S.A., 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.

En la Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de fecha 17 de junio de 2008 se acordó el cambio de denominación social, adoptando la de "Grupo Empresarial San José, S.A.", habiéndose formalizado mediante escritura de fecha 17 de julio de 2009.

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**

La Sociedad, 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 de forma significativa y duradera.

El objeto de la Sociedad lo constituye además 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 Grupo Empresarial San José, 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.

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.

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

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

El citado "Proyecto de Fusión" ha sido aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 de junio de 2008, en todos los casos y ha sido inscrito en el Registro Mercantil con fecha 16 de junio de 2009.

Una vez perfeccionado dicho "Proceso de Fusión" la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (actualmente, y en virtud del procedo de fusión comentado anteriormente, Grupo Empresarial San José, S.A.) ha pasado a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

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

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

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

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

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

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

El citado "Proyecto de Fusión" fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 y 27 de junio de 2008, en todos los casos. No obstante, a fecha 31 de diciembre de 2008, la escritura pública correspondiente y su presentación en los Registros Mercantiles procedentes, se encontraba en proceso de formalización.

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



6

escritura de fusión en el Registro Mercantil se ha realizado con fecha 17 de julio de 2009. Tras el perfeccionamiento de dicha operación, con fecha 20 de julio de 2009 la Sociedad ha pasado a cotizar en la Bolsa de Valores.

Una vez culminado este proceso de fusión, la sociedad GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A.) ha pasado a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VII de R.D.L 4/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y el apartado 3 de su disposición adicional segunda, así como el artículo 45, párrafo I.B).10, del RD Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La sociedad fusionada "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." constituía la sociedad dominante de un perímetro fiscal. A partir del 17 de julio de 2009, fecha en la que se produce la elevación a público y registro de la operación de fusión, la sociedad "Grupo Empresarial San José, S.A." ha pasado a ostentar la posición de sociedad dominante de dicho perímetro fiscal. Adicionalmente a lo comentado, no existen beneficios fiscales disfrutados por las sociedades absorbidas respecto a los que la Sociedad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos, de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

#### **Ampliación de capital social en San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (antes Inmobiliaria Udra, S.A.)**

Los accionistas de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., reunidos en Junta General Extraordinaria el 19 de septiembre de 2008, acordaron una ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, con exclusión total del derecho de suscripción preferente de los Accionistas minoritarios de la Sociedad.

La eficacia de este aumento de capital estaba condicionada 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 GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A.), como sociedad absorbente.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 3/2009 de 3 de Abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, los acuerdos de aportación adoptados por Grupo Empresarial San Jose S.A. de la rama inmobiliaria a la sociedad San Jose Desarrollos Inmobiliarios S.A. se llevarán a efecto, una vez que se realizan los nuevos trámites que para la Segregación, exige la Ley 3/2009, estimándose que dichos tramites se realizarán antes del 31 de Julio del presente año.

El balance de fusión de las sociedades absorbidas, cerrados el 31 de diciembre de 2008, se resumen a continuación:

#### **Grupo Empresarial San José, S.A:**

<b>ACTIVO</b>	<b>Miles de Euros</b>	<b>PASIVO</b>	<b>Miles de Euros</b>
Inmovilizado intangible	32	Fondos Propios	202.643
Inmovilizado material	383	<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>202.643</b>
Inmovilizado financiero	614.744	Deudas a largo plazo	160.421
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>615.159</b>	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>160.421</b>
Existencias		Deudas con entidades crédito	21.694
Deudores	2.584	Deudas con empresas del Grupo	300.966
Inversiones financieras a corto plazo	70.757	Acreedores comerciales	2.868
Tesorería	85	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>325.528</b>
Ajustes de periodificación	7	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>688.592</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>73.433</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>688.592</b>		



**Udramed, S.L.U.**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
Inversiones empresas vinculadas	475.508	Fondos Propios	41.607
Inversiones financieras a largo plazo	88	Ajustes al patrimonio neto	8.055
Otros	14.479	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>49.662</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>490.075</b>	Deudas a largo plazo	289.030
		Deudas con empresas vinculadas	278.321
		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>567.351</b>
Existencias	94.246	Deudas con entidades crédito	60.062
Deudores	571	Deudas con sociedades vinculadas	43.739
Inversiones financieras a corto plazo	15.919	Proveedores empresas del grupo	6.234
Tesorería	5.479	Acreedores comerciales	443
Otros	21.901	Otros pasivos a corto plazo	25
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>138.116</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>110.503</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>628.191</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>628.191</b>

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

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
Inmovilizado intangible	308	Fondos Propios	182.822
Inmovilizado material	2.832	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>182.822</b>
Inversiones inmobiliarias	270.195		
Inversiones empresas del grupo	105.223	Deudas a largo plazo	353.546
Inversiones financieras a largo plazo	1.791	Provisiones a largo plazo	2.752
Activos por impuestos diferidos	3.432	Otros	3.807
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>383.781</b>	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>360.105</b>
Existencias	357.876		
Deudores	7.088	Provisiones a corto plazo	6.910
Clientes empresas del grupo	367	Deudas con sociedades vinculadas	205.804
Inversiones empresas del grupo	137.087	Deudas con empresas del Grupo	84.175
Inversiones financieras a corto plazo	765	Proveedores empresas del grupo	3.030
Tesorería	928	Acreedores comerciales	46.054
Otros	6.752	Otros pasivos a corto plazo	6.793
Ajustes de periodificación	1.049		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>511.912</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>352.766</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>895.693</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>895.693</b>

**San José Infraestructuras y Servicios, S.A.:**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
Inmovilizado material	3	Fondos Propios	111.798
Inversiones financieras en empresas vinculadas	125.169	<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>111.798</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>125.172</b>		
Deudores	8		
Inversiones en empresas del Grupo	3.754	Deudas con empresas del grupo	17.159
Tesorería	27	Acreedores comerciales	4
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.789</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>17.163</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>128.961</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>128.961</b>

**Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.:**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
		Fondos Propios	16.423
		<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>16.423</b>
		Deudas a largo plazo	18.116
		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.116</b>
Existencias	54.264	Deudas con entidades crédito	7.035
Deudores	3.225	Deudas con sociedades vinculadas	3.740
Tesorería	8	Acreedores comerciales	12.180
		Otros pasivos a corto plazo	3
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>57.497</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>22.958</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>57.497</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>57.497</b>

**Parzara, S.L.U.:**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	9.937	Fondos Propios	64.525
Activos por impuestos diferidos	592	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>64.525</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>10.529</b>		
Existencias	15.658	Provisiones a corto plazo	165
Deudores	24.418	Deudas con entidades de crédito	8
Inversiones financieras en empresas vinculadas	15.958	Deudas con empresas vinculadas	399
Tesorería	11	Proveedores empresas vinculadas	213
Ajustes de periodificación	119	Acreeedores comerciales	677
Inversiones financieras a corto plazo	159	Otros pasivos a corto plazo	865
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>56.323</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.327</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>66.852</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>66.852</b>

**Guadalmina Inversiones, S.L.U.**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
Inmovilizado material	107	Fondos Propios	12.849
Inmovilizado financiero	587	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>12.849</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>694</b>		
		Deudas a largo plazo	431
		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>431</b>
Existencias	41.242		
Deudores	92	Provisiones a corto plazo	1.234
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo	10.870	Deudas con entidades crédito	11.526
Tesorería	500	Deudas con sociedades vinculadas	25.806
Otros	460	Acreeedores comerciales	1.458
		Otros pasivos a corto plazo	554
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>53.164</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>40.578</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>53.858</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>53.858</b>

**Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U.:**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
		Fondos Propios	10.710
		<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>10.710</b>
		Provisiones a largo plazo	46
		Deudas a largo plazo empresas vinculadas	8.202
		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>8.248</b>
Existencias	26.262	Provisiones a corto plazo	6.271
Deudores	226	Deudas con entidades crédito	25.645
Inversiones financieras a corto plazo	28.690	Deudas con sociedades vinculadas	909
Tesorería	1.193	Proveedores empresas del grupo	8
Ajustes de periodificación	168	Acreeedores comerciales	5.498
Otros activos	756	Otros pasivos a corto plazo	6
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>57.295</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>38.337</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>57.295</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>57.295</b>



**Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.:**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
Inmovilizado material	114	Fondos Propios	2.206
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>114</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.206</b>
Existencias	21.762		
Deudores	626	Deudas con entidades crédito	514
Inversiones financieras a corto plazo	12	Provisiones a corto plazo	69
Inversiones empresas del grupo a corto	198	Deudas con sociedades vinculadas	19.725
Tesorería	177	Proveedores del grupo	28
Ajustes de periodificación	22	Acreedores comerciales	320
Otros	2	Otros pasivos a corto plazo	51
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>22.799</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>20.707</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>22.913</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>22.913</b>

**Parque Usera, S.L.:**

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
		Fondos Propios	10.169
		<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>10.169</b>
Existencias	4.392	Provisiones a corto plazo	2.593
Deudores	253	Deudas con entidades crédito	2.559
Inversiones empresas del grupo	15.406	Deudas con sociedades vinculadas	3.582
Tesorería	34	Proveedores empresas grupo	320
Ajustes de periodificación	1	Acreedores comerciales	801
Otros	21	Otros pasivos a corto plazo	83
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>20.107</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>9.938</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>20.107</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>20.107</b>

Los efectos de la fusión en cada uno de los epígrafes se desglosan en las notas correspondientes.

Los bienes susceptibles de amortización que se han aportado en el proceso de fusión por las sociedades absorbidas, detallado por año de adquisición, son los que se detallan a continuación:

Año de adquisición	Miles de euros					
	Inmovilizado intangible	Inmov.Material		Inv.Inmobiliarias		TOTAL
		Terrenos y Construcc.	Instalac.y Otros	Terrenos y Construcc.	Instalac.y Otros	
2002 y anteriores	51	1.871	984	180.062	1.386	<b>184.354</b>
2003	15	147	15	-	3	<b>180</b>
2004	124	0	377	481	387	<b>1.369</b>
2005	72	0	240	27.059	262	<b>27.633</b>
2006	55	187	113	35.581	4.084	<b>40.020</b>
2007	54	-	189	8.798	3.497	<b>12.538</b>
2008	99	-	472	418	300	<b>1.289</b>
<b>Total</b>	<b>470</b>	<b>2.205</b>	<b>2.390</b>	<b>252.399</b>	<b>9.919</b>	<b>267.382</b>



## **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 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, de los cambios en el patrimonio neto 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 de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2009.

### **b) Consolidación**

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes (véase Nota 9) y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores en reunión del Consejo de Administración celebrado el día 25 de febrero de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009 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 de la Sociedad han formulado sus Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2009, 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:

	<b>Miles de euros</b>
Capital y Reservas	268.063
Prima de emisión	155.578
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(43.569)
Activos totales	2.993.088
Cifra de negocios	1.083.599

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

La información contenida en las presentes cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En las cuentas anuales del ejercicio 2009 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:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 4.e, y 4.h).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El valor de mercado de los activos inmobiliarios ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta, método conforme con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) (Notas 4.b, 4.c y 4.h).



- La clasificación de arrendamientos como operativos o financieros (Nota 4.d).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 4.j).

A pesar de que estas estimaciones sobre los hechos analizados se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, 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.

#### **d) Comparación de la información**

A raíz de la publicación en 2009, por parte del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) de una consulta relativa a la clasificación contable de los ingresos y gastos de sociedades Holding, se han clasificado como ingresos de explotación los ingresos financieros por la financiación otorgada a las sociedades participadas, los dividendos percibidos, así como los ingresos por servicios administrativos y de gestión (véase Nota 15.1).

### **3. Distribución de resultados**

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2009 con cargo a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación con los beneficios que la Sociedad genere en el futuro.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 213.4 del TRLSA, en la redacción dada en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad propondrán dotar una reserva indisponible por importe de 305 miles de euros, con cargo a reservas voluntarias, equivalente al 5% del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2009.

### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales de los ejercicios 2009 y 2008, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

#### **a) Inmovilizado intangible**

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

##### Propiedad Industrial:

En esta cuenta se registran los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de la desarrollada por la empresa.

Estos elementos se amortizan linealmente en un periodo de 10 años.

##### Fondo de comercio:

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de





negocios, y no se amortiza. En su lugar, dichas unidades generadoras de efectivo se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

La Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio aportado en la fusión (Nota 1) asociado a la participación en la sociedad Constructora San José, S.A.

#### Aplicaciones informáticas:

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

#### Otras inmovilizaciones intangibles:

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

### **b) 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.

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

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

### **c) Inversiones Inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b, relativa al inmovilizado material.

Los intereses y otros gastos financieros incurridos durante el período de construcción de los inmuebles destinados a su arrendamiento y devengados por la financiación específica recibida al efecto, se consideran



como mayor valor de los correspondientes inmuebles. Durante el ejercicio 2009 no se ha activado importe alguno por este concepto.

**d) 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.

**e) Deterioro de valor de activos intangibles y materiales**

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Las proyecciones son preparadas por la Dirección de la Sociedad sobre la base de la experiencia pasada y en función de las mejores estimaciones disponibles, siendo éstas consistentes con la información procedente del exterior.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

**f) Instrumentos financieros**

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

Por su parte, los derivados financieros (instrumentos financieros cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable del mercado, tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un

instrumento financiero o un índice de mercado, cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado, y que se liquida generalmente en una fecha futura), con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

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

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

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

#### Activos financieros

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

- Activos financieros para negociación: son aquellos que se adquieren con la intención de realizarlos a corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para los que hay evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo, y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras (por ejemplo avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura."
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: son aquellos activos cuyos flujos de efectivo son de cuantía determinada o determinable y cuyo vencimiento está determinado en el tiempo, que la Sociedad manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento final, por tener, básicamente, capacidad financiera para hacerlo. En esta clasificación no se incluyen los préstamos y cuentas por cobrar a terceros.
- Préstamos y cuentas a cobrar generados por la Sociedad: activos financieros originados por la Sociedad a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor, se valoran a "coste amortizado" y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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%, salvo prueba en contrario.

• Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.

• Activos financieros disponibles para la venta: incluye los valores adquiridos que no se mantienen con el propósito de negociación, ni están clasificados como inversión a vencimiento, y los instrumentos de capital



propiedad de la Sociedad correspondientes a entidades que no sean dependientes, negocios conjuntos o asociadas.

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

#### Pasivos financieros y patrimonio neto

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

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

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

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

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

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

#### Instrumentos financieros derivados

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

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

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



Para medir la eficacia de las operaciones de cobertura definidas como tales, se analiza si desde el inicio y hasta el final del plazo definido para la operación de cobertura se pueden esperar, prospectivamente, que los cambios en el "valor razonable" o en los "flujos de efectivo" de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto serán compensados, casi completamente, por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o instrumentos de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125 % respecto al resultado de la partida cubierta.

Las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2009, del total de instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad, cuatro de ellos cumplían todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo y, por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros habidas en el ejercicio se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación adjunto (véanse Notas 11 y 13.5). Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no tenía contratados instrumentos financieros derivados.

Las variaciones habidas durante el periodo en el "valor razonable" de aquellos instrumentos financieros derivados contratados por la Sociedad que no cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura, se registran en el epígrafe "Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 13). La variación imputada a la cuenta de resultados en el ejercicio 2009 es negativa, por importe de 3.744 miles de euros.

#### **g) Impuesto sobre beneficios**

Grupo Empresarial San José 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.

Así mismo, a partir del 17 de julio de 2009, fecha en la que se ha elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil la fusión de la Sociedad con ciertas sociedades participadas entre las que se encontraba "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." (véase Nota 1), sociedad que a su vez constituía grupo de consolidación fiscal,



la Sociedad ha pasado a integrarse en su perímetro de consolidación fiscal a la totalidad de sociedades que se integraban en el perímetro de consolidación fiscal de la sociedad absorbida.

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 esté 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.

A 31 de diciembre de 2009, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- San Pablo Plaza, S.A.U.
- Inversiones Patrimoniales Guadaiza, S.L.U.
- Sanjose Tecnologías, S.A.U.
- Udra Mantenimiento, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Gabinete de Selección S.L.
- Basket King S.A.
- Arserex S.A.
- Comercial Udra S.A.
- Udramedios S.A.
- Cadena de Tiendas S.A.U.
- Trendy King S.A.U.
- Outdoor King S.A.U.
- Hood Sports S.A.U.
- Fashion King S.A.U.
- Running King S.A.U.



- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA).
- Azac, S.A.U.
- Hotel Rey Pelayo, S.L.
- Lardea, S.L.
- Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.
- Sofia Hoteles, S.L.U.
- Urbemasa, S.A.U.

#### **h) Existencias**

En este epígrafe del balance de situación se incluyen los siguientes conceptos (véase Nota 10):

1. Terrenos y solares. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, devengados con anterioridad al inicio de las obra de adaptación, momento en el que los mismos se traspasan a "Obras en curso", o a su valor de mercado, el menor.

2. Obras en curso y edificios construidos. Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado hasta la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurrén.

En el ejercicio 2009 la Sociedad ha activado como mayor valor de las promociones inmobiliarias un importe de 4.853 miles de euros, que corresponde a los gastos financieros devengados por la financiación específica recibida para la construcción de las mismas.

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

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

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

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

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

#### **i) Ingresos y gastos**



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

1. Las ventas de terrenos y solares, así como el coste de los mismos, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se entregan los terrenos y se escritura la compraventa, momento en el que se consideran que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En el caso de aquellas ventas de parcelas en las que la Sociedad tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, en el momento de la venta se registra una provisión por los costes estimados y pendientes de incurrir para finalizar la misma.

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

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

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

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

6. Los dividendos recibidos se registran en función de su devengo.

De acuerdo con las normas contables aplicadas, la Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que ha ascendido a 1.148 miles de euros se netea de los correspondientes gastos brutos de explotación.

#### **j) 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.

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 Sociedad tiene registradas las siguientes provisiones:





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

- Provisión para riesgos y gastos; se corresponde con los costes pendientes de incurrir en la urbanización de las parcelas vendidas o en la fase de construcción de una promoción propia.

**k) 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. Los Administradores de la Sociedad consideran que, a fecha 31 de diciembre de 2009, las posibles contingencias que se pudieran desprender por este motivo están debidamente provisionadas.

**l) 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.

**m) Subvenciones de capital**

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

**n) Acciones propias**

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.

A fecha 31 de diciembre de 2009, la Sociedad no posee acciones propias. Así mismo, durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad no ha realizado transacciones con las acciones propias.

**o) Aspectos medioambientales**

Los elementos incorporados al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente se registran en el epígrafe "inmovilizaciones materiales" del balance de situación, por su precio de adquisición o coste de producción, según proceda. Su amortización se realiza sobre los valores de



coste siguiendo el método lineal durante los periodos de vida útil estimados que se detallan en el apartado b) de esta Nota.

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

Los pasivos de naturaleza medioambiental que a la fecha de cierre son probables o ciertos, pero indeterminados en cuanto a su importe exacto o a la fecha en la que se producirán, se registran en el capítulo "Provisiones para Riesgos y Gastos" del balance de situación.

## 5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2009 y 2008, ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2009:

	Miles de Euros				
	Saldo 31-12-08	Adiciones por fusión (Nota 1)	Adiciones	Retiros	Saldo 31-12-09
<b>Coste:</b>					
Propiedad industrial	-	158	-	-	158
Fondo de comercio	-	6.095	-	-	6.095
Aplicaciones informáticas	14	577	4	-	595
Otro inmovilizado intangible	-	-	-	-	-
<b>Total coste</b>	<b>14</b>	<b>6.830</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>6.848</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Propiedad industrial	-	(154)	(2)	-	(156)
Aplicaciones informáticas	(14)	(481)	(111)	161	(445)
Otro inmovilizado intangible	-	(139)	-	139	-
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(14)</b>	<b>(774)</b>	<b>(113)</b>	<b>300</b>	<b>(601)</b>
<b>Coste Neto</b>	<b>-</b>	<b>6.056</b>	<b>(109)</b>	<b>300</b>	<b>6.247</b>

Derivado del proceso de fusión habido en el ejercicio 2009 (véase Nota 1) se ha registrado en los estados financieros de la Sociedad un fondo de comercio por importe de 6.095 miles de euros, asociado a la participación en la sociedad "Constructora San José, S.A."

### Ejercicio 2008:

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008 no se produjo ningún movimiento en el inmovilizado intangible de la Sociedad, estando el mismo totalmente amortizado.

El coste de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 448 y 14 miles de euros, respectivamente.

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2009 y 2008, ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2009:

	Miles de Euros					
	Saldo 31-12-08	Adiciones por Fusión (Nota 1)	Adiciones / Dotaciones	Trasposos	Retiros	Saldo 31-12-09



<b>Coste:</b>						
Terrenos y construcciones	2.401	2.604	-	-	(418)	4.587
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	1.737	-	21	(687)	1.071
Otro inmovilizado material	586	2.314	52	(21)	(45)	2.886
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	-	-	-	-
<b>Total coste</b>	<b>2.987</b>	<b>6.655</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>(1.150)</b>	<b>8.544</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Terrenos y construcciones	(612)	(1.938)	(267)	-	-	(2.817)
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	(524)	(266)	(21)	12	(799)
Otro inmovilizado material	(118)	(1.621)	(271)	21	80	(1.909)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(730)</b>	<b>(4.083)</b>	<b>(804)</b>	<b>-</b>	<b>92</b>	<b>(5.525)</b>
<b>Deterioros</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>2.257</b>	<b>2.449</b>	<b>(752)</b>	<b>-</b>	<b>(1.058)</b>	<b>2.896</b>

Ejercicio 2008:

	Miles de Euros			
	Saldo 01-01-08	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Saldo 31-12-08
<b>Coste:</b>				
Terrenos y construcciones	2.414	-	(12)	2.401
Otro inmovilizado material	584	2	-	586
<b>Total coste</b>	<b>2.998</b>	<b>2</b>	<b>(12)</b>	<b>2.987</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Terrenos y construcciones	(569)	(43)	-	(612)
Otro inmovilizado material	(118)	-	-	(118)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(686)</b>	<b>(43)</b>	<b>-</b>	<b>(730)</b>
<b>Inmovilizado material neto</b>	<b>2.312</b>	<b>(41)</b>	<b>(12)</b>	<b>2.257</b>

El inmovilizado material de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 corresponde, básicamente, a los inmuebles en los que se encuentran establecidas las oficinas que la Sociedad tiene en Valladolid y Málaga, así como 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. Adicionalmente se recoge el importe de las obras de acondicionamiento de inmuebles de otras oficinas utilizadas en régimen de alquiler y a instalaciones técnicas, mobiliario, equipos para procesos de información y otro inmovilizado afecto a las mismas.

El coste de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende a 1.321 y 116 miles de euros, respectivamente.

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que den adecuada cobertura a los elementos del inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que las coberturas actualmente contratadas son suficientes.

Al 31 de diciembre de 2009 existen determinados inmuebles actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo San José por un importe de 11.583 miles de euros.

## 7. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a los elementos que incluye, han sido los siguientes:



Ejercicio 2009:

	Miles de Euros					
	Saldo 31-12-08	Adiciones por fusion (Nota 1)	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-12-09
<b>Coste:</b>						
Terrenos, solares y bienes naturales	-	2.959	-	-	(286)	2.673
Inmuebles de Inversión	-	308.395	-	-	117.736	426.131
Instalaciones técnicas y mobiliario	-	7.309	-	-	(3)	7.306
Mobiliario, útiles y otros	-	2.328	-	-	1	2.329
Anticipos e inversión inmobiliaria en curso	-	29.429	-	(15.851)	34	13.612
<b>Total coste</b>	-	<b>350.420</b>	-	<b>(15.851)</b>	<b>117.482</b>	<b>452.051</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Inmuebles de Inversión	-	(15.758)	(3.149)	-	(1.771)	(20.678)
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	(1.589)	(731)	-	-	(2.320)
Mobiliario, útiles y otros	-	(1.966)	(1.431)	-	1.771	(1.626)
<b>Total amortización acumulada</b>	-	<b>(19.313)</b>	<b>(5.311)</b>	-	-	<b>(24.624)</b>
<b>Deterioros acumulados</b>	-	<b>(860)</b>	<b>(11.101)</b>	<b>281</b>	<b>(32.244)</b>	<b>(43.924)</b>
<b>Valor neto contable</b>	-	<b>330.247</b>	<b>(16.412)</b>	<b>(15.570)</b>	<b>85.238</b>	<b>383.503</b>

Los retiros habidos en el ejercicio se refieren, principalmente, a la ampliación de capital no dineraria de la sociedad participada "Sofía Hoteles, S.L.U.", por importe total de 14.213 miles de euros, suscrita íntegramente por la Sociedad mediante aportación consistente en el hotel en construcción ubicado en la provincia de Málaga, pagadas por la Sociedad (véase Nota 9).

Los deterioros se refieren, principalmente, a "Inmuebles de Inversión". El coste de los bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2009 asciende a 234 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha culminado la construcción de un centro comercial en Algeciras. Durante todo el período de construcción, la Sociedad ha mantenido registrado dicho elemento en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto (véase Nota 10). A su finalización, en la medida que es intención de la Sociedad proceder a su gestión, se ha procedido a reclasificarlo como "Inversiones Inmobiliarias". El coste de dicho elemento, así como el deterioro acumulado afecto, en el momento de la finalización del inmueble, ascendía a 117.846 miles de euros y 41.118 miles de euros, respectivamente.

Ejercicio 2008:

La totalidad de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad proceden de la operación de fusión habida en el ejercicio 2009 (véase Nota 1). Así pues, la Sociedad no poseía inversiones inmobiliarias ni a 31 de diciembre de 2008 ni durante dicho ejercicio.

**Terrenos, solares y bienes naturales**

Formando parte del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2009 se incluye el precio de adquisición de varias parcelas localizadas en el Plan Parcial "Parquesol", de Valladolid, sobre las que la Sociedad tiene previsto construir durante los próximos ejercicios inmuebles destinados a alquiler.

**Inmuebles de Inversión**

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

- Edificio Neo, situado en Barcelona.
- Hotel Apolo, situado en Barcelona
- Edificio José Abascal, ubicado en Madrid



- Edificio Ática, ubicado en Pozuelo de Alarcón (Madrid)
- Centro Comercial, ubicado en Algeciras.

### Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

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

En cuanto al uso de dichas inversiones al cierre del ejercicio 2009, se distribuye de la siguiente manera (en metros cuadrados):

	Superficie bruta alquilable en m2
Hoteles	28.916
Locales comerciales	29.133
Oficinas	105.978
Otros	13.265
	<b>177.292</b>

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

En el ejercicio 2009 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 18.325 miles de euros, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.148 euros.

Al cierre del ejercicio 2009 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación, excepto por lo comentado en la Nota 13.

### Inversión inmobiliaria en curso

El saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2009 se corresponde íntegramente con el coste activado del Apartahotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid), edificio destinado a su alquiler, y que a dicha fecha se encuentra en curso de ejecución. Actualmente, la previsión de finalización de la construcción de dicho inmueble que maneja la Dirección del Grupo es concluirlo a finales del ejercicio 2010 o primer semestre del 2011.

### Garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2009 existían determinadas inversiones inmobiliarias, con un valor neto contable de 136.248 miles de euros que se encontraban hipotecadas en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios por importe de 72.422 miles de euros (véase Nota 13). Adicionalmente, varias inversiones inmobiliarias actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo San José por un importe de 370.709 miles de euros.

### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad encarga periódicamente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los citados estudios han sido realizados por "Savills España, S.A." y por "Jones Lang LaSalle, España", respectivamente. Las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.



Como consecuencia de la situación por la que atraviesa el mercado residencial, se ha producido desde el ejercicio 2008 una caída de los valores de mercado de algunas de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad. Por este motivo, a fecha 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene constituida una provisión por deterioro de valor por importe de 43.924 miles de euros, con el objeto de ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las valoraciones efectuadas por "Savills España, S.A.". En el ejercicio 2009 se ha registrado un deterioro por importe de 11.101 miles de euros de mayor provisión, con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor razonable global de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad (incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo") que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 469 millones de euros.

### Política de Seguros

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

## 8. Arrendamientos

A fecha 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Período	Miles de euros
Hasta un año	18.038
Entre uno y cinco años	40.899
Más de cinco años	34.280
	<b>93.217</b>

## 9. Empresas del Grupo y asociadas

### 9.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El detalle de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

	Miles de Euros				
	Saldo a 01.01.08	Saldo inicial a 31.12.08	Adiciones por fusión (Nota 1)	Adiciones	Saldo final a 31.12.09
<b>Instrumentos de patrimonio</b>					
Coste (*)	55.153	55.153	263.408	14.214	<b>332.775</b>
Deterioro	(1.870)	(1.870)	(23.705)	(10.653)	<b>(36.228)</b>
	<b>53.283</b>	<b>53.283</b>	<b>239.703</b>	<b>3.561</b>	<b>296.547</b>
<b>Créditos y préstamos concedidos</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	-	<b>19.825</b>	<b>20.825</b>
<b>Total</b>	<b>54.283</b>	<b>54.283</b>	<b>239.703</b>	<b>23.386</b>	<b>317.372</b>

(\*) Importe neto de los desembolsos pendientes de realizar.

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene pendiente de desembolsar 562 y 6.485 miles de euros, referente a la inversión que mantiene en las sociedades Enerxías Renovables de Galicia, S.A. y Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.L., respectivamente. Dichos importes no son exigibles a corto plazo.



Con fecha 6 de mayo de 2009, elevado a público mediante escritura pública de fecha 7 de mayo de 2009, la sociedad absorbida (véase Nota 1) Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., suscribió íntegramente la ampliación de capital de su sociedad participada "Sofía Hoteles, S.L.U.", mediante aportación no dineraria consistente en las certificaciones de obra pagadas por la Sociedad correspondientes a la construcción de un hotel en Málaga, por importe de 14.213 miles de euros (véase Nota 7).

La Sociedad participa en el 100%, 99,9% y 50% del capital social de "SJB Müllroser Baugesellschaft mbH", "San José Energía y Medioambiente, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", con un coste de las participaciones de 730, 61 y 4.623 miles de euros, respectivamente, estando totalmente provisionadas a fecha 31 de diciembre de 2009. Adicionalmente, la Sociedad tiene dotada una provisión por importe total de 9.645 miles de euros, que se registra en el epígrafe "Provisión para riesgos y gastos" del pasivo del balance de situación adjunto, cuyo objeto es cubrir posibles contingencias derivadas de la tenencia de estas participaciones financieras (véase Nota 12).

El detalle de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas, así como de los Créditos y préstamos concedidos a fecha 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009:

	% de participación		Miles de Euros				Créditos concedidos a largo plazo (*)
			Valor en libros de la participación				
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Coste Neto	
<b><i>Empresas del Grupo:</i></b>							
Constructora San José, S.A. (a)	99,79%	-	88.106	-	-	88.106	-
San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (a)	94,95%	-	88.974	-	-	88.974	-
SanJosé Tecnología, S.A.U. (a)	100,00%	-	19.902	(5.227)	(8.619)	11.283	2.000
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.	100,00%	-	20.200	-	-	20.200	-
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	100,00%	-	60	(7)	(8)	52	-
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.	99,99%	0,01%	61	(61)	(60)	-	425
Energías Renovables de Galicia, S.A.	100,00%	-	188	-	-	188	-
Cadena de Tiendas, S.A.U.	100,00%	-	60	-	-	60	-
Comercial Udra, S.A.U. (a)	100,00%	-	1.748	-	-	1.748	-
Constructora Udra Limitada (a)	7,00%	52,59%	25	-	-	25	-
Gabinete de Selección, S.L.	99,9%	-	38	-	-	38	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH	100,00%	-	730	-	(730)	-	-
Udra Medios, S.A.U.	100,00%	-	1.500	-	(1.141)	359	1.000
Udra México, S.A. de C.V.	2,82%	97,18%	22	-	-	22	-
SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance	100,00%	-	3.967	(2.656)	(2.656)	1.311	-



Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	100,00%	-	12.500	(3.470)	(4.699)	7.801	-
Hotel Rey Pelayo, S.A.	62,90%	37,10%	6.282	(677)	(2.474)	3.808	-
Sofia Hoteles, S.L.U.	100,00%	-	19.130	(465)	(3.782)	15.347	-
Azac, S.A.U.	100,00%	-	13.340	-	-	13.340	-
Asesoram. y Gestión Integral de Edif., S.A.U.	100,00%	-	74	-	-	74	-
Urbemasa, S.A.U.	100,00%	-	329	29	(71)	258	-
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	50,00%	-	5.608	-	(546)	5.062	-
Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	55,00%	-	550	-	(109)	441	-
Green Inmuebles, S.L.	50,00%	-	2.512	55	(2.152)	361	-
Parquesol Construc., Obras y Mant., S.L.	97,00%	-	96	-	-	96	-
Inmoprado Laguna, S.L.	50,00%	-	4.950	(460)	(460)	4.990	-
Lardea, S.L.	100,00%	-	26.328	48	(4.040)	22.288	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. (a)	50,00%	-	4.623	2.426	(4.622)	-	17.400
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	55,00%	-	1.375	-	-	1.375	-
<b>Total Empresas del Grupo</b>			<b>323.278</b>	<b>(10.653)</b>	<b>(36.169)</b>	<b>287.109</b>	<b>20.825</b>
<b><i>Empresas Asociadas:</i></b>							
Otoño, S.L.	66,66%	-	43	-	-	43	-
Pinar del Villanueva, S.L.	50,00%	-	9.424	-	(35)	9.391	-
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	50,00%	-	27	-	(24)	3	-
Villa del Prado Gestión, S.L.	50,00%	-	3	-	-	3	-
<b>Total Empresas Asociadas</b>			<b>9.497</b>	<b>-</b>	<b>(57)</b>	<b>9.440</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>			<b>332.775</b>	<b>(10.653)</b>	<b>(36.228)</b>	<b>296.547</b>	<b>20.825</b>

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

(\*) Del importe total de "Créditos y préstamos concedidos", un importe de 4.825 miles de euros corresponde a préstamos participativos a largo plazo concedidos por la Sociedad a sus participadas. Estos préstamos devengan un interés variable determinado en función de la evolución del resultado de las sociedades participadas (Nota 10).

***Ejercicio 2008:***

	% de participación		Miles de Euros				Créditos concedidos a largo plazo
			Valor en libros de la participación				
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Coste Neto	
<b><i>Empresas del Grupo</i></b>							
Cadena de Tiendas, S.A. U.	100%	-	60	-	-	60	-
Grupo Empresarial San José, S.A. (a)	75,29%	-	51.032	-	-	51.032	-
Comercial Udra, S.A.U. (a)	100%	-	1.748	-	-	1.748	-
Constructora Udra Limitada	7%	52,59%	25	-	-	25	-
Gabinete de Selección, S.L.	99,9%	-	38	-	-	38	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH	100%	-	730	-	(730)	-	-
Udra Medios, S.A.U.	100%	-	1.500	-	(1.141)	359	1.000
Udra México, S.A. de C.V.	2,82%	97,18%	22	-	-	22	-
<b>Total</b>			<b>55.154</b>	<b>-</b>	<b>(2.079)</b>	<b>53.283</b>	<b>1.000</b>

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

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas en las que participa la Sociedad, al cierre del ejercicio 2009 y 2008, es la siguiente:



Ejercicio 2009:

Denominación social	Actividad	Domicilio	Miles de Euros					
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio Neto	Total Patrimonio Neto	Dividendos recibidos
				De Explotación	Del Ejercicio			
<b>Empresas del Grupo:</b> Constructora San José, S.A. (a)	Construcción, compra-venta de terrenos	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	3.031	43.132	25.994	160.903	189.928	-
San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (a)	Promoción inmobiliaria	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	39.848	(2.045)	(9.469)	43.570	73.949	-
San José Tecnología, S.A.U. (a)	Montaje y Mantenimiento de Instalaciones e infraestructuras.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	20.000	(2.679)	(3.630)	(6.193)	10.177	-
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. (b)	Promoción inmobiliaria y desarrollos urbanísticos	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	20.200	(397)	(800)	3.489	15.911	-
San José Concesiones y Servicios, S.A.U. (b)	Prestación de servicios integrales de asistencia sanitaria y social.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	60	(9)	(6)	(2)	52	-
San José Energía y Medio Ambiente, S.A. (b)			61	(441)	(309)	-	(248)	-
Cadena de Tiendas, S.A. U. (b)	Almacenamiento, distribución y comercialización de toda clase de mercancías y géneros de consumo.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	60	49	(128)	1.635	1.567	-
Comercial Udra, S.A.U. (a)	Almacenamiento, distribución y comercialización de pptos. manufacturados	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	4.172	6	28	1.092	5.291	-
Constructora Udra Limitada (a)	Construcción completa, conservación y reparación.	C/ 1º de Dezembro, 12-14 - Monção (Portugal)	350	752	536	1.209	2.095	-
Gabinete de Selección, S.L. (b)	Selección y colocación de Personal.	Urzáiz 44 - Vigo	48	-	-	(9)	39	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH (b)	Construcción.	Gewerparkrinh, 1315299 Müllroser. Alemannia	625	-	-	(2.617)	(1.992)	-
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	13	(46)	(443)	1.010	-
Udra México, S.A. de C.V. (b)	Sociedad de cartera	Miravalle, México	549	(6)	(11)	62	601	-
SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance (b)	Arrendamiento de inmuebles	Paris, Francia	5	467	149	(2.749)	(2.595)	-

Parquesoles Portugal SGPS, S.A. (b)	Sociedad de Cartera	Lisboa, Portugal	7.700	(306)	(753)	435	7.382	-
Hotel Rey Pelayo, S.A. (b)	Arrendamiento y gestión de inmuebles	Gijón, Asturias	3.306	115	81	719	4.140	-
Sofia Hoteles, S.L.U. (b)	Arrendamiento y gestión de inmuebles	Valladolid	15.535	46	(37)	309	15.890	-
Azac, S.A.U. (b)	Sin actividad	Barcelona	15.236	643	450	6.879	22.565	-
Asesoram. y Gestión Integral de Edif., S.A.U. (b)	Sin actividad	Barcelona	60	2	2	(24)	38	-
Urbemasa, S.A.U. (b)	Sin actividad	Valladolid	180	40	46	46	272	-
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (b)	Promoción inmobiliaria	Sevilla	5.515	(18)	(67)	(637)	4.810	-
Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (b)	Promoción inmobiliaria	Sevilla	1.000	(110)	(109)	(189)	701	-
Green Inmuebles, S.L. (b)	Alquiler	Valladolid	4.377	(195)	(395)	(3.123)	859	-
Parquesol Construc., Obras y Mant., S.L. (b)	Sin actividad	Valladolid	120	(4)	(6)	(34)	82	-
Inmoprado Laguna, S.L. (b)	Promoción inmobiliaria	Valladolid	3.005	(81)	(138)	(677)	2.191	-
Lardea, S.L. (b)	Promoción inmobiliaria	Madrid	9.676	(530)	(254)	3.443	12.865	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. (a)	Promoción inmobiliaria	Madrid	1.002	(1.517)	(2.147)	(7.726)	(8.871)	-
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (b)	Promoción inmobiliaria	Madrid	2.500	-	101	31	2.632	-
<b>Empresas Asociadas:</b>								
Otoño, S.L. (b)	Sin actividad	Valladolid	95	-	-	-	95	-
Pinar del Villanueva, S.L. (b)	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	Valladolid	855	(7)	(9)	(78)	777	-
Villa del Prado Patrimonio, S.L. (b)	Sin actividad	Valladolid	6	-	-	(1)	5	-
Villa del Prado Gestión, S.L. (b)	Sin actividad	Valladolid	6	-	-	(1)	5	-

Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

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) Urzáiz 44 - Vigo	350.000	22.333	75.948	1.137.026	1.562.975	-
Gabinete de Selección, S.L. (b)	Selección y colocación de Personal.	Gewerparkinh, 1315299 Mullroser. Alemania	48.081	(21)	474	(9.310)	39.245	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH (b)	Construcción.	Gewerparkinh, 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. (b)	Sociedad de cartera	Miravalle, México	549.364	-	(112.108)	174.508	611.764	-

(a) Auditada por Deloitte

(b) No auditada

## 9.2 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 2009 y 2008, se detalla en la Nota 16.

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 11.286 miles de euros, correspondiente al Impuesto sobre Sociedades a ingresar del ejercicio 2009 y 2008. Principalmente se incluye el saldo a cobrar frente a "Constructora San José, S.A" por importe de 10.058 miles de euros (véase Nota 16).

## 9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

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



a) Riesgo de crédito:

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que se producen las colocaciones de tesorería o contratación de derivados son entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. El importe de los activos financieros reconocidos en los estados financieros adjuntos, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición de la Sociedad al riesgo de crédito, sin tener en cuenta las garantías constituidas u otras mejoras crediticias.

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes.

La Sociedad tiene contratado un seguro de crédito que permite reducir el riesgo de crédito comercial por las operaciones realizadas con deudores.

La Sociedad realiza seguimiento y tiene establecidos procedimientos concretos de gestión de los créditos, estableciendo condiciones para la aceptación de los pedidos, y realizando seguimientos periódicos de los mismos.

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. La Sociedad determina sus necesidades de tesorería, a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses. La Dirección Financiera de la Sociedad considera que el marco de financiación acordado es lo suficientemente flexible como para adecuarse a las necesidades de carácter dinámico de los negocios subyacentes.

Los vencimientos de la deuda financiera del Grupo se detallan en la Nota 13.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Con el objeto de minimizar dicho efecto, la Sociedad tiene contratados instrumentos financieros derivados de cobertura de tipos de interés (véase Nota 13.5).

d) Riesgo de tipo de cambio:

La Sociedad no tiene ni ha efectuado en 2009 operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio. Su exposición en divisa corresponde a sus participaciones en las sociedades detalladas en la Nota 9, cuya financiación se contrata en moneda local.

## **10. Existencias**

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2009, es el siguiente:



Concepto	Miles de Euros
Terrenos y solares	747.363
Obras en curso:	
De construcción de ciclo corto	38.468
De construcción de ciclo largo	110.878
Edificios construidos	143.189
Anticipos a proveedores	26.304
Deterioro de existencias	(72.137)
	<b>994.065</b>

El importe registro en este epígrafe del balance de situación a fecha 31 de diciembre de 2009 corresponde, en su totalidad, a las aportadas por las sociedades absorbidas en el proceso de fusión (véase Nota 1). Se trata de existencias inmobiliarias.

La Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio referente a financiación para el desarrollo de las existencias inmobiliarias, siempre que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo en el ejercicio 2009 ha ascendido a 4.853 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009, se ha finalizado la construcción del centro comercial de Algeciras (existencias en curso aportadas por la sociedad absorbida Udra Med, S.L.U.). Durante todo el período de construcción, se mantuvo registrado dicho elemento en el epígrafe "Existencias" del balance de situación. A su finalización, en la medida que es intención de la Sociedad proceder a su gestión, se ha procedido a reclasificarlo como "Inversiones Inmobiliarias". (véase Nota 7). El coste de dicho elemento, así como el deterioro acumulado afecto, en el momento de la finalización del inmueble, ascendía a 117.846 miles de euros y 41.118 miles de euros, respectivamente.

### **Terrenos y solares**

El saldo de esta cuenta corresponde con el precio de adquisición de diversos terrenos y solares que al 31 de diciembre de 2009 se encontraban en fase finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (si bien hay parcelas dotacionales o industriales). Estos inmuebles están situados en las provincias de Valladolid, Madrid, Guadalajara, Alicante, Málaga y Sevilla, y la Sociedad tiene previsto destinarlos a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario por la propia Sociedad.

En el ejercicio 2009 la Sociedad no ha realizado adquisición alguna de solares.

Al 31 de diciembre de 2009 existen seis solares que se encuentran en garantía de la devolución de sendos préstamos hipotecarios, cuyo saldo total dispuesto a la fecha asciende a 45.585 miles de euros (véase Nota 13). Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo San José por un importe de 353.720 miles de euros.

### **Obras en curso**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2009 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha.

De las promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2009, 6 de ellas se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de sendos préstamos promotores, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían conjuntamente a 42.195 miles de euros (véase Nota 13).

### **Edificios construidos**

Las principales promociones inmobiliarias recogidas en este epígrafe a 31 de diciembre de 2009 son las que siguen:

- Promoción Viñadelmar en La Manga del Mar Menor en Murcia.



- Promoción El Pinar del Parque en Navalcarnero, Madrid.
- Promoción Jardines de Zorrilla en Valladolid.
- Parque Usera en Madrid.
- Promoción Mirabella en Casares, Málaga.
- Residencial Babaco en Churriana, Málaga.
- Alameña Residencial en Sevilla.

Al 31 de diciembre de 2009, varios de estos inmuebles se encontraban hipotecados en garantía de la devolución de varios préstamos concedidos a la Sociedad por determinadas entidades financieras, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían conjuntamente a 79.845 miles de euros (véase Nota 13).

#### **Anticipos a proveedores**

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 73.020 miles de euros, aproximadamente, de los cuales a dicha fecha la Sociedad había satisfecho 23.418 miles de euros, importe este último que figura registrado en la cuenta "Anticipos a proveedores" del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 adjunto. Dichos terrenos se encuentran situados en Atarfe, Granada (20.566 m<sup>2</sup> de suelo); en Pozuelo de Alarcón, Madrid (20.000 m<sup>2</sup> de suelo) y en Liencres, Santander (47.016 m<sup>2</sup> de suelo). El importe total de los contratos de compromiso de compra es 10.191, 48.411 y 14.419 miles de euros, respectivamente. El valor razonable total de dichos activos, en base a la valoración de Savills realizada a 31 de diciembre de 2009, asciende a 139,7 millones de euros. El cumplimiento de dichos compromisos está sujeto al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos.

En el epígrafe "Anticipos a proveedores", figuran adicionalmente, por un importe de 2.886 miles de euros, anticipos relativos a la compra de diversas fincas en Sant Just Desvern (Barcelona) y en el término municipal de Los Barrios (Cádiz). Actualmente la Sociedad está valorando la posibilidad de no ejecutar finalmente las compras a las que se refieren dichos anticipos, y recuperar los desembolsos realizados.

La totalidad de estos contratos fueron suscritos en ejercicios anteriores.

La valoración de los activos a los que hacen referencia los contratos anteriormente descritos es, en todo caso, superior al coste total resultante de la compra, una vez se realice.

#### **Compromisos de venta**

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tenía firmados contratos de venta de inmuebles de promociones en curso de ejecución a dicha fecha o de edificios construidos por un importe total de 50.797 miles de euros, aproximadamente.

Del total compromisos de venta, a fecha 31 de diciembre de 2009, la Sociedad ha recibido a cuenta de sus clientes anticipos por importe total de 8.039 miles de euros.

#### **Deterioro de las existencias**

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al cierre del ejercicio 2009, los Administradores de la Sociedad prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2009, así como los terrenos y solares (*ya sea mediante su desarrollo inmobiliario o a través de su venta directa*), se liquidarán con beneficio.

En este sentido, la Sociedad encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2008, el citado estudio ha sido realizado por "Savills España, S.A" y las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados) y los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en



cuenta el período que debe transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción, teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tienen en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor razonable de las existencias de la Sociedad que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.148,6 millones de euros, aproximadamente, importe muy superior al valor contable.

## **11. Patrimonio Neto y Fondos Propios**

### ***11.1 Capital Social***

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad estaba representado por 218.640 acciones nominativas de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2009, y debido al perfeccionamiento de la operación de fusión de la Sociedad con ciertas sociedades del Grupo, en las que se incluye "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." (véase Nota 1), se han materializado las siguientes operaciones:

- a. Se ha producido un desdoblamiento de las acciones de la Sociedad (split), habiéndose emitido 200 nuevas acciones por cada acción anterior, reduciéndose en consecuencia el valor nominal de éstas de 6,00 euros a 0,03 euros.
- b. Con el objeto de dar entrada en el capital social de la Sociedad a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas, y en virtud de la ecuación de canje establecida y aprobada por las Juntas Generales de las sociedades afectadas, con la subsanación elevada a pública el 10 de julio de 2009, se ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad por un total de 21.298.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción.

Dichas operaciones han quedado perfeccionadas con la inscripción del proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Pontevedra, el día 17 de julio de 2009 (véase Nota 1).

A 31 de diciembre de 2009, los accionistas con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad eran: D.Jacinto Rey González con una participación directa y total efectiva del 24,95% y del 52,91%, respectivamente, y Dña. Julia Ávalos Pérez con una participación directa y total efectiva del 12,63%.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad han sido admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción. La cotización de cierre y media del último trimestre del ejercicio 2009 ha sido de 7,70 y 8,46 euros, respectivamente.

### ***11.2 Prima de emisión***

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la Prima de emisión de acciones para ampliar el capital social de las entidades en las que figura registrada y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Se ha producido un incremento de la prima de emisión de 147.740 miles de euros debido a la ampliación de capital descrita en la presente Nota.



### **11.3 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.

Al 31 de diciembre de 2009 el mínimo de esta reserva se encuentra totalmente constituida.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 213.4 del TRLSA, en la redacción dada en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil, se establece la obligación de dotar una reserva indisponible equivalente al 5% del fondo de comercio registrado al cierre del ejercicio, con cargo a los resultados del ejercicio si los hubiera, y en caso contrario, con cargo a reservas de libre disposición.

### **11.4 Reserva por fondo de comercio**

Conforme al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en la aplicación del resultado de cada ejercicio debe dotarse una reserva indisponible como consecuencia del fondo de comercio que figura en el activo del balance de situación, destinándose a tal efecto una cifra del beneficio que represente, al menos, un cinco por ciento del importe del citado fondo de comercio. Si no existiera beneficio, o éste fuera insuficiente, se emplearán reservas de libre disposición.

### **11.5 Limitaciones a la distribución de dividendos**

Existen las limitaciones al reparto de dividendos que se detallan en la Nota 13, referidas a los compromisos adquiridos en el contexto de la financiación sindicada.

### **11.6 Ajustes en patrimonio por valoración**

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véase Nota 13.5).

### **11.7 Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad no tiene autocartera ni ha efectuado operaciones de autocartera durante el ejercicio 2009.

## **12. Provisiones y contingencias**

### **12.1 Provisiones**

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre del ejercicio 2009, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:





	Miles de Euros					Saldo final a 31.12.09
	Saldo inicial a 01.01.09	Adiciones de fusión (Nota 1)	Adiciones	Trasposos	Reversión	
<b>Provisiones a largo plazo</b>						
Provisión de riesgos y gastos	1.444	1.144	9.901	(957)	-	11.532
	<b>1.444</b>	<b>1.144</b>	<b>9.901</b>	<b>(957)</b>	<b>-</b>	<b>11.532</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>						
Provisiones de tráfico	986	17.732	-	957	(13.305)	6.370
	<b>986</b>	<b>17.732</b>	<b>-</b>	<b>(957)</b>	<b>(13.305)</b>	<b>6.370</b>
<b>Total</b>	<b>2.430</b>	<b>18.876</b>	<b>9.901</b>	<b>-</b>	<b>(13.305)</b>	<b>17.902</b>

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 total de 9.645 miles de euros, correspondiente a posibles responsabilidades derivadas de la participación de la Sociedad en las participadas "SJB Müllroser Baugesellschaft mbH", "San José Energía y Medioambiente, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", (véase Nota 9). Durante el ejercicio 2009 esta provisión se ha incrementado en 8.201 miles de euros, habiéndose registrado el gasto a través del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2009 se ha dotado una provisión para cubrir posibles riesgos asociados a activos inmobiliarios, por importe de 1.700 mil euros, habiéndose registrado el gasto a través del epígrafe "Pérdidas por deterioro y variación de las provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio. Durante el ejercicio 2009 se ha revertido un importe de 13.306 miles de euros, asociado a provisiones de finalización de promociones inmobiliarias, por concluir la Dirección del Grupo que no aplican.

### 12.2 Contingencias

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 9,8 millones de euros (principalmente avales técnicos y para garantizar los importes recibidos a cuenta en las ventas inmobiliarias).

Determinados activos de la Sociedad actúan como garantía del préstamo sindicado del Grupo (véanse Notas 7, 10 y 13).

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

### 13. Deuda financiera a largo y a corto plazo

La composición del saldo de estos epígrafes del balance de situación adjunto, es el siguiente:



**Ejercicio 2009:**

	Miles de Euros			
	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados de Cobertura	Total
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>				
Deudas con entidades de crédito	-	1.299.598	-	<b>1.299.598</b>
Derivados (Nota 13.5)	-	-	37.659	<b>37.659</b>
Otros pasivos financieros	-	723	-	<b>723</b>
<b>Total no corriente</b>		<b>1.300.321</b>	<b>37.659</b>	<b>1.337.980</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes:</b>				
Deudas con entidades de crédito	-	178.674	-	<b>178.674</b>
Otros pasivos financieros	-	7.207	-	<b>7.207</b>
<b>Total corriente</b>	-	<b>185.881</b>	-	<b>185.881</b>

**Ejercicio 2008:**

	Miles de Euros			
	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados de Cobertura	Total
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>				
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	317	-	-	<b>317</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>317</b>	-	-	<b>317</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes:</b>				
Deudas con entidades de crédito	-	821	-	<b>821</b>
Derivados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	8.667	-	<b>8.667</b>
<b>Total corriente</b>	-	<b>9.488</b>	-	<b>9.488</b>

Con independencia de la fecha de amortización efectiva, se clasifica como "corriente" la deuda financiera que está afecta a la financiación de bienes o activos clasificados en el balance de situación adjunto igualmente como "corriente".

El desglose de la partida de Débitos y partidas a pagar es el siguiente:



	Miles de Euros	
	31.12.09	31.12.08
<b>No corriente:</b>		
Préstamos y créditos bancarios	69.370	-
Crédito sindicado	1.230.228	-
Otros pasivos financieros	723	317
<b>Total no corriente</b>	<b>1.300.321</b>	<b>317</b>
<b>Corriente:</b>		
Préstamos y créditos bancarios	9.059	821
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)	167.625	-
Crédito sindicado	1.990	-
Otros pasivos financieros	7.207	8.667
<b>Total corriente</b>	<b>185.881</b>	<b>9.488</b>

En el importe clasificado como corriente, correspondiente a Préstamos hipotecarios y Crédito sindicado, se incluye 2.225 y 1.990 miles de euros, correspondiente a gastos financieros que a fecha 31 de diciembre de 2009 están devengados y pendientes de pago.

Durante el 2009, el Grupo ha renegociado una parte significativa de la deuda bilateral con garantía real (básicamente préstamos de suelo y promotores), obteniendo las mismas condiciones de carencia de 3 años a las recogidas en la refinanciación de la deuda financiera sindicada. El importe de dichas garantías que corresponde a la Sociedad es aproximadamente 736.011 miles de euros.

### 13.1 Préstamos y créditos bancarios

La totalidad de estos préstamos tienen un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado.

### 13.2. Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

La Sociedad tiene concedidos de diversas entidades financieras determinados préstamos que tienen garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles propiedad del Grupo, que figuran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto por un importe total de 72.472 miles de euros, aproximadamente (véase Nota 7). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2009 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante el ejercicio 2009 ha oscilado entre el 2,90% y el 6,77%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2009 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros					
Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Años 2014 y ss.	Total
3.392	3.282	3.472	3.662	58.664	<b>72.472</b>



### 13.3. Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

La totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las "Existencias" se presenta en el balance de situación adjunto, con independencia de su fecha de amortización efectiva, formando parte del capítulo "Pasivo Corriente".

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2009, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción	-	42.195	<b>42.195</b>
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos	2.225	77.620	<b>79.845</b>
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares	-	45.585	<b>45.585</b>
<b>Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)</b>	<b>2.225</b>	<b>165.400</b>	<b>167.625</b>

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2009 ha oscilado entre el 1,91% y el 6,10%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2009 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros				
Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013 y ss.	Total
2.225	-	-	165.400	<b>167.625</b>

### 13.4. Créditos sindicados

El Grupo SAN JOSÉ ha culminado un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, y cuyo objeto fue acomodar las obligaciones financieras establecidas en el nuevo plan de negocios, acorde a la coyuntura económica y financiera global, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

Dicha financiación sindicada se cerró con un sindicato de bancos cuyo agente es la entidad BARCLAYS, y se hizo por importe de 2.210 millones de euros englobando:

- Préstamos y créditos por importe de 1.129 millones de euros.
- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 244 millones de euros.
- Tramo de "confirming" por importe de 105 millones de euros.
- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por importe de 510 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 222 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, así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.

Se exige al Grupo SAN JOSÉ el mantenimiento en el período 2009-2013 de unos fondos propios mínimos, así como un EBITDA corregido consolidado mínimo y de determinados ratios de cobertura de intereses para el período 2012-2014.

A la fecha actual, se cumplen holgadamente los requisitos financieros que establece el contrato de financiación sindicada, sin que se dé ninguno de los supuestos de amortización anticipada considerados en el acuerdo.

En el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009, se incluye un gasto por importe de 10.780 miles de euros, correspondiente a la imputación a la cuenta de resultados del período de la totalidad de gastos asociados a la obtención en el ejercicio 2007 del préstamo sindicado que ha resultado renegociado en el ejercicio, y que a fecha 31 de diciembre de 2008 estaban pendientes de imputar a la cuenta de resultados.

El principal de estos préstamos, correspondiente a la Sociedad, pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2009 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros					
Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Años 2014 y ss.	Total
1.990	-	-	72.990	1.157.238	<b>1.232.218</b>

### **13.5. Instrumentos financieros derivados**

La Sociedad contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

El objetivo de dichas contrataciones es neutralizar o acotar, mediante la contratación de derivados de tipo de interés, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones de la Sociedad.

#### *Derivados de Tipos de Interés*

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps a Tipo Fijo y estructuras con opciones), la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés del Euro según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Para las opciones, utiliza también la volatilidad implícita de mercado como input para la determinación del valor razonable de la opción, utilizando técnicas de valoración como Black & Scholes y sus variantes aplicadas a subyacentes de tipos de interés.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2009, junto con sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:



Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de Euros				
		Nominal EUR	Valoración al 31.12.09	Nominal pte. 2010	Nominal pte. 2015	Nominal pte. 2020
Swap K-O	12/02/2012	124.804	(5.271)	95.762	-	-
Swap K-O	12/02/2012	236.384	(13.744)	218.798	-	-
Swap	24/09/2012	135.000	(9.939)	135.000	-	-
Swap	31/10/2019	9.676	(375)	7.562	4.047	-
Swap	31/07/2023	10.000	(393)	9.339	6.501	3.001
Swap	31/12/2023	25.000	(1.054)	23.874	16.916	8.319
Swap	02/01/2024	10.000	(650)	9.756	6.719	3.294
Swap	04/10/2012	3.314	(59)	1.092	-	-
Swap	09/10/2017	20.000	(860)	11.909	4.607	-
Swap	19/01/2023	20.098	(695)	18.452	11.234	4.086
Swap	29/03/2024	25.000	(1.596)	24.407	15.726	7.090
Swap	03/01/2012	50.000	(3.023)	50.000	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>669.276</b>	<b>(37.659)</b>	<b>605.951</b>	<b>65.750</b>	<b>25.790</b>

En algunos derivados la Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite la normativa contable, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos swaps son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses estableciendo el tipo fijo a pagar por la misma.

Las Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los Instrumento Financieros Derivados designados como Elementos de Cobertura por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2009 asciende a un importe antes de impuestos de 20.277 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe antes de impuestos de 12.627 miles de euros, a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las Relaciones de Cobertura designadas.

#### **Análisis de sensibilidad al tipo de interés**

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2009, es negativo por importe de 37.659 miles de euros, antes de impuestos.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2009) de los valores razonables de los derivados considerados como cobertura contable ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

Sensibilidad (Miles de euros)	31.12.09
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	4.346
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(4.599)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado al alza de tipos de interés, debido a que se trata de estructuras en las que el tipo de interés que paga la Sociedad está limitado al alza y, por tanto, la Sociedad está cubierta ante subidas de tipos de interés. Ante movimientos de tipos de interés a la baja, el valor negativo se incrementaría.



Al haber sido designados como cobertura contable y ser altamente eficaces tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de su valor razonable se registraría por su parte efectiva en Patrimonio Neto de la Sociedad.

Adicionalmente se muestra el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2009) de los valores razonables de los derivados que no han sido considerados de cobertura contable ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

<b>Sensibilidad (Miles de euros)</b>	<b>31.12.09</b>
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	3.101
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(3.243)

Al no haber sido designados como de cobertura contable, la variación del valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en la Cuenta de Resultados de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha realizado el análisis de sensibilidad para los importes de deuda financiera a tipo variable, arrojando la conclusión de que un aumento en un 0,5% de los tipos de interés haría fluctuar el importe del gasto financiero en aproximadamente 7,4 millones de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 605.951 miles de euros de esa deuda financiera (dicho importe corresponde el nocional vivo de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2009).

#### **Valor razonable de instrumentos financieros**

##### Valor razonable de instrumentos financieros a coste amortizado:

No existe diferencias significativas entre la valoración según "valor contable" y "a valor razonable" de los instrumentos financieros a coste amortizado.

##### Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable:

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinarán de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swap o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo.

Los instrumentos financieros pueden agruparse en niveles 1 a 3 en función al grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.



- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

La totalidad de los instrumentos financieros derivados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2009 se clasifican como de Nivel 2.

### **13.6. Otras deudas financieras**

El saldo corriente del epígrafe "Otros" corresponde mayoritariamente a cuentas corrientes con Accionistas que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euribor y no tienen vencimiento definido

## **14. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### **14.1. Saldos con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos deudores con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es la siguiente:

	Miles Euros	
	31.12.09	31.12.08
Hacienda Publica deudor por IVA	1.508	-
Hacienda Pública deudora por IS	1.617	221
<b>Total</b>	<b>3.125</b>	<b>221</b>

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:

	Miles Euros	
	31.12.09	31.12.08
<b>Saldos corrientes</b>		
Hacienda Pública, acreedora por IS	-	268
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.534	139
Hacienda Publica acreedora Actas inspección	3.142	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	1.152	257
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	905	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	123	5
<b>Total</b>	<b>7.856</b>	<b>669</b>

La Sociedad como sucesora universal, tras la fusión por absorción realizada de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos SA y Parzara S.L. tiene registrada la deuda por el importe total derivado de las actas de inspección de los ejercicios 2000 a 2002, las cuales fueron firmadas en conformidad y registradas íntegramente a fecha 31 de diciembre de 2008 por cada una de las sociedades, estando actualmente aprobado el aplazamiento y fraccionamiento de dichos importes por un periodo de tres años.

### **14.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

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





Concepto	Miles de euros					
	Año 2009			Año 2008		
	Aumento	Disminución	Importe	Aumento	Disminución	Importe
Resultado del ejercicio, antes de impuestos	-	-	(103.267)	-	-	5.339
Diferencias permanentes (a)	23.496	(1.325)	22.172	24	(4.470)	(4.446)
<b>Base imponible previa</b>			<b>(81.096)</b>			<b>892</b>
Cuota previa (al 30%)			(24.329)			268
Deducciones generadas en el ejercicio	-	-	(69)	-	-	
<b>Gasto por impuesto de sociedades (Ingreso)</b>	-	-	<b>(24.398)</b>	-	-	<b>268</b>
<b>Importe a pagar/devolver por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009</b>	-	-	<b>(44)</b>	-	-	<b>268</b>

Los aumentos corresponden, básicamente, a la parte de la dotación a la provisión por depreciación de acciones de participadas que no pertenecen al grupo fiscal y que se ha registrado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta, y que se ha considerado como gasto no deducible.

Compañía	Dotación contable	Dotación Fiscal
Green Inmuebles	55	(395)
Makalu	(5.166)	(2.147)
Inmoprado Laguna	(460)	(138)
Parquesoles Portugal SGPS	(3.470)	(1.749)
Acciones SJ Müllroser	(548)	-
Parquesol SCI France	(2.656)	(2.600)
Kantega	-	(67)
Supra	-	(109)
<b>TOTAL DOTACION</b>	<b>(12.245)</b>	<b>(7.206)</b>

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

Los orígenes de los activos por impuestos diferidos por ajustes de consolidación registrados en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 adjuntos, son los siguientes:

Activos por Impuestos Diferidos con Origen en:	2009
Eliminación de resultados internos en el proceso de consolidación por ventas de solares	16.697
Instrumentos Financieros	9.401
Dotación. cartera	1.991
Otros conceptos	2.337
Deducciones pendientes aplicación	4.106
Actas inspección Parquesol 2002	3.465
Créditos por pérdidas a compensar	22.640
	<b>58.523</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2009 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Al efecto impositivo derivado de la eliminación de las plusvalías obtenidas por algunas sociedades consolidadas pertenecientes al grupo fiscal consolidable encabezado por la Sociedad Dominante de cada uno de los grupos fiscales en la venta de determinados solares a otras sociedades consolidadas no pertenecientes a dicho grupo fiscal consolidable.
2. A los créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones fiscales pendientes de aplicar, en la medida en que se estima que los mismo son recuperables.
- 3 Por el registro correspondiente a los instrumentos financieros de cobertura.

Los orígenes de los pasivos por impuestos diferidos registrados en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 adjuntos, son los siguientes:

Pasivos por Impuestos Diferidos con Origen en:	2009
Revalorización de activos por fusión	58.378
Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios	2.427
Cuentas a pagar a sociedades participadas por IS Grupo consolidado fiscal	10.545
	<b>71.350</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2009 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Al impuesto diferido correspondiente a la participación del socio minoritario en la activación de los activos y existencias que se produce por efectos de la fusión
2. En Parquesol al efecto impositivo de la diferencia existente entre el momento en que se registró el ingreso económico por determinadas operaciones de venta de inmovilizado efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001 y el momento en el que se computa el ingreso fiscal derivado de las plusvalías contables registradas, ya que el Grupo se acogió al régimen de reinversión de beneficios extraordinarios previsto en la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades y procedió al diferimiento del efecto impositivo de dichas plusvalías. El Grupo sigue el criterio de imputar los beneficios extraordinarios obtenidos en las citadas ventas de inmovilizado material a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, en función de la amortización de los elementos en que se ha materializado la reinversión y, por la parte no amortizable de dichos bienes, por séptimas partes, a partir de la finalización del plazo de reinversión. Las rentas positivas pendientes de tributar por el Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2007, por las plusvalías generadas hasta el ejercicio 2001, se integrarán en los períodos impositivos hasta 2047, inclusive, en función de la amortización del elemento en que se ha materializado la reinversión.

### **Bases Imponibles Negativas**

Tras la operación de fusión con absorción, la sociedad es la sucesora universal de los derechos y obligaciones tributarias de todas las compañías absorbidas, como consecuencia, la sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de aplicación como sigue:

Ejercicio de Generación	Miles de Euros	Último Año para la Compensación
	Bases Imponibles Negativas	
2006	538	2021
2007	6.696	2022
2008	34.844	2023
2009	10.017	2024
	<b>52.095</b>	



### **Deducciones**

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

La sociedad tiene las siguientes deducciones pendientes de aplicación, tanto derivadas de sus actividades realizadas como por los importes de deducciones transmitidos por las entidades absorbidas:

	<b>Año</b>	<b>Miles de euros</b>
Deducción por donativos	2008	193
Deducción por actividades de formación	2008	4
Deducción por ferias	2008	27
Deducción por doble imposición	2008	2.514
Deducción por I+D	2008	627
Deducción por reinversión	2008	104
Deducción por ferias	2007	633
Deducción por doble imposición	2007	4
		<b>4.106</b>

La antigua Udra, actual sociedad Grupo Empresarial San Jose, S.A. 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:

<b>Año Transmisión</b>	<b>Valor de Transmisiones</b>	<b>Valor de Plusvalía</b>
2003	303.416	222.323
2004	1.712.084	1.284.163
2005	221.000	118.185

**Con respecto a los compromisos de reinversión transmitidos en la fusión por parte de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos la situación es la siguiente:**

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



a) *Requisitos de reinversión por rentas diferidas:*

Concepto	Miles de Euros		
	Ejercicio en el que se ha Realizado la Inversión	Total Renta Diferida	Inversiones Afectas a la Materialización de la Reinversión
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1997</b> <i>(obtenida por Parquesol Alquileres, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Pozuelo (Madrid)	2000	1.512	2.629
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1998</b> <i>(obtenida por Parquesol Alquileres, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Pozuelo (Madrid) Edificio de oficinas en Las Rozas (Madrid)	2001 2001	313	345
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 1999</b> <i>(obtenida por Parquesol Alquileres, S.L. y por Grupo Parquesol MM, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Las Rozas (Madrid)	2002	572	944
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 2000</b> <i>(obtenida por Grupo Parquesol MM, S.L.):</i> Edificio de oficinas en Las Rozas (Madrid) Edificio del Hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid	2002 2003	3.648	5.405
<b>Reinversiones afectas a la renta diferida en el ejercicio 2001</b> <i>(obtenida por Grupo Parquesol MM, S.L.):</i> Edificio del Hotel "Meliá Boutique Recoletos", en Valladolid Edificio Tejoneras 11 Edificio de oficinas en José Abascal, en Madrid <i>(en leasing)</i>	2004 2004 2004	6.318	14.401
<b>Total</b>		<b>12.363</b>	<b>23.724</b>

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

En los ejercicios 2002 a 2005, ambos inclusive, la sociedad absorbida Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. se acogió a la "Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios" a la que se refieren el artículo 36.ter de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades y, posteriormente, el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (*Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo*) y, asimismo, en los ejercicios 2006, 2007 y 2008 la Sociedad se ha acogido a esta deducción, habiendo acreditado en dichos ejercicios deducciones por un importe total de 2.335 miles de euros, en relación con las plusvalías fiscales generadas en las ventas de inmovilizado material realizadas durante los citados ejercicios.

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



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

### **Impuestos abiertos a inspección fiscal**

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

Impuesto	Ejercicios
I.V.A.	2005-2008
I.R.P.F.	2005-2008
Impuesto sobre Sociedades	2004-2008

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.

Grupo Empresarial San José, S.A., como su condición de sucesora universal de Parquesol Inmobiliaria Y Proyectos S.A., Parzara S.L. y Guadalmina Inversiones S.L. se encuentra sometida a revisión por parte de las autoridades fiscales respecto a los impuestos y años que a continuación se detallan.:

Impuesto	Sociedad	Ejercicio
Impuesto sobre Sociedades	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. ( <i>absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.</i> ) Guadalmina Inversiones, S.L. Parzara, S.L.	2003 y 2004
Impuesto sobre el Valor Añadido	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. ( <i>absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.</i> )	2003 a 2005 Junio a diciembre 2004
Retención / Ingreso a cuenta de rendimientos del trabajo / Profesional	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. ( <i>absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.</i> )	Junio a diciembre 2004

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 José 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.

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

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



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

## **15. Ingresos y gastos**

### **15.1 Importe neto de la cifra de negocios y Otros ingresos de explotación**

La distribución por actividades del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2009 y 2008, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.09	31.12.08
Venta de promociones inmobiliarias	82.972	-
Ingresos por arrendamiento (Nota 7)	18.325	-
Ingresos por actividad holding	2.974	4.470
Otros	-	9
<b>Total</b>	<b>104.271</b>	<b>4.479</b>

El importe de los arrendamientos no incluye los gastos repercutidos a los arrendatarios, por importe de 1.148 miles de euros, que la Sociedad registra disminuyendo el epígrafe de gastos, en función a su naturaleza.

Las ventas de promociones inmobiliarias así como los ingresos por arrendamiento se generan íntegramente en territorio nacional.

En "Ingresos por actividad de holding" se incluyen principalmente los ingresos financieros por la financiación otorgada a las sociedades participadas, así como los dividendos recibidos de éstas. En el ejercicio 2009, el importe registrado en este epígrafe corresponde íntegramente a ingresos por financiación otorgada.

En el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta, se incluye un importe de 22.657 miles de euros, que corresponde principalmente a ingresos por prestación de servicios de administración que la Sociedad realiza a sus sociedades participadas.

### **15.2 Aprovisionamientos**

El saldo de este epígrafe correspondiente al ejercicio 2009 y 2008 se detalla como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.09	31.12.08
Compras de materias primas y otros	10.942	-
Trabajos realizados por otras empresas	2.739	-
Deterioros terrenos y solares	7.028	-
<b>Total</b>	<b>20.709</b>	<b>-</b>

### **15.3 Cargas sociales**

El desglose de esta partida al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es como sigue:



	Miles de Euros	
	31.12.09	31.12.08
Seguridad Social	1.303	49
Otros gastos sociales	132	5
<b>Total</b>	<b>1.435</b>	<b>54</b>

#### 15.4 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2009 y 2008 es el que sigue:

Categorías	2009		2008	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores	22	3	5	-
Mandos intermedios	18	9	-	1
Administrativos	31	23	-	-
Técnicos	34	22	-	-
Operarios, peones, oficiales, varios	4	-	-	-
<b>Total</b>	<b>109</b>	<b>57</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

La plantilla a 31 de diciembre de 2009 era de 135 personas, de los cuales 78 eran hombres y 57 mujeres.

#### 15.5 Servicios exteriores

El desglose de esta partida al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.09	31.12.08
Gastos en I+D	193	-
Arrendamiento y Cánones	153	-
Reparaciones y conservación	4.290	8
Servicios de Profesionales independientes	3.938	603
Primas de seguros	455	83
Servicios bancarios y similares	213	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	718	25
Suministros	348	15
Otros servicios	5.440	773
<b>Total</b>	<b>15.748</b>	<b>1.507</b>

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 100 miles de euros.

#### 16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

##### Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009:





	Miles de Euros			
	Prestación de Servicios y Alquileres	Compras y Recepción de Servicios	Gastos financieros	Ingresos Financieros
Comercial Udra, S.A.U.	299	-	12	-
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	-	-	15
Pinos Altos	-	292	-	-
Arserex, S.A.U.	96	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.	-	325	-	-
Constructora San José, S.A.	20.700	21.829	3.447	-
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	5	-	132	50
Sanjosé Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	173	-	200	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	681	-	-	372
Sanjosé Tecnologías, S.A.	703	109	815	489
Udramedios, S.A.U.	-	-	-	63
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	-	56	1
Green Inmuebles, S.L.	-	-	-	148
Inmoprado Laguna, S.L.	-	-	-	31
Lardea, S.L.	-	-	184	17
Hotel Rey Pelayo, S.A.	-	-	-	49
SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance	-	-	-	318
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	-	-	-	1.367
Azac, S.A.U.	-	-	615	-
Urbemasa, S.A.U.	-	-	6	-
Sofía Hoteles, S.L.U.	-	-	2	-
Otros	-	-	1	55
Intereses cuenta corriente con socios	-	-	73	3
<b>Total</b>	<b>22.657</b>	<b>22.555</b>	<b>5.543</b>	<b>2.978</b>

El importe de las prestaciones de servicios a la sociedad Constructora San José, S.A. en el ejercicio 2009 se debe principalmente a servicios de administración y gestión prestados por la Sociedad. El importe del epígrafe "Compras y recepción de servicios" se debe principalmente a certificaciones de obras en curso en las que Constructora San José, S.A. está llevando a cabo la ejecución de las obras.

Ejercicio 2008:

	Miles de Euros			
	Prestación de Servicios y Alquileres	Gastos financieros	Ingresos Financieros	Dividendos recibidos
Grupo Empresarial San José, S.A.	4.705	7	382	-
Comercial Udra, S.A.U.	18	112	-	964
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	476	17	3.506
Pinos Altos	-	159	-	-
Arserex, S.A.U.	967	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.	6	-	-	-
Udramedios, S.A.U.	-	-	81	-
SJB Mullroser Baugeschellsaft	-	-	170	-
Gestión de Servicios de Salud	-	-	-	-
Intereses cuenta corriente con socios	-	664	252	-
<b>Total</b>	<b>5.696</b>	<b>1.418</b>	<b>902</b>	<b>4.470</b>



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.

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

Ejercicio 2009:

	Miles de Euros				
	Créditos a empresas	Deudores comerciales	Inversiones a corto plazo	Deudas a corto plazo	Acreedores comerciales
			Créditos a empresas (Nota 9.2)		
San José Concesiones y Servicios, S.A.	-	-	10	-	-
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	-	949	-	-
Comercial Udra, S.A.U.	-	69	37	-	-
San José Tecnologías, S.A.U.	2.000	147	33.820	-	12
Parquesol Construc., Obras y Mant., S.L	-	-	-	36	50
Azac, S.A.U.	-	-	-	22.704	-
Hotel Rey Pelayo, S.A.	-	11	1.382	-	350
Sofía Hoteles, S.L.U.	-	8.713	93	-	-
Lardea, S.L.	-	-	-	5.350	-
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L	-	-	47	-	-
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	-	83	59.873	10	119
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	-	6	8.311	-	-
Urbemasa, S.A.U.	-	-	-	262	-
SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance	-	-	18.353	-	-
San José Energía y Medio Ambiente	425	-	-	425	-
Asesoram. y Gestión Integral de Edif., S.A.U.	-	-	-	12	-
Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	-	-	-	-	-
San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	17	418	-	-
Enerxías Renovables de Galicia, S.A.	-	-	-	-	-
Constructora San José, S.A.	-	2.006	-	14.528	10.342
Cartuja Inmobiliaria, S.A.	-	-	-	-	69
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	17.400	815	237	-	-
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad	-	-	-	-	-
Tecnocontrol Servicios, S.A.	-	-	-	-	-
Green Inmuebles, S.L	-	176	5.590	-	-
Inmoprado Laguna, S.L	-	75	2.307	-	-
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	-	27	-	-
Udra Mantenimiento	-	-	-	-	-
Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	-	-
Inversiones Patrimoniales Guadaiza	-	-	-	-	-
Gestión de Servicios, S.L.	-	-	-	-	-
Constructora Udra Limitada	-	-	-	-	-
Gabinete de Selección, S.L.	-	-	1	-	-
Arserec, S.A.U.	-	-	-	-	-
Udra Medios, S.A.U.	1.000	-	3.788	-	-

Douro Atlantico Inmobiliaria, S.A.	-	30	49	-	-
SJB Mullroser Baugeschellsaft	-	-	4.592	-	-
San Jose Bau Gmbh	-	26	-	-	-
Udra México, S.A. de C.V.	-	-	-	-	-
Argentimo	-	99	-	-	-
Otoño, S.L.	-	-	31	-	-
Pinar de Villanueva, S.L.	-	-	416	-	-
Discovall, S.L.	-	-	279	-	-
Otros	-	5	90	-	1
Saldos con empresas del grupo por consolidación fiscal año 2009	-	-	11.286	-	-
<b>Total</b>	<b>20.825</b>	<b>12.278</b>	<b>151.986</b>	<b>43.327</b>	<b>10.943</b>

Ejercicio 2008:

	Miles de Euros				
	Créditos a empresas	Deudores comerciales	Inversiones a corto plazo	Deudas a corto plazo	Acreedores comerciales
			Créditos a empresas		
Grupo Empresarial San José, S.A.	-	455	10.294	3.254	-
Tecnocontrol, S.A.	-	-	-	127	-
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	-	3.478	3.183	-
Comercial Udra, S.A.U.	-	-	-	717	14
San José Tecnologías, S.A.	-	-	-	401	-
Balltagi Mediterrani, S.A.	-	-	-	2.422	-
Udramed, S.A.	-	-	-	7.786	-
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	-	-	-	578	-
Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	-	-	-	592	-
San José Infraestructuras y Servicios, S.A.	-	-	-	90	-
Artel, S.A.	-	-	-	4	-
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad	-	-	-	12	-
Udra Mantenimiento	-	-	-	19	-
San Pablo Plaza	-	-	-	11	-
Inversiones Patrimoniales Guadaiza	-	-	-	48	-
Gestión de Servicios, S.L.	-	-	-	-	-
Constructora Udra Limitada	-	-	-	-	-
Gabinete de Selección, S.L.	-	-	-	-	-
Arserex, S.A.U.	-	9	-	-	-
Udra Medios, S.A.U.	1.000	-	2.224	160	-
Douro Atlantico Inmobiliaria, S.A.	-	30	-	-	-
SJB Mullroser Baugeschellsaft	-	-	4.425	-	-
San Jose Bau Gmbh	-	26	-	-	-
Udra México, S.A. de C.V.	-	-	-	-	-
Argentimo	-	99	-	-	-
Otros	-	-	1.316	-	1
Saldos con empresas del grupo por consolidación fiscal año 2008	-	-	12.664	20.900	-
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>618</b>	<b>33.086</b>	<b>40.303</b>	<b>15</b>

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.

Adicionalmente, por el hecho de que la Sociedad es cabecera del Grupo consolidado fiscal, la Sociedad registra una posición acreedora a largo plazo frente al Grupo, por importe total de 10.545 miles de euros, correspondiente al Impuesto sobre Sociedades a devolver del ejercicio 2009 de las sociedades que componen el perímetro fiscal, que se registra en el epígrafe "Pasivo por Impuestos diferidos" del pasivo no corriente del balance de situación a 31 de diciembre de 2009 (véase Nota 14). En este importe, principalmente se incluye la cuenta por pagar a San José Tecnologías, S.A., Cartuja Inmobiliaria, S.L. y Xornal de Galicia, S.A. por importes de 4.244, 1.169 y 1.321 miles de euros, respectivamente.

### **17. 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 2.568 miles de euros, cuyo desglose es el siguiente:

Concepto	Miles de Euros
Sueldos y salarios	2.568
	<b>2.568</b>

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 importe correspondiente a 2009, se incluye igualmente las retribuciones recibidas por los Consejeros por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección por importe total de 2.450 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:

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Jacinto Rey González	Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	Inmobiliaria		Consejero
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Inmobiliaria		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Inmobiliaria		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	Inmobiliaria		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.	Inmobiliaria		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Carlos Casado S.A.	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey González	Udra México S.A. de CV.	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey González	Udra Valor S.A.	Tenencia de valores		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos Inversiones S.L.	Suscripción y adquisición de acciones.		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	San José Bau GMBH	Construcción	12%	-

D. Jacinto Rey González	Constructora San José Argentina, S.A.	Construcción	5%	-
D. Jacinto Rey González	Udra Argentina, S.A.	Inmobiliaria	10%	-
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos XR, S.L.	Tenencia de valores	55%	Administrador Único Presidente y Consejero Delegado
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora San José, S.A.	Constructora		Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	San José Bau GMBH	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey Laredo	San José Construction Group	Constructora		Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	Udra Limitada	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey Laredo	SJB Mullroser Bau MBH	Constructora		Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	SJ France	Constructora		Administrador
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora Sao Jose Cabo Verde	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey Laredo	Pinos Altos XR, S.L.	Tenencia de valores	20%	-
D. Jacinto Rey Laredo	Udra Valor, S.A.	Tenencia de valores	4,64%	-
D. Francisco Hernanz Manzano	El Reino de D. Quijote, S.A.	Promoción Inmobiliaria		Presidente
D. Francisco Hernanz Manzano	Lico Inmuebles, S.A.	Promoción Inmobiliaria		Consejero
D. Francisco Hernanz Manzano	CCM Corporación, S.A.	Promoción Inmobiliaria		Administrador Mancomunado.
Dña. Altina de Fátima Sebastián González	Ferrovial	Construcción	100 acciones	-
D. Roberto Rey Perales	Arquitabe Activos S.L.	Tenencia de valores		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.	Promoción inmobiliaria		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Nuevo Hospital de Burgos S.A.	Construcción y Explotación de Inmuebles		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Desarrollos Empresariales el Plantío, SL	Promoción Inmobiliaria		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Inpsa SGPS, S.A.	Tenencia de valores		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Sociedad Gestora de Parques Eólicos de Castilla y León, S.A.	Explotación de parques Eólicos		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Hermenpo Eólica, S.L.	Tenencia de valores		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Concessia, Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.A.	Construcción y explotación de infraestructuras		Consejero
D. Roberto Rey Perales	San José Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Promoción Inmobiliaria		Presidente
D. Santiago Martínez Carballal.	Constructora San José S.A.	Constructora		Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Sanjose Tecnologías S.A.	Instalaciones Tecnológicas e Industriales		Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Comercial Udra S.A.	Comercial		Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Cadena de Tiendas, S.A.	Montaje de Tiendas, Locales y Oficinas.		Administrador Único

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 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:

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.

### **Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante el ejercicio 2009 puede resumirse en la forma siguiente:

<b>Número de personas</b>	<b>Miles de Euros</b>
10	3.380
	<b>3.380</b>

Asimismo, la Compañía no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

### **18. Hechos posteriores**

Desde el cierre del ejercicio 2009 hasta la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han puesto de manifiesto hechos de especial significancia.

## **Grupo Empresarial San José, S.A.**

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2009

### **1. Evolución de los negocios y la situación de la Sociedad**

#### **1.1 Mercados y su evolución**

A nivel internacional, tras las grandes caídas de la actividad económica generadas a partir del segundo semestre del ejercicio 2007, el año 2009 se ha caracterizado por una tímida recuperación que ha permitido que la mayor parte de los países del entorno europeo hayan superado la fase de recesión económica. Sin embargo, España ha continuado a lo largo de todo el ejercicio 2009 con tasas de crecimiento negativas situándose como uno de los últimos países occidentales en abandonar la recesión.

De esta manera el PIB de España del ejercicio 2009 se ha cerrado con una tasa de decrecimiento del 3,1%, lo que supone encadenar cinco trimestres de crecimientos negativos, si bien los datos del cuarto trimestre del año 2009 han supuesto un decrecimiento de sólo el 0,1% con respecto al mismo trimestre del ejercicio 2008, lo que apoya la posibilidad de volver a datos de crecimiento positivo en los primeros meses del ejercicio 2010.

En el ejercicio 2009, entre los componentes de la demanda nacional, solamente creció el consumo público, mientras que el consumo de los hogares registró una caída interanual del 3,5%, y la formación bruta de capital una caída del -12,9%. Dentro de ésta última, la formación bruta en construcción registró una caída del 10,2%, siendo en la edificación en vivienda donde se registraron los peores resultados. Por el contrario, las otras construcciones tienen un mejor comportamiento como consecuencia fundamental de la buena evolución de la obra en infraestructuras, especialmente aquella relacionada con las corporaciones locales y la ligada a la alta velocidad ferroviaria.

En consonancia, se ha intensificado la destrucción de empleo, que ha supuesto sobrepasar la barrera de los cuatro millones de personas desocupadas.

Dada la leve recuperación de los parámetros económicos de los principales países europeos, por primera vez desde el periodo de crisis económica de comienzo de los años noventa, las tasas de crecimiento de España se han situado por debajo de la media europea alejándonos de la convergencia real.

Si bien algunos indicadores económicos empiezan a mostrar señales de mejoría, como por ejemplo las matriculaciones de vehículos en el mes de enero que han aumentado un 18%, los indicadores disponibles apuntan a un periodo de atonía económica con una lenta recuperación que situará el crecimiento del PIB español en 2010 en el entorno del 1%, cifra que de acuerdo con el consenso de los especialistas económicos, sería insuficiente para la generación neta de empleo, por lo que la previsión apunta al mantenimiento de altas tasas de paro a lo largo de todo el ejercicio 2010.

La situación que se está viviendo en la economía real se ha visto agravada por la crisis de liquidez y de confianza en los mercados financieros internacionales. Durante todo el ejercicio 2009 y hasta la fecha actual, se han mostrado brotes de renovada inestabilidad, trasladándose dicho riesgo desde las principales entidades privadas del sistema financiero mundial a la deuda soberana de determinados países. Así la incertidumbre sobre la deuda soberana de Dubai o Grecia, han generado un efecto contagio sobre la deuda de aquellos países con importantes déficits fiscales, entre ellos España. Esto se traduce en un incremento de los diferenciales sobre la deuda alemana y un incremento del coste de los CDS, así como algún descenso en el rating de calificación de deuda de alguna de las principales agencias.

A pesar de estas tensiones, los tipos de interés han permanecido en un nivel bajo como consecuencia de las políticas de apoyo mantenidas por el Banco Central Europeo (BCE), que ha aportado importantes cantidades de liquidez al sistema al objeto de evitar una crisis de liquidez. Es posible que en los próximos meses, y en el caso de que se confirme la recuperación de las principales economías europeas, se produzca una política más restrictiva por parte del BCE, bien mediante retiradas de liquidez, bien mediante pequeñas elevaciones de los tipos de interés.



En España, las tensiones de liquidez se han venido materializándose en las mayores dificultades para el acceso al crédito, lo que ha producido un incremento muy significativo del número de concursos empresariales, así como un aumento de las tasas de morosidad en las entidades bancarias, incursas en un proceso de reorganización aún no iniciado, fundamentalmente en el lado de las Cajas de Ahorro. Estos hechos presagian que las restricciones financieras continuarán siendo importantes a lo largo del año 2010.

En Portugal, el otro gran mercado europeo del Grupo San José, la situación es parecida a la española con un decrecimiento del PIB para el año 2009 del 3,5%, y unos problemas similares en cuanto a la confianza de la deuda soberana portuguesa. En América Latina, los indicadores de actividad muestran el inicio de la recuperación, con tasas de crecimiento de entre el 2% y el 5% para los países en los que el Grupo opera.

## **1.2 Evolución del sector de la construcción en el ejercicio 2009**

Durante el ejercicio 2009 han continuado las caídas de actividad del sector inmobiliario, y en consecuencia, igualmente de la construcción residencial. La actividad en el sector de la construcción se ha visto significativamente afectada por el factor que, quizás, más negativamente está influyendo y va a influir en el sector: las tensiones de liquidez que se están poniendo de manifiesto en el sector financiero. Esto está suponiendo, no sólo un aumento de los diferenciales que se aplican en el precio de la financiación, sino en algunos casos, grandes déficits de financiación corporativos.

En el mercado de la edificación residencial, durante 2009 se produjo un descenso de 20,6% el número de viviendas nuevas, estimándose que el mantenimiento de la atonía de la demanda, las dificultades financieras, y el amplio stock de viviendas no vendidas, mantengan a este subsector en tasas de actividad bajas.

Con respecto a la obra pública, el Gobierno español ha aprobado un segundo Plan E dotado de otros 5.000 millones de euros que permitirá mantener los volúmenes de licitación de las administraciones locales. Por el contrario, los importantes déficits fiscales han llevado al Gobierno a anunciar un plan de austeridad que de llevarse a cabo afectaría en gran medida al gasto de los Ministerios de Fomento y Medio Ambiente, por lo que se prevé que los volúmenes de licitación de la administración central y autonómica se reduzcan con respecto a 2009 (que de por sí, ya fueron inferiores a los del 2008).

## **1.3 Evolución del riesgo de las diferentes actividades**

El Grupo desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocado por esos condicionantes. El Grupo controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de gestión, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

## **1.4 Principales indicadores de los resultados financieros consolidados**

Según la normativa vigente, a partir del ejercicio 2005 están obligados a la presentación de sus estados financieros consolidados aquellos grupos de sociedades que estén cotizando en mercados secundarios, o bien que tengan el control sobre sociedades o grupos de sociedades que coticen.

No obstante no estar obligado, el Grupo San José se anticipó a esta obligación, formulando por primera vez bajo NIIF en el ejercicio 2006.

De esta forma, el Grupo San José emite su información financiero/contable en la misma normativa que las principales empresas y grupos de construcción. Todo ello, conlleva las siguientes ventajas:

- Una información financiera homogénea, convergente y comparable con los principales grupos constructores a nivel nacional e internacional que están operando bajo criterios NIIF
- Una imagen más clara y transparente de su situación financiera, y de su capacidad de generar recursos líquidos procedentes de su actividad habitual. Una información adecuada respecto a la capacidad que posee el Grupo de gestionar su exposición a los riesgos financieros, propios de la diversificación de negocios y presencia internacional de la que goza, mostrando la política de cobertura que existen para los mismos.



- Una información más desglosada de la estructura del negocio y su capacidad de generar riqueza mediante los detalles por segmentos (por actividades o por mercados).

**Patrimonio Neto:** el Patrimonio Neto del Grupo se sitúa al cierre de año en algo más de 413 millones de euros.

**Resultados:** El Importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 1.084 millones de euros, lo cual representa una reducción de un 19,7%. La situación coyuntural de la economía española, y en especial del mercado constructor e inmobiliario, ha llevado a que el Grupo haya dado máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la nueva contratación, viendo perjudicado ligeramente el volumen total de negocio. Sin embargo, debe reseñarse el buen comportamiento de los márgenes de rentabilidad, destacando un margen de EBITDA positivo del 6,6%, sensiblemente superior al 6,1% del pasado ejercicio, circunstancia que sin duda he incidido en la generación de caja neta positiva por valor de 35,1 millones de euros.

### **1.5 Principales actuaciones de las unidades de negocio del Grupo**

El Grupo se constituye como un grupo diversificado, en cuanto a actividad y en cuanto a las zonas geográficas donde se desarrollan éstas. Así, en el Grupo existen las siguientes divisiones: construcción, concesiones y mantenimiento, energías, e inmobiliaria y desarrollos urbanísticos.

El crecimiento de la Sociedad atiende prioritariamente a criterios de rentabilidad y a diversificación y/o 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 caracterizan al Grupo podrían resumirse en las siguientes:

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

### **Objetivos para el ejercicio 2010**

**Construcción:** enfatizar en mayor medida en el proceso de diversificación territorial. Asimismo, búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes. El objetivo claro del Grupo es consolidarse como uno de los principales grupos constructores del país, manteniendo el cumplimiento de requisitos de calidad y cumplimiento de plazos. Potenciar la actividad en obra civil, continuando la ejecución de obras significativas en el ámbito de las infraestructuras en general y analizando posibles oportunidades de adquisición de compañías.

En este sentido, la División de construcción mantiene una cifra de cartera de pedidos pendiente de ejecutar de 1.212 millones de euros, concentrada principalmente en Edificación No Residencial y en Obra Civil, con un 52% y un 28%. Del total de la cifra de cartera, un 70% se mantiene con clientes públicos.



Energía: mayor especialización de la actividad y optimización de recursos, a fin de gestionar proyectos bajo fórmulas que exijan un mayor compromiso tanto tecnológico como financiero. Ello permitirá situarnos en un segmento de mercado de mayor valor añadido. La cartera de pedidos contratada y pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2009 asciende a 504 millones de euros<sup>1</sup>.

Mantenimiento y concesiones: Esta División ha sido claramente relanzada tras la adjudicación de la construcción y operación hospitalaria de dos hospitales en Chile. El objetivo es potenciar esta división, tanto a nivel nacional como internacional, mediante proyectos con vehículos de financiación propia, con tasas de rentabilidad atractivas, plazos de recuperación de la inversión no excesivamente largos y que aseguren ingresos recurrentes en el tiempo.

Inmobiliaria: internamente, el objetivo pasa por la unificación jurídica de todo el negocio inmobiliario en una cabecera con estructura jurídica propia. Operativamente, se dirigirán los esfuerzos a la terminación de las promociones inmobiliarias en curso al objeto de acelerar su venta, y se continuará con la política de reducción de costes al objeto de adaptarse a un mercado con tendencia de los precios a la baja. En el ramo del alquiler, se potenciará el incremento del grado de ocupación, mejorando las políticas comerciales.

Mercados: equilibrar la cifra de negocios conjunta con un mayor peso en el ámbito internacional, potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes, así como en aquellos de futura penetración.

#### **1.6 Información sobre actuaciones relativas al medioambiente y capital humano**

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, éste 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 del mismo.

La política de recursos humanos en el Grupo consiste básicamente en mantener y contratar equipos de personas comprometidas, con un alto nivel de conocimiento y especialización, capaz de generar nuevas oportunidades de negocio y de ofrecer el mejor servicio al cliente. Asimismo, se ha potenciado la formación especializada en cada actividad con el objetivo de mejorar los procesos y los niveles de seguridad del Grupo.

#### **2. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio**

Desde el cierre del ejercicio 2009 hasta la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han puesto de manifiesto hechos de especial relevancia.

#### **3. Perspectivas de futuro**

El ejercicio 2009 ha supuesto la constatación de la gravedad e intensidad de la recesión económica tanto internacional como del propio mercado español. Al día de hoy parece que existe consenso en que nos encontramos en una fase de estabilización, con leves tasas de crecimiento que se mantendrán en esos niveles en un periodo de al menos dos años. Ante ello el Grupo ha aprovechado el ejercicio 2009 para adecuar su estructura y su estrategia a la situación actual, con el objetivo de minimizar los efectos negativos de la crisis, y aprovechar las oportunidades que igualmente están surgiendo. De esta manera la orientación de la actividad del Grupo se centra más en los parámetros de rentabilidad y aseguramiento de la solvencia de las operaciones que en el crecimiento.

La desaceleración del mercado residencial está incidiendo en una mayor competencia en los concursos, lo que ineludiblemente reduce los márgenes de rentabilidad ligeramente más ajustados. Asimismo, y dado que los volúmenes de inversión previstos por el sector público no van a conseguir absorber la necesidad de las empresas constructoras para mantener los niveles de actividad actuales, resultará absolutamente necesario ampliar miras y promover y potenciar nuevas políticas de diversificación geográfica (principalmente Latinoamérica y Oriente Medio) y de negocios (energía en sus amplias variantes, tecnologías, etc.)

---

<sup>1</sup> Dicha cartera no incluye la derivada de la adjudicación por parte de la Consellería de Innovación e Industria de Galicia, de la construcción y posterior explotación de 5 parques eólicos (142 Mw) en Galicia, al encontrarse el proceso paralizado.



En el próximo ejercicio la Sociedad continuará dirigiendo el conjunto de las actividades que desarrollan distintas las sociedades del Grupo San José, de forma significativa y en el estudio y ejecución de operaciones de participación en otros sectores complementarios o estratégicos para el Grupo. La consolidación de las distintas sociedades participadas en cada uno de los sectores de actividad, unido a las actuales cifras de cartera de éstas, pronostica que los volúmenes de facturación del Grupo en el año 2010 se mantendrán en el entorno de las cifras alcanzadas en 2009.

#### **4. Investigación y desarrollo:**

Debido a las características de la actividad que desarrolla la Sociedad, no se ha desarrollado durante el ejercicio 2009 actividad alguna de Investigación y Desarrollo.

#### **5. Operaciones con acciones propias:**

La Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias.

#### **6. Utilización de instrumentos financieros para la gestión del riesgo:**

**Riesgos de tipo de interés:** Es el principal riesgo al que se encuentra expuesto el Grupo, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras que se han detallado en la memoria. La Dirección financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, ha formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que cubren a la Sociedades ante futuras y previsibles subidas de tipos.

**Riesgos de tipo de cambio:** La política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

**Riesgo de liquidez:** El Grupo mantiene unos niveles de liquidez suficientes para cubrir las obligaciones previstas en el corto y medio plazo, mediante la disposición de los tramos contemplados en el proceso de refinanciación llevado a cabo en el ejercicio. En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. Para la financiación de las actividades de inversión se utiliza al máximo la autofinanciación disponible, que asegura la remuneración de los accionistas, la atención a las necesidades de la deuda y la gestión del circulante.

**Riesgo de crédito:** motivado por créditos comerciales fallidos se afronta a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes del Grupo, tanto al comienzo de la relación con los mismos como durante la duración del contrato, evaluando la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y revisando los importes estimados recuperables de aquéllos que se consideran como de dudoso cobro.

#### **7. Información relativa a la Ley del Mercado de Valores (Artículo 116.bis) e Inf.de Gobierno Corporativo:**

La información referente a este párrafo se encuentra recogida como Anexos I y II del Informe de Gestión de las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

#### **FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES**

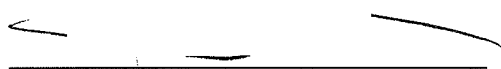
A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Grupo Empresarial San José, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

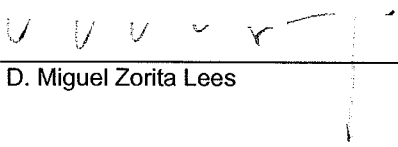
Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan. Los Administradores, en prueba de su conformidad, firman a continuación.



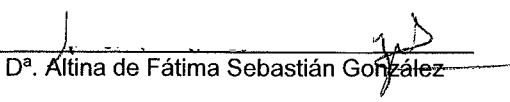
Las presentes Cuentas Anuales constituidas por el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio, el Estado de flujos de efectivo y la Memoria, así como el Informe de Gestión adjunto, extendidos en 64 folios de papel común, por una sola cara, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 25 de febrero de 2010.

  
D. Jacinto Rey González

  
D. Jacinto Rey Laredo

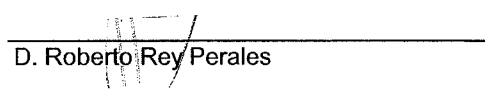
  
D. Miguel Zorita Lees

  
D. Ramon Barral Andrade

  
Dña. Altina de Fátima Sebastián González

  
D. Francis Lepoutre

  
D. Francisco Hernanz Manzano

  
D. Roberto Rey Perales

  
D. Roberto Alvarez Alvarez

  
D. Santiago Martínez Carballal

Diligencia para hacer constar que falta la firma de D. Roberto Alvarez por estar ausente de la reunión del Consejo en la que debió su representación en el Presidente.  
El Secretario  
