

# **Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio 2010, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, junto con el Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
Grupo Empresarial San José, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. (la "Sociedad") y sociedades dependientes (el "Grupo") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la nota 2 de la memoria adjunta, los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y de las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2010 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y, de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 16.3 de la memoria consolidada adjunta, relativo a la coyuntura económica y financiera global y en particular a la situación de los sectores de la construcción e inmobiliario en España, que ha hecho incurrir al Grupo en pérdidas en los últimos ejercicios. En este contexto, con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo Empresarial San José culminó un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, cuyo objeto fue acomodar sus obligaciones financieras a la situación de los mencionados sectores, adaptando la estructura financiera del Grupo a los flujos de tesorería previstos en el Plan de Negocio para los ejercicios 2009-2013.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores de Grupo Empresarial San José, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Miguel Laserna Niño

25 de febrero de 2011

# **Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio 2010, elaboradas conforme a las  
Normas Internacionales de Información  
Financiera adoptadas por la Unión Europea  
(NIIF-UE)

# GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de Situación consolidados a 31 de diciembre de 2010 y 2009.

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-10	31-12-09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31-12-10	31-12-09
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Inmovilizado material (Nota 7)	98.426	103.405	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	556.666	553.353	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 9)	15.465	15.465	Reservas	263.763	306.421
Inmovilizado intangible (Nota 10)	1.502	1.937	Diferencias de conversión	(16.595)	(18.670)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos	83.662	76.001	Ajustes en patrimonio por valoración	(16.423)	(21.639)
Participaciones en sociedades asociadas (Nota 11)	68.207	60.760	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(21.534)	(43.569)
Créditos a sociedades vinculadas (Nota 13.4.)	15.455	15.241	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc.dominante	366.740	380.072
Otros activos financieros no corrientes (Nota 13.4)	20.868	17.067	Intereses de accionistas minoritarios	28.856	33.271
Activos por impuestos diferidos (Nota 20.4)	75.218	82.230	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 14)</b>	<b>395.596</b>	<b>413.343</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>851.807</b>	<b>849.458</b>			
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a largo plazo (Nota 15)	26.899	25.578
			Deuda financiera no corriente (Nota 16)	1.396.059	1.390.006
			Deudas con entidades de crédito	1.376.694	1.366.749
			Acreedores por arrendamiento financiero	4.854	5.871
			Otros pasivos financieros	14.511	17.386
			Instrumentos financieros derivados (Notas 16 y 17)	30.706	40.217
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20.4)	66.035	90.858
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.519.699</b>	<b>1.546.659</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Existencias (Nota 12)	1.278.996	1.329.289	Provisiones a corto plazo	23.604	25.390
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	546.434	624.843	Deudas financiera corriente (Nota 16)	377.801	412.164
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 13.1)	506.430	571.623	Deudas con entidades de crédito	372.645	403.215
Sociedades vinculadas, deudoras (Nota 23)	473	419	Acreedores por arrendamiento financiero	999	928
Deudores varios	5.867	16.012	Otros pasivos financieros	4.157	8.021
Administraciones Públicas (Nota 20.6)	28.386	32.843	Instrumentos financieros derivados (Notas 16 y 17)	623	-
Otros activos corrientes	5.278	3.946	Deudas con Sociedades vinculadas (Nota 23)	16.001	14.397
Otros activos financieros corrientes (Nota 13.3)	19.805	10.578	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	536.495	581.135
Efectivo y otros activos líquidos equivalente (Nota 13.2)	172.777	178.920	Acreedores comerciales (Nota 18.1 y 18.3)	466.917	512.312
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.018.012</b>	<b>2.143.630</b>	Administraciones Públicas (Nota 20.6)	53.521	51.568
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.869.819</b>	<b>2.993.088</b>	Otros pasivos corrientes (Nota 18.2)	16.057	17.255
			<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>954.524</b>	<b>1.033.086</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.869.819</b>	<b>2.993.088</b>

Las Notas 1 a 26 de la Memoria consolidada adjunta, junto con los Anexos I, II y III, forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010.



# GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes  
a los ejercicios 2010 y 2009  
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.1)	852.251	1.083.599
Ventas	788.485	1.030.342
Prestación de servicios	63.766	53.257
Otros ingresos de explotación (Nota 22.1)	13.304	8.942
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias	482	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Nota 22.11)	(29.006)	(86.076)
Aprovisionamientos (Nota 22.2)	(529.858)	(691.346)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(152.247)	(232.201)
Trabajos realizados por otras empresas	(367.248)	(451.420)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(10.363)	(7.725)
Gastos de personal (Nota 22.3)	(126.555)	(147.903)
Sueldos, salarios y asimilados	(100.347)	(116.776)
Cargas sociales	(26.208)	(31.127)
Otros gastos de explotación	(134.884)	(145.711)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(11.921)	(15.673)
Otros gastos de gestión corriente (Nota 22.2)	(122.963)	(130.038)
Dotación a la amortización (Notas 7, 8 y 10)	(14.016)	(14.620)
Exceso de provisiones (Nota 22.10)	1.487	17.490
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 22.9)	(8.472)	(11.565)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>24.733</b>	<b>12.810</b>
Ingresos financieros (Nota 22.7)	6.929	8.636
Gastos financieros (Nota 22.8)	(60.818)	(79.844)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 4.11)	(3.402)	(4.693)
Diferencias de cambio	2.313	(2.164)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 2.4.d)	(5.682)	(1.623)
<b>RESULTADO DE FINANCIERO</b>	<b>(60.660)</b>	<b>(79.688)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 11)	2.549	(1.701)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(33.378)</b>	<b>(68.579)</b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 20)	9.796	24.267
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(23.582)</b>	<b>(44.312)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas) (Nota 14.8)</b>	<b>(2.048)</b>	<b>(743)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>	<b>(21.534)</b>	<b>(43.569)</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta, junto con los Anexos I, II y III, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010.



**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A**  
**LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009**

(Miles de euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
<b>Recursos generados por operaciones:</b>		
(+) Resultado antes de impuestos	(33.377)	(68.579)
(+) Dotación a la amortización	14.016	14.620
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	30.072	42.567
(-) Ingresos financieros	(6.929)	(8.636)
(+) Gastos financieros	60.818	79.844
(+/-) Diferencias de cambio	(2.313)	2.164
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	3.402	4.693
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	(2.549)	1.701
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	5.130	2.716
<b>Total Recursos generados por operaciones</b>	<b>68.270</b>	<b>71.090</b>
<b>Ajuste por otros resultados</b>		
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	41.223	(58.720)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(2.156)	18.877
<b>1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES</b>	<b>107.337</b>	<b>31.247</b>
<b>Inversiones:</b>		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(6.846)	(22.560)
(-) Inmovilizado intangible	(398)	(1.273)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(15.845)	(14.998)
<b>Total Inversiones</b>	<b>(23.089)</b>	<b>(38.831)</b>
<b>Dividendos cobrados</b>	<b>751</b>	<b>152</b>
<b>Desinversiones:</b>		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	1.180	2.051
(+) Inmovilizado intangible	79	13
(+) Participaciones y otros activos financieros	1.570	6.783
<b>Total Desinversiones</b>	<b>2.829</b>	<b>8.847</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:</b>	<b>(4.928)</b>	<b>(4.166)</b>
<b>2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES</b>	<b>(24.437)</b>	<b>(33.998)</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios</b>	<b>(129)</b>	<b>22.424</b>
<b>Dividendos pagados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero</b>	<b>(34.722)</b>	<b>105.307</b>
<b>Intereses netos:</b>		
Cobrados	2.978	8.484
Pagados	(60.005)	(90.292)
<b>Total Intereses Netos</b>	<b>(57.027)</b>	<b>(81.808)</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación</b>	<b>2.835</b>	<b>(8.040)</b>
<b>3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN</b>	<b>(89.043)</b>	<b>37.883</b>
<b>FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO</b>	<b>(6.143)</b>	<b>35.129</b>
<b>SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>178.920</b>	<b>143.791</b>
Movimiento habido en el ejercicio	(6.143)	35.129
<b>SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>172.777</b>	<b>178.920</b>

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio 2010.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**  
**DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009.**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(23.582)</b>	<b>(44.312)</b>
<b>ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(9.253)	(20.156)
-Otros	(60)	-
-Efecto impositivo	2.723	6.047
	<b>(6.590)</b>	<b>(14.109)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	17.070	13.830
-Otros	(204)	-
-Efecto impositivo	(5.060)	(4.149)
	<b>11.806</b>	<b>9.681</b>
<b>TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(18.366)</b>	<b>(48.740)</b>
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	<b>(16.318)</b>	<b>(47.997)</b>
b) Atribuidos a intereses minoritarios	<b>(2.048)</b>	<b>(743)</b>

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



## GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009. B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc. dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades consolidadas	En Sociedades Asociadas						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	1.312	7.838	263	31.549	169.071	15.226	(9.270)	(7.684)	(46.359)	161.946	273.286	435.232
Distribución del resultado del ejercicio 2008:												
-A reservas	-	-	-	5.071	(51.430)	-	-	-	46.359	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	(9.400)	-	-	-	(9.400)	(2.359)	(11.759)
Ampliación de capital y fusión (Nota 1)	639	147.740	-	130.530	(47.033)	-	-	8.553	-	231.876	(214.617)	17.259
Ajustes al Patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.553	(6.553)	-
Variación del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.800	-
Traspasos	-	-	-	-	20.688	-	-	(14.076)	-	6.612	-	11.800
Otros (Nota 1)	-	-	-	(1)	34.489	(2.001)	-	(4.004)	-	28.482	(25.543)	6.612
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(4.428)	(43.569)	(47.997)	(743)	2.939
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	1.951	155.578	263	167.149	125.785	13.225	(18.670)	(21.539)	(43.569)	380.072	33.271	413.343
Distribución del resultado del ejercicio 2009:												
-A reservas	-	-	-	(74.257)	32.389	(1.701)	-	-	43.569	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.075	457	2.532
Variación del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-	-	910	-	-	-	-	910	(2.824)	(1.914)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	5.216	(21.534)	(16.318)	(2.048)	(18.366)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	1.951	155.578	263	92.892	159.085	11.524	(16.595)	(16.423)	(21.534)	366.739	28.856	395.596

Las Notas 1 a 26 de la Memoria consolidada adjunta, junto con las Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado del ejercicio 2010.

JAVIER RUBEN ARDA CRIADO



## **Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes**

### **Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2010**

#### **1. Actividad del Grupo**

Grupo Empresarial San José, S.A. (en lo sucesivo "la Sociedad dominante"), 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 número 8119. Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993.

Su domicilio social radica en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, número 44.

#### **Actividades**

Las actividades que desarrollan la Sociedad Dominante y sus participadas (Grupo San José) se clasifican en las siguientes unidades de negocio:

1. Promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario.
2. Realización de toda clase de obra pública o privada, principalmente edificaciones, redes de comunicación vial y obras hidráulicas.
3. Compraventa, administración, explotación y cualquier otra operación análoga de toda clase de bienes inmuebles, rústicos o urbanos.
4. El arrendamiento de toda clase de bienes.
5. Diseño, construcción y gestión de instalaciones eléctricas y de energías renovables.
6. Almacenamiento, distribución, compraventa e importación de productos manufacturados.
7. Gestión y reclutamiento de personal para empresas, asociaciones u organismos de toda índole.
8. Estudio, diseño, desarrollo y compraventa de todo tipo de componentes, productos y sistemas electrónicos, informáticos y de telecomunicaciones, acústica e imagen.
9. Mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos, fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos, UCI y habitación de pacientes.
10. Realización de estudios, proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, calefacción, frío industrial y fontanería; compra venta o fabricación de toda clase de mecanismo relacionado con dicha actividad; representar y vender productos de otras empresas.
11. Sanidad: realización de instalaciones hospitalarias así como mantenimientos en el ámbito de la Sanidad tanto pública como privada; instalaciones y mantenimientos de electromedicina y gases.



12. Instalaciones y servicios: realización de instalaciones integrales, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, hidráulicas, proyectos llave en mano e instalaciones especiales, así como el mantenimiento de otro todo tipo de instalaciones no sanitarias como industriales, patrimonios, etc.
13. Infraestructuras y transporte: realización de estudios, proyectos e instalaciones en el ámbito de las infraestructuras y el transporte, lo que incluye aeropuertos, puertos marítimos, ferrocarriles y otro tipo de vías de comunicación.
14. Energía y Medio Ambiente: realización de estudios y proyectos enfocados tanto a la producción y venta de energía como mantenimientos industriales, tratamiento de aguas residuales, instalaciones de plantas de tratamientos de agua, y otro tipo de actividades relacionadas con el Medio Ambiente.

Las sociedades del Grupo cuyas actividades tienen alguna exigencia con temas medioambientales, han adoptado las medidas pertinentes en relación a dichos aspectos con el objeto de cumplir con la legislación vigente al respecto. Debido a que dichas exigencias no se considera que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éstas, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas.

En ningún caso se entenderán comprendidas en el objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la Sociedad.

Del mismo modo, la Sociedad Dominante 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 asimismo y como tal Sociedad 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 las Sociedades de nueva creación.

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

Las actividades englobadas en el Grupo SANJOSE están encabezadas por Grupo Empresarial San José, S.A. (sociedad holding e inmobiliaria), que a su vez participa principalmente en: Constructora San José, S.A. (actividad de construcción), San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (antes Inmobiliaria Udra, S.A.) (actividad inmobiliaria), Sanjose Tecnologías, S.A.U. (actividad tecnológica), San José Energía y Medio Ambiente, S.A. (actividad energética) y Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. (desarrollos urbanísticos).

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, éstas no tienen 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 éstas. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

En los Anexos I, II y III se indica la actividad específica de cada una de las sociedades dependientes, de gestión conjunta y asociadas.

**Segregación de rama de actividad de la sociedad Grupo Empresarial San José, S.A. (antes, Udra, S.A.) y consecuente ampliación de capital de la sociedad beneficiaria: San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (antes Inmobiliaria Udra, S.A.)**

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A., celebrada el 28 de junio de 2010, aprobó el proyecto de segregación de la rama de actividad inmobiliaria de la Sociedad, siendo la sociedad beneficiaria San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

Grupo Empresarial San José, S.A. segrega de su patrimonio la rama de actividad inmobiliaria, y la transmite en bloque por sucesión universal a San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., que aumenta su capital en la cuantía necesaria. La totalidad de las acciones representativas del aumento de capital se atribuyen a la sociedad Grupo Empresarial San José, S.A., que las libera mediante la aportación de la rama de actividad segregada.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



En el aumento de capital que hace la sociedad beneficiaria de la segregación no hay derecho de suscripción preferente.

La presente operación de segregación se ha llevado a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades de capital, número 3/2009, y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, establecido por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El valor total de la rama asciende a 33.945 miles de euros, según el balance de segregación a fecha 31 de diciembre de 2009, habiendo sido objeto de evaluación positiva por parte de KPMG, en su informe emitido el 11 de mayo de 2010, que ha actuado en la operación como experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Pontevedra.

En consecuencia, la sociedad beneficiaria amplía su capital social en 31.267 miles de euros, mediante la emisión de 5.211.192 acciones de 6,00 euros de nominal cada una, con una prima de emisión total por importe de 2.678 miles de euros. Las nuevas acciones darán derecho a su titular a participar en las ganancias sociales desde el 1 de enero de 2010, teniendo plenos efectos contables la operación en dicha fecha.

Dicho proceso ha quedado inscrito en el Registro Mercantil de Pontevedra el 7 de septiembre de 2010

**Proyecto de escisión total de San José Tecnologías, S.A.U. a favor de Constructora San José, S.A., Sanjosé Energía y Medio Ambiente, S.A. y Sanjosé Concesiones y Servicios, S.A.U.**

En el primer semestre del ejercicio 2010, los Órganos de Administración de las sociedades San José Tecnologías, S.A.U., Constructora San José, S.A., Sanjosé Energía y Medio Ambiente, S.A. y Sanjosé Concesiones y Servicios, S.A.U., han aprobado el proyecto de escisión total por el que la sociedad escindida, San José Tecnologías, S.A.U. divide todo su patrimonio en tres ramas de actividad, cada una de las cuales se transmite en bloque por sucesión universal a las tres entidades beneficiarias, recibiendo el Accionista Único de la sociedad escindida la totalidad de las acciones en que se amplía el capital social de las sociedades beneficiarias, en forma proporcional a su participación.

Se distinguen las siguientes ramas de actividad:

- La rama de actividad de ingeniería y construcción industrial, comprendiendo la construcción, instalaciones de todo tipo ya sean de carácter mecánico, eléctrico, fontanería, electrónicas, de telecomunicaciones y montajes mecánicos, de todo tipo de edificaciones, infraestructuras, red de transporte y plantas industriales, incluyendo la construcción de plantas de energías renovables y cogeneración. Esta rama de actividad se desarrolla a través de la realización directa por SANJOSE TECNOLOGIAS S.A.U., y a través de sus sociedades directamente participadas. El valor neto contable de la rama, según el balance de segregación a fecha 31 de diciembre de 2009, asciende a 5.045 miles de euros.

La entidad beneficiaria de esta rama de actividad será CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A., que ampliará su capital social 74 miles de euros, por la emisión y puesta en circulación de 28.446 acciones ordinarias de 2,60 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente desembolsadas. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión conjunta de 4.971 miles de euros.

- La rama de actividad de mantenimiento de todo tipo de instalaciones, incluyendo el mantenimiento patrimonial (edificios, oficinas e instalaciones deportivas o industriales), el mantenimiento de aparatos de electromedicina, telecomunicaciones, tratamiento de gases o protección de incendios, mantenimiento de instalaciones sanitarias así como la gestión integral de edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso, prestando servicios de seguridad, limpieza, jardinería, mantenimiento, reparación y reforma, ya sea a través de la realización directa de la actividad por parte de SANJOSE TECNOLOGIAS S.A.U., o a través de sus sociedades directamente participadas. El valor neto contable de la rama, según el balance de segregación a fecha 31 de diciembre de 2009, asciende a 2.386 miles de euros.

La entidad beneficiaria de esta rama de actividad será SANJOSE CONCESIONES Y SERVICIOS S.A.U., que ampliará su capital social en 2.386 miles de euros, por la emisión y puesta en circulación de 397.686 acciones ordinarias de 6,00 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente desembolsadas. Las nuevas acciones se emiten sin prima de emisión.

- La rama de actividad de promoción, generación y producción de energía, a través del desarrollo, gestión de construcción, control y mantenimiento de centrales o estaciones de cualquier tipo de energía eléctrica, calorífica, frigorífica, absorción, cogeneración o de cualquier otra naturaleza, tales como eólica, solar, biomasa, biogas, hidráulicas, y en general energías renovables o alternativas. Esta rama de actividad se desarrolla a través de la realización directa por SANJOSE TECNOLOGIAS S.A.U., y a través de sus sociedades directamente participadas. El valor neto contable de la rama, según el balance de segregación a fecha 31 de diciembre de 2009, asciende a 3.978 miles de euros

La entidad beneficiaria de esta rama de actividad será SANJOSE ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE, S.A que amplía su capital social en 3.978 miles de euros, por la emisión y puesta en circulación de 3.978.415 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente desembolsadas. Las nuevas acciones se emiten sin prima de emisión.

La presente escisión total se somete expresamente por solicitud de los administradores y así se propondrá a las Juntas de accionistas al régimen de neutralidad fiscal establecido en la Directiva 2005/19/CE y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido por el RDL 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la mencionada operación se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

#### **Otras operaciones societarias habidas en el seno del Grupo en ejercicios anteriores:**

**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" 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 de junio de 2008, en todos los casos y fue 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 proceso 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) fue 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. (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.**

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

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

El citado "Proyecto de Fusión" fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervinieron 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 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 dominante ha pasado a cotizar en la Bolsa de Valores.

Una vez perfeccionado dicho 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.

El mencionado proceso de Fusión conlleva la integración en los Estados Financieros Consolidados del Grupo del 100% de los saldos y operaciones de la Sociedad Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., sociedad sobre la que, a fecha 31 de diciembre de 2008, se ejercía control conjunto, por lo que se integró por el método de integración proporcional. El efecto en el Patrimonio Neto consolidado atribuido del Grupo al 1 de enero de 2009 es un incremento por importe de 17.257 miles de euros, por la ampliación de capital para dar entrada a los minoritarios de esta sociedad.

Adicionalmente, el perfeccionamiento de dicha fusión conlleva que ciertos efectos (por ejemplo, el ajuste al Patrimonio) en el Patrimonio Neto, que a 31 de diciembre de 2008 se asignaban al socio minoritarios, pasen a afectar directamente a los accionistas de la Sociedad Dominante.

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 Sanjose Tecnologías, S.A.U. y las sociedades participadas: Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U.**

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías, S.A.U., Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Sanjose Tecnologías, S.A.U. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se ha producido mediante la absorción de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U. por Sanjose Tecnologías, S.A.U., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedarán disueltas sin liquidación una vez se produzca la inscripción definitiva en el Registro Mercantil.

Siendo Sanjose Tecnologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., no es necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco es necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se han incorporado en los libros de Sanjose Tecnologías, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A. es la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No existen beneficios fiscales disfrutados por Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., respecto de los que Sanjose Tecnologías, S.A. 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.

**Escisión de rama de actividad de la sociedad participada Tecnocontrol, S.A.U. a favor de Tecnocontrol Servicios, S.A.U.**

Las Juntas Generales Ordinarias de Tecnocontrol Servicios S.A.U., Tecnocontrol S.A.U. y San José Tecnologías S.A.U. de fecha 30 de junio de 2009, aprobaron que las entidades mercantiles "Tecnocontrol S.A.U." y "Tecnocontrol Servicios S.A.U.", por decisión del accionista único de ambas sociedades "San José Tecnologías S.A.U.", la escisión parcial de la rama de actividad de mantenimiento correctivo y preventivo de las instalaciones de carácter mecánico, eléctrico y de fontanería de la entidad mercantil "Tecnocontrol, S.A.U." a favor de la entidad mercantil "Tecnocontrol Servicios S.A.U.". Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados de 31 de diciembre de 2008, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

Como consecuencia de la escisión parcial de los elementos patrimoniales de Tecnocontrol S.A.U., se producirá la sucesión universal y traspaso en bloque a Tecnocontrol Servicios S.A.U. de todas las relaciones jurídicas afectas a los mencionados elementos patrimoniales con la consiguiente asunción por parte de la sociedad beneficiaria de todos los deterioros y obligaciones dimanantes del patrimonio escindido. El referido proyecto de escisión parcial conjunto ha sido debidamente elevado a público mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, y presentado en el Registro Mercantil para su inscripción el día 30 de diciembre de 2009. La inscripción final en el Registro Mercantil se ha producido el 22 de enero de 2010.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No existen beneficios fiscales disfrutados por Tecnocontrol respecto de los que Tecnocontrol Servicios S.A.U. y San José Tecnologías S.A.U. 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.

JAVIER PEREZ ARDA CRIADO



11



**Fusión por absorción de Sanjose Tecnologías, S.A.U. y la sociedad participada Tecnocontrol, S.A.U.**

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías S.A.U., y Tecnocontrol S.A.U., de fecha 30 de junio de 2009, aprobaron el proyecto conjunto de escisión de rama empresarial y fusión por absorción de la sociedad Tecnocontrol S.A.U. como sociedad absorbida por la entidad mercantil denominada Sanjosé Tecnologías, S.A., como sociedad absorbente. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2008.

La citada fusión se ha producido mediante la absorción de Tecnocontrol S.A.U. por parte de la sociedad San José Tecnologías, de conformidad con lo establecido en el artículo 233 LSA, implica la extinción de la sociedad Absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. El referido proyecto de fusión conjunto ha sido debidamente elevado a público mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, y presentado en el Registro Mercantil para su inscripción el día 30 de diciembre de 2009. La inscripción final en el Registro Mercantil se ha producido el 22 de enero de 2010.

Siendo Sanjose Tecnoologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Tecnocontrol S.A.U., no es necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco es necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se incorporarán en los libros de Sanjose Tecnologías S.A.U. por los mismos valores que tienen en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida deben considerarse realizadas por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A.U. es la de 1 de enero de 2009. Estas operaciones tuvieron reflejo contable en el momento en que la fusión fue perfeccionada con su inscripción en el Registro Mercantil.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de R.D.L 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No existen beneficios fiscales disfrutados por Tecnocontrol S.A.U., respecto a los que Sanjose Tecnologías S.A.U. 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.

**Fusión de Constructora San José, S.A. y las sociedades participadas: Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación, S.L.U.**

La Junta General de Accionistas de Constructora San José, S.A., celebrada el 28 de junio de 2008, y las Juntas Generales del Accionista/Socio único de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación, S.L.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Constructora San José, S.A. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se produjo mediante la absorción de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación, S.L.U. por Constructora San José, S.A., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedan disueltas sin liquidación una vez que se ha elevado a público el acuerdo de fusión y ha quedado inscrito en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2009.

Siendo Constructora San José, S.A. titular de la totalidad de las acciones de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., no es necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco es necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se han incorporado en los libros de Constructora San José, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Constructora San José, S.A. es la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

### ***2.1 Principios contables***

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo San José o "el Grupo") del ejercicio 2010 son formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo San José al 31 de diciembre de 2010 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo San José han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF.

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo San José correspondientes al ejercicio 2009 (Udra, S.A. y sociedades dependientes), elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A. (anteriormente denominada Udra, S.A.) celebrada el 28 de junio de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2010 se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas o Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin ninguna modificación.

### **Normas e interpretaciones efectivas en el presente período**

Durante el ejercicio anual 2010 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas:

- Revisión de la NIIF 3 "Combinaciones de negocios". La nueva versión de esta norma modifica el reconocimiento de las combinaciones de negocio, cambia el alcance, el cálculo del fondo de comercio y el tratamiento de prestaciones contingentes e introduce la opción de valorar los socios externos a valor razonable.

- Modificación de la NIC 27 "Estados financieros consolidados e individuales". Modifica sustancialmente el reconocimiento de los cambios en las participaciones en Sociedades del Grupo y también el de los socios externos con saldo deudor.
- Modificación de la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración-elementos designables como partida cubierta". Orienta sobre las partidas que pueden designarse como partida cubierta.
- Modificación de la NIIF 2 "Pagos basados en acciones del Grupo". Aclara el tratamiento de las transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo entre empresas de un mismo grupo.
- Modificación de la NIIF 5 "Pérdida de control de una sociedad dependiente".
- Interpretación de la CNIIF 12 "Acuerdos de concesión de servicios". Aborda los acuerdos de concesión de servicios en los que un operador privado construye o adquiere infraestructura nueva o existente para su uso en el suministro de servicios públicos (Nota 13.4.3).
- Interpretación de la CNIIF 15 "Acuerdos para la construcción de inmuebles". Sobre cómo deben reconocer sus ingresos los promotores inmobiliarios cuando se venden unidades antes de que finalice la construcción.
- Interpretación CNIIF 16 "Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero". Aclara aspectos relacionados con coberturas en cuanto al riesgo de tipo de cambio, instrumento de cobertura y ajustes de reclasificación por enajenación de una inversión.
- Interpretación CNIIF 17 "Distribuciones de activos no monetarios a los accionistas".
- Interpretación CNIIF 18 "Transferencias de activos de clientes"

Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010.

Durante el ejercicio 2009 entró en vigor la modificación de la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y modificación de la NIIF7 en relación a la ampliación de determinados desgloses relacionados con el valor razonable y con el riesgo de liquidez.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) pero que no habían entrado en vigor por no haber sido adaptadas por la Unión Europea son las siguientes:

		Aplicación Obligatoria para el Grupo
<b>Normas y modificaciones de normas:</b>		
Revision de NIC 24	Modifica la definición de "parte vinculada" y reduce los requisitos de información para las entidades vinculadas únicamente porque están bajo control, control común o bajo influencia significativa del Gobierno.	1 de enero de 2011
NIIF 9 (1)	Sustituye a los requisitos de clasificación y valoración de activos y pasivos financieros de NIC 39.	1 de enero de 2013
Modificación de NIIF7 (1)	Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros	1 de Julio de 2011
<b>Interpretaciones y modificaciones de interpretaciones:</b>		
Modificación de CNIIF 14	El pago anticipado de aportaciones en virtud de un requisito de financiación mínima puede dar lugar a un activo	1 de enero de 2011
Modificación de CNIIF 19	Tratamiento de la extinción de pasivos financieros mediante la emisión de acciones	1 de julio de 2010

(1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



Los Administradores están evaluando los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas, pero en cualquier caso consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

## **2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 4.3 y 4.4).
2. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 4.2).
3. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento del resultado en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial, véase Nota 4.12).
4. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.2, 4.5, 4.7 y 4.9)
5. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes (véase Nota 4.17).
6. La clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros (véase Nota 4.6).
7. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.9).
8. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios (véase Nota 2.4.).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2010 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (*al alza o a la baja*) en próximos ejercicios de manera significativa, lo que se haría, en el caso de que fuera preciso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios afectados, tal y como se establece en la NIC 8.

## **2.3 Moneda**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo SANJOSE. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas establecidas en la Nota 4.14.

El detalle de los principales tipos de cambio de cierre y medios del período utilizados en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2010, son los siguientes:

País	Moneda	Tipo de cambio de cierre a 31/12/10	Tipo de cambio medio del ejercicio 2010
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,32	1,33
México	Peso mexicano	16,39	16,83
Argentina	Peso argentino	5,26	5,19
Panamá	Balboa panameño	1,30	1,31
Perú	Soles peruanos	3,68	3,72
Cabo Verde	Escudo de C.Verde	110,26	110,26
Chile	Peso chileno	612,20	666,50
Rumanía	Nuena Lei	4,27	4,20
India	Rupia	60,06	60,76

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-inflacionaria conforme a la NIC 29.

Los principales saldos y transacciones del Grupo en moneda extranjera corresponden a los realizados en Chile, Perú, Argentina y, aportando al Grupo un total de activos al 31 de diciembre de 2010 y de importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio 2010 por importes de 222.466 y 59.221 miles de euros, respectivamente (véase Nota 6).

## 2.4 Principios de Consolidación

### a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquéllas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad Dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo inferior este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad su control.

La sociedad Inmoprado Laguna, S.L., en la que el Grupo posee una participación del 50%, ha sido incluida en las presentes cuentas anuales consolidadas, así como en las correspondientes al ejercicio 2009, por el método de integración global, ya que el Grupo ejerce, en la práctica, el control efectivo de las mismas.

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

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.



La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos de la minoría. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses de accionistas minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe de Patrimonio Neto del balance de situación consolidado.
2. Los resultados del ejercicio: se presenta en el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

#### b) *Negocios conjuntos*

Se consideran negocios conjuntos los que están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí.

Se entiende por "negocios conjuntos" los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("participes") participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los participes.

Las cuentas anuales de las entidades multigrupo se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración proporcional; de tal forma que la agregación de saldos y las posteriores eliminaciones tienen lugar, sólo, en la proporción que la participación del Grupo representa en relación con el capital de estas entidades.

Asimismo, la participación en uniones temporales de empresas, comunidades de bienes y agrupaciones de interés económico que se han integrado en las cuentas anuales consolidadas adjuntas en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros.

Los activos y pasivos asignados a las operaciones conjuntas y los activos que se controlan conjuntamente con otros participes se presentan en el balance de situación consolidado clasificados de acuerdo con su naturaleza específica. De la misma forma, los ingresos y gastos con origen en negocios conjuntos se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada conforme a su propia naturaleza.

En el Anexo III de esta Memoria se detallan los negocios conjuntos incluidos en la consolidación así como la información relevante relacionada con los mismos.

#### c) *Entidades asociadas*

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control efectivo ni gestión conjunta. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.



17

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se valoran por el "método de la participación"; es decir, por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital, menos cualquier deterioro de valor de las participaciones individuales.

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a la parte de los valores razonables de los activos netos identificables de la empresa asociada atribuibles al Grupo en la fecha de adquisición, se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a la parte de los valores razonables de los activos netos identificables de la empresa asociada que posee el Grupo en la fecha de adquisición se reconoce en resultados en el período de adquisición.

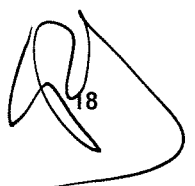
Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el balance de situación consolidado del Grupo figuraría con valor nulo; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

En el Anexo II de esta Memoria se detallan las sociedades asociadas incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

d) *Variaciones en el perímetro de consolidación*

Durante el ejercicio 2010 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Constitución en Santiago de Chile (Chile), con fecha 13 de mayo de 2010, de la sucursal "Constructora San José, S.A. Agencia en Chile" con un capital social de 2.000 millones de pesos chilenos (2.633 miles de euros), de los que la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha suscrito el 100% de las acciones, estando desembolsado a fecha 31 de diciembre de 2010 un importe de 1.000 millones de pesos chilenos (1.317 miles de euros). El objeto social de esta sociedad será la construcción y explotación de todo tipo de obras y montajes.
2. Adquisición de acciones de la sociedad Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A. y posterior reducción de capital de esta última. Esta operación modifica el porcentaje de participación de un 94,8% a un 97%. El capital social se reduce de 1.000.000 a 100.000 dólares.
3. Durante el ejercicio 2010 se ha procedido a realizar la totalidad de los desembolsos pendientes que las sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." y "Sanjose Tecnologías, S.A.U." tenían por la constitución de su participada "Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A" en el ejercicio 2009, según se establecía en las condiciones contractuales de la concesión otorgada por el Estado Chileno, por un importe total de 12.255 miles de euros. Adicionalmente, al objeto de compensar la evolución del tipo de cambio del UF frente al peso chileno, se ha incrementado la participación en esta participada por importe total de 244 mil euros. El desembolso del capital comprometido ha quedado totalmente cubierto al 31 de diciembre de 2010.
4. Constitución en Nueva Delhi (India), con fecha 24 de mayo de 2010, de la empresa "San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited" con un capital social de 610.000 rupias representado por 61.000 acciones, de las que el Grupo, a través de Constructora San José, S.A. suscribe el 99,99% de las acciones, de valor nominal total de 610.000 rupias (10.900 euros), estando totalmente desembolsado. El objeto social de esta sociedad será principalmente el desarrollo, construcción y explotación de infraestructuras.
5. Durante el ejercicio 2010, la Sociedad participada Corsabe, S.C.R., S.A., participada por la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." en el 28,02% de su capital social, ha procedido a reducir su capital social en un total de 3.910 miles de euros, mediante devolución de aportaciones a los socios.
6. Durante el ejercicio 2010 se ha perfeccionado la operación de escisión de la rama de actividad inmobiliaria de la Sociedad dominante, a favor de su sociedad participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", sociedad que constituye la matriz de la División Inmobiliaria del Grupo. En



consecuencia, esta sociedad participada aumenta su capital social en 5.211.192 acciones, sin que haya derecho de suscripción preferente para los accionistas minoritarios. Dicha operación ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra el 7 de septiembre de 2010 (véase Nota 1).

Como consecuencia de esta operación, la participación del Grupo en esta sociedad pasa del 94,95% a 97,17% de su capital social.

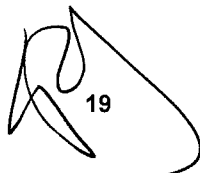
7. En el ejercicio 2010 la Sociedad Dominante ha incrementado su participación en "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", por importe de 756 mil euros, que representa un 1,524% de su capital social, mediante la compra de acciones de dicha sociedad a sus accionistas minoritarios. Dicha operación se ha realizado mediante canje de acciones de la propia Sociedad dominante. Como contraprestación, la Sociedad ha entregado a los vendedores un total de 115.431 acciones propias, previamente adquiridas en el mercado (véase Nota 14).
8. En el ejercicio 2010 se ha llevado a cabo la retroventa de la totalidad de participaciones sociales que la sociedad del Grupo "Udra Medios S.A.U." disponía de la sociedad "Promoción Cultura Galega 2007, S.L.". Dicha operación se realiza a coste contable, por importe total de 3.025 euros. En la medida que se han puesto de manifiesto defectos formales y otras circunstancias anteriores a la compra y que no fueron debidamente puestas de manifiesto en dicho momento, el Grupo ha optado por retroceder la operación de compra inicial.
9. El 1 de junio de 2010 se procedió a elevar a escritura pública los acuerdos alcanzados en Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad del Grupo "Supra Desarrollo Inmobiliario, S.A.", de fecha 19 de febrero de 2010, por la que se acordó la reducción de capital y la simultánea transformación de la compañía en Sociedad de Responsabilidad Limitada. El capital social de la sociedad se redujo de 1 millón de euros a diez mil euros, manteniendo la estructura accionarial sin variaciones. La Sociedad dominante participa en esta sociedad en un 55%.
10. El 8 de abril de 2010, la sociedad del Grupo "Parquesoles Portugal, SGPS, S.A." procedió a la venta de la totalidad de participaciones que ostentaba en la sociedad "Metrocity – Inversiones Inmobiliarias Ibéricas, S.A." a la sociedad Edifer Inmobiliaria. Se ha procedido a la venta de 500.000 acciones, con valor nominal de 1 euro, por un importe de 600 miles de euros. Previamente, dicha sociedad había repartido a sus socios, a cuenta de resultados de ejercicios anteriores no distribuidos, un importe de 1.350 miles de euros.
11. Con fecha 24 de marzo de 2010, la sociedad participada Zonagast, S.L. (sociedad en la que participaba el Grupo en un 15% de su capital social a través de la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.") ha realizado una operación de reducción y posterior ampliación de capital. La reducción se realizó por el 100% del capital social, procediendo de forma simultánea a realizar una ampliación de capital por importe de 2 millones de euros, en la que la que el Grupo ha renunciado al ejercicio de los derechos de suscripción preferente. En consecuencia, a fecha al 30 de junio de 2010, el Grupo no mantiene participación alguna en esta sociedad.

El impacto de las operaciones citadas en los párrafos 8, 9, 10 y 11 anteriores asciende a un total de 2.352 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidadas del ejercicio 2010 adjunta. Adicionalmente, en dicho epígrafe se incluye el deterioro de cuentas financieras a cobrar dotado por el Grupo en el ejercicio 2010.

12. Con fecha 16 de diciembre de 2010, la sociedad del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." suscribió un acuerdo con el socio con el que se participa de forma conjunta al 50% en el capital social de la sociedad "Green Inmuebles, S.L.", por el que se puso de manifiesto la intención de éstos de proceder a realizar una operación de reducción de capital por importe de 3.258 miles de euros al objeto de compensar parcialmente las pérdidas acumuladas, y simultánea ampliación de capital por importe de 1.119 miles de euros, con una prima de emisión total de 4.558 miles de euros, siendo suscrita en su integridad por "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", estando plenamente desembolsada mediante capitalización de créditos.

Como consecuencia, el Grupo pasará a ostentar el 75% de dicha sociedad participada.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



19

Dichos acuerdos se han elevado a público mediante escritura pública de fecha 13 de enero de 2011.

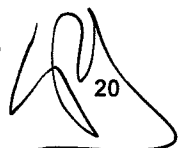
En virtud del presente acuerdo:

- En las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2010 se integra la participación del Grupo en la sociedad "Green Inmuebles, S.L." a través del método de integración global, al igual que se hacía en el ejercicio 2009, pero teniendo en cuenta el nuevo porcentaje de participación.
  - Adicionalmente, las sociedades participadas a su vez por ésta en el 100% de su capital social, "Green Cines, S.L." y "Discoval, S.L.", que se integraron en las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2009 aplicando el método de participación, se ha procedido a integrarlas en 2010 por el método de integración global. El efecto en patrimonio, cifra de activos e ingresos del ejercicio 2010 es poco relevante.
13. Constitución, con fecha 19 de noviembre de 2010, de la empresa "Tecnologías Renovables de Aragón, S.A." con un capital social de 61.000 euros representado por 61.000 acciones, de las que el Grupo, a través de San José Energía y Medio Ambiente, S.A. suscribe el 100% de las acciones, estando totalmente desembolsadas. El objeto social de esta sociedad será principalmente la producción y comercialización de energía eléctrica.
  14. Constitución, con fecha 6 de julio de 2010, de la empresa "Tecnologías Renovables de Catalunya, S.A." con un capital social de 61.000 euros representado por 61.000 acciones, de las que el Grupo, a través de San José Energía y Medio Ambiente, S.A. suscribe el 100% de las acciones, estando totalmente desembolsadas. El objeto social de esta sociedad será principalmente la producción y comercialización de energía eléctrica.
  15. Constitución en Bucarest (Rumanía), con fecha 8 de abril de 2010, de la empresa "Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile, S.R.L." con un capital social de 10.000 euros representado por 100 acciones, con un valor nominal de 100 euros, de las que el Grupo, a través de su sociedad participada San José Energía y Medio Ambiente, S.A., suscribe el 75% de las acciones, estando totalmente desembolsadas. El objeto social de esta sociedad es principalmente la producción, transporte y distribución de energía eléctrica.
  16. Con fecha 27 de mayo de 2010 la sociedad "Top Brands, S.A.", radicada en Buenos Aires (Argentina) amplió su capital social hasta los 1.467.225 pesos. En dicha operación, la sociedad del Grupo Arserex, S.A., suscribió 953.697 acciones (estando totalmente desembolsadas), pasando a ostentar una participación del 65% del capital social de dicha sociedad. El objeto social de esta sociedad es el diseño y la compra-venta de productos textiles.

Durante el ejercicio 2009 se produjeron los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Durante el ejercicio 2009, la Asamblea General Extraordinaria de la sociedad del grupo "Constructora San José Argentina, S.A.", aprobó el aumento de capital de ésta en un total de 2.746.528 acciones de valor nominal de 1 peso argentino cada una. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por la sociedad "Udra México, S.A. de C.V." El porcentaje de participación del Grupo en esta sociedad ha pasado del 90% a fecha 31 de diciembre de 2008 al 95,00% al 31 de diciembre de 2009.
2. El 23 de abril de 2009 se elevó a público la operación de compraventa de acciones de la sociedad del Grupo "Poligeneracio Parc de L'Alba ST-4, S.A.", sociedad cuya actividad se centra en la construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica, por la cual la sociedad del Grupo "Tecnocontrol, S.A.", que participaba en ésta en un 86% a fecha 31 de diciembre de 2008, ha vendido un total de 600.000 acciones de la primera a terceros, tal y como estaba comprometido inicialmente con el resto de accionistas (dicha operación no ha generado resultado alguno para el Grupo). En consecuencia, a fecha 31 de diciembre de 2009, el Grupo San José (a través de Tecnocontrol, S.A.) participa en el 76% del capital social de "Poligeneracio Parc de L'Alba ST-4, S.A."

JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO



20

3. El 15 de abril de 2009, se llevaron a cabo dos operaciones de ampliación de capital en la Sociedad del Grupo "Xornal de Galicia, S.A.", por un importe total de 2,6 millones de euros.

En consecuencia, el capital social de Xornal de Galicia, S.A a fecha 31 de diciembre de 2009 quedó constituido de 360.000 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, estando plenamente suscritas y desembolsadas. El Grupo San José, a través de Udra Medios, S.A.U. pasó de ostentar el 100% del capital de esta sociedad a fecha 31 de diciembre de 2008, a tener un 79,15% a 31 de diciembre de 2009. El efecto dilutivo en el patrimonio neto atribuido es poco relevante.

4. El 15 de enero de 2009, la sociedad del Grupo "Udra Medios, S.A.U." procedió a la constitución de la sociedad "Udramedios Editorial de Galicia, S.L.", con un capital social inicial de 4.000 euros, representado por 400 participaciones sociales de 10,00 euros de valor nominal cada una, estando plenamente suscritas y desembolsadas por Udra Medios, S.A.U.
5. En el ejercicio 2008, el Grupo San José a través de su participada "Constructora San José, S.A." pasó a ostentar el 52,5% del capital social de la sociedad portuguesa "Zivar, Invetimentos Inmobiliarios, S.A.". Debido a que el efecto era poco relevante, se optó en dicha fecha por no incluir esta participación en el perímetro de consolidación. A fecha 31 de diciembre de 2009, dicha sociedad se estaba incluyendo en el perímetro de consolidación, por el método de integración global, generándose la necesidad de asignar la plusvalía que afloró en dicha operación, por importe de 2.579 miles de euros, a mayor valor de las existencias inmobiliarias.
6. El 7 de mayo de 2009 la Sociedad del Grupo Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.(actual Grupo Empresarial San José, S.A.), asumió la ampliación de capital social de la Sociedad del Grupo Sofía Hoteles, S.L. en 14.213 miles de euros, hasta la cifra de 15.535 miles de euros mediante la emisión de 2.364.902 nuevas participaciones sociales de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas mediante la aportación de dos fincas situadas en Málaga, así como el hotel en construcción sito en las mencionadas fincas (véase Nota 8).
7. Con fecha 22 de diciembre de 2009, la sociedad participada San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. compró las acciones correspondientes al 45% del capital social de la sociedad Udra Lar, S.L., en la que se participaba a fecha 31 de diciembre de 2008 en el 55% de su capital social.

Como consecuencia, a fecha 31 de diciembre de 2009, el Grupo SANJOSE, a través de su participada San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., participaba en el 100% del capital social de Udra Lar, S.L. El precio pagado por el grupo por la recompra de dicha participación ascendió a 1,4 miles de euros.

8. Con fecha 30 de julio de 2009, la sociedad participada Zonagest, S.L. realizó una ampliación de capital por importe de 222 miles euros, en la que la que el Grupo renunció al ejercicio de los derechos de suscripción preferente que posee por la participación que mantiene en dicha sociedad a través de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. En consecuencia a fecha al 31 de diciembre de 2009 la participación del Grupo en Zonagest, S.L. se había reducido de un 20% a un 15% de su capital social. A fecha 31 de diciembre de 2009 la Dirección del Grupo estima que se sigue manteniendo "influencia significativa", lo cual justifica que se siguiera integrando en dicha fecha por el método de participación en las presentes cuentas anuales consolidadas.
9. Constitución en Santiago de Chile, con fecha 9 de diciembre de 2009, de la empresa "Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A." con un capital social de 11.000 millones de pesos chilenos representado por 11.000 acciones, de las que el Grupo suscribe el 100% de las acciones, de valor nominal total 11.000 millones de pesos chilenos (14.482 miles de euros), estando desembolsado a fecha 31 de diciembre de 2009 un importe de 2.000 millones de pesos chilenos (2.633 miles de euros). El objeto social de esta sociedad será la ejecución y posterior gestión de 2 hospitales adjudicados al Grupo en Chile durante el ejercicio 2009.
10. Constitución en Santiago de Chile, con fecha 16 de diciembre de 2009, de la empresa Inversiones Sanjosé Chile Limitada con un capital social de 1.480 miles de pesos chilenos (2 miles de euros), de las que el Grupo posee el 100%.



11. Con fecha 13 de octubre de 2009, las sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." y "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", mediante un acuerdo único, procedieron a la venta de las participaciones que poseían en las sociedades "Deconalva, S.A." y "Sierra de Nipe, S.A.". El precio de venta total ascendió a 10 millones de USD, pagadero a no más tardar el día 8 de Octubre de 2011, recibiendo garantías hipotecarias y personales del comprador en garantía del pago. La cuenta a cobrar derivada de esta operación se registró en el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2009 (actualmente, se registra en el epígrafe "Otros activos financieros corrientes" del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto. Esta operación supuso un resultado negativo para el Grupo SANJOSE por importe total de 1.641 miles de euros, que se registró en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.
12. El 9 de julio de 2009, la sociedad del Grupo "San José Real Estate Development, LLC" firmó un acuerdo por el que se compró el capital restante (10.000 USD) hasta completar el 100% del capital de la sociedad "1681 West Avenue, LLC", sociedad inmobiliaria que desarrolla su actividad en Miami, Estados Unidos. El impacto en el patrimonio neto del Grupo de esta operación es poco significativo.

Las cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

## **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2009 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010.

## **2.6 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2010 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2009.

## **3. Distribución del resultado de la Sociedad dominante**

Los Administradores de la Sociedad dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2010, por importe de 3.560 miles de euros, con cargo a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación con los beneficios que la Sociedad dominante genere en el futuro.

## **4. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2010 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

### **4.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Corresponden a activos cuya venta es altamente probable que tenga lugar, en las condiciones en las que tales activos se encuentran actualmente, en el plazo de un año a contar desde la fecha a la que se refieren las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, la recuperación del valor en libros de estas partidas tendrá lugar, previsiblemente, a través del precio que se obtenga en su enajenación, en lugar de mediante su uso continuado.

Con carácter general, los activos clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" se valoran por el menor importe entre su valor en libros en el momento en el que son considerados como tales y su valor razonable, neto de los gastos de venta estimados. Mientras que permanezcan clasificados en esta categoría, los activos materiales e intangibles (que son amortizables por su naturaleza) no se amortizan.

En el caso de que el valor en libros exceda al valor razonable de estos activos, neto de los gastos de venta, se ajusta el valor en libros de los mismos por el importe de dicho exceso, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En el caso de producirse posteriores incrementos del valor razonable de los activos, se revierte las pérdidas anteriormente contabilizadas, incrementando el valor en libros de los activos con el límite del importe anterior a su posible deterioro, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo no posee activos no corrientes mantenidos para la venta.

#### **4.2 Fondo de comercio**

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición. Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Véase el detalle de la asignación de las plusvalías pagadas en las combinaciones de negocios acontecidas en 2010 en la Nota 9.

Los fondos de comercio solo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2005 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2004. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Conforme a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no revertirá en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del balance de situación.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

#### **4.3 Otros activos intangibles**

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

En ambos casos, las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro, registradas en ejercicios anteriores, son similares a los aplicados para los activos materiales (véase Nota 4.5).

##### *Concesiones administrativas y patentes*

Las concesiones administrativas se incluyen en el activo cuando han sido adquiridas a título oneroso en aquellas concesiones susceptibles de traspaso, o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del ente público correspondiente.

El Grupo amortiza estos derechos siguiendo el método lineal, en función de la duración estimada de la concesión.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de una concesión, el valor contabilizado para la misma se sana en su totalidad al objeto de anular su valor neto contable.

##### *Aplicaciones informáticas*

Las aplicaciones informáticas pueden estar contenidas en un activo material o tener sustancia física, incorporando por tanto elementos tangibles e intangibles. Estos activos se reconocen como activo material en el caso de que formen parte integral del activo material vinculado siendo indispensables para su funcionamiento.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un período de tres años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

#### 4.4 Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

##### *Inmovilizado material*

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material, de uso propio, se encuentran registrados a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Únicamente se activan gastos financieros cuando se realizan inversiones significativas en activos cualificados, que son aquellos que requieren un tiempo sustancial para su puesta a disposición (véase Nota 4.13). Los costes financieros incurridos como consecuencia de la financiación obtenida para la adquisición de los elementos del activo material de uso propio se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el momento de su devengo, no formando parte del coste de adquisición de los mismos.

Los trabajos realizados por el Grupo para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales de almacén y de los costes de fabricación, determinados según tasas horarias de absorción similares a las usadas para la valoración de las existencias.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos):

	Porcentaje Anual
Construcciones	2
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	12-33
Otro inmovilizado	12-33

Los activos en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran con arreglo a la naturaleza del activo al que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe

recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

#### *Inversiones en concesiones*

Los contratos de concesión suponen acuerdos entre una entidad concedente, generalmente pública, y sociedades del Grupo para proporcionar servicios públicos mediante la explotación de determinados activos necesarios para el desarrollo del servicio.

El derecho concesional supone generalmente el monopolio de la explotación del servicio concedido por un periodo determinado de tiempo, después del cuál, por regla general, los inmovilizados afectos a la concesión necesarios para el desarrollo del servicio revierten a la entidad concedente.

Los ingresos derivados de la prestación del servicio pueden percibirse directamente de los usuarios o en ocasiones a través de la propia entidad concedente. Habitualmente, los precios por la prestación del servicio están regulados por la propia entidad concedente.

Estos proyectos normalmente son financiados con deuda a largo plazo sin recurso al accionista y cuya principal garantía son los flujos de caja generados por las propias sociedades vehículo del proyecto y sus activos, cuentas y derechos contractuales. En la medida que el flujo de fondos es la principal garantía para la devolución de la deuda, no existe libre disponibilidad de los fondos para los accionistas hasta que se cumplan determinadas condiciones evaluadas anualmente.

#### *Inversiones Inmobiliarias*

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones (ya sean propiedad del Grupo o estén siendo utilizados por el Grupo mediante un contrato de arrendamiento financiero) que se mantienen bien para su explotación en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Los activos incluidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, hoteles, centros de ocio, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como la maquinaria y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición o producción, regularizado o actualizado, en su caso, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. En las inversiones inmobiliarias se aplican los mismos criterios de valoración, de amortización, de estimación de sus respectivas vidas útiles y de registro (véase Nota 8).

Los inmuebles en fase de construcción o desarrollo para su uso futuro como inversiones inmobiliarias se clasifican en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" del balance de situación consolidado (véase

Nota 8) hasta que se finaliza su construcción o desarrollo, momento en el que se traspasan al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

No obstante, aquellas inversiones inmobiliarias que cumplan los criterios para ser clasificados como "Activos no corrientes en venta" se valoran de acuerdo a las normas aplicables a los activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas (véase Nota 4.1).

#### *Costes por intereses*

El tratamiento contable de los costes por intereses es el que se menciona en la Nota 4.13.

Durante el ejercicio 2010 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto.

### **4.5 Deterioro de valor de activos**

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se han asignado fondos de comercio o activos intangibles con vida útil indefinida, el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática al cierre de cada ejercicio o bajo circunstancias consideradas necesarias para realizar tal análisis.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados. Para el cálculo del valor de recuperación del inmovilizado material y del fondo de comercio, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, el Grupo prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por la Dirección del Grupo. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las previsiones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

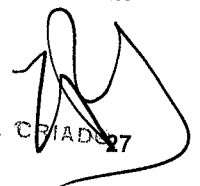
Estas previsiones cubren los próximos cinco años estimándose los flujos de caja para los años siguientes aplicando tasas cero de crecimiento. Estos flujos de caja se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, que recoge el coste de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla. Para su cálculo se tiene en cuenta el coste actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zona geográfica.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### **4.6 Arrendamientos**

#### *4.6.1 Arrendamientos financieros*

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



financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

En este caso, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

#### 4.6.2 Arrendamientos operativos

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

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

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

#### 4.7 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las sociedades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de sus negocios.
- Tienen en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

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

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor. El coste incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación, incluyendo también los incurridos al trasladar las existencias a su ubicación y condiciones actuales, en el punto de venta. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El precio de coste se calcula utilizando el método de la media ponderada. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, más los costes de derribo de construcciones, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos no recuperables, gastos de registro, etc.). El Grupo sigue el criterio de no activar, como mayor valor de los terrenos y solares, los gastos financieros devengados por los préstamos obtenidos para financiar la compra de los mismos durante el periodo comprendido entre la fecha de su adquisición y el momento en el que se inician las obras de adaptación y se traspasan a "Promociones en curso".

El epígrafe "Promociones en curso" incluye los costes de urbanización de los terrenos y solares incurridos hasta el cierre del ejercicio, así como los costes de construcción o adquisición de las promociones inmobiliarias, incrementado en aquellos gastos directamente imputables a las mismas (costes de construcción subcontratados

a terceros, tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyectos de dirección de obra), también se añade la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de promoción, así como los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras. Los gastos financieros capitalizados en "Existencias" durante el ejercicio 2010 han ascendido a 2.630 miles de euros (9.590 miles de euros en el ejercicio 2009).

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Adicionalmente, en el epígrafe de existencias se recogen anticipos entregados a proveedores para la compra de existencias por importe de 29.564 miles de euros (véase Nota 12).

#### **4.8 Deudores comerciales y anticipos de clientes**

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran por su valor razonable de la contraprestación entregada, corregido en los importes irrecuperables estimados.

El importe de las entregas a cuenta recibidas de los clientes antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles se registra formando parte del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado (véase Nota 18.3).

#### **4.9 Instrumentos financieros**

##### *Definiciones*

Un "instrumento financiero" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "instrumento de capital" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite, una vez deducidos todos sus pasivos.

Un "derivado financiero" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado, y que se liquida generalmente en una fecha futura.

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

- Las participaciones en empresas asociadas.
- Los derechos y obligaciones surgidos como consecuencia de planes de prestaciones para los empleados.
- Los derechos y obligaciones con origen en contratos de seguro.
- Los contratos y obligaciones relativos a remuneraciones de los empleados basadas en instrumentos de capital propio.

##### *Registro inicial de instrumentos financieros*

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



legal de pagar, respectivamente, efectivo. Por su parte, los derivados financieros, con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

Las operaciones de compraventa de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos como aquellos contratos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones del mercado, y que no pueden liquidarse por diferencias, se registran desde la fecha en la que los beneficios, riesgos, derechos y deberes inherentes a todo propietario sean de la parte adquiriente, que dependiendo del tipo de activo financiero comprado o vendido puede ser la fecha de contratación o la fecha de liquidación o entrega.

#### *Baja de los instrumentos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Coste amortizado de los instrumentos financieros*

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

El "tipo de interés efectivo" es el tipo de actualización que iguala, exactamente, el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

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

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

##### *Activos financieros*

- Activos financieros para negociación: son aquéllos que se adquieren con la intención de realizarlos a corto plazo o que forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para los que hay evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: son aquellos activos cuyos flujos de efectivo son de cuantía determinada o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo, que el Grupo manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento final, por tener, básicamente, capacidad financiera para hacerlo. En este epígrafe no se incluyen los préstamos y cuentas por cobrar a terceros. Estos activos se valoran a "coste amortizado".
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por el Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor, y se valoran a "coste amortizado".
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con el propósito de negociación, ni están clasificados como inversión a vencimiento, y los instrumentos de capital propiedad del Grupo correspondientes a entidades que no sean dependientes, negocios conjuntos o asociadas.

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

##### *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los principales pasivos financieros que mantiene el Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a "coste amortizado".

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

Los acreedores comerciales, que no devengan intereses, se registran a su valor nominal.

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

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

#### *Patrimonio neto*

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

#### **4.10 Acciones de la Sociedad Dominante**

El Grupo SANJOSE no tenía autocartera al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

Durante el ejercicio 2010, ha efectuado compras por un total de 115.431 acciones propias. Dichas acciones se han utilizado como contraprestación por canje en la operación de compra de acciones de su participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." (véase Nota 2).

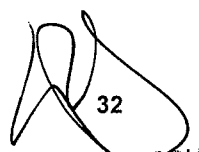
#### **4.11 Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

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

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

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

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



Las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

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

En el caso de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que cumplen los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo, las variaciones del valor razonable habidas en el ejercicio 2010 se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 14.6).

Las variaciones habidas durante el ejercicio en el "valor razonable" de aquellos instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura, se registran en el epígrafe "Variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (véase Nota 17).

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps 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, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Asimismo, para la determinación del valor razonable de derivados basados en opciones (collar), utiliza modelos de valoración de opciones de Blach&Scholes y sus variantes, tomando como input la volatilidad implícita en los mercados para los strikes y plazos correspondientes.

El Grupo tenía al 31 de diciembre de 2010 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y *Collars*) para un importe nominal total de 718.467 millones de euros, con vencimientos entre los ejercicios 2011 y 2024. El impacto negativo por el cambio del valor razonable que se desprende de estos contratos al cierre del ejercicio 2010 es 12.655 miles de euros, aproximadamente. De dicho importe 3.402 miles de euros se han registrado en el epígrafe "Variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta, dado que no cumplían plenamente todos los requisitos necesarios para ser calificados como de "cobertura" (véase Nota 17).

#### 4.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se reconocen en función 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:



33

1. Carácter general, las ventas de bienes se reconocen cuando éstos se han entregado y su propiedad se ha transferido.
2. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.
3. Los ingresos por obra o proyecto ejecutado (tanto en la actividad de construcción como en la industrial) se registran siguiendo el método del porcentaje de realización (grado de avance económico), según el cual se reconocen los ingresos por obra ejecutada en base al grado de realización del contrato al final del período contable. La determinación de los ingresos por este método se realiza en función del porcentaje de los ingresos totales fijados en el contrato principal o en las modificaciones o adicionales al mismo aprobados, porcentaje que se establece por la relación entre los costes incurridos hasta la fecha y los costes totales para la realización de la obra contratada.

Cualquier pérdida esperada en el contrato de construcción es reconocida como tal inmediatamente.

Los costes de ejecución de las obras se reconocen contablemente en función de su devengo, reconociendo como gasto los realmente incurridos en la ejecución de las unidades de obra realizadas, así como los que pudiéndose incurrir en el futuro deban ser imputados a las unidades de obra ahora ejecutadas.

La aplicación de este método de reconocimiento de resultado se combina con la elaboración de un presupuesto que se realiza para cada contrato de obra por unidad de obra, y que se utiliza como herramienta clave en la gestión con el objeto de mantener un seguimiento detallado unidad por unidad de obra de donde se están produciendo las desviaciones entre la realidad y lo presupuestado.

En aquellos casos excepcionales, que no sea posible estimar el margen para la totalidad del contrato se reconoce el total de los costes incurridos en el mismo y como ingreso de dicho contrato las ventas razonablemente aseguradas relativas a la obra realizada, con el límite de los mencionados costes incurridos en el contrato.

En las obras o proyectos realizados por encargo y con contrato, para los trabajos que se realicen sin estar recogidos en el contrato, tales como reformados añadidos y modificaciones de obra, se registra el ingreso por el mismo método que el utilizado en la obra principal, siempre que no existan dudas sobre su aprobación posterior y estén justificados técnicamente.

Como consecuencia de lo anterior, tanto el importe de las cantidades certificadas por obra ejecutada como la obra ejecutada pendiente de certificar se registran en la cuenta correspondiente de clientes con abono a ventas.

En cuanto al importe de las cantidades certificadas pendiente de ejecución se registra en el pasivo del balance en la cuenta denominada "Anticipos recibidos por pedidos".

4. La principal actividad realizada por la División Inmobiliaria consiste en la venta de viviendas y terrenos. El resultado de dicha actividad se reconoce cuando se entienden cedidos los riesgos y beneficios del bien entregado al comprador, momento que coincide habitualmente con el otorgamiento de la escritura pública. En este sentido:
  - a. Las ventas de inmuebles y terrenos, y el coste de las mismas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad, es decir, en el momento en el que se entregan los inmuebles y se escritura la compraventa. Las entregas de efectivo por parte de los clientes, en concepto de pagos a cuenta, comprendidas entre la fecha de la firma del contrato privado y el momento en que se firma la escritura pública de compraventa, se registran en el epígrafe de "Acreedores Comerciales" en el pasivo del balance de situación consolidado.
  - b. Las ventas de parcelas en las que el Grupo tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan

JAVIER PEREZ URDA CRIADO  
34

considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas, se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.

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

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

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

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

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

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

El importe cobrado o instrumentado en efectos de los contratos formalizados hasta la fecha de cierre del ejercicio para los que no se ha producido la entrega se recoge en el pasivo del balance de situación adjunto en el epígrafe "Acreedores comerciales" u "Otros pasivos no corrientes" según sea su vencimiento inferior o superior al año, respectivamente.

- 5. Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los flujos futuros en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero al importe neto en libros de dicho activo.
- 6. Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.
- 7. Las subvenciones oficiales relacionadas con el inmovilizado material se reconocen en el balance de situación consolidado como un ingreso diferido cuando el Grupo ha cumplido con las condiciones requeridas para su otorgamiento y, en consecuencia, no existen dudas razonables acerca de su cobro. Estas subvenciones se imputan a resultados, con abono al epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, de forma sistemática, durante la vida útil de los activos subvencionados.

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

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

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

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

#### **4.13 Costes por intereses**

Los costes por intereses directamente imputables a la construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta. En el caso de que la financiación se haya obtenido específicamente para la construcción de dichos activos, el importe de los intereses y otras cargas financieras activados corresponde a los costes reales incurridos durante el ejercicio, menos los ingresos obtenidos en la inversión temporal de los préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados. En el caso de que la financiación tenga un carácter genérico, el importe de los intereses capitalizados se determina aplicando el tipo de capitalización que corresponde a la media ponderada de los costes por intereses aplicables a la financiación media distinta de la específica que ha estado pendiente en el ejercicio.

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

Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero, por aplicación del método de coste efectivo.

#### **4.14 Moneda extranjera**

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.
4. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican separadamente en el patrimonio neto. Dichas diferencias se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la operación en el extranjero.

El fondo de comercio generado en la adquisición de una entidad extranjera se considera activo de la entidad extranjera y se convierte según el tipo vigente al cierre. Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad extranjera se consideran activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten según el tipo vigente al cierre.

Las principales sociedades que aportan activos y pasivos nominados en divisas distintas al euro son las que se muestran en el cuadro adjunto:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	Cabo Verde	Construcción
Constructora San José Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
CIMSA Argentina, S.A.	San Luis (Argentina)	Obra Civil
San José Uruguay, S.A.	Colonia Sacramento (Uruguay)	Industrialización y Comercialización
San José Construction Group, Inc	Washington (EE.UU)	Construcción
San José Real Estate Development, LLC	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria
1681 West Avenue, LLC	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria
Tecnoartel Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones
Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción
San José Perú, S.A.C.	Lima (Perú)	Construcción
Inmobiliaria 2010, S.A.	Lima (Perú)	Construcción y promoción
Rexa Constructora, S.A.	Lima (Perú)	Construcción
Centro Comercial Panamericano, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Argentimo, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones
Udra Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Inmobiliaria
Udra México, S.A. de C.V.	México	Sociedad holding
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	Nueva Delhi India)	Construcción
Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile, S.R.L.	Bucarest (Rumanía)	Industrialización y Comercialización
Concesionaria San Jose Tecnocontrol, S.A.	Santiago de Chile (Chile)	Construcción y gestión hospitalaria
ZIVAR – Invertimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria
Carlos Casado, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Tenencia patrimonial

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-inflacionaria conforme a la NIC 29.

#### 4.15 Resultado de explotación

El epígrafe "Resultados de Explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada incluye los resultados de las operaciones habituales de las compañías del Grupo, excluyendo los resultados financieros y participaciones en resultado de sociedades asociadas.

#### 4.16 Impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre beneficios de entidades españolas y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos (véase Nota 20).



Las diferencias, en su caso, entre la cuota del impuesto correspondiente a la base imponible y el ingreso o gasto por impuesto sobre beneficios contabilizado, se registran como impuestos diferidos, bien activos o pasivos, según su naturaleza. Se considera un impuesto diferido de pasivo, aquél que generará en el futuro la obligación para el Grupo de realizar algún pago a la Administración correspondiente. Se considera un impuesto diferido de activo aquél que generará para el Grupo algún derecho de reembolso o un menor pago a realizar a la Administración correspondiente en el futuro.

El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del balance de situación.

Los créditos por deducciones y bonificaciones y los créditos por bases imponibles negativas son importes que, habiéndose producido o realizado la actividad u obtenido el resultado para generar su derecho, no se aplican fiscalmente en la declaración correspondiente hasta el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la norma tributaria para ello, considerándose probable, por parte del Grupo, su aplicación en ejercicios futuros.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y sea probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

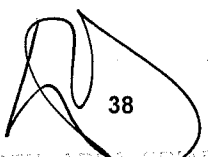
No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos derivados de diferencias temporales, de créditos por deducciones, bonificaciones, o en su caso, bases imponibles negativas, se reconocen siempre que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio no deducibles aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Desde el 1 de enero de 2006, la Sociedad dominante constituye igualmente la sociedad matriz de un grupo de Consolidación Fiscal. A 31 de diciembre de 2010, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A." (antes "Udra, 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.
- Sanjosé Tecnologías, S.A.U.

  
38  
JAVIER PEREZ ARDA (CP)

- Udra Mantenimiento, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Gestión y Selección de Personal 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.
- Sofía Hoteles, S.L.U.
- Urbemasa, S.A.U.
- San José Concesiones y Sevicios, S.A.U.
- SanJosé Energía y Medioambiente, S.A.
- Udramedios Editora de Galicia, S.L.
- San Jose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.
- Udralar, S.L.
- Udramar Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasur Inmobiliaria, S.L.U
- Copaga, S.L.U
- Douro Atlantico, S.L.U.
- Poligeneraciones parc de L'Alba
- Tecnologías Renovables de Aragón, S.A.
- Technologies Renovables de Catalunya, S.A.
- Xornal Galinet, S.A.

#### **4.17 Provisiones**

El Grupo San José, al formular sus cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero que requieren estimación en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del IAS 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

##### *4.17.1 Provisión por costes de urbanización*

Corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir en la urbanización de parcelas ya vendidas (básicamente, de la segunda fase del denominado "Plan Parcial Parquesol", en Valladolid), cuya estimación está basada en estudios técnico-económicos realizados. La distribución entre las distintas parcelas de los costes totales pendientes de incurrir en la urbanización se realiza en proporción a los metros cuadrados de las parcelas ya vendidas, respecto del total de la urbanización (véase Nota 15).

##### *4.17.2 Provisiones para terminación de obra y por garantía*

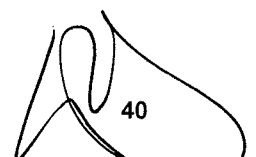
Las provisiones para terminación de obra se registran por el importe estimado para hacer frente a los gastos necesarios para la finalización de las promociones inmobiliarias en desarrollo, en el momento en el que dichas promociones están sustancialmente terminadas y su coste se traspaasa a la cuenta "Edificios construidos". Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los correspondientes productos, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el pasivo del Grupo (véase Nota 15). No obstante, el Grupo tiene suscritas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos derivados de la garantía decenal.

##### *4.17.3 Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2010 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las sociedades consolidadas, con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

#### **4.18 Indemnizaciones por cese**

De acuerdo con la legislación vigente en cada caso, las entidades consolidadas españolas y algunas entidades del Grupo, domiciliadas en otros países, están obligadas a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.



40

Por otra parte, la Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010 adjunto, provisiones en cuantía suficiente, para atender, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalizaciones de contrato del personal temporal.

Las provisiones por costes de reestructuración se reconocen cuando el Grupo tiene un plan formal detallado para la reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas.

#### **4.19 Clasificación de activos y pasivos como corrientes**

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

El Grupo posee pasivos financieros que, debido a que están afectos a la financiación de activos inmobiliarios corrientes, se clasifican en el balance de situación consolidado como pasivos corrientes. El detalle de los vencimientos se realiza en la Nota 16.

#### **4.20 Negocios conjuntos**

El Grupo San José contabiliza sus inversiones en Uniones Temporales de Empresas (UTEs) registrando en su balance la parte proporcional que le corresponde, en función de su porcentaje de participación, de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, una vez realizada la homogeneización temporal y valorativa siguiendo los criterios adoptados por el Grupo, así como la eliminación de los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre el Grupo y las Uniones Temporales y de los saldos activos y pasivos recíprocos.

Asimismo, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada la parte que le corresponde de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto. Igualmente, en el Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el Estado consolidado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que le corresponden.

#### **4.21 Transacciones con vinculadas**

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

#### **4.22 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo

#### **4.23 Estado de flujos de efectivo consolidados**

En el estado de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## **5. Beneficio por acción**

### **5.1 Beneficio básico por acción**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con ello:

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009	Variación
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante (miles de euros)	(21.534)	(43.569)	22.035
Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	65.026.083	65.026.083	-
Beneficio/(Pérdida) básico por acción (euros/acción)	(0,33)	(0,67)	(0.34)

### **5.2 Beneficio diluido por acción**

No existe un potencial efecto dilutivo derivado de opciones sobre acciones, warrants, deuda convertible u otros instrumentos al 31 de diciembre de 2010, por lo que el beneficio diluido por acción coincide con el básico.

## **6. Información por segmentos**

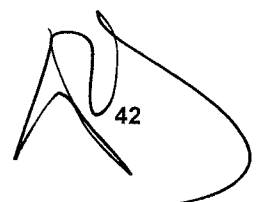
### **6.1 Criterios de segmentación**

La información por segmentos se estructura, generalmente, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

#### *Segmentos principales de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes en vigor al cierre del ejercicio 2010; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2010 y 2009 Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal:



42

1. Construcción (obra civil, edificación y obras industriales).
2. Promoción inmobiliaria y desarrollos urbanísticos.
3. Actividad energética
4. Concesiones y Servicios.

Asimismo, los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo se atribuyen al epígrafe Otros.

#### *Segmentos secundarios geográficos*

Por otro lado, las actividades del grupo se ubican en España, Estados Unidos, Latinoamérica (Argentina, Uruguay, Perú, Panamá, Paraguay, Chile y Brasil), África (Cabo Verde), Asia (India) y otros países europeos (Portugal y Francia).

### **6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento.

Dichos ingresos ordinarios no incluyen ingresos por intereses y dividendos, ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados de entidades asociadas y negocios conjuntos que se consoliden por el método de la participación, asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles al segmento. Dichos gastos no incluyen intereses ni pérdidas derivadas de la venta de inversiones, del rescate o extinción de deuda; no incluyen, asimismo, el gasto de impuesto sobre sociedades ni los gastos generales de administración correspondientes a la sede central que no estén relacionados con las actividades de explotación de los segmentos. El gasto del segmento incluye la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a los propios del procedimiento de consolidación, que aparecen recogidos en la columna de "Ajustes de consolidación".

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:

**Ejercicio 2010:**

	Miles de Euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
<b>Ingresos:</b>						
Imp.Net de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	710.727	86.677	6.558	30.055	18.234	852.251
Ventas entre segmentos	14.957	580	-	-	(15.537)	-
	<b>725.684</b>	<b>87.257</b>	<b>6.558</b>	<b>30.055</b>	<b>2.697</b>	<b>852.251</b>
<b>Resultados:</b>						
Resultado de explotación	36.017	(13.093)	920	3.199	(2.309)	24.733
EBITDA	49.830	13.581	2.228	3.798	(1.328)	68.109
Rdo.de sociedades asociadas	(406)	2.955	-	-	-	2.549
Ingresos financieros	9.539	497	-	-	(3.107)	6.929
Gastos financieros y similares	(9.532)	(58.346)	(373)	22	638	(67.591)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>35.618</b>	<b>(67.987)</b>	<b>547</b>	<b>3.221</b>	<b>(4.776)</b>	<b>(33.378)</b>

Las ventas entre segmentos se efectúan a precios de mercado y corresponden fundamentalmente a transacciones entre los segmentos de Construcción e Inmobiliario y Desarrollos Urbanísticos.

**Ejercicio 2009:**

	Miles de Euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
<b>Ingresos:</b>						
Imp.Net de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	889.162	141.872	4.800	32.700	15.065	1.083.599
Ventas entre segmentos	20.940	688	-	1.985	(23.613)	-
	<b>910.102</b>	<b>142.560</b>	<b>4.800</b>	<b>34.685</b>	<b>(8.548)</b>	<b>1.083.599</b>
<b>Resultados:</b>						
Resultado de explotación	43.653	(22.484)	340	1.702	(10.400)	12.810
EBITDA	56.672	14.395	1.306	1.791	(3.076)	71.088
Rdo.de sociedades asociadas	3.102	(4.727)	-	-	(76)	(1.701)
Ingresos financieros	12.798	6.530	2	50	(10.744)	8.636
Gastos financieros y similares	(15.791)	(72.363)	(29)	(135)	8.474	(79.844)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>36.805</b>	<b>(115.211)</b>	<b>211</b>	<b>1.618</b>	<b>7.998</b>	<b>(68.579)</b>

La información referente a la cifra de activos y pasivos aportados al Grupo por los segmentos definidos, es la siguiente:

	Miles de Euros											
	Construcción		Inmob. Y Desarr. Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajustes, y otros		TOTAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Otra información:</b>												
Adiciones de activos fijos:												
En España	27	120	3.261	22.719	2.014	6	35	8.387	1.120	1.915	6.457	33.147
En el extranjero	321	1.225	221	865	-	-	-	-	875	-	1.417	2.090
	348	1.345	3.482	23.584	2.014	6	35	8.387	1.995	1.915	7.874	35.237
Dotación de la amortización	2.128	2.808	9.631	10.424	508	248	579	930	1.170	210	14.016	14.620
<b>Balance de situación:</b>												
Activo-												
Activos por segmentos-												
En España	660.167	713.389	1.689.949	2.302.134	21.069	5.673	17.809	107.781	(26.590)	(597.458)	2.362.404	2.531.519
En el Extranjero	169.472	164.571	289.397	243.111	-	-	-	-	49.400	53.887	508.269	461.569
	829.639	877.960	1.976.346	2.545.245	21.069	5.673	17.809	107.781	25.810	(543.571)	2.870.673	2.993.088
Pasivo-												
Pasivos por segmentos	611.340	652.534	1.860.659	2.092.726	16.803	11.970	14.634	89.782	(28.359)	(267.267)	2.475.077	2.579.745

No existen activos no operativos por importes significativos.



*Información de segmentos secundarios*

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros					
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (INCEN)		Activos Totales		Adiciones al Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
España	684.682	882.416	2.351.343	2.520.011	5.427	22.164
Portugal	106.420	130.472	259.537	260.013	141	-
Cabo Verde	16.134	7.035	10.454	12.650	247	-
Estados Unidos	57	30	5.605	5.251	-	-
Argentina	17.960	53.417	147.278	131.471	962	1.161
Uruguay	-	-	153	153	-	-
Perú	16.515	5.128	42.273	28.963	69	402
Panamá	-	-	174	2.801	-	-
Francia	1.529	1.413	21.321	21.824	-	-
Alemania	-	-	164	164	-	-
Rep. Dominicana	-	3.688	-	-	-	-
Brasil	-	-	9.910	9.787	-	527
Chile	8.612	-	22.461	-	-	-
Otros	342	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>852.251</b>	<b>1.083.599</b>	<b>2.870.673</b>	<b>2.993.088</b>	<b>6.846</b>	<b>24.254</b>

**7. Inmovilizado material**

El movimiento habido durante los ejercicios 2010 y 2009 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros				
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
<b>Coste:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2010	76.481	13.181	45.806	14.293	149.761
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(109)	(144)	474	-	221
Adiciones	1.159	397	539	2.080	4.175
Retiros	(908)	(476)	(5.794)	(10)	(7.188)
Diferencias de cambio (netas)	426	131	86	-	643
Trasposos y otros	9.046	(795)	967	(16.363)	(7.145)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>86.095</b>	<b>12.294</b>	<b>42.078</b>	<b>-</b>	<b>140.467</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2010	(6.574)	(8.743)	(30.437)	-	(45.754)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	78	69	(517)	-	(370)
Dotaciones	(864)	(445)	(3.393)	-	(4.702)
Retiros	141	578	5.116	-	5.835
Diferencias de cambio	-	(67)	(56)	-	(123)
Trasposos y otros	2.947	(1.891)	2.360	-	3.416
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(4.272)</b>	<b>(10.499)</b>	<b>(26.927)</b>	<b>-</b>	<b>(41.698)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2010	(776)	174	-	-	(602)
Trasposos	174	(174)	-	-	-
Retiro	259	-	-	-	259
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>(343)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(343)</b>
<b>Total inmovilizado material neto</b>	<b>81.480</b>	<b>1.795</b>	<b>15.151</b>	<b>-</b>	<b>98.426</b>

El epígrafe "Terrenos y construcciones" incluye un saldo de 48,6 millones de euros correspondiente a los terrenos del Grupo Carlos Casado, S.A., de los que 36,4 millones de euros se corresponden, a fecha 31 de diciembre de 2010, con el importe de la plusvalía asignada como mayor valor de este epígrafe en la toma de dominio por parte del Grupo en el ejercicio 2008. Se trata principalmente de suelo para la explotación agropecuaria y ganadera, sito en Argentina, Uruguay y Paraguay, destinada igualmente a la producción de bio-combustible. Sobre dicho activo existe una opción de venta (call) sobre 100 miles de Ha., a favor de la sociedad Cresca, S.A., participada por el Grupo en un 50%, a un precio de ejecución de 350 USD/Ha., que soporta el valor asignado a dicho activo por el Grupo.

Ejercicio 2009:



	Miles de Euros				
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
<b>Coste:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2009	80.243	18.351	44.238	6.902	149.734
Adiciones por modificación del perímetro de consolidación	2	-	1.845	-	1.847
Retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	(1.481)	-	-	(1.481)
Adiciones	239	715	910	7.512	9.376
Retiros	(1.898)	(1.401)	(797)	-	(4.096)
Diferencias de cambio (netas)	(1.333)	(21)	(51)	(1)	(1.406)
Trasposos y otros	(772)	(2.982)	(339)	(120)	(4.213)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>76.481</b>	<b>13.181</b>	<b>45.806</b>	<b>14.293</b>	<b>149.761</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2009	(4.125)	(11.497)	(25.248)	-	(40.870)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(9)	1.100	-	-	1.091
Dotaciones	(955)	(720)	(3.346)	-	(5.021)
Retiros	17	154	703	-	874
Diferencias de cambio	-	30	48	-	78
Trasposos y otros	(1.502)	2.190	(2.594)	-	(1.906)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>(6.574)</b>	<b>(8.743)</b>	<b>(30.437)</b>	<b>-</b>	<b>(45.754)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>					
Al 31 de diciembre de 2008	(776)	-	-	-	(776)
Trasposos					
Retiro		174			174
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>(776)</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(602)</b>
<b>Total inmovilizado material neto</b>	<b>69.131</b>	<b>4.612</b>	<b>15.369</b>	<b>14.293</b>	<b>103.405</b>

Las principales adiciones acaecidas en el ejercicio 2010 corresponden a la finalización de la construcción de la planta de poligeneración situada en Cerdanyola del Vallés (Barcelona) por importe de 2.080 miles de euros. Posteriormente, como consecuencia de su puesta en marcha y explotación, el Grupo ha procedido a traspasar el coste registrado en el epígrafe "Inmovilizado en curso" al epígrafe "Terrenos y construcciones" por importe de 16.363 miles de euros. Dicho activo se encuentra financiado bajo la modalidad de Project Finance (véase Nota 16.1).

Adicionalmente, dentro del epígrafe "Terrenos y Construcciones" se ha procedido a traspasar como inversión inmobiliaria ciertos locales situados en Porriño (Pontevedra) así como oficinas sitas en Valladolid, Málaga y Santiago de Compostela, por un coste y una amortización acumulada total de 7.099 y 1.365 miles de euros, respectivamente. Dicho traspaso se ha producido como consecuencia del arrendamiento de dichos activos a terceros (véase Nota 8).

Al 31 de diciembre de 2010, las inversiones en inmovilizado material que el Grupo mantiene en el extranjero, detalladas en función de la sociedad participada a través de la cual se mantiene dicha inversión, son las siguientes:

	Miles de euros			
	2010		2009	
	Coste	Amort.Acum.	Coste	Amort.Acum.
Udra Argentina, S.A.	184	(58)	180	(41)
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	29	(25)	154	(54)
Edificio Duque de Palmela, S.A.	3	(1)	-	-
Argentimo, S.A.	155	(131)	132	(120)
Sucursal Constructora San José, S.A. Portugal,	2.061	(1.988)	2.056	(1.941)
Sucursal Constructora San José, S.A. Argentina	287	(285)	233	(229)
Ute Ruta-20	55	(53)	58	(50)
Ute San Juan	18	(18)	17	(17)
Constructora Udra Limitada	120	(110)	119	(100)
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	774	(201)	527	(97)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	34	(3)	-	-
San Jose India Infrastr. & Construction Private Limited	12	-	-	-
Constructora San José Argentina, S.A.	186	(172)	175	(151)
San José Perú, S.A.	922	(468)	826	(339)
Rexa Constructora, S.A.	324	(95)	238	(38)
Inmobiliaria 2010, S.A.	10	(10)	71	(71)
San Jose Constructiom Group, Inc	8	(6)	5	(5)
Grupo Carlos Casado	48.803	(50)	47.496	(58)
Tecnoartel, S.A.	3	(3)	3	(3)
<b>TOTAL</b>	<b>53.988</b>	<b>(3.677)</b>	<b>52.290</b>	<b>(3.314)</b>

La principal inversión en inmovilizado material que el Grupo posee en el extranjero es la referente al Grupo Carlos Casado, en su mayor parte correspondiente al valor de "Terrenos y construcciones" por importe de 48,6 millones de euros, incluyéndose en dicho importe 36,4 millones de euros equivalentes a la plusvalía asignada como mayor valor de compra en la toma de dominio de esta sociedad por parte del Grupo.

Tal y como se indica en la Nota 16.1, al cierre del ejercicio 2010 el Grupo tenía contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre su inmovilizado material. El detalle de estos bienes a 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros
Duración de los contratos (años)	10
Valor al contado	5.989
Cuotas pendientes (Nota 16.1):	
No corriente	4.854
Corriente	999

Los contratos de arrendamiento financiero que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

1. Instalación de Energía Térmica en el Hospital de Puerto Real. El contrato de arrendamiento se inició el 20 de diciembre de 2005 y la duración del mismo es de 114 meses. El valor nominal de la opción de compra está establecido en 65.943 euros. Asimismo, los importes de rentas pagadas durante el ejercicio 2010 y 2009 han ascendido a 901.389 y 845.223 euros, respectivamente, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 67.242 y 261.773 euros, respectivamente.
2. Central Térmica para el Hospital de Torrecárdenas. El contrato de arrendamiento se inició el 22 de mayo de 2008, con una duración de 10 años. Se ha establecido un valor nominal de la opción de compra de 32.794

euros. Los importes de rentas pagados durante los ejercicios 2010 y 2009 han ascendido a 393.564 y 554.777 euros, respectivamente, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 147.159 y 161.243 euros, respectivamente.

3. Otras de menor importe correspondientes a maquinaria.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 54,6 y 57 millones de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 determinados inmuebles actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 35,9 y 52,2 millones de euros, respectivamente.

El valor razonable de los inmuebles de uso propio (edificios corporativos) del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 25,1 y 27,2 millones de euros, respectivamente, de acuerdo a las valoraciones realizadas por un experto independiente (Savills España, S.A.). El coste neto en libros de estos elementos a 31 de diciembre de 2010 asciende a 10,6 millones de euros.

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 había elementos totalmente amortizados por importe de 17,3 y 15,8 millones de euros, respectivamente.

Es política de las sociedades del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material.

## **8. Inversiones inmobiliarias e inversiones inmobiliarias en desarrollo**

### **Inversiones inmobiliarias**

El saldo de inversiones inmobiliarias del Grupo se localizan, principalmente, en la sociedad participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", siendo esta sociedad la matriz de la División Inmobiliaria del Grupo (véase Nota 1). La composición y el movimiento habido en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2010 y 2009, han sido los siguientes:

Ejercicio 2010:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>621.026</b>	<b>(45.539)</b>	<b>(22.134)</b>	<b>553.353</b>
Adiciones	2.671	(9.292)	(10.652)	(17.273)
Retiros	(92)	731	1.990	2.629
Diferencias de conversión	79	52	(59)	72
Trasposos y otros	28.606	(3.271)	(7.450)	17.885
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>652.290</b>	<b>(57.319)</b>	<b>(38.305)</b>	<b>556.666</b>

Ejercicio 2009:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2008	510.804	(39.357)	(6.207)	465.240
Adiciones	11.758	(9.479)	(10.428)	(19.265)
Retiros	(38)	-	1.542	1.504
Diferencias de conversión	(1.159)	514	189	(456)
Trasposos y otros	99.661	2.783	(7.230)	95.214
Saldo al 31 de diciembre de 2009	621.026	(45.539)	(22.134)	553.353

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, forman parte del coste de las inversiones inmobiliarias un importe aproximado de 279 y 268 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

#### Adiciones, retiros y trasposos más significativos

Ejercicio 2010:

Las principales adiciones habidas en el ejercicio 2010 se refieren principalmente a las inversiones realizadas por el Grupo para la adecuación y puesta en funcionamiento de los locales del Centro Comercial Puerta de Europa en Algeciras, por importe total de 1.196 miles de euros, así como por inversiones varias realizadas en el hotel Apolo y los edificios de oficinas Neo-Fecsa y Blau Port (sitios en Barcelona) y en el Hotel Posada del Patio de Málaga (el cual se encuentra actualmente arrendado), por importe total de 598 miles de euros (el cual se encuentra actualmente arrendado).

Durante el ejercicio 2010, se ha procedido a clasificar como "Inversión inmobiliaria en desarrollo" los costes incurridos en la construcción del futuro Centro Comercial San Pablo Plaza (Sevilla), en la medida que es intención del Grupo proceder a su gestión patrimonial una vez construido. Dicho activo se encontraba registrado en el epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 12), con un coste y deterioro afecto por importe de 23.476 y 7.450 miles de euros, respectivamente.

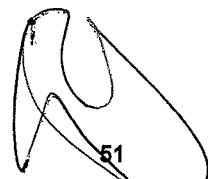
Así mismo, en el ejercicio 2010, se ha procedido a clasificar como "Inversiones inmobiliarias" la inversión realizada en ciertos locales y naves industriales situados en Porriño (Pontevedra), así como oficinas sitas en la Calle Mariano de los Cobos (Valladolid), Avda. de Andalucía (Málaga) y Oficinas en Santiago de Compostela, en la medida que el Grupo ha pasado de destinarlas a uso propio a destinarlas para su arrendamiento a terceros (véase Nota 7).

Ejercicio 2009:

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad dominante culminó la construcción de un centro comercial en Algeciras. Durante todo el período de construcción, el Grupo mantuvo registrado dicho elemento en el epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto. A su finalización, se procedió 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.

#### Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. La superficie alquilable que representan, atendiendo al uso o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 (sin incluir la superficie de los garajes), son los siguientes:



Destino del Arrendamiento	2010		2009	
	Superficie Alquilable m2	Porcentaje	Superficie Alquilable m2	Porcentaje
Oficinas	101.685	28%	102.305	29%
Hoteles	48.163	13%	48.163	13%
Centros Comerciales	160.307	45%	160.307	45%
Otros	48.095	14%	47.336	13%
	<b>358.250</b>	<b>100%</b>	<b>358.111</b>	<b>100%</b>

### **Inversiones inmobiliarias terminadas y en desarrollo afectas a garantías hipotecarias**

Al 31 de diciembre de 2010 existen inversiones inmobiliarias hipotecadas por un coste de 199.990 miles de euros en garantía de préstamos hipotecarios, cuyo saldo total a la fecha de cierre asciende a 102.434 euros. Adicionalmente, varios elementos clasificados en este epígrafe actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo San José por un importe de 420.126 miles de euros (véase Nota 16).

### **Valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los citados estudios han sido realizados principalmente por Savills España, S.A. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Como consecuencia de la situación por la que atraviesa el mercado, se ha producido en el ejercicio 2010 una caída de los valores de mercado de algunas de las inversiones inmobiliarias del Grupo. Por este motivo, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro y Resultado por enajenaciones de Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe neto de 8.662 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las mencionadas valoraciones (véase Nota 22.9).

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 670 y 665 millones de euros, respectivamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo". En dicho importe, a 31 de diciembre de 2010 y 2009, se incluye 34,5 y 26 millones de euros, respectivamente, correspondiente al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros de inversiones inmobiliarias registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, a 31 de diciembre de 2010 de un total de 20,4 millones de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, cuatro hoteles, una residencia geriátrica y una parte significativa de los locales y edificios de oficinas del Grupo. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la tasa de ocupación de los edificios calificados como estratégicos por el Grupo ascendía a aproximadamente un 95%, sin haber experimentado grandes variaciones en el ejercicio..



De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se derivan unas cuotas de arrendamiento a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:

Período	Miles de Euros	
	2010	2009
Hasta un año	27.790	26.168
Entre uno y cinco años	64.333	55.524
Más de cinco años	29.877	54.480
	<b>122.000</b>	<b>136.172</b>

El cálculo se ha realizado teniendo en cuenta las caídas de rentas el primer día de cada período anual y sin considerar los incrementos por IPC. Por otra parte, en las rentas variables se han considerado los importes del año 2010.

El importe de los ingresos por rentas de alquileres en el Grupo en los ejercicios 2010 y 2009 ascienden a 27.066 y a 26.377 miles de euros, respectivamente.

#### Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestas sus inversiones inmobiliarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, las coberturas de seguro contratadas son adecuadas.

#### Inversiones Inmobiliarias en Desarrollo

Los saldos de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponden a los costes incurridos en la adquisición de solares y en la construcción sobre los mismos de edificios destinados a su alquiler, que a dichas fechas se encontraban en fase de construcción. Los datos más significativos de estas inversiones inmobiliarias se indican a continuación:

Proyecto	Miles de Euros	
	2010	2009
Naves Industriales Parque Laguna (Valladolid)	-	2.435
Apartotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	13.581	13.581
Hotel en Málaga	-	22.700
Centro Comercial San Pablo (Sevilla)	23.476	-
Otros	-	407
	<b>37.057</b>	<b>39.123</b>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 existen determinadas inversiones inmobiliarias en curso que actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 35.458 y 29.297 miles de euros, respectivamente.

## 9. Fondo de comercio

### 9.1 Composición del saldo y movimientos significativos

El desglose del saldo del epígrafe "Fondo de comercio" de los balances de situación consolidados, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:



	Miles de Euros	
	2010	2009
Subgrupo Sanjose Tecnologías	738	738
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú, S.A.	1.601	1.601
Rexa Constructora, S.A. (antes Esparq Constructora, S.A.)	252	252
Inmobiliaria 2010, S.A. (antes Espinosa Arquitectos, S.A.)	1.136	1.136
Constructora San José, S.A.	7.663	7.663
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	2.987	2.987
Otros	488	488
<b>Total bruto</b>	<b>15.465</b>	<b>15.465</b>
<b>Total neto</b>	<b>15.465</b>	<b>15.465</b>

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor neto de los fondos de comercio registrados asignados a las correspondientes unidades generadoras de efectivo.

Adicionalmente, derivado de las operaciones de compra del Grupo Parquesol y del Grupo Carlos Casado, realizadas en los ejercicios 2007 y 2008, respectivamente, que tuvieron traducción en la toma de dominio por parte del Grupo SANJOSE, se pusieron de manifiesto plusvalías pagadas en la toma de control de estas sociedades que se asignaron como mayor valor de los activos inmobiliarios y del inmovilizado material adquiridos.

De acuerdo con la NIIF 3 "Combinaciones de negocios", que establece que los valores razonables de los activos adquiridos pueden revisarse hasta un año después de la fecha de compra, Grupo SANJOSE realizó en el ejercicio 2008 una nueva asignación de la plusvalía pagada en la adquisición del control sobre Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. en 2007, sobre la base de una mejor información acerca de los activos y pasivos adquiridos en la citada combinación de negocios, quedando del siguiente modo:

	Miles de Euros
Precio de compra	475.508
Valor teórico-contable	134.792
Plusvalía neta	340.716
Valor razonable de los activos y pasivos	
Activos no corrientes	80.289
Activos corrientes	591.882
Impuesto diferido	(99.611)
Revalorización neta de los activos	572.560
Porción atribuible a accionistas minoritarios	(231.844)
<b>Fondo de comercio</b>	<b>-</b>

La revalorización total de activos derivada de esta operación de compra que afloró en los estados financieros consolidados del Grupo por un importe de 672.171 miles de euros, revierte mediante imputaciones a la cuenta de resultados, en función a las ventas realizadas en cada ejercicio. Adicionalmente, para aquella revalorización afecta a activos amortizables, igualmente a través del efecto periódico de las amortizaciones. El detalle de las imputaciones a la cuenta de resultados consolidada del Grupo, bruta de impuestos, es el siguiente:

JAVIER PEREZ 54 DA CRIADO



	Miles de Euros
<b>Revalorización bruta total de activos</b>	<b>672.171</b>
<b>Imputaciones a resultados habidas hasta el 31.12.2009</b>	
-Mayor coste de las ventas	(56.697)
-Amortizaciones	(4.288)
-Deterioros de existencias	(47.833)
	<b>(108.818)</b>
<b>Imputaciones del ejercicio 2010</b>	
-Mayor coste de las ventas	(14.566)
-Amortizaciones	(1.267)
-Deterioros de existencias	(14.418)
	<b>(30.251)</b>
<b>Total importe revertido hasta el 31.12.10</b>	<b>(139.069)</b>
<b>Revalorización neta al 31.12.10</b>	<b>533.102</b>

#### 10. Otros activos intangibles

En este epígrafe se incluye el importe de las concesiones y licencias del Grupo. Los desgloses y movimientos del saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre 2010 y de 2009 son los siguientes:

##### Ejercicio 2010:

	Miles de Euros
<b>Coste:</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2009	4.516
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(2.649)
Adiciones	398
Retiros	(147)
Trasposos y otros	6
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<b>2.124</b>
<b>Amortización acumulada:</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(2.579)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	2.287
Dotaciones	(22)
Retiros	68
Trasposos	(5)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<b>(251)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-
Dotaciones (Nota 22.9)	(371)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<b>(371)</b>
<b>Inmovilizado intangible neto</b>	<b>1.502</b>

Ejercicio 2009:

	Miles de Euros
<b>Coste:</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	3.678
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-
Adiciones	1.273
Retiros	(13)
Trasposos y otros	(422)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	4.516
<b>Amortización acumulada:</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.939)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-
Dotaciones	(120)
Retiros	
Trasposos	(520)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(2.579)
<b>Inmovilizado intangible neto</b>	<b>1.937</b>

El principal movimiento habido en el presente epígrafe del balance de situación consolidado en el ejercicio 2010 es el derivado de la variación en el perímetro de consolidación correspondiente a la desinversión realizada en la sociedad Promoción Cultural Galega 2007, S.L., derivándose una reducción por un importe neto de 366 miles de euros (véase Nota 2).

En el ejercicio 2010 el Grupo ha registrado un deterioro de estos activos por importe de 371 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta (véase Nota 22.9).

Al 31 de diciembre de 2010, no existen activos intangibles que hayan sido desarrollados internamente por el Grupo ni, asimismo, hay activos intangibles de vida indefinida.

#### **11. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	19.090	15.101
Panamerican Mall, S.A.	20.856	20.245
Pontegrán, S.L.	13.613	8.654
Zonagest, S.L.	-	712
Nuevo Parque de Bomberos, S.A.	54	456
Corporación San Bernat, SCR, SA (Corsabe)	4.793	6.820
Pinar de Villanueva, S.L.	9.427	9.394
Otras	374	(622)
<b>Total neto</b>	<b>68.207</b>	<b>60.760</b>

Los movimientos brutos que han tenido lugar durante los ejercicios 2010 y 2009 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido:

	Miles de Euros	
	2010	2009
<b>Saldo inicial</b>	<b>60.760</b>	<b>45.023</b>
Resultados del ejercicio	5.198	1.599
Variación del Perímetro (Nota 2)	(2.656)	-
Desembolsos pendientes sobre acciones	4.132	4.132
Dividendos recibidos	(716)	(2.026)
Ampliación de capital Panamerican Mall (Nota 2.4.)	-	5.618
Diferencias de Conversión	(8)	(2.102)
Traspasos	-	9.000
Otros	1.497	(484)
<b>Saldo final</b>	<b>68.207</b>	<b>60.760</b>

El epígrafe "Provisiones a largo plazo", incluye adicionalmente el registro de un deterioro afecto a la participación que posee el Grupo en Antigua Rehabitalia, S.A. debido a la depreciación de sus activos por importe total de 5.948 miles de euros, con arreglo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 12), de los que corresponde a resultado negativo del ejercicio 2010 un importe de 2.648 miles de euros, registrado en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de valoración" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 15).

Las variaciones en el perímetro de consolidación referentes al coste de la participación en sociedades asociadas son principalmente las derivadas de las operaciones mercantiles habidas en el ejercicio 2010 que afectan a Zonagest, S.L., Corsabe, S.C.R., S.A., Discovall, S.L. y Green Cines, S.L. (véase Nota 2).

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se ha procedido al pago de los desembolsos pendientes sobre acciones correspondientes íntegramente a la participación en la sociedad "Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A.", por importe de 4.132 miles de euros en cada ejercicio.

Los dividendos corresponden a los registrados en el ejercicio 2010 por las sociedades del Grupo Constructora San José, S.A. y San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. derivados de sus participaciones en la sociedades Corsabe, S.C.R., S.A. y Pontegrán, S.L., respectivamente.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad del Grupo "Centro Comercial Panamericano, S.A." amplió su participación en el capital de su empresa participada "Panamerican Mall" por importe de 24.022 miles de pesos, mediante la capitalización de créditos comerciales, por lo que el capital social de ésta última ha pasado de 405.721 miles de pesos argentinos a 429.743 miles de pesos. Dicha operación no ha supuesto variación alguna en el porcentaje de participación del Grupo en la mencionada sociedad.

En el Anexo II se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital. De una forma agregada, dichas sociedades poseen un activo total a fecha 31 de diciembre de 2010 y 2009 de 420 y 376 millones de euros, siendo el importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2010 y 2009 de 39 y 13 millones de euros, respectivamente.

## 12. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 adjuntos es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Inmuebles Adquiridos	14.017	4.607
Terrenos y solares	900.111	880.148
Materias primas y otros aprovisionamientos	4.412	867
Promociones en curso		
De ciclo largo	240.022	291.066
De ciclo corto	35.310	38.585
Edificios construidos	157.874	175.774
Anticipos entregados a proveedores	29.564	29.929
Otras	-	11.866
Deterioro de existencias (Nota 22.10)	(102.314)	(103.553)
	<b>1.278.996</b>	<b>1.329.289</b>

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 ha ascendido a 2.630 y 9.590 miles de euros, en los ejercicios 2010 y 2009 respectivamente.

#### **Inmuebles adquiridos**

Las principales variaciones habidas durante el ejercicio 2010 en el epígrafe "Inmuebles adquiridos" se debe a operaciones de dación en pago realizadas por el Grupo como operativa de cobro en situaciones de morosidad de clientes. Los inmuebles recibidos son, principalmente:

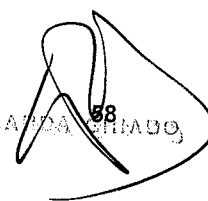
- garajes y trasteros, correspondientes a la promoción en la urbanización "La Paloma de Manilva" (Málaga), valorados en 1.039 miles de euros.
- locales y plazas de garaje en San Sebastián de los Reyes (Madrid), valorados en 732 miles de euros
- locales y plazas de garaje en Pontevedra, valorados en 111 miles de euros.
- viviendas y plazas de garaje en la Promoción Promópolis (Sevilla), valorados en 1.004 miles de euros.
- viviendas, plazas de garaje y trasteros en Marina Village, en Portugal, por importe de 5.739 miles de euros.

Adicionalmente en este epígrafe, derivado de ejercicios anteriores, se incluyen plazas de garaje, locales comerciales y viviendas en Legazpi, Madrid, por importe de 2.616 miles de euros, garantizados mediante un préstamo hipotecario por un importe pendiente de amortizar de 1.199 miles de euros, así como viviendas situadas en Torreblanca, Sevilla, garajes en Coslada, Madrid y garajes en Girona. Adicionalmente, a través de la sociedad participada "Douro Atlantico, S.A", el Grupo posee activos en Portugal cuyo coste asciende a 31 de diciembre de 2010 a 7.206 miles de euros.

#### **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 2010 se encontraban en fase finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (si bien hay parcelas dotacionales o industriales). El Grupo tiene previsto destinar estos activos a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario por las sociedades del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2010 existen varios solares propiedad del Grupo, que se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe de 77.002 miles euros (véase Nota 16.1). Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 624.651 miles de euros.



A la fecha de cierre del ejercicio 2010 y 2009 la edificabilidad sobre rasante de la cartera de suelo del Grupo alcanzaba los 2.912.818 m<sup>2</sup> y 2.893.646 m<sup>2</sup>, respectivamente, siendo aproximadamente el 90,3% suelo calificado, suponiendo el suelo finalista un total de 1.676.190 m<sup>2</sup> y 1.663.699 m<sup>2</sup> al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente. El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento es como sigue:

	m <sup>2</sup> totales	
	2010	2009
España	1.257.786	1.243.413
Estados Unidos	2.086	2.086
Portugal	99.543	99.543
Argentina	1.448.381	1.448.381
Perú	65.840	65.840
Brasil	34.383	34.383
<b>TOTAL</b>	<b>2.908.019</b>	<b>2.893.646</b>

Con fecha 21 de diciembre de 2010, el Grupo adquirió dos parcelas urbanas, sitas en el ámbito del Plan Parcial PT-43.2 del PGOU de Granada, por importe total de 1.783 miles de euros, mediante la compensación de créditos líquidos y exigibles.

Así mismo, durante el ejercicio 2010 se ha procedido a traspasar como mayor valor de los Terrenos y Solares parte de las promociones en curso de ciclo largo, en la medida que los trabajos de construcción se han ralentizado.

#### Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 75,6 millones de euros, habiendo entregado cantidades a cuenta para su compra por importe de 23,7 millones de euros, importe que figura registrado en el epígrafe "Anticipos a proveedores" del balance de situación consolidado adjunto. Los terrenos sobre los que ha habido pagos a cuenta son los siguientes:

- Terrenos 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 2010, asciende a 136.149 miles de euros. El cumplimiento de dichos compromisos está sujeto al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos.
- Diversas fincas en Sant Just Desvern (Barcelona) y en el término municipal de Los Barrios (Cádiz). Actualmente el Grupo está valorando la posibilidad de no ejecutar finalmente las compras a las que se refieren dichos anticipos, y recuperar los desembolsos realizados. El valor razonable total de dichos activos, en base a la valoración de Savills realizada a 31 de diciembre de 2010, asciende a 3.102 miles de euros
- Dos parcelas en Vitoria: la primera en el Sector 13 sobre la que se tiene proyectado construir 111 viviendas de protección oficial y por la que se ha desembolsado 515 miles de euros y la segunda en el sector 19, sobre la que se van a construir 80 viviendas de protección oficial y por la que se ha desembolsado 400 miles de euros. En ambos casos, el precio final de la operación de compra dependerá del aprovechamiento residencial final que reciban.

#### Obras en curso

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2010 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha.

Los principales elementos incluidos bajo este epígrafe son:

- Promoción sita en la Antigua Fábrica de Tabacos en La Coruña de la sociedad Udralar, S.L.
- Promoción sita en Plaza de Compostela, en Vigo de la sociedad Copaga, S.A.

- Promoción de Infraestructuras Porto Douro de la sociedad Douro Atlántico Inmobiliaria, S.A.
- Promociones Residencial Barama y Pueblo Serena (Málaga), Parque Libertades (Sevilla), La Joya 106, la Joya 107, Parquesur 2ª Fase y Paseo de Jalón 2ª Fase (Valladolid) todas ellas pertenecientes a la sociedad San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

Durante el ejercicio 2010 se han registrado adiciones por la activación de gastos incurridos por la Sociedad en la construcción de diferentes activos para su posterior venta o alquiler. Las principales activaciones se han producido en las promociones de Residencial Paseo de Jalón (Valladolid), Parquesur 1ª y 2ª fase (Valladolid), Promoción Tabacalera (La Coruña) y Promoción Plaza Compostela (Santiago de Compostela) por un importe total de 8.725 miles de euros.

Así mismo, en la medida que es intención de la Sociedad proceder a su gestión, se ha procedido a clasificar como "Inversiones inmobiliarias en curso" los costes incurridos en la construcción del Centro Comercial San Pablo Plaza de Sevilla (véase Nota 8). El coste de dicho elemento, así como el deterioro acumulado afecto, en el momento de la clasificación del inmueble como "Inversión inmobiliaria" ascendía a 23.476 y 7.450 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2010 se ha producido la finalización de las siguientes promociones en curso, traspasándose por lo tanto a promociones terminadas: Estudios Marqués de Monteagudo (Madrid), Paseo de Jalón (Valladolid) y Parquesur 1ª Fase (Valladolid), por importe total de 28.842 miles de euros.

De las promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2010, varias de ellas se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de sendos préstamos promotores, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían conjuntamente a 127.773 miles de euros (véase Nota 16). Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 12.932 miles de euros.

### **Edificios construidos**

Dentro de la rúbrica "Promociones terminadas" se registra el coste de la parte no vendida de, principalmente, las siguientes promociones:

#### **Madrid**

- Promoción Reserva de Guadarrama
- Parque Usera.
- Estudios Marqués de Monteagudo
- Promoción El Pinar del Parque en Navalcarnero.

#### **Málaga**

- Promoción Mirabella en Casares
- Residencial Bábaco en Churriana

#### **Valladolid**

- Promoción Jardines de Zorrilla.
- Promoción Paseo de Jalón 1ª fase
- Promoción La Joya 108
- Promoción La Joya 109
- Promoción Parquesur 1ª fase
- Promoción Jardines de Jalón
- Edificio Cuzco
- Edificio Corona

- Edificio Juan de Austria
- Edificio Alfonso X

#### **Sevilla**

- Alameña Residencial
- Avenida Libertad

#### **Otras provincias**

- Promoción Viñadelmar en La Manga del Mar Menor en Murcia.
- Promoción Galeras (La Coruña)

#### **Portugal**

- Edificio Maia
- Edificio Casas Brancas

Las bajas registradas en el ejercicio 2010 se corresponden al coste de las ventas de las promociones entregadas en este ejercicio, siendo principalmente las siguientes: Jardines de Zorrilla (Valladolid), Parquesur 1ª Fase (Valladolid), Bábaco (Valladolid), Parque Jalon (Valladolid), Pinar del Parque en Navalcarnero (Madrid) y Promoción Galeras (La Coruña), por importe total de 30.288 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2010 existen determinados activos registrados en el epígrafe "Promociones terminadas" del balance de situación consolidado adjunto que se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios por importe de 79.879 miles de euros (véase Nota 16). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2010, varias promociones terminadas actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 4.933 miles de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 49.165 y 61.063 miles de euros, por lo que al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 19.943 y 9.032 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.3).

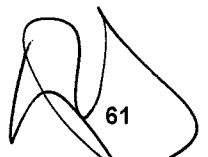
#### **Existencias en litigio**

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se incluye un importe de 7.936 miles de euros, correspondiente al coste de un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga.

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

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

La Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que, en ningún caso, de la resolución de los procedimientos judiciales citados se pueda derivar quebrantos significativos para el Grupo.





### **Deterioro de las existencias**

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al cierre del ejercicio 2010, los Administradores de la Sociedad prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2010, 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 2010, el citado estudio fue 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 2010 y 2009, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.566 y 1.651 millones de euros, respectivamente. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2010, se incluye un importe de 151 millones de euros, correspondiente al valor de las existencias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros de las existencias registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, de un total de 59 millones de euros. El importe total de la valoración es sensiblemente superior al valor contable.

### **Política de seguros**

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que está expuesta la práctica totalidad de sus existencias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, la cobertura de las pólizas contratadas es adecuada.

## **13. Activos financieros**

### **13.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge el valor actual de aquellas cantidades pendientes de cobro de la cifra de negocios, valorada tal como se indica en la Nota 4.8, que aportan las diversas actividades del Grupo y que son la base del resultado operativo.

La composición del saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se corresponde con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Producción certificada pendiente de cobro y deudores por ventas	419.136	442.437
Producción ejecutada pendiente de certificar	90.454	113.454
Retenciones por garantía	15.793	29.871
Clientes de inmobiliaria	9.363	9.734
Deterioros (Nota 22.10)	(28.316)	(23.873)
<b>Total corriente</b>	<b>506.430</b>	<b>571.623</b>
Anticipos (Nota 18.3)	(70.691)	(73.227)
<b>Total saldo neto deudores</b>	<b>435.739</b>	<b>498.396</b>

La Dirección del Grupo consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe "Obra ejecutada pendiente de certificar" recoge la obra ejecutada en el ejercicio y pendiente de certificar al cliente, que se reconoce como ingreso en el período de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada (avance de obra), en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo descrito en la Nota 4.12. En el epígrafe "Anticipos", del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se incluye un importe de 48.899 y 49.547 miles de euros, respectivamente, correspondiente a "Obra certificada por anticipado", que se reconoce como menor importe de los ingresos del período del Grupo, de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por avance de obra (véase Nota 18.3).

El saldo de "Clientes de inmobiliaria" al 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponde tanto a clientes por ventas de edificaciones (documentados en efectos), como a clientes por alquileres.

En ciertos casos, las sociedades del Grupo proceden a la cesión de créditos de clientes a entidades financieras, sin posibilidad de recurso contra las mismas en caso de impago. El importe al cierre del ejercicio, que se ha minorado del saldo de deudores, asciende a 9.124 y 8.131 miles de euros, a 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente. Este importe se deriva íntegramente de la participación de Constructora San José, S.A. en U.T.E.s (véase Anexo III). Estas operaciones devengan intereses en las condiciones habituales del mercado. La gestión de cobro la siguen realizando las sociedades del Grupo.

Mediante estas ventas y cesiones de derechos de cobro se han transmitido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a las cuentas a cobrar (insolvencia y mora), así como el control sobre éstas, toda vez que no existen pactos de recompra suscritos entre las sociedades del Grupo y las entidades de crédito que han adquirido los activos y que estas pueden disponer libremente de los activos adquiridos sin que las sociedades del Grupo puedan limitar en modo alguno dicho derecho. Consecuentemente, en el balance consolidado se dan de baja los saldos a cobrar de deudores cedidos o vendidos en las condiciones indicadas.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

La distribución de las cuentas por cobrar entre Sector Público y Privado, a fecha 31 de diciembre de 2010 y 2009, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Clientes Públicos	277.981	348.714
Clientes Privados	228.449	222.909
	<b>506.430</b>	<b>571.623</b>

Una alta proporción de los saldos de clientes del Grupo están referidos a operaciones con Entidades Públicas y, en particular, dependientes de la Administración Central del Estado, con lo cual el Grupo considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado. En relación a los clientes del sector privado, el Grupo ha reforzado durante los últimos años su política de control de riesgos la cual abarca desde la fase de contratación (evaluación y rating de clientes potenciales, condiciones mínimas de cobro, etc), hasta la revisión periódica de la posición global y análisis individual de las exposiciones más significativas. Fruto de este análisis se desprende la provisión de dudoso cobro que cubre aquellos riesgos potenciales de impagos correspondientes a deuda vencida con antigüedad, impagos y situaciones concursales de clientes.

El período medio de cobro del Grupo en el ejercicio 2010 se sitúa en un nivel aproximado de 192 días, sin haber experimentado cambios sustanciales en el ejercicio.

### 13.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable (no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos).

El detalle de la composición de dicho saldo a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Otros activos líquidos equivalentes	62.362	99.311
Caja	308	450
Bancos e instituciones de crédito	110.107	79.159
<b>Total efectivo y otros activos líquidos</b>	<b>172.777</b>	<b>178.920</b>

Del saldo total de efectivo y otros activos líquidos, las UTE's en las que participa el Grupo (véase Anexo III) aportan un importe de 30.443 y 45.825 miles de euros, en el ejercicio 2010 y 2009, respectivamente.

### 13.3 Otros activos financieros corrientes

En este epígrafe se incluyen depósitos bancarios, imposiciones a corto plazo y otros créditos con un vencimiento superior a tres meses.

### 13.4 Activos financieros no corrientes y Créditos a sociedades vinculadas

El detalle y movimiento producidos durante el ejercicio 2010 en los epígrafes "Créditos a Sociedades Vinculadas" y "Otros Activos Financieros" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010 adjunto han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inversiones Disponibles para la Venta	Créditos a Sociedades Vinculadas	Otras Inversiones	Deterioros	Total
Saldo a 1 de enero de 209	5.957	14.875	8.014	(974)	27.872
Entradas o dotaciones	-	397	5.108	-	5.505
Salidas, bajas o reducciones	(1.544)	(31)	-	506	(1.069)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2009</b>	<b>4.413</b>	<b>15.241</b>	<b>13.122</b>	<b>(468)</b>	<b>32.308</b>
Entradas o dotaciones	1.210	214	10.503	(2.323)	9.604
Traspaso a activo corriente	-	-	(7.667)	2.288	(5.379)
Salidas, bajas o reducciones	(210)	-	-	-	(210)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2010</b>	<b>5.413</b>	<b>15.455</b>	<b>15.958</b>	<b>(503)</b>	<b>36.323</b>

#### 13.4.1 Inversiones disponibles para la venta

Las inversiones detalladas anteriormente representan, fundamentalmente inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Dichas participaciones se mantienen valoradas al valor teórico contable. El detalle de estas participaciones es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	31/12/2010	31/12/2009
Bodegas Altanza, S.A.	1.226	1.226
Unirisco SCR, S.A.	469	469
Renfapex 2000, S.A.	5	108
Filmanova	152	152
Editorial Ecoprensa	3.395	2.168
Otros	166	290
	<b>5.413</b>	<b>4.413</b>

#### 13.4.2 Créditos y cuentas a cobrar

En el epígrafe se recogen principalmente los préstamos participativos otorgados a la Sociedad asociada Antigua Rehabitalia, S.A., que no han devengado ingresos por intereses, dado que por su carácter participativo está ligado a los beneficios obtenidos por la Sociedad.

#### 13.4.3 Otras inversiones

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas de la Sociedad Concesionaria de Chile, por importe de 9,7 millones de euros, en aplicación del modelo del activo financiero de la CNIIF 12 (véase Nota 2.1), por tratarse de una concesión en la que no se asume riesgo de demanda.

## **14. Patrimonio neto**

### **14.1 Capital social**

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad Dominante 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 materializaron las siguientes operaciones:

- a. Desdoblamiento de las acciones de la Sociedad dominante (split), habiéndose emitido 200 nuevas acciones por cada acción anterior, reduciéndose en consecuencia el valor nominal 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 llevó 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 quedaron perfeccionadas con la inscripción del proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Pontevedra, el día 17 de julio de 2009 (véase Nota 1).

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción.

En consecuencia, el capital social de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2010 y 2009, sin que haya experimentado variación en este ejercicio, quedó fijado en 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una.

La cotización de cierre y media del último trimestre de los ejercicios 2010 y 2009 ha sido de 5,190 y 5,314 euros en el ejercicio 2010, y de 7,70 y 8,46 euros en el ejercicio 2009, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2010, los accionistas con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad dominante eran: D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,95% y del 52,00%, respectivamente, y Dña. Julia Ávalos Pérez con una participación directa y total efectiva del 12,63%.

### **14.2 Prima de emisión**

La Ley de Sociedades de Capital 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.

### **14.3 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, 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.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 273.4 de la Ley de Sociedades de Capital, 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.

#### 14.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

No existen limitaciones significativas al reparto de dividendos, salvo las establecidas en el contexto de la financiación bancaria sindicada de la que dispone el Grupo (véase Nota 16).

#### 14.5 Reservas consolidadas

El detalle del epígrafe "Reservas" del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Reservas de la sociedad dominante	93.155	167.412
Reservas de consolidación		
-De sociedades consolidadas	159.084	125.784
-De sociedades puestas en equivalencia	11.524	13.225
<b>TOTAL</b>	<b>263.763</b>	<b>306.421</b>

El detalle de las reservas, en función a la sociedad participada que las aportan al Grupo, una vez considerado el efecto de los ajustes de consolidación, se indican seguidamente:

*Resultado y Reservas netas atribuidas a la Sociedad dominante y a las sociedades dependientes:*

	Miles de Euros			
	2010		2009	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Grupo Empresarial San José, S.A.	120.281	8.501	194.085	(61.735)
SJB Müllroser	(2.722)	(110)	(2.722)	-
Subgrupo Constructor	121.285	32.580	88.378	26.576
Subgrupo Comercial	5.964	1.532	5.063	901
Subgrupo Udra Medios	(3.373)	(1.945)	(443)	(2.928)
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	(18.837)	(58.389)	(23.600)	(2.193)
Subgrupo Desarrollos Urbanísticos	37.342	1.321	36.426	1.293
Subgrupo San José Tecnologías	(8.891)	(6.728)	(5.626)	(3.320)
Subgrupo San José Concesiones y Servicios	(8)	(11)	-	(6)
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	(312)	(431)	-	(309)
Cadena de Tiendas, S.A.U.	1.509	(403)	1.635	(147)
Gabinete de Selección de Personal, S.L.	1	-	-	-
	<b>252.239</b>	<b>(24.083)</b>	<b>293.196</b>	<b>(41.868)</b>

*Resultado y Reservas netas atribuidas a las entidades valoradas por el método de la participación:*

El desglose por entidades de los saldos de esta cuenta de los balances de situación consolidados, una vez considerado el efecto de los ajustes de valoración, y las diferencias de cambio reconocidas en el patrimonio neto como resultado del proceso de valoración, se indica a continuación:

Entidad	Miles de Euros			
	2010		2009	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	(293)	(128)	(504)	(153)
Pontegrán, S.L.	15.382	5.151	14.919	376
Nuevo Parque de Bomberos, S.A.	(415)	(68)	-	6
Antigua Rehabitalia, S.A.	(4.574)	(2.648)	51	(4.696)
Corsabe, S.A.	1.426	(338)	385	3.096
Green Cines, S.L.	-	-	(1.181)	(17)
Otras	(2)	580	(445)	(313)
	<b>11.524</b>	<b>2.549</b>	<b>13.225</b>	<b>(1.701)</b>

#### 14.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe de los balances de situación consolidados recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véanse Notas 4.9, 4.11 y 17), por aplicación de las NIC 32 y 39.

#### 14.7 Acciones de la Sociedad dominante

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo no mantiene autocartera.

Durante el ejercicio 2010, ha efectuado compras por un total de 115.431 acciones propias. Dichas acciones se han utilizado como contraprestación por canje en la operación de compra de acciones de su participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." (véase Nota 2).

#### 14.8 Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Intereses de Accionistas Minoritarios" y "Resultado Atribuido a Socios Externos" se presenta a continuación:

Entidad	Miles de Euros	
	Total Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
Subgrupo Constructor	31.039	(286)
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	2.875	(1.241)
Subgrupo SanJose Tecnologías	(4.600)	11
Subgrupo Udra Medios	(460)	(532)
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	2	-
	<b>28.856</b>	<b>(2.048)</b>

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo del ejercicio 2010 y 2009 se resume en la forma siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Saldo inicial	33.271	273.286
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	(2.567)	11.800
Resultados del ejercicio	(2.048)	(743)
Diferencias de conversión	493	(2.359)
Ampliación de capital	-	(214.617)
Otros movimientos	(293)	(34.096)
<b>Saldo final</b>	<b>28.856</b>	<b>33.271</b>

Las principales variaciones del perímetro con efecto en el saldo de los socios minoritarios durante el ejercicio 2010, han sido las siguientes (véase Nota 2.4.d):

- Adicionalmente a la operación de escisión de la rama de actividad inmobiliaria de la Sociedad dominante, a favor de de su sociedad participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", la Sociedad Dominante ha incrementado su participación en "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", por importe de 756 mil euros, que representa un 1,524% de su capital social, mediante la compra de acciones de dicha sociedad a sus accionistas minoritarios. Dicha operación se ha realizado mediante canje de acciones de la propia Sociedad dominante. Como contraprestación, la Sociedad ha entregado a los vendedores un total de 115.431 acciones propias, previamente adquiridas en el mercado (véase Nota 14.7.)
- Retroventa de la totalidad de participaciones sociales que la sociedad del Grupo "Udramedios S.A.U." disponía de la sociedad "Promoción Cultura Galega 2007, S.L."
- "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." suscribió un acuerdo con el socio con el que se participa de forma conjunta al 50% en el capital social de la sociedad "Green Inmuebles, S.L.", como consecuencia, el Grupo pasará a ostentar el 75% de dicha sociedad participada.

#### 14.9 Gestión del capital

La gestión del capital del Grupo está enfocada a conseguir una estructura financiera que optimice el coste de capital manteniendo una sólida posición financiera. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista, con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda, como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de fondos del negocio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como indicador del cumplimiento de los objetivos fijados para la gestión de capital el hecho de que el nivel de apalancamiento no supere el 400%, considerando este ratio como el cociente resultante de dividir la deuda financiera neta entre el patrimonio neto (corregido por el deterioro de los activos inmobiliarios).

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo cumplía dicho parámetro, tal y como se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Deuda financiera no corriente (Nota 16)	1.396.059	1.390.006
Deuda financiera corriente (Nota 16)	377.801	412.163
Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 13.2)	(172.777)	(178.920)
<b>Total Neto</b>	<b>1.601.083</b>	<b>1.623.249</b>
<b>Patrimonio neto Corregido</b>	<b>542.723</b>	<b>539.164</b>
<b>Apalancamiento (en porcentaje)</b>	<b>295%</b>	<b>301%</b>

JAVIER PÉREZ-ARANDA BERRIADO  
69



## 15. Provisiones a largo plazo

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>16.916</b>
Dotaciones	4.879
Aplicaciones	(1.068)
Reclasificaciones y otros	4.851
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>25.578</b>
Dotaciones	5.133
Aplicaciones	(3.016)
Reversiones	(995)
Reclasificaciones y otros	199
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>26.899</b>

Las principales dotaciones del ejercicio 2010 se referirán a la sociedad integrada por el método de participación "Antigua Rehabitalia, S.A.", por importe de 2.648 miles de euros (véase Nota 11), que se registra en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2010 en este epígrafe se incluyen las provisiones de urbanización dotadas por sociedades inmobiliarias del Grupo (véase Nota 4.17.1) así como el saldo correspondiente a las provisiones para litigios.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no existen litigios o contingencias significativas cuya probabilidad de ocurrencia justifique el registro de una provisión adicional a la ya contabilizada. Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo SANJOSE consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de producirse la resolución de los citados procesos judiciales por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros consolidados del Grupo.

## 16. Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables

La composición del saldo de estos epígrafes de los balances de situación consolidados es:

**Ejercicio 2010:**

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	1.381.548	-	<b>1.381.548</b>
Derivados (Nota 17)	-	30.706	<b>30.706</b>
Otros pasivos financieros	14.511	-	<b>14.511</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>1.396.059</b>	<b>30.706</b>	<b>1.426.765</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	373.644	-	<b>373.644</b>
Derivados (Nota 17)	-	623	<b>623</b>
Otros pasivos financieros	4.157	-	<b>4.157</b>
<b>Total corriente</b>	<b>377.801</b>	<b>623</b>	<b>378.424</b>

**Ejercicio 2009:**

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	1.372.620	-	<b>1.372.620</b>
Derivados (Nota 17)	-	40.217	<b>40.217</b>
Otros pasivos financieros	17.386	-	<b>17.386</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>1.390.006</b>	<b>40.217</b>	<b>1.430.223</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	<b>404.143</b>	-	<b>404.143</b>
Otros pasivos financieros	<b>8.021</b>	-	<b>8.021</b>
<b>Total corriente</b>	<b>412.164</b>	-	<b>412.164</b>

En los epígrafes "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" se incluyen, principalmente, las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario, por importes de 373 y 2.809 miles de euros, respectivamente, así como 6.626 miles de euros correspondiente a la deuda a largo plazo por compra de activos inmobiliarios. Así mismo, en la parte no corriente se incluye el saldo de las cuentas corrientes con accionistas, que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euribor y no tienen vencimiento definido.

**16.1 Deudas con entidades de crédito**

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
<b>No corriente:</b>		
Arrendamiento financiero (Nota 7)	4.854	5.871
Préstamos y créditos bancarios	87.050	113.148
Crédito sindicado	1.289.644	1.253.601
<b>Total no corriente</b>	<b>1.381.548</b>	<b>1.372.620</b>
<b>Corriente:</b>		
Arrendamiento financiero (Nota 7)	999	928
Deudas por efectos descontados	63.373	61.911
Préstamos y créditos bancarios	24.618	38.486
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 12 y 16.2)	284.654	300.685
Crédito sindicado	-	2.047
Otros	-	86
<b>Total corriente</b>	<b>373.644</b>	<b>404.143</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.755.192</b>	<b>1.776.763</b>

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

En la partida de "Préstamos y créditos bancarios" del pasivo no corriente se incluye un saldo de 11.877 miles de euros correspondiente a la financiación, modalidad Project finance, obtenida para la construcción, puesta en marcha y explotación de la Planta y de las instalaciones del Proyecto Policity perteneciente a la sociedad del Grupo Poligeneració Parc de L'Alba ST-4, S.A. El saldo restante corresponde en su mayor parte a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo (véase Nota 16.2).

Dentro del epígrafe "Préstamos y créditos bancarios" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluye un importe de 5.627 y 4.814 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados durante el ejercicio que a fecha de cierre están pendientes de liquidación.

### 16.2 Préstamos hipotecarios

Durante el 2009, el Grupo renegotió 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 es aproximadamente 810.488 miles de euros.

#### *Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias*

El Grupo 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 consolidado al 31 de diciembre de 2010 adjunto por un importe total de 102.434 miles de euros, aproximadamente (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2016 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante el ejercicio 2010 ha oscilado entre el 1,5% y el 6,77%.

#### *Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias*

Tal y como se indica en la Nota 4.19, la totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las "Existencias" (independientemente del plazo de maduración de las mismas) se presenta en el balance de situación consolidado

formando parte del capítulo "Pasivo Corriente". El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2010, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
<b>Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción:</b>			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	73	127.700	127.773
De negocios conjuntos	-	-	-
	<b>73</b>	<b>127.700</b>	<b>127.773</b>
<b>Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:</b>			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	162	79.717	79.879
De negocios conjuntos	-	-	-
	<b>162</b>	<b>79.717</b>	<b>79.879</b>
<b>Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares (Nota 12):</b>			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	-	77.002	77.002
De negocios conjuntos	-	-	-
	-	<b>77.002</b>	<b>77.002</b>
<b>Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 12)</b>	<b>235</b>	<b>284.419</b>	<b>284.654</b>

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2010 ha oscilado entre el 1,14% y el 3,87%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2010 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros				
Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014 y ss	TOTAL
235	35.325	36.636	212.458	284.654

### 16.3 Créditos sindicados

El Grupo SAN JOSÉ culminó 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 supuso 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 otorgaron 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 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.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2010 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros					
Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Años 2015 y ss.	Total
-	-	74.670	75.539	1.136.435	<b>1.289.644</b>

## **17 Instrumentos financieros derivados**

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

El objetivo de dichas contrataciones es 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 del Grupo.

JAVIER PEREZ-ARANDA  
74

*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), el Grupo 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 el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2010 y 2009, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2010:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de Euros					
			Nominal	Valoración al 31.12.10 (Nota 16)	Nominal pte. 2011	Nominal pte. 2015	Nominal pte. 2020	
<b>Coberturas eficientes:</b>								
SJ D.Inmob., S.A.	Swap K-O	12/02/2012	124.804	(2.919)	76.139	-	-	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap K-O	12/02/2012	236.384	(8.826)	205.349	-	-	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	24/09/2012	135.000	(8.140)	135.000	-	-	-
			<b>496.188</b>	<b>(19.885)</b>	<b>416.488</b>	-	-	-
<b>Coberturas no eficientes:</b>								
SJ Tecnologías, S.A.	Swap	03/01/2012	50.000	(1.860)	50.000	-	-	-
Tecnocontrol Serv., S.A.	Swap	20/11/2011	5.904	(66)	-	-	-	-
Poligeneració Parc de l'Àiba	Swap	15/12/2012	15.451	(1.594)	15.451	-	-	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(449)	6.909	4.047	-	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(566)	8.817	6.501	3.001	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(1.509)	22.595	16.916	8.319	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(816)	9.250	6.719	3.294	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	04/10/2012	3.314	(29)	674	-	-	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(831)	10.586	4.607	-	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(1.002)	17.342	11.234	4.086	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(2.139)	23.085	15.726	7.090	-
Construct. San José S.A	Swap K-O	11/02/2011	25.000	(537)	-	-	-	-
Green Inmuebles S.L	Swap	30/07/2012	2.836	(26)	746	-	-	-
			<b>222.279</b>	<b>(11.424)</b>	<b>165.455</b>	<b>65.750</b>	<b>25.790</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>718.467</b>	<b>(31.309)</b>	<b>581.943</b>	<b>65.750</b>	<b>25.790</b>	

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2010 el Grupo tiene contratados dos instrumentos de cobertura sobre tipos de cambio a corto plazo a través de las sociedades del Grupo "Basket King, S.L." y "San José Perú, S.A.", al objeto de asegurar parte de las compras que estas sociedades realizan en moneda extranjera (principalmente USD), siendo su valoración de mercado a 31 de diciembre de 2010 de 121 miles de euros positiva y 20 miles de euros negativa, importes registrados en los epígrafes "Inversiones financieras a corto plazo" y "Deudas a corto plazo" del balance de situación consolidado adjunto, respectivamente.

Las mencionadas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo las califica de eficientes, y acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de dichos instrumentos financieros.

Ejercicio 2009:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de Euros				
			Nominal	Valoración al 31.12.09 (Nota 16)	Nominal pte. 2010	Nominal pte. 2015	Nominal pte. 2020
G.E.San José, S.A.	Swap K-O	12/02/2012	124.804	(5.271)	95.762	-	-
G.E.San José, S.A.	Swap K-O	12/02/2012	236.384	(13.981)	218.798	-	-
Tecnocontrol Servicios S.A	Swap	20/11/2011	5.904	(137)	3.900	-	-
G.E.San José, S.A.	Swap	24/09/2012	135.000	(9.939)	135.000	-	-
Poligeneració Parc de l'Alba	Swap	15/12/2012	15.451	(1.543)	15.451	-	-
G.E.San José, S.A.	Swap	03/01/2012	50.000	(2.737)	50.000	-	-
G.E.San José, S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(375)	7.562	4.047	-
G.E.San José, S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(393)	9.339	6.501	3.001
G.E.San José, S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(1.054)	23.874	16.916	8.319
G.E.San José, S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(650)	9.756	6.719	3.294
G.E.San José, S.A.	Swap	04/10/2012	3.314	(59)	1.092	-	-
G.E.San José, S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(860)	11.909	4.607	-
G.E.San José, S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(695)	18.452	11.234	4.086
G.E.San José, S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(1.596)	24.407	15.726	7.090
Constructora San José S.A	Swap K-O	11/02/2011	25.000	(875)	25.000	-	-
Green Inmuebles S.L	Swap	30/07/2012	2.836	(52)	746	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>718.467</b>	<b>(40.217)</b>	<b>651.048</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, el Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los Instrumentos Financieros Derivados designados como elementos de cobertura por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2010 asciende a un importe antes de impuestos de 16.980 miles de euros.

Durante el ejercicio 2010, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 17.070 miles de euros, en la 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 el Grupo 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 2010, es negativo por importe de 31.309 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 2010) de los valores razonables de los derivados considerados como cobertura contable ante cambios

JAVIER PEREZ - ARDA CRIADO 76

en la curva de tipos de interés del Euro. El Grupo considera razonable una variación de los tipos de interés de +/- 0,5%:

<b>Sensibilidad</b>	<b>Miles de euros 31.12.10</b>
+0,5% (incremento en la curva de tipos EUR)	2.588
-0,5% (descenso en la curva de tipos EUR)	(2.678)

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 el Grupo está limitado al alza y, por tanto, está cubierto ante esas subidas de tipos. Ante movimientos de tipos de interés a la baja, el valor negativo se incrementaría.

Al haber sido designados como coberturas contables y ser altamente eficaces tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de su valor razonable se registraría por su parte efectiva en el Patrimonio Neto consolidado del Grupo.

Adicionalmente se muestra el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2010) 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. El Grupo considera razonable una variación de los tipos de interés de +/- 0,5%:

<b>Sensibilidad</b>	<b>Miles de euros 31.12.10</b>
+0,5% (incremento en la curva de tipos EUR)	2.826
-0,5% (descenso en la curva de tipos EUR)	(2.946)

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

Adicionalmente, el Grupo 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 8,5 millones de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 581.943 miles de euros de esa deuda financiera (dicho importe corresponde el nocional vivo de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2010).

#### **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:

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



- 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 del 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 del Grupo a 31 de diciembre de 2010 se clasifican como de Nivel 2.

## **18 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

### **18.1 Acreedores comerciales**

La cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y gastos relacionados.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

#### **Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.**

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio para estas primeras cuentas anuales consolidadas formuladas tras la entrada en vigor de la Ley, al 31 de diciembre de 2010, un importe de aproximadamente 120,7 millones de euros del saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Los costes financieros derivados de tal aplazamiento son asumidos por el Grupo, y así está documentado en los distintos acuerdos firmados con los proveedores.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, de forma transitoria en el ejercicio 2010, es de 85 días en general para todos los proveedores, y de 120 días para aquellos proveedores de la Sociedad asociados a contratos de obra civil con las Administraciones Públicas.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

  
 JAVIER PÉREZ ARDA CRIADO

## **18.2 Otros pasivos corrientes**

En este epígrafe se incluyen principalmente cuentas a pagar provenientes de los negocios conjuntos. Igualmente, se incluyen las provisiones de remuneraciones pendientes de pago por importe de 4.430 y 4.962 miles de euros, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 respectivamente.

## **18.3 Anticipos de clientes**

Los anticipos de inmobiliaria ascienden al 31 de diciembre de 2010 y 2009 a 19.943 y 9.032 miles de euros, respectivamente, y corresponden, básicamente, a las entregas recibidas, en concepto de cantidades a cuenta, de los compradores de los inmuebles de las promociones inmobiliarias en curso de ejecución o terminadas a la fecha de cierre del ejercicio, cuya finalización y/o entrega está prevista para ejercicios siguientes (véase Nota 12). La mayor parte de los anticipos recibidos de los clientes se encuentran garantizados con avales financieros.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye "Obra certificada por adelantado" por importe de 48.899 y 49.547 miles de euros, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, respectivamente (véase Nota 13.1), que recoge la obra certificada en el ejercicio y pendiente de ejecutar, que no se reconoce como ingreso en el período de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada, en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo, descrito en la Nota 4.12, así como los anticipos recibidos de clientes derivados del negocio de promoción inmobiliaria. Así mismo, a 31 de diciembre de 2010 se incluye en este epígrafe un importe de 1.849 miles de euros, correspondiente a anticipos por otros conceptos.

## **19. Exposición al riesgo**

### **19.1 Exposición al riesgo de crédito**

El Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación consolidado netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo 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 consolidados, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición del Grupo a 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.

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

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

El Grupo 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.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



### 19.2 Exposición al riesgo de interés

Se manifiesta por las variaciones en los flujos futuros de efectivo de la deuda contratada a tipo de interés variable (o con vencimiento a corto plazo) como consecuencia de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el coste de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichos tipos de interés. Para ello se contratan derivados financieros que aseguran tipos de interés fijos o bandas estrechas de fluctuación de los mismos, para una parte sustancial del endeudamiento que pueda ver afectado por dicho riesgo (véanse Notas 16 y 17).

### 19.3 Exposición al riesgo de cambio

El Grupo no tiene ni ha efectuado en 2010 operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio por importe relevante. Su exposición en divisa corresponde a sus participaciones en las sociedades detalladas en la Nota 4.14, cuya financiación se contrata en moneda local.

### 19.4 Exposición al riesgo de liquidez

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

La siguiente tabla detalla el análisis de la liquidez del Grupo para sus instrumentos financieros derivados. El cuadro se ha elaborado a partir de los flujos netos efectivos sin descontar. Cuando dicha liquidación (a cobrar o a pagar) no es fija, el importe ha sido determinado con los implícitos calculados a partir de la curva de tipos de interés:

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	1-3 Meses	3 Meses - 1 Año	1-5 Años	+ 5 Años
Swap de tipo de interés	-704	-7.510	-10.698	-12.853	-214

Los vencimientos del resto de la deuda financiera del Grupo se detallan en la Nota 16.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2011, elaborado sobre la base del negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

	Miles de Euros
Cobros de los clientes por obras	981.620
Otros cobros (Repartos Utes, Dev Fiscales, Extraord)	917
Ingresos Financieros	5.182
<b>Total cobros</b>	<b>987.719</b>
Total pagos a proveedores	(914.309)
Total pagos de impuestos	(14.045)
Total pagos Gastos financieros	(57.997)
<b>Total Pagos</b>	<b>(986.351)</b>
<b>Tesorería generada operaciones ordinarias</b>	<b>1.368</b>
<b>Operaciones financieras</b>	
(-) Pagos por inversiones	(87.709)
(+/-) Variación endeudamiento financiero	76.363
(+/-) Otros	(1.218)
<b>Tesorería generada / (utilizada) por operaciones financieras</b>	<b>(12.564)</b>
<b>Total Generación de Caja</b>	<b>(11.196)</b>

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo al cierre del ejercicio 2010 permiten razonablemente concluir que el Grupo SANJOSE será capaz de financiar sus operaciones, aun en el caso de que las condiciones del mercado y de financiación continúen endureciéndose.

## 20. Situación fiscal

Las Sociedades del Grupo Mercantil de Sanjose presentan individualmente sus declaraciones de impuestos, de acuerdo con las normas fiscales aplicables en cada país. Con respecto a España, el Grupo SANJOSE, tributa en el impuesto de sociedades bajo del régimen especial de Consolidación Fiscal con el numero de Grupo 002/06, siendo Grupo Empresarial San José, S.A. la entidad dominante y como entidades dependientes la totalidad de las sociedades españolas en las que posee una participación, directa o indirecta, igual o superior al 75% (véase Nota 4.16),

Con fecha 30 de junio de 2010, se elevo a público el acuerdo por el cual Grupo Empresarial San José, S.A. segrega de su patrimonio la rama de actividad inmobiliaria, y la transmite en bloque por sucesión universal a San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., que aumenta su capital en la cuantía necesaria. Grupo Empresarial Sanjose S.A. continúa tras esta segregación con los medios materiales y humanos para la prestación de sus otras ramas de actividad.

La aportación de rama se ha realizado con efectos retroactivos contables desde el 1 de enero de 2010.

La presente operación de segregación se ha llevado a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades de capital, número 3/2009, y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, establecido por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndose comunicado con a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Tributaria con fecha 2 de noviembre de 2010.

Para cada una de las sociedades del grupo mercantil consolidado, el Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

JAVIER PEREZ ARDA CRIABO

### 20.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Grupo Empresarial San José, S.A. y sus sociedades dependientes que pertenecen al Grupo de Consolidación Fiscal, tienen abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro ejercicios y el año 2006 para el Impuesto sobre Sociedades, excepto para la entidades que se relacionan a continuación a las cuales la Agencia Tributaria inició actuaciones inspectoras en 2008 y excepto Constructora San José S.A. cuya inspección de los años 2003 a 2005 finalizó en diciembre de 2010:

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> )	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

Con fecha 29 de julio de 2010 se firmaron actas en conformidad por la inspección de todos los impuestos de Constructora San José S.A. de los ejercicios 2003 a 2005, a excepción del IVA cuya acta fue firmada en conformidad con fecha 16 de diciembre de 2010. Como resultado se puso de manifiesto una deuda tributaria neta total por todos los impuestos involucrados de 3.437 miles de euros, cuyo importe se encuentra concedido por parte de la Administración Tributaria su aplazamiento en cuotas variables durante un periodo de 48 meses.

Con respecto a la resto de entidades dominadas no residentes o que no forman parte del Grupo de Consolidación Fiscal los ejercicios abiertos a inspección son todos los años establecidos como máximos por cada una de las legislaciones vigentes en cada país de residencia

Salvo por estas compañías y ejercicios, el resto de las compañías del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios para los principales impuestos a que están sometidos.

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

### 20.2 Impuesto sobre ganancias

El saldo del epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2010 adjunta se ha determinado de la siguiente forma:

JAVIER PEREZ-ARDA CRISTO

	Miles de Euros	
	2010	2009
<b>Resultado de contable antes de impuestos</b>	<b>(33.378)</b>	<b>(68.578)</b>
Aumentos de las sociedades individuales		3.470
Disminución de las sociedades individuales	(2.232)	-
Eliminación consolidación mercantil	(5.330)	(12.055)
Resultados de puesta equivalencia	(4.432)	1.961
Participación en el resultado de las empresa asociadas	-	(3.024)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(6)	(368)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(45.378)</b>	<b>(78.594)</b>
Menos base imponible entidades no residentes	5.475	6.884
<b>Base imponible grupo consolidado residente</b>	<b>(50.853)</b>	<b>(85.480)</b>
<b>Cuota previa (30%)</b>	<b>(15.110)</b>	<b>(25.658)</b>
Mas- Deducciones	(563)	(200)
<b>Gasto por impuesto devengado</b>	<b>(15.673)</b>	<b>(25.858)</b>
Regularización ej. anterior	(564)	641
Gasto por impuesto no residentes	6.441	950
<b>Gasto por impuesto contabilizado</b>	<b>(9.796)</b>	<b>(24.267)</b>

### **20.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar**

Aun cuando a la fecha de cierre del ejercicio 2010 algunas de las sociedades consolidadas tenían acreditadas bases imponibles negativas por un importe total de 225.442 miles de euros, aproximadamente, el balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2010 únicamente incluye un crédito fiscal por importe de 33.063 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles negativas de las sociedades consolidadas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2010 se indica a continuación:

Sociedad	Ejercicio de Generación	Miles de Euros	Último Año para la Compensación
		Bases Imponibles Negativas	
<b>Grupo Empresarial San Jose S.A.</b>	De 1996 a 1999	45	De 2011 a 2014
	2000	3	2015
	2001	50	2016
	2002	371	2017
	2003	67	2018
	2004	920	2019
	2005	560	2020
	2006	370	2021
	2007	3.431	2022
	2008	74.805	2023
	2009	53.744	2024
	2010	32.415	2025
<b>Grupo Consolidado Grupo Empresarial Sanjose</b>		<b>166.781</b>	
<b>Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal consolidable</b>	De 1996 a 1999	65	De 2011 a 2014
	2000	61	2015
	2001	85	2016
	2002	52	2017
	2003	91	2018
	2004	86	2019
	2005	148	2020
	2006	645	2021
	2007	1.446	2.022
	2008	12.543	2.023
	2009	7.978	2024
	2010	633	2025
<b>TOTAL No Grupos consolidados</b>		<b>23.834</b>	
<b>Sociedades extranjeras</b>	1998	479	-
	1999	537	
	2000	422	
	2002	756	-
	2003	3.260	
	2004	3.077	
	2005	3.040	
	2006	1.817	
	2007	6.926	
	2008	7.389	
	2009	4.192	
	2010	2.932	
<b>TOTAL No residentes</b>		<b>34.827</b>	

En el caso de las sociedades españolas, y de acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un ejercicio podrán compensarse a efectos impositivos con las bases imponibles positivas de los quince años inmediatos y sucesivos. Por su parte, las bases imponibles negativas de cualquier sociedad pendientes de compensar en el momento de su integración en el grupo fiscal podrán ser compensada en la base imponible de éste, con el límite de la base imponible individual de la propia sociedad. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas bases imponibles negativas pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación, por parte de las autoridades fiscales, de los ejercicios en los que se produjeron.

#### **20.4 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 2010 y 2009 adjuntos, son los siguientes:

84

Activos por Impuestos Diferidos con Origen en:	Miles de Euros	
	2010	2009
Eliminación de resultados internos en el proceso de consolidación por venta de solares	14.117	16.697
Instrumentos Financieros	7.402	9.401
Dotación cartera	11.840	10.153
Otros conceptos	1.110	5.818
Deducciones pendientes aplicación	4.221	4.106
Actas inspección Parquesol 2002	3.465	3.465
Créditos por pérdidas a compensar (Nota 20.3)	33.063	41.670
	<b>75.218</b>	<b>91.310</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2010 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 2010 y 2009 adjuntos, son los siguientes:

Pasivos por Impuestos Diferidos con Origen en:	Miles de Euros	
	2010	2009
Revalorización de activos por fusión	55.736	58.378
Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios	2.270	3.048
Provision cartera	2.608	414
Diferimiento beneficios	3.323	3.964
Otros ajustes de consolidación	2.098	26.032
	<b>66.035</b>	<b>91.836</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2010 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. Los compromisos de reinversión relativos a las rentas diferidas generadas en las operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001, ambos inclusive, se materializaron, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.



3. Derivado de la consolidación del Grupo, el principal impuesto diferido que surgió afecto a la revalorización de activos inmobiliarios realizada en el seno del antiguo Grupo Parquesol, en el momento de primera aplicación de la normativa internacional de contabilidad.

### 20.5 Deducciones

Deducciones generadas en un ejercicio, en exceso de los límites legales aplicables, pueden ser aplicadas a la minoración de las cuotas del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios siguientes, dentro de los límites y plazos marcados por la normativa fiscal al respecto. El Grupo se ha acogido a los beneficios fiscales previstos en la citada legislación, habiendo considerado como mayor crédito fiscal devengado en el ejercicio por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 la cantidad de 594 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
<b>Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San Jose S.A.</b>		
Deducción por doble imposición	2010	287
Deducción por actividades de formación	2010	0,3
Deducción por donativos	2010	42
Deducción por I+D	2010	265
		<b>594,3</b>

Al 31 de diciembre de 2010, se encuentran pendientes las deducciones generadas 2009 y las de los ejercicios 2007 y 2008 que se detallan a continuación:

<b>Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San Jose S.A.</b>	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
Deducción por doble imposición	2009	676
Deducción por donativos	2009	41
Deducción por actividades de formación	2009	1
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios	2008	103
Deducción por doble imposición	2008	2494
Deducción por I+D	2008	329
Deducción por donativos	2008	193
Deducción por actividades de formación	2008	4
Deducción por ferias	2008	27
Deducción por actividades de formación	2007	0,2
Deducción por doble imposición	2007	4
Deducción por ferias	-	11
		<b>3.883,2</b>

Existen activados como créditos fiscales los importes correspondientes a las deducciones pendientes de aplicación del ejercicio 2010, excepto las deducciones por doble imposición al corresponder con eliminaciones del perímetro del grupo mercantil. Respecto a los años 2007 y 2008 y 2009, se procedió a la minoración del gasto por impuesto sobre sociedades contabilizado por los importes totales de las deducciones acreditadas en dicho ejercicio.

Los requisitos de reinversión relativos a la totalidad de las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios acreditadas por el Grupo durante los ejercicios 2003 a 2008, ambos inclusive, se han materializado, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2010, y dentro de los plazos establecidos por la legislación fiscal vigente.

El Grupo, a nivel español, ha contabilizado como impuesto anticipado la diferencia correspondiente entre la dotación contable y la dotación de acuerdo con la nueva redacción del artículo 12.3 Texto Refundido de la Ley de Impuesto sobre Sociedades. El detalle de los ajustes fiscales derivados de la diferencia entre los deterioros contables y fiscales de las participaciones se encuentran recogidos en cada una de las memorias de las

compañías que han realizado dichos ajustes, ascendiendo en el ejercicio 2010 a un importe neto de 2.194 miles de euros de impuesto diferido.

#### 20.6 Saldos mantenidos con las Administraciones Públicas

El detalle de saldos deudores y acreedores que al 31 de diciembre de 2010 mantenía el Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2010		2009	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
<b>Activos fiscales:</b>				
Activos por impuestos diferidos	2.999	75.218	9.080	82.230
Administraciones Públicas deudoras (Nota 12)-				
Hacienda Pública deudora por IVA	19.717	-	9.006	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	5.670	-	14.757	-
	25.387	-	23.763	-
<b>Total activos fiscales</b>	<b>28.386</b>	<b>75.218</b>	<b>32.843</b>	<b>82.230</b>
<b>Pasivos fiscales:</b>				
Pasivos por impuestos diferidos	3.433	66.035	978	90.858
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	3.433	66.035	978	90.858
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 20)-				
H.P. acreedora actas inspección	1.991	-	3.073	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	38.979	-	34.426	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	2.288	-	3.462	-
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	4.426	-	6.494	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.404	-	3.134	-
	50.088	-	50.589	-
<b>Total pasivos fiscales</b>	<b>53.521</b>	<b>66.035</b>	<b>51.567</b>	<b>90.858</b>

#### 20.7 Operaciones de restructuración

##### Segregación rama de actividad inmobiliaria

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, a efectos informativos se incluye la información relativa a la operación de segregación de la rama inmobiliaria de Grupo Empresarial Sanjose S.A. a favor de San Jose Desarrollos Inmobiliarios S.A. realizada durante el ejercicio 2010 en la nota de la memoria del ejercicio 2010 de los sociedades implicadas, al haberse acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el capítulo VIII del Título VIII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

Los bienes han sido transmitidos al mismo valor contable que figuran en el balance de Grupo Empresarial San Jose S.A

La operación ha sido comunicada a la Administración Tributaria con fecha 2 de noviembre de 2010.

**Escisión total de San José Tecnologías S.A. a favor de Constructora San José S.A., San José Energía y Medio Ambiente S.A. y San José Concesiones y Servicios S.A.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, a efectos informativos se incluye la información relativa a la operación de escisión total de las tres ramas de actividad de San José Tecnologías S.A. a favor de Constructora San José SA su rama de actividad de ingeniería y construcción industrial, a favor de San José Concesiones y Servicios SA de la rama de mantenimiento de instalaciones y a favor de San José Energía y Medio Ambiente la rama de actividad de promoción, generación y producción de energía que ha sido realizada durante el ejercicio 2010 en la nota de la memoria del ejercicio 2010 de los sociedades implicadas al haberse acogido al régimen de neutralidad fiscal establecido en el capítulo VIII del Título VIII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La operación se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

**21. Garantías comprometidas con terceros**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 369 y 417 millones de euros, respectivamente (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras a organismos públicos y privados), de los cuales 3,7 y 9,8 millones de euros corresponden a la sociedad dominante fecha 31 de diciembre de 2010 y 2009 respectivamente, y el resto a las sociedades dependientes.

Adicionalmente, referente a las garantías prestadas a terceros por sociedades asociadas, cabe destacar como más relevante la correspondiente a la sociedad "Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A." por importe de 9.516 miles de euros, correspondiente al aval constituido por dicha sociedad participada ante la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid como garantía de la suspensión del procedimiento de cobro, al objeto de presentar reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid contra la liquidación derivada del Acta y carta de pago recibida el 23 de diciembre de 1998, en concepto de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el contrato de adjudicación para el desarrollo urbanístico de los derechos de RENFE en el recinto ferroviario de Chamartín.

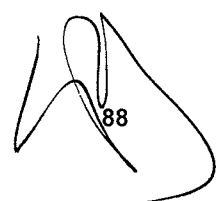
Los Administradores de la Sociedad Dominante y de las dependientes no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

**22. Ingresos y gastos**

**22.1 Ingresos**

El desglose del saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2010	2009
Construcción:		
-Obra Civil	117.237	190.140
-Residencial	110.723	159.710
-No Residencial	423.354	493.930
-Industrial	59.413	36.924
	<b>710.727</b>	<b>880.704</b>
Inmobiliario	86.677	142.560
Concesiones y servicios	30.055	34.685
Energía	6.558	4.800
Otras	18.234	20.850
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>852.251</b>	<b>1.083.599</b>



Del importe total de la cifra de negocios de construcción, un 64,4% se refiere a ventas realizadas al sector público.

De los más de 852 millones de euros de importe neto de la cifra de negocios, 141 millones se derivan de la participación de las sociedades del Grupo en UTEs (véase Anexo III).

La obra se ha ejecutado en su práctica totalidad como contratista principal.

La cartera de pedidos contratada y pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 1.928 y 2.070 millones de euros, y su desglose es el siguiente:

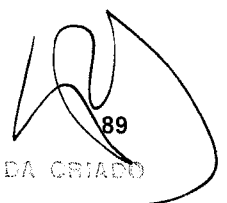
	Millones de euros	
	2010	2009
Construcción:		
Obra Civil	249,9	339,1
Residencial	132,9	191,8
No residencial	621,9	634,9
Industrial	20,0	46,7
<b>Subtotal construcción</b>	<b>1.024,7</b>	<b>1.212,5</b>
Concesiones y Servicios	410,8	353,8
Energía (*)	493,0	504,1
<b>Total Cartera</b>	<b>1.928,5</b>	<b>2.070,4</b>
<u>Detalle por tipología de cliente:</u>		
-Público	80,2%	81,5%
-Privado	19,8%	18,5%
<u>Detalle por área geográfica:</u>		
-Nacional	59,2%	69,2%
-Internacional	40,8%	30,8%

(\*) No incluye la cartera que se derive finalmente de los concursos eólicos de la Xunta de Galicia donde el Grupo ha resultado adjudicatario, así como la cartera derivada de la preadjudicación de 50 MW en Uruguay. En este importe se incluye en su mayor parte los ingresos previstos de la planta de district heating&cooling de Cerdanyola del Vallés (véase Nota 7).

## 22.2 Aprovisionamientos y otros gastos externos

La composición del saldo del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 y 2009, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Compras de materias primas y otros aprovisionamientos	152.298	232.201
Deterioro de existencias en el ejercicio	12.214	7.910
Reversión del deterioro	(1.851)	(185)
Rappels sobre compras	(51)	-
Trabajos realizados por otras empresas	367.248	451.420
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>529.858</b>	<b>691.346</b>

  
 89  
 JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO

"Trabajos realizados por otras empresas" recoge el importe de los trabajos que, formando parte del proceso de producción propia, se encarguen a subcontratistas o a otras empresas.

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 y 2009, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Gastos I+D	20	302
Suministros	8.056	11.398
Reparaciones y conservación	5.972	5.144
Transportes y fletes	1.959	2.251
Primas de seguros y servicios bancarios	7.268	7.037
Servicios de profesionales independientes	21.135	21.446
Arrendamientos	17.540	23.934
Publicidad y propaganda	2.936	3.126
Otros servicios	26.904	31.547
Tributos	14.643	18.218
Otros gastos de explotación	16.530	5.635
<b>Total</b>	<b>122.963</b>	<b>130.038</b>

### 22.3 Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Sueldos y salarios	96.979	113.386
Indemnizaciones	3.368	3.390
Seguridad Social a cargo del Grupo	19.976	28.656
Otros gastos sociales	6.232	2.471
<b>Total</b>	<b>126.555</b>	<b>147.903</b>

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	2010		2009	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	337	161	355	172
Titulados medios	388	136	420	145
Administrativos	120	141	157	164
Operarios y personal técnico	1.878	103	2.227	141
	<b>2.723</b>	<b>541</b>	<b>3.159</b>	<b>622</b>

El número de empleados a 31 de diciembre de 2010 ascendía a 2.958, de los cuales 2.459 eran hombres y 499 mujeres

#### **22.4 Retribuciones en especie**

Al 31 de diciembre de 2010 no existen remuneraciones significativas de esta índole.

#### **22.5 Sistemas de retribución basados en acciones**

No existen sistemas de retribución basados en acciones.

#### **22.6 Arrendamientos**

##### *Arrendamientos operativos*

En la fecha del balance de situación, el Grupo no tenía arrendamientos operativos de importes significativos ni compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento mínimas.

##### *Arrendamientos financieros*

Al 31 de diciembre de 2010 el Grupo tenía compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento en virtud de arrendamientos financieros formalizados por importe de 5.853 miles de euros, la mayor parte de este importe se irá amortizando en los próximos seis años. Dicho saldo se incluye dentro del epígrafe del pasivo "Deudas con entidades de crédito" (véase Nota 16.1).

#### **22.7 Ingresos financieros**

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas es:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Intereses de créditos	6.893	8.427
Ingresos de participaciones en capital	35	152
Otros ingresos financieros	1	57
	<b>6.929</b>	<b>8.636</b>

En la partida "Intereses de créditos" del ejercicio 2010 se incluye un importe de 3,2 millones de euros, aproximadamente, que corresponden a intereses de demora por aplazamiento de cobros a clientes. El resto corresponde principalmente a intereses de imposiciones a plazo y depósitos así como a liquidaciones de instrumentos de cobertura de tipo de cambio.

#### **22.8 Gastos financieros**

El detalle es el siguiente:

  
91  
JAVIER PERCE-ORDA CRIADO

	Miles de Euros	
	2010	2009
Intereses de deudas	25.400	64.532
Otros gastos financieros	35.418	15.312
Variación de valor razonable	3.402	4.693
	<b>64.220</b>	<b>84.537</b>

En la partida "Otros gastos financieros" del ejercicio 2010, se incluye un importe de 6.883 miles de euros, correspondiente al importe de la periodificación de los gastos del crédito sindicado así como un importe de aproximadamente 28.535 miles de euros correspondientes a liquidaciones de instrumentos de cobertura.

### 22.9 Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado

El detalle de estos resultados es como sigue:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Resultados por bajas de inmovilizado material (Nota 7)	508	(1.209)
Deterioro de activos intangibles (Nota 10)	(371)	-
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(8.662)	(10.428)
Otros	53	72
	<b>(8.472)</b>	<b>(11.565)</b>

### 22.10 Variación de las provisiones de explotación

El movimiento que ha tenido lugar en las provisiones de explotación del balance de situación consolidado en los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2010

	Miles de euros			
	Insolvencias de Tráfico (Nota 13)	Otras Provisiones de Explotación	Provisiones Riesgos y Gastos (Nota 15)	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2010</b>	<b>23.873</b>	<b>25.390</b>	<b>25.578</b>	<b>74.841</b>
Dotaciones	14.785	3.106	5.133	23.024
Aplicaciones	(271)	(1.368)	(3.016)	(4.655)
Reversiones	(10.088)	(3.514)	(995)	(14.597)
Variación del perímetro y otros	17	(10)	199	206
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>28.316</b>	<b>23.604</b>	<b>26.899</b>	<b>78.819</b>

Ejercicio 2009

	Miles de euros			
	Insolvencias de Tráfico (Nota 13)	Otras Provisiones de Explotación	Provisiones Riesgos y Gastos (Nota 15)	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2009</b>	<b>22.069</b>	<b>37.538</b>	<b>16.916</b>	<b>142.900</b>
Dotaciones	8.087	9.488	4.879	58.520
Aplicaciones	(1.716)	(3.081)	(1.068)	(7.719)
Reversiones	(1.632)	(16.774)	-	(18.591)
Variación del perímetro y otros	(2.934)	(1.781)	4.851	3.284
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>23.873</b>	<b>25.390</b>	<b>25.578</b>	<b>178.394</b>

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio. Durante el ejercicio 2010 se ha revertido un importe de 3.617 miles de euros, asociado a provisiones de finalización de promociones inmobiliarias, por entender que ya no aplican.

#### 22.11 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El desglose de la partida de "Variación de existencias" es como sigue a continuación:

	Miles de Euros	
	31.12.10	31.12.09
Variación de Existencias por gastos activados/ventas	(29.422)	(69.028)
Variación de Existencias por deterioros	(296)	(26.304)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	712	9.256
<b>Total</b>	<b>(29.006)</b>	<b>(86.076)</b>

#### 22.12 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2010 y 2009, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):



Ejercicio 2010:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	404	20
Otros servicios de Verificación	75	-
<b>Total servicios de Auditoría y relacionados</b>	<b>479</b>	<b>20</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	42	-
Otros Servicios	19	-
<b>Total</b>	<b>540</b>	<b>20</b>

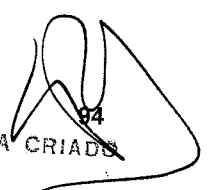
Ejercicio 2009:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	487	63
Otros servicios de Verificación	78	-
<b>Total servicios de Auditoría y relacionados</b>	<b>565</b>	<b>63</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	33	-
<b>Total</b>	<b>598</b>	<b>63</b>

**23. Saldos y Operaciones con entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados**

Todos los saldos significativos mantenidos al cierre del ejercicio entre las entidades consolidadas y el efecto de las transacciones realizadas entre sí a lo largo del ejercicio han sido eliminados en el proceso de consolidación. El detalle de los saldos más significativos mantenidos por el Grupo con las entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados, así como el efecto en las cuentas de resultados de las transacciones realizadas con ellas, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2010	2009
<b>Activo:</b>		
Antigua Rehabitalia, S.A. (Nota 13.4.2)	15.455	15.200
Otros	473	2.047
<b>Pasivo:</b>		
Pontegrán, S.A.	15.555	14.349
Otros	446	1.502
<b>Operaciones:</b>		
Gastos	166	312



## 24. Retribuciones

### 24.1 Retribuciones al Consejo de Administración

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A., cualquiera que sea su causa y la Sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2010	2009
Retribución salarial	2.500	2.450
Dietas y atenciones estatutarias	156	118
<b>Total</b>	<b>2.656</b>	<b>2.568</b>

En dicho importe se incluye igualmente las retribuciones recibidas por los Consejeros por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección, por importe total de 2.500 y 2.450 miles de euros, en 2010 y 2009 respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

De conformidad con lo establecido en los artículos 229 a 231 de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Empresarial San José, S.A., en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración o personas vinculadas a ellos (según lo establecido en el art. 231 de la Ley de Sociedades de Capital), así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Administrador	Sociedad Participada	Actividad	Cargo o función	% de participación
D. Jacinto Rey González	Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	Inmobiliaria	Consejero	-
D. Jacinto Rey González	Desarrollos Urbanísticos Udra S.A.U	Inmobiliaria	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	Inmobiliaria	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	Inmobiliaria	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U.	Inmobiliaria	Administrador Único	-
D. Jacinto Rey González	Udra Argentina, S.A.	Inmobiliaria	Administrador Único	10%
D. Jacinto Rey González	Carlos Casado, S.A.	Construcción	Consejero	-
D. Jacinto Rey González	Udra México S.A. de CV.	Construcción	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	-	3,9%
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos XR, S.L.	Tenencia de valores	Administrador Único	55%
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora San José, S.A	Construcción	Presidente y Consejero Delegado	-
D. Jacinto Rey Laredo	CSJ Cabo Verde	Construcción	Consejero	-
D. Jacinto Rey Laredo	San Jose Construction Group	Constructora	Consejero	-
D. Jacinto Rey Laredo	San José France	Construcción	Administrador	-
D. Jacinto Rey Laredo	SJ Bau MBH	Constructora	Administrador Solidario	-
D. Jacinto Rey Laredo	SJB Mullroser GMBH	Construcción	Administrador único	-
D. Jacinto Rey Laredo	Udra Limitada	Construcción	Administrador único	-
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. Santiago Martínez Carballal	Comercial Udra, S.A.U.	Comercial	Consejero	-
D. Santiago Martínez Carballal	Constructora San José, S.A	Construcción	Consejero	-
D. Santiago Martínez Carballal	San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	Instalaciones	Consejero	-
D. Santiago Martínez Carballal	San José Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Inmobiliaria	Consejero	-
D. Santiago Martínez Carballal	Cadena de Tiendas, S.A.U.	Montaje de Tiendas, Locales y Oficinas.	Administrador Único	-
D. Santiago Martínez Carballal	Sanjose Tecnologías S.A.	Instalaciones Tecnológicas e Industriales	Consejero	-
D. Ramón Barral Andrade	Promocions Culturais Galegas, S.A.	Editorial	Vicepresidente	-
Dña. Altina de Fátima Sebastián González	Ferrovial, S.A.	-	-	100 acc.
D. Francisco Hernanz Manzano	CCM Corporación, S.A.	Servicios empresariales	Administrador mancomunado	-
D. Francisco Hernanz Manzano	El Reino de D. Quijote, S.A.	Inmobiliario	Presidente	-
D. Francisco Hernanz Manzano	Lico Inmuebles, S.A.	Inmobiliario	Consejero	-
D. Francisco Hernanz Manzano	Obenque, S.A.	Inmobiliario	Consejero	-

No existen situaciones de conflicto de intereses, según lo previsto en el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

*Detalle de participaciones en sociedades con actividad similar:*

A los efectos, la Sociedad dominante entiende que, aunque el objeto social contempla diversas actividades, que históricamente se han venido desarrollando, al día de hoy su actividad se encuentra centrada en la promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario, realización de obras públicas o privadas, su compraventa, administración y explotación; compra y fabricación de productos y sistemas electrónicos, informáticos y de

telecomunicaciones; mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos; fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos y proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, por lo que la información solicitada en este apartado se ha limitado a estas actividades, y en consecuencia, sobre estas se ha referido la información facilitada por los miembros del Consejo.

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

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 Grupo Empresarial San José, S.A., tal y como anteriormente se ha entendido, por parte de sus Consejeros.

La información relativa a las empresas del Grupo, Multigrupo o Asociadas del Grupo SANJOSE se desglosa en las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades del Grupo.

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

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante 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 los ejercicios 2010 y 2009 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
<b>Ejercicio 2010:</b> 14 Directivos	1.913
<b>Ejercicio 2009:</b> 12 Directivos	1.586

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

#### **25. Información sobre medio ambiente**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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.

#### **26. Hechos posteriores**

- *Acuerdo de financiación del proyecto de concesión de dos hospitales en Chile:*

El día 10 de febrero de 2011 se ha firmado el contrato de financiación del proyecto del "Programa de Concesiones en Infraestructura Hospitalaria, Hospital de Maipú, Hospital de la Florida", a través de un crédito a largo plazo, por importe de 250 millones de dólares americanos, firmado con varias entidades de crédito locales.

Este programa es la primera concesión de recintos hospitalarios abordada por el gobierno de Chile y supone para el Grupo una cartera superior a los 500 millones de euros.

- *Pasos finales en la aprobación del Desarrollo Urbanístico Chamartín (DUCH):*



97

En enero de 2011 el proyecto obtuvo el visto bueno medioambiental por parte de la Comunidad de Madrid, paso previo a su aprobación en febrero por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de la capital y a su inminente votación en el Pleno del día 25 de febrero.

Se prevé que se inicie la fase de urbanización en el primer semestre de 2012.

La sociedad Desarrollo Urbanístico de Chamartín (DUCH) está participada por BBVA y Grupo SANJOSE y será la responsable de gestionar un volumen de inversión de 11.000 millones de euros, siendo éste un proyecto vanguardista y ambicioso que modificará la imagen de la ciudad.

## Anexo I

### Sociedades dependientes incluidas en la consolidación:

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por Sociedades Dominantes			Miles de euros Coste de la Participación
				Directos	Indirec.	Otros	
1681 West Avenue, LLC	No Auditada	Delaware (EE.UU)	Promoción Inmobiliaria	-	100	-	5.225
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	No Auditada	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	55	45	1.375
Argentimo, S.A.	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	20.932
Arserex, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	2.844
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)	No Auditada	Barcelona	Sin actividad	-	100	-	74
Azac, S.A.U.	No Auditada	Barcelona	Sin actividad	-	100	-	13.339
Basket King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	977
Burgo Fundiarios, S.A.	Deloitte Portugal	Oporto (Portugal)	Inmobiliaria	-	100	-	5.510
Cadena de Tiendas, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	100	-	-	60
Carlos Casado, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	50,4	49,6	25.393
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Sevilla	Construcción	-	100	-	3.884
Centro Comercial Panamericano, S.A	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	10.202
CIMSA Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	San Luis (Argentina)	Obra Civil	-	94	6	(760)
Comercial Udra, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Comercial	100	-	-	1.748
Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.	Bustamante y Bustamante	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción	-	94,8	5,2	121
Constructora San José Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Construcción	-	100	-	7.319
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	No Auditada	Cabo Verde	Construcción	-	100	-	453
Constructora San José, S.A.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Construcción	-	99,79	0,21	88.106
Constructora Udra Limitada	Deloitte, S.L.	Mónaco (Portugal)	Construcción completa, conservación y reparación.	7	52,59	40,41	245
Copaga, S.L.U.	-	Vigo (Pontevedra)	Inmobiliaria	-	100	-	2.755
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	20.200
Desarrollos Inmobiliarios Makalu	No Auditada	-	Promoción inmobiliaria	-	50	-	4.623
Discoval, S.L.	No Auditada	Valladolid	Gestión comercial de inmuebles	-	75	25	271
Douro Atlantico Sociedade Inmobiliaria, S.A.	Deloitte, S.L.	Oporto (Portugal)	Inmobiliaria	-	100	-	16.619
Douro Atlantico, S.L.U.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Inmobiliaria	-	100	-	3.579
Edificio Avenida da Liberdade,	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100	-	50
Edificio Duque de Palmela	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100	-	50
Edificio Duque de Loule	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100	-	50
Energías Renovables de Galicia, S.A.	No Auditada	Pontevedra	Producción y comercialización de energía eléctrica, mediante energías renovables.	-	100	-	563
Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	Deloitte, S.L.	Vitoria Gasteiz	Construcción	-	100	-	435
Rexa Constructora S.A.	Deloitte Perú.	Lima (Perú)	Construcción	-	75	25	348
Inmobiliaria 2010, S.L.	Deloitte Perú	Lima (Perú)	Construcción y Promoción	-	75	25	1.297

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por Sociedades Dominantes			Coste de la Participación  (Miles de euros)
				Directos	Indirec.	Otros	
Fashion King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	-	60
Gabinete de Selección, S.L.	No Auditada	Vigo (Pontevedra)	Selección y colocación de personal	99,9	0,1	-	38
Gestión de servicios de la Salud S.L.	No Auditada	-	Servicios hospitalarios	-	60	-	90
Green Inmuebles, S.L.	Deloitte, S.L.	Valladolid	Alquiler	-	50	50	2.512
Green Cines, S.L.	No Auditada	Valladolid	Explotación de salas de cine	-	75	25	604
Hood Sports, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	-	60
Hotel Rey Pelayo, S.L.	No Auditada	Gijón (Asturias)	Alquiler	-	100	-	7.508
Iniciativas Galebal, S.L.	No Auditada	Palma de Mallorca	Promoción inmobiliaria	-	56	44	3
Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	60
Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	9.184
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	680
Imoprado Laguna, S.L.	No Auditada	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	50	50	4.950
Inversiones Patrimoniales Guadaiza, S.L.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	8.905
Kartega Desarrollos Inmobiliarios	No Auditada		Promoción inmobiliaria	-	50	-	5.601
Lardea, S.L.	No Auditada	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100	-	26.328
Outdoor King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	-	60
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.	No Auditada	Valladolid	Sin actividad	-	97	3	96
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	Deloitte Potugal	Lisboa (Portugal)	Sociedad de cartera	-	100	-	14.515
Parquesoles Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (denominada con anterioridad, Almarjurbe- Inversiones Inmobiliarias, S.A.)	Deloitte Portugal	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	50
Pai generaciones parc de L'Alba	Deloitte, S.L.	Barcelona	Construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica	-	76	14	3.644
Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile, S.R.L.	No Auditada	Bucarest (Rumania)	Producción y comercialización de energía eléctrica.	-	75	-	8
Xornal de Galicia, S.A.	No Auditada	Galicia	Prensa	79,15	-	-	2.593
Xornal Galinet, S.A.	No Auditada	La Coruña	Prensa	100	-	-	1.100
Running King, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	-	1
San José BAU GmbH	Wisbert & Partner	Berlín (Alemania)	Construcción	-	84	16	435

Sociedad	Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por Sociedades Dominantes			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirec.	Otros	
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Prestación de servicios sanitarios y sociales	-	100	-	69
San José Construction Group, Inc	No Auditada	Washington (EE.UU)	Construcción	70	30	-	13.998
San Jose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Promoción Inmobiliaria	98,69	-	-	123.675
San José France, S.A.S.	No Auditada	Le Haillan (Francia)	Sociedad de Cartera	-	100	-	982
San José Perú, S.A.C.	Deloitte, S.L.	Lima (Perú)	Construcción	-	100	-	9.257
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	No Auditada	Nueva Delhi (India)	Desarrollo, construcción y explotación de infraestructuras	-	99,99	-	11
San José Real Estate Development, LLC	No Auditada	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	5.207
San José Uruguay, S.A.	No Auditada	Colonia Sacramento (Uruguay)	Industrialización y comercialización	-	100	-	10
San Pablo Plaza, S.L.U.	No Auditada	Sevilla	Promoción inmobiliaria	-	100	-	9.124
SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance	No Auditada	París (Francia)	Alquiler	-	100	-	3.962
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L	No Auditada	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones	-	75	25	258
Sociedad Concesionaria Chile Tecnocontrol	No Auditada	Santiago de Chile (Chile)	Concesiones de infraestructuras	100	-	-	10.480
Inversión SanJose Chile Limitada	No Auditada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	70	-	-	1
SJB Mullroser	Wisbert & Partner	Mullroser (Alemania)	Construcción	100	-	-	730
Sofia Hoteles, S.L.U.	No Auditada	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel "Tryp Sofia" situado en Valladolid	-	100	-	19.130
SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	No Auditada	Sevilla	Promoción inmobiliaria	-	55	45	6
Tecnologías Renovables de Aragón, S.A	No Auditada	Zaragoza	Producción y comercialización de energía eléctrica.	-	100	-	61
Tecnologías Renovables de Catalunya, S.A.	No Auditada	Barcelona	Producción y comercialización de energía eléctrica.	-	100	-	61
Tecnoartel Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones	-	100	-	23.364
Tecnocontrol Servicios, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Tres Cantos (Madrid)	Servicios de mantenimiento	-	100	-	1.668
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Mantenimiento de sistemas de seguridad	-	100	-	120
Trendy King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	1.515
Udra Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Inmobiliaria	-	90	10	2.265
San José Tecnologías S.A.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Instalaciones	-	100	-	19.902
Udra Mantenimiento, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Servicio de mantenimiento y recaudación de telefonía pública	-	100	-	3
Udra Medios, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos, revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido	100	-	-	1.500
Udra Medios Editora de Galicia	No Auditada	Galicia	Prensa	-	-	-	4
Udra México S.A. de C.V.	No Auditada	Mexico	Constructora	-	97,18	-	850
Udralar, S.L.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	3
Udramar Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	3
Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	3
Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	3
Zivar, investimentos inmobiliarios C.	No Auditada	Portgal	Inmobiliario	-	52,5	-	2.597
San Jose Energia y Medio Ambiente	No Auditada		Creación de energía.	-	1	-	61
Urbemasa, S.A.U.	No Auditada	Valladolid	Sin actividad	-	100	-	329



## Anexo II

### Sociedades asociadas incluidas en la consolidación

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por la Sociedad Dominante			Miles de euros
				Directos	Indirectos	Otros	Coste de la Participación
Pontegran, S.L.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	45	55	11.509
Corporación San Bernat SCR,SA	Audihispana	Barcelona	Tenencia de Valores	-	28	-	4.205
Antigua Rehabilitalia, S.A.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	40	60	300
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	27,5	72,5	20.247
Panamerican Mall, S.A.	KPMG	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	20	80	17.914
Nuevo Parque de Bomberos, S.A.	No auditada	Palma de Mallorca	Construcción y explotación de un nuevo parque de bomberos	-	28	72	624
Otoño, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	67	33	1.2
Pinar de Villanueva, S.L.	-	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	-	50	50	9.427
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	50	50	27
Villa del Prado Gestión, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	50	50	3

### Anexo III

#### 1. Negocios conjuntos incluidos en la consolidación:

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Porcentaje Efectivo de Participación de la Sociedad Dominante	Miles de Euros
				Coste de la Participación
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. (1)	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	4.623
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Sevilla	Promoción inmobiliaria	50,00	5.601
				<b>10.224</b>

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

#### 2. Uniones Temporales:

Unión temporal de empresas	Participación en %	Miles de Euros		Situación
		Certificaciones emitidas/ingresos (al 100% de la UTE)		
Pista 18	25%	-		En curso
Torrelaguna	50%	-		En curso
Puente Genil	100%	-		Pendiente Liquidación
Hospital Xeral De Lugo	50%	14.253		En curso
Cinturon De Vigo	50%	-		En curso
Daimiel	100%	-		Pendiente Liquidación
Aportacion Hosp Almansa	70%	-		En curso
Nueva Sede Diputación De Malaga	50%	(647)		En curso
Zona De Contacto Toledo	100%	-		Pendiente Liquidación
Cañada Ancha	100%	-		En curso
Almanjayar	75%	188		En curso
Plaza El Arbol	20%	-		Pendiente Liquidación
Variante Iscar	100%	-		Pendiente Liquidación
A.I. La Nava	100%	-		En curso
Chiclana	100%	-		En curso
Acceso Zona Contacto Toledo	100%	-		En curso
San Lucar	100%	-		En curso
Rivas Oeste	100%	-		En curso
Aeropuerto De Menorca	50%	4.803		En curso
Museo Del Prado	50%	-		En curso
Ciudad De La Cultura	50%	1.686		En curso
Jabalon (Manserja)	40%	-		En curso
Prolongacion Avenida Alvaro Domecq	100%	-		En curso
Nueva Estacion Pinar Del Rey	100%	-		En curso
Becerril	100%	-		Pendiente Liquidación
Avenida De Europa Jerez	100%	-		En curso
La Granja-Jerez	100%	-		En curso

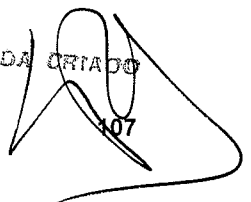
C.P.L.Eliana	70%	-		En curso
Piscina Parla	60%	-		En curso
Ac-301 Padron	100%	-		En curso
Viviendas Alcosa	80%	-		En curso
Resultado Edificio Ciudad Cultura	50%	-		En curso
Metro Boadilla	30%	-		En curso
Nueva Ciudad Deportiva De Umbrete En Sevilla	100%	(31)		En curso
Ccb Mallorca	55%	-		En curso
Alcorcon	100%	-		En curso
Jarosa El Escorial	100%	-		Pendiente Liquidación
El Puerto	100%	73		En curso
Autovía A-50 Salamanca	100%	-		En curso
Hospital Asturias	43%	57.760		En curso
M-40 Pau Las Tablas	50%	-		En curso
Puerto De La Atunara	80%	-		Pendiente Liquidación
Depuradora Cutar	20%	-		En curso
O/Ceip Beethoven	20%	(1)		Pendiente Liquidación
O/ Urbaniz. Barrio San Isidro	100%	-		En curso
O/ Parque Lineal Rivas	75%	-		En curso
Escola Bressol	20%	-		En curso
Csj-El Ejidillo (Fondo Operativo)	60%	15.993		En curso
Autovia Encinas Reales Cordoba	70%	309		En curso
Estadi Municipal Montcada	20%	-		Pendiente Liquidación
Ceip San Jordi	20%	-		En curso
Embalse Contreras	50%	1.703		En curso
Estacion Ave Zaragoza	55%	-		En curso
Ceip San Jose Calasanz - Bigastro	60%	-		En curso
Adecuacion Edificio Camara De Comercio	60%	-		En curso
Centro De Salud Lucero En Madrid	70%	(73)		En curso
Reforma Bologicas-Uv	60%	-		En curso
Ingeniería Industrial	50%	1.889		En curso
Hospital De Guadix	50%	-		En curso
Ocaña	70%	228		En curso
Zona Comercial Aeropuerto Menorca	50%	-		En curso
Colegio Alameda De Osuna	65%	(6)		En curso
Autovía Verín-Frontera Portuguesa	50%	11.686		En curso
Regadio Canal Del Páramo Bajo	50%	-		En curso
Valdebebas Lote 6	50%	-		En curso
Paso Inferior Ifema	50%	-		En curso
Anillo Norte Estacion Delicias	63%	830		En curso
Hospital De Plasencia	45%	2.653		En curso
Ronda Suroeste Toledo	50%	38.932		En curso
Arroyo De La Vega Ampliacion Edar	50%	297		En curso
Proyecto Y Obras De La Edar Aranjuez Norte	50%	421		En curso
El Tejar	70%	14		En curso
Csj-Obremo	67%	-		En curso
Parque De Bomberos	51%	90		En curso
Escuela Universitaria De Magisterio	80%	5.124		En curso
Mieres	60%	887		En curso

Ensanche Barajas	50%		24	En curso
Vall Nuria	20%	-		En curso
Vilanova	20%	-		En curso
Etsi Universidad Valencia	80%		16.654	En curso
Hotel Colon Sevilla	70%	-		En curso
San Jose El Ejidillo E	60%		77	En curso
San Jose El Ejidillo F	60%		101	En curso
Nave Ind. Vicalvaro	60%	-		En curso
Hospital Gandia	70%	-		En curso
Fase Ii H. Juan Canalejo La Coruña	50%		369	En curso
Palacio Justicia Paterna	60%		3.250	En curso
Jardineria Ifema	60%		234	En curso
Parque Fuensanta	60%	-		En curso
Zonas Verdes Ferrol	60%		1.074	En curso
Ajardinamiento Y Mejora Elup De Calles Juan Vera	60%	-		En curso
Vpo La Torre Valencia	50%	-		Pendiente Liquidación
Castell De Castells	70%		451	En curso
Csj-Guamar Malaga	70%		2.153	En curso
Rehabilitacion Poboado Mineiro Fontao	80%		190	En curso
Casco Historico Cartagena	60%		119	En curso
San Jose El Ejidillo Paseo De Europa	70%	-		En curso
Depuradora Cutar	20%	-		En curso
Hosp. Verge Cinta	20%		1	En curso
Tratamiento Agua Potable Villanubla	20%	-		En curso
Vall Nuria	20%	-		En curso
Vilanova	20%	-		En curso
Campo De Futbol Ciudad Jardin (Malaga)	75%		448	En curso
Sistema Luces Aeropuerto	20%	-		En curso
Santa Maria De La Isla	20%	-		En curso
Renovacion Red De Saneamiento Teruel	20%	-		En curso
Tratamiento Agua Potable Villanubla	20%	-		En curso
Coveta Fuma	20%	-		En curso
Captacion Bombeo Cubillo De Butron	20%	-		En curso
Abastecimiento Fuensaldaña	20%	-		En curso
Agua Potable Proteccion Legionelosis	20%	-		En curso
Almuradiel	20%	-		En curso
Saneamiento En Kareaga Goikoa	20%	-		En curso
Desagüe De Pluviales Ronda Parque	20%	-		En curso
Ciudad De La Luz - Alicante	20%	-		En curso
En curso Ciudad De La Luz - Alicante	20%	-		En curso
Lagunilla En curso s	70%	-		En curso
Tecno-Cimsa Alumbrado Camino Carmen	20%	-		En curso
Construccion De Un Centro Ludico-Acuatico En Montecerrao	50%	-		En curso
Arcade Pontecaldelas Cimsa	50%	-		En curso
Son Tous - Tecnocontrol Cimsa	20%	-		En curso
Facultad De Ciencias (Puerto Real)	50%		4.086	Liquidada
Reforma Radioterapia H. Virgen Del Rocio	50%		270	En curso
Edificio Multiusos Telde	60%	-		En curso
S. Jose-Cimsa-Rodio O/Montijo	90%	-		En curso

San Jose-Abengoa O/La Lama	75%	-	En curso
Novo Hospital	95%	-	En curso
Andujar	80%	-	En curso
Santa Marta Magasca	60%	-	En curso
Aljarafe	75%	-	En curso
Tercia Baena	20%	-	Pendiente Baja Fiscal
Barrio Bajo	80%	-	En curso
Tarongers	80%	-	Pendiente Liquidación
Cimsa-Ploder "Velilla"	50%	-	En curso
Hospital Cruz Roja	20%	-	Pendiente Liquidación
Cejoysa	60%	-	En curso
Pasarela Puente de los Franceses	50%	2.571	En curso
Viviendas Dehesa Vieja	50%	732	En curso
Paseo Marítimo Algeciras	70%	1.991	En curso
Clinica IMQ Bilbao	40%	14.796	En curso
Ejidillo Plaza Castilla	60%	77	En curso
Miamán Ponte Ambia	70%	68	En curso
Ejidillo Las Rozas	60%	111	En curso
Ampliación Aeropuerto Vigo	50%	262	En curso
Ejidillo Valladolid	60%	387	En curso
Edificio Aeronautic Suppliers Village	80%	12	En curso
Guardería Pabellón Deportivo		-	En curso
Hospital Albacete		-	En curso
Movimiento tierras Ikea		-	En curso
Etap Monforte de Lemos		-	En curso
Villanueva de la Jara		-	En curso
Museo del Prado Inst. Elec	50%	-	
Talavera	20%	-	
Aeropuerto de Barcelona	33%	630	
Cutar de Málaga	80%	-	
Climatización El Empecinado	20% + 80%	-	Pendiente baja fiscal
Residencial Docente Do Burgo	20%	-	Pendiente baja fiscal
Trauma V. Hebron	20%	-	
Radiales M50	33%	-	Pendiente baja fiscal
Subest.Transformadora Rio Adaja	50%	-	
Museo del Prado Inst. Climat	50%	-	
Captacion De Bombeo Cubillo Butron	80%	-	Pendiente baja fiscal
Inst.Electricas Novo Hosp.Lugo	34%	1.182	
Inst.Comunicac. Novo Hosp.Lugo	50%	189	
Set Cortadura Subest. 66kven L.A.V. Tramo Aerop.	50%	-	
Hosp.Verge Cinta	80%	3	
Trauma V.Hebron	80%	-	
Planta A-400m Airbus Sevilla	40%	-	
Universidad De Santiago	80% + 20%	92	Pendiente baja fiscal
Redes Telefonía Y Datos, Ministerio Del Interior	80% + 20%	-	Pendiente baja fiscal
Estacion Ave Zaragoza	45%	-	
Residencial Docente Do Burgo	80%	-	Pendiente baja fiscal

Comunicación De Cocheras Vallecas	80% + 20%	-	
Cymitec Serv.Centrales Ciudad De La Cultura Santiago	50%	78	
Explotacion Vall De Nuria	80%	-	
Centro De Salud Lucero	30%	-	
Cap Rubí 3 - Csterrassa	80%	-	Pendiente baja fiscal
Pci Linea 3 Metro De Madrid	80%	-	
Gespa Mas Oliva-Ajuntament Roses	50%	-	
Extincion De Incendios Residencia Militar Alcazar	80%	-	
Tecosa-Teco Sist.Seguridad Arroyos	50%	-	
Copisa-Tecno S.Ferrovitari L'anoia I El Bages	40%	22	
Tecno-Telvent By-Pass Sur Tunel Norte	50%	-	
Tecnoditec Comunicaciones	60%	-	
Desaladora El Mojon	25%	31	
Ampliacion Hospital Pozoblanco	40%	107	
Har Peñarroya Valle Del Guadiato	40%	357	
Poligeneracion Cerdanyola Del Valles	95%	1.086	
Tecno-Elecnor Cabildo Insular	50%	1.167	
Tecno-Moelca Ae.Fuerteventura	55%	378	
Imhuca Hospital De Oviedo	35%	15.702	
Aparcamiento P-2 Aeropuerto De Malaga	80%	1.414	
Arnau Vilanova	80%	-	
Museo del Prado	50%	-	
Sum.Equip.Inform. Canarias	50%	-	
Sum. Proyectores prog. Fomento	50%	-	
Bajondillo	25%	-	Pendiente baja fiscal
Torre Iberdrola	30%	7.455	
Kultur Etxea Hondarrubia	20%	1.098	
Central Eléctrica Santiago	60%	4.643	
<b>Total</b>		<b>245.203</b>	

JAVIER PEREZ-ARDA ORTADO



## GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión del ejercicio 2010

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

#### 1.1 Mercados y su evolución

España, que sigue manteniéndose al cierre de diciembre de 2010 como el principal mercado de actividad de las empresas que componen el Grupo SANJOSE, ha pasado por un difícil ejercicio económico a lo largo del año que ahora concluye.

Si bien el PIB ha mostrado ligeras tasas de crecimiento interanual desde el segundo al cuarto trimestres de 2010, se ha cerrado el año con una reducción en este indicador del -0,1% con respecto al ejercicio precedente. A esta variable, prácticamente plana, se le unen desequilibrios macroeconómicos destacables. Posiblemente el de mayor relevancia es el paro, con una tasa de desempleo que alcanzó en diciembre el 20,3% de la población activa (según la Encuesta de Población Activa realizada a esa fecha). De este modo, España ha seguido destruyendo empleo con respecto a 2009, estimándose, si cabe, una leve mejoría en esta situación en el segundo semestre de 2011, que no dejará de ser poco significativa.

Por otro lado, sobre todo en los últimos meses del año, se ha producido un repunte de la inflación, afectada por los mayores precios del petróleo y la subida de IVA e impuestos especiales, con lo que se ha concluido el ejercicio con un IPC que muestra un incremento de los precios del +3,0% con respecto al año precedente.

En cualquier caso, quizás lo más destacable se haya encontrado en 2010 en las duras turbulencias soportadas en los mercados financieros, especialmente afectados por la negociación en los mismos de la Deuda Soberana. La desconfianza de los inversores internacionales en la capacidad de ciertos estados para hacer frente a sus obligaciones de pago de deuda, así como de cobertura de compromisos de déficit, supuso incrementos en los precios de los CDS, recalificaciones a la baja de la calidad de la Deuda Soberana por parte de las principales agencias de "rating" y, en algunos casos, como fueron los de Irlanda y Grecia, la puesta en marcha de medidas de rescate por parte de la UE y del FMI, que permitiesen el acceso de estos países a una financiación razonable en los mercados internacionales.

España no se vio ajena a este complejo entorno financiero y sufrió las consecuencias de movimientos en los mercados que marcaron tendencias alcistas destacadas en los diferenciales de nuestra deuda con respecto al bono alemán y el precio de los CDS. Incluso, en los últimos meses del año se habló por algunas analistas de posibles planes de rescate sobre España, que oficialmente eran siempre desmentidos.

Todo lo anterior ha supuesto la necesidad de acometer importantes reformas nacionales en el mercado laboral, la reestructuración del sector financiero, sobre todo en cuanto a las Cajas de Ahorros se refiere, y la modificación del sistema de pensiones. Junto a ello, se han producido modificaciones fiscales, en las que destaca el incremento del tipo aplicable del IVA desde el día 1 de julio. Estas medidas, iniciadas en 2010 deberían terminar de formalizarse e implantarse en 2011.

Con respecto a Portugal, segundo mercado en volumen para el Grupo SANJOSE, la situación ha sido semejante. Este país ha sido también uno de los que más ha soportado las presiones de los mercados internacionales de Deuda en 2010, lo que ha hecho que el entorno macroeconómico también aquí haya distado de ser sencillo.

Los tipos de interés en la Eurozona, en cualquier caso, se han mantenido en el 1% de forma estable a lo largo de todo 2010, si bien hay ciertos analistas que empiezan a valorar posibles incrementos en esta variable ya en 2011, para lo que habrá que tener muy en cuenta las tendencias marcadas por los crecimientos de PIB e IPC en los países de la zona Euro.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



## 1.2 Evolución del sector de la construcción en el ejercicio 2010

Durante el ejercicio 2010 no se han mostrado mejoras en la actividad del sector inmobiliario, y en consecuencia, igualmente de la construcción residencial. A ello se ha unido una reducción en los volúmenes de Obra Pública, mostrándose una caída de la licitación de todas las Administraciones Públicas del -32,2% con respecto al año anterior, según ha sido publicado en el correspondiente informe (provisional a la fecha de elaboración de estas cuentas) de SEOPAN al cierre del ejercicio. A ello se unió, con carácter extraordinario, la implantación de un plan de ajuste por parte del Ministerio de Fomento, que supuso la pérdida de contratos ya adjudicados, cuya ejecución quedaba en suspenso. Y, como en años anteriores, a este menor volumen de negocio se une la difícil concesión de crédito que aún pervive en el mercado.

Ante esta situación, todas las empresas del Grupo SANJOSE, han optado por poner el mayor énfasis en el control de la eficiencia y rentabilidad de las obras que ejecuta, lo cual ha llevado al Grupo a mejorar considerablemente el ratio de EBITDA sobre Ingresos, lo que ha permitido compensar la reducción habida en el volumen de negocio gestionado en esta línea.

Por otro lado, se mantiene la tendencia diversificadora en la cartera del Grupo SANJOSE, que se realiza, tanto en la búsqueda de nuevas obras en mercados internacionales como en el acceso a otras líneas de actividad, entre las que se pueden destacar las concesiones o la energía.

## 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 control, 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.

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 torno a los 400 millones de euros.

Resultados: El Importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 852 millones de euros, lo cual representa una reducción de un 21,4% sobre el año anterior. La situación soportada por la economía española, y en especial por el mercado constructor e inmobiliario, ha llevado a que el Grupo haya dado máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la nueva contratación, compensado de esta forma en el resultado operativo el menor volumen



gestionado en el ejercicio. Debe reseñarse el buen comportamiento de los márgenes de rentabilidad, destacando un margen de EBITDA positivo del 8,0%, sensiblemente superior al 6,6% del pasado ejercicio.

### 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 2011

**Construcción:** mantener la tendencia ya mostrada en ejercicios anteriores hacia la diversificación territorial nacional e internacional. Asimismo, persistencia en la 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.

En este sentido, la División de construcción mantiene una cifra de cartera de pedidos pendiente de ejecutar de 1.025 millones de euros, concentrada principalmente en Edificación No Residencial y en Obra Civil, con un 61% y un 24%. Del total de la cifra de cartera, un 63% 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 2010 asciende a 493 millones de euros.

**Mantenimiento y concesiones:** Esta División presenta un relevante importe en cartera como consecuencia de la adjudicación de la construcción y gestión de dos hospitales en Chile. El objetivo es potenciar esta división, tanto a nivel nacional como internacional, mediante proyectos de financiación propia (project finance), con tasas de rentabilidad atractivas, plazos de recuperación de la inversión no excesivamente largos y que aseguren ingresos recurrentes en el tiempo.



**Inmobiliaria:** ya cumplido el objetivo establecido para 2010 de reorganización interna de las sociedades que gestionan este negocio en España, 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 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 significativas 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**

El 10 de febrero de 2011, la sociedad del Grupo "Concesionaria San José Tecnocontrol, S.A." firmó la financiación del proyecto "Programa de Concesiones en Infraestructura Hospitalaria, Hospital de Maipú, Hospital de la Florida". La financiación ha consistido en un crédito a largo plazo por importe de 250 Millones USD.

El importante acuerdo alcanzado se firmó con las entidades Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile, Banco BICE, Corpbanca, Banco Itaú Chile, Banco del Estado de Chile, Scotiabank Chile, Banco Security y Banco Consorcio y asegura la realización de este pionero proyecto en el ámbito de las Concesiones chilenas, cuya inversión total comprometida por el Grupo San José es de aproximadamente 300 Millones USD.

El "Programa de Concesiones en Infraestructura Hospitalaria" constituye la primera concesión de recintos hospitalarios impulsado por el Gobierno de Chile y abarca el diseño, la construcción, provisión y montaje de equipamiento industrial y posterior mantenimiento de la infraestructura y prestación de servicios no clínicos de dos centros hospitalarios en las comunas de Maipú y la Florida. Ambos centros hospitalarios, cuya superficie aproximada es de 70.000 m2 cada uno, incorporan altos estándares de tecnología y aportarán 766 camas al sistema sanitario chileno.

El 17 de febrero de 2011 fue aprobado por la Comisión Municipal de Urbanismo de Madrid el Plan Parcial de Reforma Interior de la denominada "Operación Chamartín", como paso previo a su aprobación definitiva en el Pleno Municipal. Se espera asimismo la obtención en breve plazo de tiempo de la aprobación definitiva por parte de la Comunidad Autónoma de Madrid.

## **3. Perspectivas de futuro**

El ejercicio 2010 ha supuesto el mantenimiento de las dificultades ya apuntadas en 2009, con unas variables macroeconómicas que permiten pensar en una aparente tendencia a la estabilización, pero que están lejos de mostrar un entorno que suponga unas perspectivas de crecimiento reparador en un futuro cercano. El Grupo SANJOSE ha concluido su proceso de reestructuración interna y ha consolidado dos grandes líneas de actuación que mantendrá en el futuro: una creciente diversificación y un satisfactorio énfasis en la rentabilidad y la solvencia en todas sus líneas de negocio.



La desaceleración del mercado residencial y la contracción en los niveles de inversión en obra pública están redundando en menores volúmenes gestionados y en márgenes de rentabilidad ligeramente más ajustados, lo que viene a incidir en la necesidad de profundizar en la política de diversificación y control de costes mencionada con anterioridad.

En el próximo ejercicio la Sociedad continuará dirigiendo el conjunto de las actividades que desarrollan distintas las sociedades del Grupo 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 2011 se mantendrán en el entorno de las cifras alcanzadas en 2010.

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

Debido a las características de la actividad que desarrollan las sociedades del Grupo, no son muy relevantes las actividades de I+D+i en el total del mismo, si bien se ha adquirido un compromiso desde la Alta Dirección para potenciar la generación de ideas y prácticas innovadoras, sentando de esta forma las bases para la mejora competitiva y la vigilancia tecnológica.

Con objeto de facilitar la detección de oportunidades, la generación de ideas innovadoras y el desarrollo de las actividades de I+D+i, se ha apostado por la implantación de un Sistema de gestión de la I+D+i, de acuerdo con las directrices establecidas en la norma UNE 166002, habiendo obtenido el reconocimiento de AENOR mediante la certificación del mismo en las siguientes empresas:

Empresa	Tipo certificado	Nº Certificado
CONSTRUCTORA SAN JOSÉ S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0056/2010
SANJOSE ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0055/2010
SANJOSE TECNOLOGÍAS, S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0061/2009

La actividad de I+D+i se centra actualmente en potenciar la generación de ideas y el desarrollo de proyectos en aquellas áreas tecnológicas de interés para el Grupo, destacando, entre otras, las tecnologías aplicables a la edificación y obra civil, energías renovables y eficiencia energética, nuevos materiales y procesos constructivos, desarrollo de herramientas para la mejora en la prestación de mantenimientos y servicios.

Dentro de la cartera de proyectos de I+D+i actualmente en ejecución, destacamos los que han obtenido recientemente el reconocimiento del Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial (CDTI) a través de su participación en la financiación de los mismos.

Proyecto "Investigación del comportamiento estructural de las capas granulares que componen un firme en función de la humedad". Proyecto orientado a determinar la influencia de los factores atmosféricos en las capas granulares de firmes, pretendiendo optimizar la planificación de trabajos de rehabilitación y mantenimiento de firmes de carreteras. Este proyecto tiene una duración de 31 meses y fue iniciado en el primer semestre de 2010.

Proyecto "Diseño y desarrollo de un nuevo sistema de aislamiento acústico mediante pantallas tubulares basadas en el efecto Kundt". Este proyecto pretende disminuir el riesgo de daños acústicos para las personas que trabajan en obra. Este proyecto tiene una duración de 22 meses y fue iniciado en el primer semestre de 2010.

Proyecto "Aprovechamiento de productos de reciclado en obra civil". Este proyecto tiene sus objetivos enfocados a dos líneas innovadoras, que aportarán un valioso conocimiento sobre nuevas tecnologías de aprovechamiento de



materiales reciclados y excedentes de otros procesos de producción. Este es un proyecto iniciado en el segundo semestre de 2010 con una duración prevista de 18 meses.

Proyecto Cooperativo "Selección y Evaluación del potencial de implantación de especies serófilas autóctonas en jardines de clima mediterráneo continental". Este proyecto iniciado en el año 2009, cuenta con una duración prevista de 24 meses.

El objetivo fundamental de este proyecto es cambiar el concepto de jardín en España mediante la introducción de nuevas especies, disminuyendo las necesidades hídricas y fertilizantes, a la vez que se aumenta el carácter ornamental y depurador de aire de los jardines urbanos y se mejora la conservación de especies autóctonas españolas.

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

El Grupo SANJOSE no tenía autocartera al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

Durante el ejercicio 2010, ha efectuado compras por un total de 115.431 acciones propias. Dichas acciones se han utilizado como contraprestación por canje en la operación de compra de acciones de su participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." (véase Nota 2 de la memoria consolidada adjunta).

#### **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 ha 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.

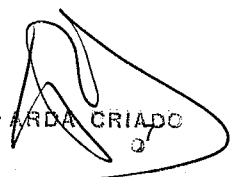
Para financiar las actividades de inversión se utiliza al máximo la autofinanciación disponible, que asegura la remuneración de los accionistas, la atención a las necesidades de la deuda y la gestión del circulante.

**Riesgo de crédito:** el control de los 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.

## **Anexo I al Informe de Gestión**

**Informe explicativo que formula el Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A. acerca de la Información Adicional que se debe incluir en el informe de gestión de acuerdo al artículo 116.bis de la Ley del Mercado de Valores**

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



## INFORME ANUAL QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 116.BIS DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 116.bis de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, debe presentar anualmente a la Junta General de accionistas un informe explicativo sobre las materias contenidas en dicho precepto legal.

**a) La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de los Estatutos Sociales, El capital social se fija en la cantidad de un millón novecientos cincuenta mil setecientos ochenta y dos Euros con cuarenta y nueve céntimos de Euro (1.950.782,49 €) Euros, representado por sesenta y cinco millones veintiséis mil ochenta y tres (65.026.083) acciones, de tres céntimos de Euro (0,03 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del número uno (1) al sesenta y cinco millones veintiséis mil ochenta y tres (65.026.083), ambos inclusive, de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

**b) Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de los Estatutos Sociales las acciones de la Sociedad son libremente transmisibles.

**c) Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas**

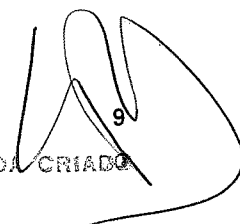
Titulares de participaciones significativas de los accionistas no Consejeros

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directo	Número de derechos de voto indirecto	% sobre el total de derechos de voto
D <sup>a</sup> Julia Avalos Pérez	8.210.673	0	12,627
D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> José Sánchez Ávalos	0	3.816.530	5,869
Banco Caja Castilla la Mancha	926.900	2.678.930	5,545

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el tota. de derechos de voto
D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> José Sánchez Ávalos	Valjoyval Holding España, S.L	3.816.530	5,869
Banco Caja Castilla la Mancha		2.678.930	4,120

Consejeros con derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directo	Número de derechos de voto indirecto	% sobre el total de derechos de voto
D. Jacinto Rey González	16.224.994	18.178.183	52,907
D. Jacinto Rey Laredo	41.462	0	0,064
D. Miguel Zorita Lees	30.205	0	0,046
D. Ramón Barral Andrade	347.200	0	0,534
D. Roberto Álvarez Álvarez	7.583	0	0,012
D. Santiago Martínez Carballal	21.875	0	0,034



Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos XR, S.L	3.816.530	5,869
D. Jacinto Rey González	Udra Valor, S.A	4.669.367	7,181
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos Inversiones, S.L.U	2.229.303	3,428

Porcentaje total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración: 53,503%

**d) Cualquier restricción al derecho de voto**

En los Estatutos Sociales no existe restricción alguna para el ejercicio del derecho de voto.

En este sentido el artículo 16.1 todos los accionistas que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de mínimo cien (100) acciones, podrán asistir a la Junta General.

**e) Los pactos parasociales**

No existen este tipo de pactos.

**f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad.**

Existe un procedimiento estándar por el cual se realiza una primera evaluación de la persona y sus características por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, que examina el caso e informa de lo que considere procedente. Dicho informe se traslada al Consejo, que acuerda lo que proceda, o eleva su propuesta a la Junta General.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



Asimismo, el artículo 25 del Reglamento del Consejo dispone que los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguna de las causas previstas legalmente para ello.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incurso en alguna de las prohibiciones previstas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales vigentes en cada momento.

Con respecto a la modificación de los estatutos sociales no existe ningún procedimiento además de aquellos que se encuentran contemplados en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

**g) Los poderes de los miembros del consejo de administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.**

En virtud de los estatutos sociales el poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración en forma colegiada y por decisión mayoritaria según lo establecido en los Estatutos Sociales, y, en su caso, si así se acordara, a la Comisión Ejecutiva o a los Consejeros Delegados, teniendo facultades, lo más ampliamente entendidas, para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, sin más excepciones que las de aquellos asuntos que sean competencia de la Junta General o no estén incluidos en el objeto social.

El Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva y uno o varios Consejeros Delegados, determinando las personas que deben ejercer dichos

JAVIER PEREZ ARDA CRIADO

cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley o a los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración podrá delegar también con carácter permanente, sus facultades representativas en uno o más Consejeros, determinando si son varios, si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá crear aquellos Comités o Comisiones que considere convenientes para el mejor desarrollo de sus funciones, con las atribuciones que el propio Consejo de Administración determine, designando los Consejeros que deban formar parte de los mismos.

El Consejo de Administración podrá, igualmente, nombrar y revocar representantes o apoderados.

En la pasada Junta de 25 de junio de 2010 se acordó autorizar y facultar al Consejo de Administración, con facultad de sustitución, para la adquisición derivativa de acciones propias de la Sociedad, directamente o a través de cualquiera de las sociedades del Grupo por compraventa o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso siempre que se trate de acciones que, sumadas a las que ya se posean, no superen el 10 por 100 del capital de la Sociedad y el precio de adquisición no sea superior ni inferior al resultante de aplicar en más o en menos un 50 por 100 respectivamente del promedio de cotización oficial de los siete días anteriores. Todo ello por el plazo máximo de cinco años, a partir de la adopción acuerdo.

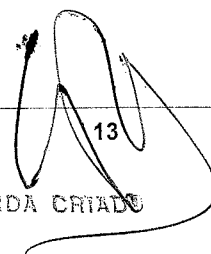
La adquisición debe permitir a la Sociedad, en todo caso, dotar la reserva prevista en el artículo 148 LSC, sin disminuir el capital ni las reservas indisponibles. Las acciones a adquirir deberán estar íntegramente desembolsadas. Asimismo, las acciones adquiridas podrán transmitirse, en todo o en parte, a los trabajadores, directivos o administradores de la Sociedad o de las sociedades pertenecientes a su Grupo, conforme exige el artículo 146 LSC. Siendo dicha autorización para la adquisición de acciones propias sustituta de las anteriormente concedidas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad

**h) Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.**

No existen acuerdos en este sentido.

**i) Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.**

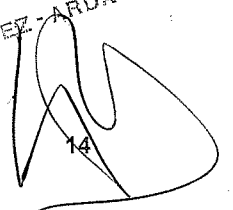
No existen acuerdos entre la Sociedad, los Consejeros, Directivos o empleados que prevean indemnizaciones al terminarse la relación con la sociedad.



Anexo II al Informe de Gestión

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

JAVIER PEREZ ARDA CRIADO

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned below the printed name.

14

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

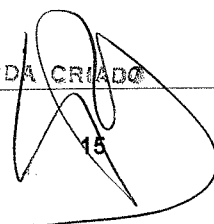
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

C.I.F.: A-36046993

Denominación social: GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.



15

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

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

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
27/06/2008	1.950.782,49	65.026.083	65.026.083

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

NO

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA JULIA AVALOS PÉREZ	8.210.673	0	12,627
DOÑA MARIA JOSÉ SÁNCHEZ ÁVALOS	0	3.816.530	5,869
BANCO CAJA CASTILLA-LA MANCHA	926.900	2.678.930	5,545

Nombre o denominación social del titular indirecto de la	A través de: Nombre o denominación social del titular	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
--	---	-------------------------------------	--------------------------------------

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA MARIA JOSÉ SÁNCHEZ ÁVALOS	VALJOYVAL HOLDING ESPAÑA, S.L.	3.816.530	5,869
BANCO CAJA CASTILLA-LA MANCHA	BANCO CAJA CASTILLA-LA MANCHA	2.678.930	4,120

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	16.224.994	18.178.183	52,907
DON JACINTO REY LAREDO	41.462	0	0,064
DON MIGUEL ZORITA LEES	30.205	0	0,046
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE	347.200	0	0,534
DON ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ	7.583	0	0,012
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	21.875	0	0,034

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PINOS ALTOS XR, S.L.	11.279.513	17,346
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	UDRA VALOR, S.A.	4.669.367	7,181
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PINOS ALTOS INVERSIONES, S.L.U.	2.229.303	3,428

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	53,596
--	--------

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

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

**Tipo de relación :**

Familiar

**Breve descripción :**

Parentesco en primer grado con María José Sánchez Ávalos (madre e hija)

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JULIA AVALOS PÉREZ

**Tipo de relación :**

Societaria

**Breve descripción :**

Sociedad dominante de Caja Castilla La Mancha Corporación, S.A.

Nombre o denominación social relacionados
BANCO CAJA CASTILLA-LA MANCHA

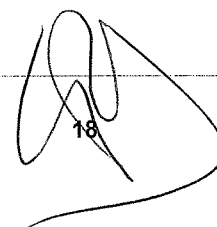
A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO



18



NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

No Aplica

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
DON JACINTO REY GONZÁLEZ
Observaciones
52,907 % del capital social

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

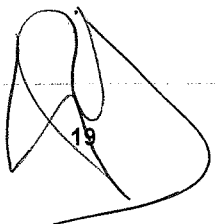
Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,000

(\*) A través de:

Total	0
-------	---

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

--	--



19

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

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

La Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de junio de 2010 aprobó la propuesta del Consejo de Administración de:

Autorizar la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad, en cualquier momento durante la vigencia de este acuerdo y cuantas veces se estime necesario por parte de la Sociedad, ya sea por compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio jurídico permitido por la Ley en cada momento, directamente o a través de sociedades dominadas, así como la aceptación en prenda de acciones propias, hasta un número máximo de acciones que, sumado al de las que ya posea la Sociedad y cualesquiera de sus sociedades filiales, no exceda del 10% del capital social, y por un precio o valor de contraprestación que no podrá ser inferior al valor nominal de las acciones ni superar en más de un 50% su promedio de cotización en Bolsa de los siete días anteriores. La autorización incluye la facultad de llevar a cabo cualesquiera operaciones de futuros, opciones u otras sobre acciones de la Sociedad.

La presente autorización tendrá una duración inicial de 5 años desde la fecha de la presente Junta General Ordinaria y Extraordinaria contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

A efectos de lo previsto en el Artículo 75.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se hace constar específicamente que las acciones adquiridas podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a su posterior entrega a los empleados, directivos y administradores de la Sociedad o de su Grupo o, en su caso, para satisfacer el ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como planes de reinversión del dividendo, u otros análogos.

Facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el ejercicio de la autorización objeto de este acuerdo y para llevar a cabo el resto de las previsiones contenidas en éste, pudiendo dicha facultad ser delegada por el Consejo de Administración en favor de cualquiera de los miembros del Consejo o de cualquier otra persona que el Consejo de Administración apodere expresamente a tal efecto.

Este acuerdo revoca y deja sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de accionistas celebrada el día 30 de junio de 2009.

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

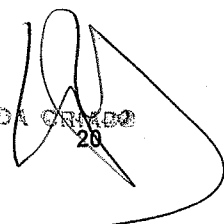
NO

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

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

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---



Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	--	PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO	18/08/1987	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JACINTO REY LAREDO	--	VICEPRESIDENTE	30/10/2006	06/07/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MIGUEL ZORITA	--	CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2009	COOPTACIÓN

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
LEES		DELEGADO			
DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ	--	CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FRANCIS LEPOUTRE	--	CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FRANCISCO HERNANZ	--	CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JUAN EMILIO IRANZO MARTÍN	--	CONSEJERO	11/11/2010	11/11/2010	COOPTACIÓN
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE	--	CONSEJERO	30/06/2009	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ	--	CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	--	CONSEJERO	30/06/2009	30/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON ROBERTO REY PERALES	OTRO CONSEJERO EXTERNO	11/11/2010

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JACINTO REY LAREDO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	VICEPRESIDENTE
DON MIGUEL ZORITA LEES	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CONSEJERO DELEGADO
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Número total de consejeros ejecutivos	4
% total del consejo	40,000

#### CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	JACINTO REY GONZÁLEZ
DON JACINTO REY LAREDO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	JACINTO REY GONZÁLEZ

Número total de consejeros dominicales	2
% total del Consejo	20,000

#### CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON JUAN EMILIO IRANZO MARTÍN

Perfil

ECONOMISTA

**Nombre o denominación del consejero**  
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE

**Perfil**  
ECONOMISTA

**Nombre o denominación del consejero**  
DON ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ

**Perfil**  
ECONOMISTA

<b>Número total de consejeros independientes</b>	3
<b>% total del consejo</b>	30,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

<b>Nombre o denominación del consejero</b>	<b>Comisión que ha propuesto su nombramiento</b>
DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
DON FRANCIS LEPOUTRE	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
DON FRANCISCO HERNANZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

<b>Número total de otros consejeros externos</b>	3
<b>% total del consejo</b>	30,000

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

**Nombre o denominación social del consejero**  
DON FRANCIS LEPOUTRE

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**  
DOÑA --

**Motivos**

Ha sido representante persona física de Grupo Empresarial San José, S.A., Consejero Dominical de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

**Nombre o denominación social del consejero**

DON FRANCISCO HERNANZ MANZANO

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

BANCO CAJA CASTILLA-LA MANCHA

**Motivos**

ES ADMINISTRADOR DE CAJA CASTILLA LA-MANCHA CORPORACIÓN, S.A., SOCIEDAD QUE TENÍA UNA PARTICIPACIÓN SIGNIFICATIVA EN LA SOCIEDAD.

**Nombre o denominación social del consejero**

DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.

**Motivos**

Ha sido representante persona física de Constructora San José, S.A., Consejero Dominical de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

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

NO

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

SI

**Nombre del consejero**

DON ROBERTO REY PERALES

**Motivo del cese**

MOTIVOS PROFESIONALES

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

**Nombre o denominación social consejero**

DON JACINTO REY GONZÁLEZ

**Breve descripción**

TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
SALVO LAS INDELEGABLES

**Nombre o denominación social consejero**

DON MIGUEL ZORITA LEES

**Breve descripción**

TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
SALVO LAS INDELEGABLES

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

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	CARLOS CASADO. S.A.	CONSEJERO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	DESARROLLOS URBANÍSTICOS CHAMARTÍN. S.A.	CONSEJERO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	DESARROLLOS URBANÍSTICOS UDRA. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	INMOBILIARIA AMERICANA DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	INMOBILIARIA EUROPEA DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	SAN JOSÉ CONCESIONES Y SERVICIOS. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	UDRA MEXICO. S.A. DE CV	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSE CABO VERDE. S.A.	CONSEJERO
DON JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSE. S.A.	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA UDRA LTDA.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE BAU GMBH	ADMINISTRADOR
DON JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE CONSTRUCTION GROUP INC	CHAIRMAN OF THE BOARD
DON JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE FRANCE. S.A.	CONSEJERO
DON JACINTO REY LAREDO	SJB MULLROSER BAUGESELLSCHAFT MBH	ADMINISTRADOR



Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	CADENA DE TIENDAS. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	COMERCIAL UDRA. S.A.U.	CONSEJERO
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	CONSTRUCTORA SAN JOSE. S.A.	CONSEJERO
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	SAN JOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	PRESIDENTE
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE. S.A.	CONSEJERO
DON SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	SANJOSE TECNOLOGÍAS. S.A.U.	CONSEJERO

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

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

NO

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

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



27

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

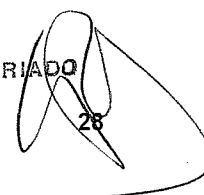
a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	1.375
Retribucion Variable	1.125
Dietas	72
Atenciones Estatutarias	84
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
<b>Total</b>	<b>2.656</b>

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

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

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0



Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Dietas	2
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	<b>2</b>
--------------	----------

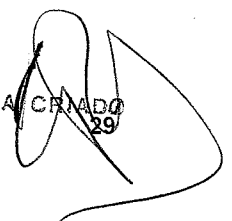
Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2.526	0
Externos Dominicales	0	0
Externos Independientes	96	0
Otros Externos	34	2
<b>Total</b>	<b>2.656</b>	<b>2</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	2.658
--	-------



Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	6,0
--	-----

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA CRISTINA GONZÁLEZ LÓPEZ	DIRECTORA ASESORÍA FISCAL
DON IGNACIO ALONSO LOPEZ	DIRECTOR GENERAL COMERCIAL UDRA
DON VALERIANO GARCÍA GARCÍA	CONSEJERO DELEGADO DE CONSTRUCTORA SAN JOSÉ
DON ANTONIO MOURE FIGUEIRAS	DIRECTOR GENERAL JURÍDICO
DON JUAN ARESES VIDAL	DIRECTOR GENERAL OBRA CIVIL CONSTRUCTORA SAN JOSE
DOÑA ESTELA AMADOR BARCIELA	DIRECTORA GENERAL DE RR.HH., CALIDAD, MA Y COMUNICACIÓN
DON JOSÉ MARÍA REBOLLO OLLETA	DIRECTOR GENERAL EDIFICACIÓN CONSTRUCTORA SAN JOSE
DON JEAN CLAUDE CURELL COSTANZO	SUBDIRECTOR ÁREA INTERNACIONAL
DOÑA LOURDES FREIRÍA BARREIRO	DIRECTORA GENERAL DE SEGUROS Y RIESGOS
DON PEDRO ALLER ROMÁN	CONSEJERO DELEGADO SANJOSE TECNOLOGÍAS
DON JAVIER ALONSO LÓPEZ	CONSEJERO DELEGADO SANJOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS,S.A
DON FRANCISCO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	DIRECTOR DE EMPRESAS PARTICIPADAS
DON JOSE MANUEL PRIETO IGLESIAS	PRESIDENTE SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE,S.A.
DON DAVID RODRIGUEZ BARCALA	PRESIDENTE SANJOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.



Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.913
---	-------

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

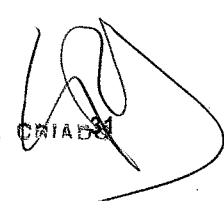
Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

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

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

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

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>Por acuerdo de la Junta General de Accionistas que determinará la retribución en una asignación fija para cada ejercicio, correspondiendo al Consejo fijar las retribuciones individualizadas de los diferentes Consejeros.</p> <p>Artículo 25.- Retribución a los miembros del Consejo de Administración.</p> <p>1. Los miembros del Consejo de Administración percibirán por el desempeño de sus funciones como consejeros una retribución estatutaria cuyo importe anual total y conjunto será determinado por la Junta general y se actualizará de acuerdo a los índices o magnitudes que la Junta defina, consistente en: (i) una asignación fija; y (ii) dietas por asistencia efectiva las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones.</p> <p>2. Corresponderá al Consejo de Administración determinar, en cada ejercicio, la forma y el momento de pago y acordar la distribución entre sus miembros del importe conjunto correspondiente a la retribución estatutaria prevista en el apartado anterior, de modo individualizado, en atención a sus funciones, dedicación y participación.</p> <p>3. Con carácter acumulativo a lo previsto en los apartados anteriores, la retribución de todos o de alguno de los Consejeros podrá consistir en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones, establecidos por la Sociedad con la autorización de la Junta General.</p> <p>4. La percepciones previstas en los apartados anteriores serán compatibles e independientes de los sueldos fijos; retribuciones variables (en función de la consecución de objetivos de negocio, corporativos o de desempeño personal); indemnizaciones por cese del Consejero por razón distinta del incumplimiento grave de sus deberes y obligaciones; pensiones; seguros; sistemas de previsión; y conceptos retributivos de carácter diferido, que puedan establecerse en contratos laborales o profesionales de prestación de servicios para aquellos miembros del consejo que cumplan funciones ejecutivas.</p> <p>5. En todo caso, la retribución a los miembros del Consejo de Administración se efectuará siempre dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en cada momento</p>



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

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

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

SI

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

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

NO

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

Identidad de los consultores externos
---------------------------------------

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

Nombre o denominación social del	Denominación social del accionista	Cargo
----------------------------------	------------------------------------	-------

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PINOS ALTOS XR, S.L.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY LAREDO	UDRA VALOR, S.A.	NINGUNO
DON JACINTO REY LAREDO	PINOS ALTOS XR, S.L.	NINGUNO

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

**Nombre o denominación social del consejero vinculado**

DON JACINTO REY LAREDO

**Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado**

DON JACINTO REY GONZÁLEZ

**Descripción relación**

Parentesco de primer grado (padre e hijo)

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

NO

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

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

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

El artículo 25 del Reglamento del Consejo dispone: Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguna de las causas legalmente previstas para ello.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incurso en alguna de las prohibiciones previstas en el Art. 213 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales aplicables en cada momento.

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

persona:

SI

Medidas para limitar riesgos
Existe la figura de Consejero Delegado y una Comisión Ejecutiva formada por cuatro miembros.

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

NO

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

NO

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

**Descripción del acuerdo :**

Acuerdos sobre asuntos que figuren en el orden del día

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

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

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

NO

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

SI

Materias en las que existe voto de calidad
--



<b>Materias en las que existe voto de calidad</b>
El voto del Presidente tendrá carácter dirimente en caso de empate en las votaciones

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

<b>Número máximo de años de mandato</b>	0
---	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

<b>Explicación de los motivos y de las iniciativas</b>
Hay una mujer Consejera

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

<b>Señale los principales procedimientos</b>
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tras el adecuado análisis y debate con la Directora General de Recursos Humanos del Grupo, no ha considerado preciso establecer reglas adicionales para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos, toda vez que son claros y terminantes y excluyen cualquier supuesto de discriminación negativa.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

La representación deberá ser conferida a otro miembro del Consejo de Administración por escrito con carácter especial para cada Consejo.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	6
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	6
Número de reuniones del comité de auditoría	5
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

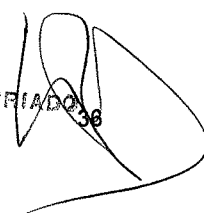
B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	5
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	8,330

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:



B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

No los hay específicos

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
Se informa por la Comisión de Nombramientos y se aprueba por el Pleno del Consejo; tanto el nombramiento como el cese.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
El Artículo 12 del Reglamento del Consejo establece en su último apartado que, el Secretario asimismo se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de ésta, conforme a lo previsto en este Reglamento. Asimismo, analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo que se formulen en cada momento para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Corresponde al Comité de Auditoría mantener las relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste.

Adicionalmente el Auditor siempre es una Empresa de Auditoría de las más importantes del mercado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	69	67	136
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	55,640	16,100	25,180

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

--	--	--

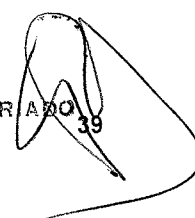
	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	16	16

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	100,0	100,0

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	UDRA VALOR, S.A.	0,000	ADMINISTRADOR UNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PINOS ALTOS XR, S.L.	55,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PINOS ALTOS INVERSIONES, S.L.U.	0,000	ADMINISTRADOR UNICO
DON JACINTO REY LAREDO	UDRA VALOR, S.A.	4,640	SIN FUNCIÓN
DON JACINTO REY LAREDO	PINOS ALTOS XR, S.L.	22,500	SIN FUNCION
DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ	FERROVIAL	0,000	NINGUNO
DON FRANCISCO HERNANZ MANZANO	EL REINO DE DON QUIJOTE, S.A.	0,000	CONSEJERO
DON FRANCISCO HERNANZ MANZANO	LICO INMUEBLES, S.A.	0,000	CONSEJERO
DON FRANCISCO HERNANZ MANZANO	CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN, S.A.	0,000	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:



SI

Detalle del procedimiento
Artículo 27 del Reglamento del Consejo.- Asesoramiento externo. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros y las Comisiones y Comités del Consejo pueden solicitar al Presidente del Consejo de Administración la contratación de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento
Aparte de remitir el orden del día, se envían los documentos que merecerán especial consideración por el Consejo. Además de ello, se envían a los miembros de las Comisiones informativas, los documentos pertinentes para sus informes previos a las reuniones del Consejo

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
OPERA LO ESTABLECIDO EN EL ART.25 DEL REGLAMENTO DEL CONSEJO

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

**COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA**

Nombre	Cargo	Tipología
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PRESIDENTE	DOMINICAL
DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ	VOCAL	OTRO EXTERNO
DON JACINTO REY LAREDO	VOCAL	DOMINICAL
DON MIGUEL ZORITA LEES	VOCAL	EJECUTIVO

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ	VOCAL	OTRO EXTERNO
DON ROBERTO REY PERALES	VOCAL	

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
DON FRANCIS LEPOUTRE	VOCAL	OTRO EXTERNO
DON FRANCISCO HERNANZ	VOCAL	OTRO EXTERNO

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en	
--	--



su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

El Artículo 18o del Reglamento del Consejo de Administración establece las funciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Sin perjuicio de las funciones adicionales que pueda establecer el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno tendrá, en su caso, los siguientes cometidos:

1. Informar y proponer el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración, ya sea al propio Consejo para efectuarlo por cooptación para cubrir alguna vacante producida en dicho órgano, ya para proponer tal nombramiento a la Junta General de la Sociedad.
2. Determinar y proponer, para su aprobación por el Consejo de Administración, las condiciones de los contratos o acuerdos suscritos por la Sociedad con el Consejero Delegado, en su caso.
3. Informar y proponer para su aprobación por la Junta al respecto de las retribuciones a percibir por los miembros del Consejo, así como para que el Consejo apruebe lo que resulte pertinente al respecto de las dietas a satisfacer por la asistencia a sus reuniones y a las reuniones de cada Comité o Comisión del Consejo, en su caso.
4. Informar y proponer, para su aprobación por el Consejo de Administración, al respecto de la selección y el nombramiento de personal directivo de máximo nivel de la Sociedad y sus filiales, así como de la política de sus retribuciones y condiciones contractuales.



5. La supervisión y seguimiento de la transparencia en las actuaciones sociales, el cumplimiento de las normas de gobierno de la Sociedad y el cumplimiento de las normas del Reglamento Interno de Conducta por parte de los miembros del Consejo y los Directivos de la Sociedad, informando al Consejo de las conductas o incumplimientos que se produjeran, para ser corregidas, o dando cuenta, en caso de no ser corregidas, a la Junta General.

6. Proponer al Consejo de Administración, previa elaboración del correspondiente informe justificativo, la modificación del presente Reglamento.

7. En el ámbito de sus funciones elevar al Consejo de Administración, para su eventual estudio y aprobación, las propuestas que estime oportunas.

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

La Comisión Ejecutiva tiene delegadas todas las facultades del Consejo, salvo las legal o estatutariamente indelegables.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

El Artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración establece las Competencias del Comité de Auditoría.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en las materias de su competencia.

2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de auditores externos de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, incluyendo las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación.

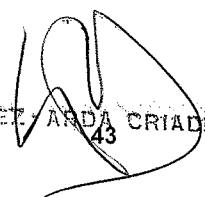
3. Supervisar el funcionamiento de los servicios de auditoría interna establecidos por el Consejo de Administración, con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, así como proponer la selección, nombramiento, reelección o cese del Director de dichos servicios, proponer el presupuesto, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

4. Supervisar el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.

5. Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas, en su caso, en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

6. Cuantas otras le vengan atribuidas por los Estatutos Sociales, el presente Reglamento, el Reglamento Interno de Conducta y otros reglamentos de la Sociedad en vigor.

En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar el auxilio de expertos cuando estime que, por razones de independencia o especialización, no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin la presencia de ningún otro directivo.



B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

SÓLO TIENEN FUNCIONES DE ASESORAMIENTO, ANÁLISIS Y DICTAMEN

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

TIENE DELEGADAS TODAS LAS FACULTADES DELEGABLES DEL CONSEJO

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

SÓLO TIENEN FUNCIONES DE ASESORAMIENTO, ANÁLISIS Y DICTAMEN

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Las regulaciones de las Comisiones del Consejo figuran en el Reglamento del Consejo que se puede leer en la página web de la Compañía.

**Denominación comisión**

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

**Breve descripción**

Las regulaciones de las Comisiones del Consejo figuran en el Reglamento del Consejo que se puede leer en la página web de la Compañía.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Las regulaciones de las Comisiones del Consejo figuran en el Reglamento del Consejo que se puede leer en la página web de la Compañía.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

SI



## C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

**Denominación social de la entidad de su grupo**

ANTIGUA REHABILITIA, S.A.

**Importe (miles de euros)**

15454

**Breve descripción de la operación**

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

**Denominación social de la entidad de su grupo**

PONTEGRAN, S.L.

**Importe (miles de euros)**

15388

**Breve descripción de la operación**

PRÉSTAMO

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Se reclaman periódicamente las declaraciones preceptivas sobre este particular

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

### Riesgo de crédito

El Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación consolidado netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo 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 consolidados, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición del Grupo a 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.

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

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

El Grupo 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.

### Riesgo de interés

Se manifiesta por las variaciones en los flujos futuros de efectivo de la deuda contratada a tipo de interés variable (o con vencimiento a corto plazo) como consecuencia de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el coste de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichos tipos de interés. Para ello se contratan derivados financieros que aseguran tipos de interés fijos o bandas estrechas de

fluctuación de los mismos, para una parte sustancial del endeudamiento que pueda ver afectado por dicho riesgo.

Exposición al riesgo de cambio

El Grupo no tiene ni ha efectuado en 2010 operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio por importe relevante. Su exposición en divisa corresponde a sus participaciones en las sociedades extranjeras, cuya financiación se contrata en moneda local.

Exposición al riesgo de liquidez

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

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

N/A

## E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

NO LOS HAY

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Se realizan los anuncios legales.

Se pone toda la documentación a disposición de los accionistas, o se les envía gratuitamente si lo piden

La Oficina de atención al accionista contesta todas las preguntas que se formulen

Se publican todos los documentos en la página Web de la Compañía

Se dan amplias explicaciones en la Junta, por el Presidente y miembros de la Mesa

Se contesta a las solicitudes de información que se reciben en diferentes momentos

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
Actúa como Secretario el Secretario del Consejo. Suele pedirse la intervención de Notario. Se conceden turnos para solicitar informes y manifestar posiciones.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
28/06/2010	8,680	78,820	0,000	0,000	87,500

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

Aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión individual de la Sociedad y las Cuentas Anuales e Informe de Gestión del Grupo consolidado, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2010 y aplicación del resultado. Aprobación de la gestión social. Examen y aprobación de las Cuentas Anuales Consolidadas (Balance Consolidado, Cuenta de Resultados Consolidada, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, Estado de Flujos de Efectivos Consolidado y Memoria Consolidada) del Grupo consolidado y del Informe de Gestión Consolidado, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010.

Modificación del artículo 25 de los Estatutos para adecuarlo a las tendencias retributivas del mercado y a la mejor transparencia. Aprobación del Informe sobre política retributiva del Consejo de Administración y retribución del Consejo de Administración de la Sociedad.

Aprobar un programa de incentivos referenciado al valor de la acción dirigido a Administradores Ejecutivos y Personal Directivo de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

Aprobación como Balance de Segregación el cerrado el 31 de diciembre de 2009. Aprobar también el llamado Balance de la Rama de Actividad que se segrega, de igual fecha. Aprobación de la segregación de la rama de actividad inmobiliaria, siendo

la sociedad beneficiaria la sociedad SAN JOSÉ DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., en los términos del Proyecto. Acogimiento de la operación de segregación al régimen de neutralidad fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

Fijación del número de los miembros del Consejo de Administración. Cese, reelección, nombramiento y ratificación, en su caso, de Administradores.

Reelección de Auditores de Cuentas tanto de la Sociedad como del Grupo Consolidado para el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero de 2010 y el 31 de diciembre de 2010.

Autorización para que la Sociedad pueda proceder a la adquisición, directamente o a través de sociedades del Grupo, así como a la aceptación en prenda, de acciones propias, de conformidad con lo dispuesto en el antiguo Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas (actual 146 de la Ley de Sociedades de Capital), estableciendo los límites o requisitos de estas adquisiciones. Delegación en el Consejo de Administración de las facultades necesarias para la ejecución de los acuerdos que adopte la Junta a este respecto.

El detalle de estos acuerdos figura en la página web de la Compañía.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	100
---	-----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Las entidades depositarias de las acciones facilitan a los accionistas los textos posibles de delegación.

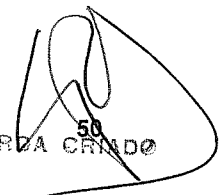
E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

Toda la información relativa a gobierno corporativo, es accesible en la página web de la Sociedad ([www.grupo-sanjose.biz](http://www.grupo-sanjose.biz)), en el apartado de menú principal 'Accionistas e Inversores', en el subapartado Gobierno Corporativo.

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO





Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

*Ver epígrafe: E.8*

Cumple Parcialmente

Algunas propuestas se votan de forma separada; otras de forma conjunta; en algunas hay votos singulares mediante delegación de voto.

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

*Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3*

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

*Ver epígrafe: B.1.1*

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

*Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14*

Cumple Parcialmente

La suma de Consejeros Dominicales e Independientes asciende a 5, la mitad del Consejo. No obstante, los Consejeros Ejecutivos son tan sólo 2.

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

*Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3*

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

La falta de cumplimiento actual de esta regla está en el carácter de otros Consejeros de los que en Parquesol eran Consejeros independientes (Parquesol fue absorbida por GESJ y la sustituye en Bolsa), y también en el reducido número de miembros del Consejo en el que por política de empresa, deben estar los Consejeros ejecutivos.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple Parcialmente

El Reglamento del Consejo permite que tres cualesquiera de los miembros puedan decidir la convocatoria del Consejo y establecer los puntos del orden del día que consideren oportunos.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.34*

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

*Ver epígrafe: B.1.29*

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

*Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30*

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

Cumple

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

*Ver epígrafe: B.1.41*



Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explique

No se ha planteado por ningún Consejero la necesidad de asesoramiento personal distinto del facilitado por los servicios de la Compañía y por los establecidos por el propio Consejo o por la Junta.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Explique

La Sociedad exige a los Consejeros la dedicación suficiente con carácter previo a su nombramiento y en el desempeño del mismo. No hay otros mecanismos que la vinculación de la retribución a la asistencia efectiva a las sesiones del consejo y de las Comisiones y a la dedicación en el desempeño, como criterio para la distribución por el Consejo de la asignación global establecida por la Junta de Accionistas.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

No hay regla alguna a tal efecto ni tampoco existe nadie que se encuentre en semejantes condiciones.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26*

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
  - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
  - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
  - i) Duración;
  - ii) Plazos de preaviso; y
  - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Explique

No se ha planteado ningún plan en este sentido.

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.



Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

*Ver epígrafe: B.1.16*

Explique

El sistema retributivo es informado por la Comisión correspondiente del Consejo, y sometido a aprobación del Consejo, antes de ser, a su vez, sometido a aprobación de la Junta.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;

- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6*

Cumple

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

Cumple

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3*

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio

del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

*Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3*

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

*Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3*

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

*Ver epígrafe: B.1.38*

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

*Ver epígrafe: B.2.1*

Explique

Por la estructura accionarial y la representación en el Consejo de todos los paquetes significativos, hay 2 Consejeros independientes. La mayoría son externos.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

*Ver epígrafe: B.2.3*

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
  - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
  - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
  - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

*Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3*

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

## **G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

24/02/2011

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO



**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 consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado 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.

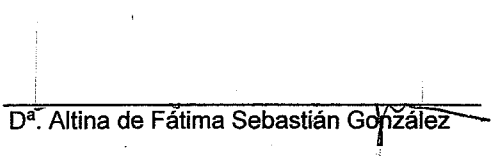
Las presentes Cuentas Anuales consolidadas constituidas por el Balance de Situación consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado y la Memoria consolidada, así como el Informe de Gestión consolidado adjunto y el Informe de Gobierno Corporativo, extendidos en 172 folios de papel común, por una sola cara, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 24 de febrero de 2010.

  
D. Jacinto Rey González


  
D. Jacinto Rey Laredo

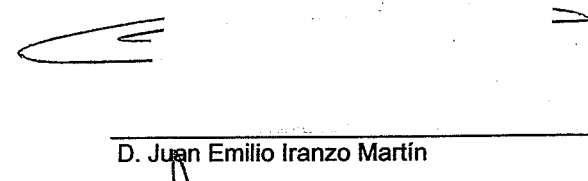
  
D. Miguel Zorita Lees

  
D. Ramon Barral Andrade

  
D. Altina de Fátima Sebastián González

  
D. Francis Lepoutre

  
D. Francisco Hernanz Manzano

  
D. Juan Emilio Iranzo Martín

  
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 delegó su representación en el Presidente.*

*EL SECRETARIO*

*JAVIER PÉREZ-ABRA CRIARÓ*

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

**Identificación de la sociedad:**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Datos registrales de la sociedad:**

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

**NIF:** A36046993. **Ejercicio Social:** 2010

Los abajo firmantes, como Administradores de la sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales extendidas en 172 folios de papel común, por una cara, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.

Firma y nombre de los Administradores:

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Miguel Zorita Lees

D. Ramón Barral Andrade



D<sup>a</sup>. Altina de Fátima Sebastián

D. Francis Lepoutre

D. Francisco Hernánz Manzano

D. Juan Emilio Irazo Martín

D. Roberto Alvarez Alvarez

D. Santiago Martínez Carballal