



**Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Miguel Ángel, 11  
28010 Madrid

Madrid, a 17 de julio de 2009

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.- ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE ACCIONES**

Muy Sres. nuestros:

Adjunto les remitimos el CD ROM que contiene el folleto explicativo referido a la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de Udra, S.A. (que pasará a denominarse Grupo Empresarial San José, S.A.), esto es, 65.026.083 acciones.

El contenido del folleto explicativo que figura en este CD ROM es idéntico a la última versión del mismo presentada por escrito ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, autorizo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a difundir el mencionado documento por vía telemática.

Muy atentamente,

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

D. Federico Cañas

# FOLLETO INFORMATIVO



## ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE ACCIONES DE GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

**65.026.083 acciones ordinarias**

El presente Folleto Informativo incluye el Documento de Registro y la Nota sobre las Acciones (de conformidad con los modelos establecidos en los Anexos I y III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004) de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

El presente Folleto Informativo ha sido inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) con fecha 20 de julio de 2009.

|       |  |    |
|-------|--|----|
| I.    | RESUMEN .....  | 1  |
| 1     | DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y CALENDARIO .....   | 1  |
| 2     | FINALIDAD DE LA OPERACIÓN .....  | 3  |
| 3     | DESCRIPCIÓN DEL EMISOR .....   | 4  |
| 4     | MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS MÁS RELEVANTES.....  | 6  |
| 5     | OTRAS INFORMACIONES .....  | 10 |
| 6     | FACTORES DE RIESGO.....  | 11 |
| II.   | FACTORES DE RIESGO.....  | 26 |
| 1.    | FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A CADA UNA DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD<br>DESARROLLADAS POR LA SOCIEDAD .....   | 26 |
| 2.    | FACTORES DE RIESGO RELATIVOS AL NEGOCIO DEL EMISOR .....   | 32 |
| 2.1.  | El negocio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está sujeto a riesgos inherentes a la<br>situación económica general y a la específica del sector y mercados en los que operan, en<br>concreto España.....  | 32 |
| 2.2.  | Riesgo regulatorio derivado de la normativa aplicable y su posible modificación.....   | 32 |
| 2.3.  | GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ puede no tener éxito en el desarrollo de su estrategia<br>de negocio .....  | 34 |
| 2.4.  | Riesgos inherentes a la expansión internacional.....   | 35 |
| 2.5.  | Exposición al riesgo de tipo de cambio.....  | 35 |
| 2.6.  | Riesgos derivados de los tipos de interés .....  | 36 |
| 2.7.  | La adjudicación, desarrollo y ejecución de nuevos proyectos pueden quedar afectados por<br>la incapacidad de obtener financiación en términos satisfactorios para GRUPO EMPRESARIAL<br>SAN JOSÉ..... | 36 |
| 2.8.  | Reducción de los márgenes futuros como consecuencia de la revalorización de activos de<br>las sociedades absorbidas .....  | 36 |
| 2.9.  | Riesgo asociado a la licitación, estimación de costes errónea y otras incidencias en los<br>contratos y proyectos del Grupo .....  | 37 |
| 2.10. | Incertidumbre en cuanto al cumplimiento de la política de dividendos .....   | 38 |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 2.11. | Riesgo asociado a las asociaciones, consorcios, UTEs o “ <i>joint ventures</i> ” .....  | 39  |
| 2.12. | Dependencia de determinado personal clave .....   | 39  |
| 3.    | FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO .....   | 40  |
| 4.    | FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES .....   | 41  |
| III.  | DOCUMENTO DE REGISTRO (Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y Anexo I del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004) ..... | 43  |
| 1     | PERSONAS RESPONSABLES .....   | 43  |
| 2     | AUDITORES DE CUENTAS .....  | 44  |
| 3     | INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....  | 45  |
| 4     | FACTORES DE RIESGO .....  | 52  |
| 5     | INFORMACIÓN SOBRE GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. ....   | 53  |
| 6     | DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO .....   | 60  |
| 7     | ESTRUCTURA ORGANIZATIVA .....   | 112 |
| 8     | PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO .....   | 115 |
| 9     | ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO.....  | 124 |
| 10    | RECURSOS FINANCIEROS .....  | 129 |
| 11    | INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS .....  | 138 |
| 12    | INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....   | 139 |
| 13    | PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....   | 140 |
| 14    | ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.....   | 141 |
| 15    | REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS .....   | 150 |
| 16    | PRÁCTICAS DE GESTIÓN .....  | 153 |
| 17    | EMPLEADOS.....  | 159 |
| 18    | ACCIONISTAS PRINCIPALES .....   | 162 |
| 19    | OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS .....  | 167 |

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 20 | INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y AL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS .....                               | 168 |
| 21 | INFORMACIÓN ADICIONAL .....   | 183 |
| 22 | CONTRATOS RELEVANTES .....  | 198 |
| 23 | INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS .....   | 199 |
| 24 | DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....   | 200 |
| 25 | INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES.....  | 201 |
| IV | NOTA SOBRE LAS ACCIONES (RD 1310/2005, de 4 de noviembre y Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004) ..... | 202 |
| 1  | PERSONAS RESPONSABLES.....  | 202 |
| 2  | FACTORES DE RIESGO.....   | 203 |
| 3  | INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....  | 204 |
| 4  | INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....  | 208 |
| 5  | CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA .....  | 220 |
| 6  | ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....  | 222 |
| 7  | TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....  | 224 |
| 8  | GASTOS DE LA EMISIÓN.....   | 225 |
| 9  | DILUCIÓN .....  | 226 |
| 10 | INFORMACIÓN ADICIONAL .....   | 228 |

## I. RESUMEN

Se describen a continuación las principales características y los riesgos esenciales asociados al emisor y a los valores objeto del presente folleto informativo (el “**Folleto**”), sin perjuicio de la restante información recogida en los Factores de Riesgo, la Nota sobre las Acciones y el Documento de Registro. Se hace constar expresamente que este resumen:

- (i) Debe leerse como introducción al Folleto.
- (ii) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.
- (iii) No podrá exigirse responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente por el resumen, a no ser que dicho resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.

### 1 DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN Y CALENDARIO

La operación consiste en la admisión a negociación de las acciones representativas de la totalidad del capital social de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., anteriormente denominada UDRA, S.A. (la “**Sociedad**”), esto es, 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 1 al 65.026.083, ambos inclusive, de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

A los efectos del presente Folleto, a la Sociedad y al grupo de sociedades que forman parte de su grupo se les denominará, conjuntamente, como “**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**” o el “**Grupo**”.

La admisión a negociación de las acciones indicadas es consecuencia de la fusión mediante la absorción simultánea por UDRA, S.A. (ahora GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.), como sociedad absorbente, de las sociedades GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., SAN JOSÉ INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A., UDRAMED, S.L.U., PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. y LHOTSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., como sociedades absorbidas (la “**Fusión**”), operación que permitirá que, a través de una única sociedad cotizada, las acciones propiedad de todos los accionistas de las sociedades participantes en el proceso estén admitidas a negociación bursátil.

En este sentido, la Junta General de la Sociedad, en su condición de sociedad resultante de la Fusión, acordó solicitar con fecha 27 de junio de 2008 la admisión a cotización de la totalidad de las acciones integrantes de su capital social, incluidas las que fueran objeto de emisión como consecuencia de la Fusión, en las mismas Bolsas de Valores españolas en las que se encontraban admitidas a cotización las acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A., con carácter inmediato a la inscripción de la Fusión en los Registros Mercantiles correspondientes, a fin de entregar a los accionistas de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. (así como de las restantes sociedades absorbidas) acciones cotizadas de la Sociedad, en canje por sus antiguas acciones y participaciones.

La Fusión se encuadra en el proceso de reorganización del Grupo San José-Parquesol consistente en la integración de los negocios y actividades de ambas organizaciones bajo una

única compañía cotizada, así como en la agrupación de la actividad inmobiliaria del Grupo resultante en una única sociedad gestionada de forma independiente del resto de negocios del Grupo San José. Dicho proceso de reorganización está integrado por las siguientes operaciones:

- (i) La fusión mediante la absorción simultánea por PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A., como sociedad absorbente, de sus filiales íntegramente participadas PARZARA, S.L., GUADALMINA INVERSIONES, S.L., FOMENTO INMOBILIARIO DE GESTIÓN, S.A., PARQUESOL PROMOCIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y PARQUE USERA, S.L., como sociedades absorbidas.
- (ii) La Fusión, antes descrita.
- (iii) La aportación por parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ (antes UDRA, S.A.) del negocio inmobiliario del que resulte titular tras las fusiones indicadas en los apartados (i) y (ii) anteriores a favor de SAN JOSÉ DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. (anteriormente denominada INMOBILIARIA UDRA, S.A.), en concepto de aportación no dineraria y como contravalor al aumento de capital de dicha entidad. La operación comprende la aportación del negocio inmobiliario titularidad de la sociedad absorbente, así como la de todas las sociedades absorbidas, incluyendo la aportación de las acciones y participaciones en sociedades inmobiliarias titularidad de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. que ha recibido GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ por sucesión universal como consecuencia de dichas fusiones.

El calendario de la operación objeto del presente Folleto es el siguiente:

| Fecha               | Actuación   |
|---------------------|---|
| 17 de julio de 2009 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil</li> <li>• Último día de cotización de las acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.</li> </ul>   |
| 20 de julio de 2009 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación y registro por CNMV del Folleto de admisión a negociación de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.</li> <li>• Admisión a negociación y primer día de cotización de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.</li> </ul> |

## **2 FINALIDAD DE LA OPERACIÓN**

El proceso de reorganización descrito, que culmina con la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad, pretende:

- (i) Lograr la equiparación de todos los accionistas de las sociedades absorbidas, con independencia de su sector de actividad, en la Sociedad, como sociedad resultante de la Fusión;
- (ii) Que los accionistas y socios de todas las sociedades fusionadas participen en un grupo empresarial diversificado, con actividades en los sectores de construcción y concesión de infraestructuras y servicios, edificación, inmobiliario, tecnologías, energía y comercial, entre otros, a través de una única sociedad cotizada que permita que las acciones propiedad de todos los accionistas y socios de las sociedades participantes en el proceso estén admitidas a negociación bursátil y el acceso a los mercados de capitales para el conjunto del Grupo y que, a través de la admisión a cotización de sus acciones, se les permita obtener a todos una mayor liquidez a su inversión, al tiempo que se permita el acceso a los mercados bursátiles como fórmula de financiación del negocio de todas las sociedades que integran el Grupo; y
- (iii) Racionalizar y simplificar la estructura societaria del Grupo, dando lugar a ahorros de coste y eficiencias operativas significativas y, en particular, gestionar todo el negocio inmobiliario de forma global y unitaria.



### 3 DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

#### 3.1 Nombre legal y comercial del emisor

La denominación social del emisor es GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

Esta denominación fue adoptada, en sustitución de la anterior (UDRA, S.A.), de una de las sociedades absorbidas, y consecuentemente extinguidas, en virtud de la Fusión referida al amparo de lo dispuesto en el Artículo 418 del Reglamento del Registro Mercantil, con la consiguiente modificación estatutaria, de conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha de 27 de junio de 2008 e inscrito en el Registro Mercantil de Pontevedra con fecha 17 de julio de 2009.

#### 3.2 Lugar de Registro del emisor y número de registro

La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra, al Tomo 586, Folio 88, Hoja PO-609 y está provista de código de identificación fiscal número A-36.046.993.

#### 3.3 Fecha de constitución y período de actividad del emisor, si no son indefinidos

La Sociedad es una sociedad mercantil de nacionalidad española, que tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige por la Ley de Sociedades Anónimas. Fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el notario de Pontevedra, D. Rafael Sanmartín Losada, el día 18 de agosto de 1987, con el número 1.539 de su protocolo.

#### 3.4 Domicilio y número de teléfono

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene su domicilio social en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, número 44, Bajo, y el número de teléfono de contacto es el (0034) 986 866 464.

#### 3.5 Descripción de la actividad

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ es un grupo diversificado de construcción y servicios, cuyas áreas de actividad son la construcción, promoción inmobiliaria, tecnología e industria y otras inversiones, entre las que se encuentra la actividad comercial. Cada área de negocio a su vez se subdivide en divisiones, otorgando esta estructura matricial una alta flexibilidad operativa.

| AREAS DE NEGOCIO  |   |   |   |
|---|---|---|---|
| CONSTRUCCION  | INMOBILIARIA  | TECNOLOGIAS   | INVERSIONES   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Edificación<ul style="list-style-type: none"><li>· Residencial</li><li>· No Residencial</li></ul></li><li>- Obra Civil</li><li>- Obras Especiales</li><li>- Internacional</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nacional</li><li>- Internacional</li><li>- Desarrollos Urbanísticos</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Energía</li><li>- Agua y Medio Ambiente</li><li>- Industria</li><li>- Infraestructuras</li><li>- Edificación</li><li>- Concesiones de mantenimiento</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Comercial</li><li>- Otras inversiones</li></ul> |

El Grupo cuenta con una cartera diversificada de clientes entre los que destacan las administraciones públicas, grandes grupos españoles y empresas multinacionales.

Históricamente el Grupo ha mantenido crecimientos en la cifra de negocios global, tendencia que se ha visto alterada en el ejercicio 2008 con motivo de la fuerte contracción producida en los sectores de la construcción y la actividad inmobiliaria, pilares en los que se han venido sustentando los ingresos del Grupo (el 86% de las ventas corresponden al negocio de la construcción y el 10% de las ventas al inmobiliario) y ello a pesar del esfuerzo realizado en la búsqueda de negocios que permitan obtener rentas recurrentes y que aporten estabilidad financiera a los negocios más cíclicos, como es el caso de las rentas por alquiler de inmuebles, dentro del área de negocio inmobiliario.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, dentro de su estrategia de internacionalización, ha ido aumentando su presencia en Europa y América. La estrategia de entrada y desarrollo de la actividad se ha adaptado a cada país, siendo las líneas de negocio más relevantes las de edificación residencial, edificación no residencial y desarrollos inmobiliarios. La división de obra civil ha tenido un crecimiento muy elevado en el mercado español en los últimos tres años (tasa media acumulada del 52%) y su desarrollo estratégico futuro contempla su internacionalización mediante el posicionamiento en los países en los que el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ya tiene presencia y entrar en los mercados en los que se prevea un potencial crecimiento en la inversión en infraestructuras y servicios.

Desde el inicio de la actividad de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en 1975, bajo una denominación social distinta a la actual, el Grupo ha desarrollado un papel activo en el sector de construcción, tecnología e industria, promoción inmobiliaria y concesiones. El Grupo cuenta con una plantilla superior a 4.000 profesionales repartidos en más de diez países de Europa, América y África.

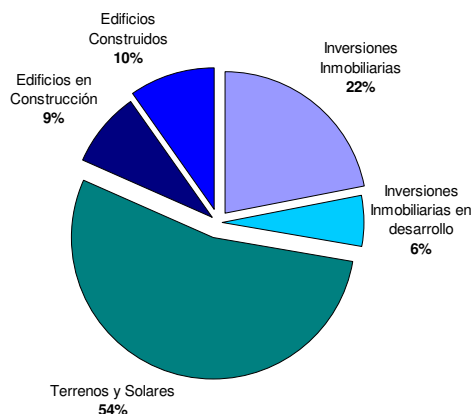
GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ actualmente se basa en las áreas de negocio de la construcción y de la actividad inmobiliaria. Sin embargo, desde el año 2007 la orientación estratégica del Grupo pasa por la diversificación hacia sectores o actividades que, teniendo en cuenta la coyuntura actual de los mercados, presenten rentabilidades más atractivas. En este sentido, se está dotando de los recursos necesarios para potenciar el área de tecnologías, lo que supone iniciar la actividad en sectores tan incipientes como los de la energía, agua y medio ambiente.

De esta forma, el negocio de tecnología e industria ha surgido a través del reenfoque estratégico del negocio de instalaciones e industria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. La redefinición estratégica llevada a cabo, tiene por objetivo acudir a proyectos de elevado valor añadido en los cuales se incorporen cartera de construcción industrial, energía y servicios. La cartera contratada pendiente de ejecución actual del área de tecnologías asciende a 550 millones de euros, de los cuales 66 millones de euros corresponden al ejercicio 2009.

En lo referente al área de construcción, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está presente en los segmentos de obra civil y edificación, donde ha llevado a cabo proyectos de construcción, generalmente bajo el esquema de "llave en mano", para diversidad de clientes tanto en el ámbito público como privado. La cartera contratada pendiente de ejecución actual del área de construcción asciende a 1.252 millones de euros, de los cuales 970 millones de euros corresponden al ejercicio 2009.

Dentro del área inmobiliaria, la distribución de la cartera del área inmobiliaria a final de 2008 muestra una estructura que combina rentas recurrentes, rentas del negocio inmobiliario residencial y terreno y solar, que son las existencias necesarias para asegurar la continuidad del negocio inmobiliario.

Valor de los activos (GAV) ajustado de la división inmobiliaria. Año 2008



\* Dentro de Terrenos y Solares no se ha incluido la participación de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en Desarrollos Urbanísticos de Chamartín. Debido a sus especiales características, se considera necesario tratarlo como un activo independiente.

Adicionalmente a los activos inmobiliarios mencionados, el Grupo posee una participación del 27,5% en la sociedad Desarrollos Urbanísticos de Chamartín, sociedad adjudicataria del concurso para realizar el desarrollo urbanístico de Chamartín (Madrid), con el objetivo de construir una nueva estación de tren, en el que se incluye el soterramiento de las vías del tren y la edificación residencial y no residencial en dicha localización. En la actualidad ésta es una de las localizaciones más atractivas de Madrid y el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ considera esta inversión como activo estratégico.

#### 4 MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS MÁS RELEVANTES

##### 4.1 Balance y Cuenta de Resultados consolidados de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2006 a 2008:

A continuación se presenta un cuadro con las principales magnitudes de los balances consolidados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ de los ejercicios 2006 a 2008:

Datos en Miles de Euros

| ACTIVO   | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |       |
|--|--|------------------|------------------|-------|
|  | Estados financieros anuales                              |                  |                  |       |
|  | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |       |
| Fondo de comercio y otros activos intangibles  | 17.175   | 61.356           | 17.900           |       |
| Inmovilizado material                          | 108.088  | 174.758          | 61.331           |       |
| Inversiones inmobiliarias                      | 465.240  | 405.341          | -                |       |
| Activos financieros no corrientes              | 72.980   | 106.450          | 73.833           |       |
| Otros activos no corrientes                    | 50.747   | 37.480           | 3.338            |       |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>             | <b>714.230</b>   | <b>785.385</b>   | <b>156.402</b>   |       |
|  | %sobre total activo                                      | 22,7%            | 25,1%            | 11,4% |
| Existencias                                    | 1.451.887  | 1.292.661        | 317.193          |       |
| Deudores                                       | 835.774  | 823.472          | 773.702          |       |
| Otros activos financieros corrientes           | 6.411  | 122.784          | 50.299           |       |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 143.791  | 106.208          | 71.365           |       |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                | <b>2.437.863</b>   | <b>2.345.125</b> | <b>1.212.559</b> |       |
|  | %sobre total activo                                      | 77,3%            | 74,9%            | 88,6% |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                            | <b>3.152.093</b>   | <b>3.130.510</b> | <b>1.368.961</b> |       |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Datos en Miles de Euros

| PASIVO  | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|   | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante     | 161.946  | 202.420          | 197.705          |
| Intereses minoritarios  | 273.286  | 370.824          | 83.338           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>  | <b>435.232</b>   | <b>573.244</b>   | <b>281.043</b>   |
| %sobre total pasivo   | 13,8%  | 18,3%            | 20,5%            |
| Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes | 864.527  | 978.755          | 7.277            |
| Otros pasivos no corrientes   | 123.815  | 175.523          | 21.557           |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>  | <b>988.342</b>   | <b>1.154.278</b> | <b>28.834</b>    |
| %sobre total pasivo   | 31,4%  | 36,9%            | 2,1%             |
| Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes    | 871.412  | 440.041          | 215.647          |
| Otros pasivos corrientes  | 857.107  | 962.947          | 843.437          |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>   | <b>1.728.519</b>   | <b>1.402.988</b> | <b>1.059.084</b> |
| %sobre total pasivo   | 54,8%  | 44,8%            | 77,4%            |
| <b>TOTAL PASIVO</b>   | <b>3.152.093</b>   | <b>3.130.510</b> | <b>1.368.961</b> |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

El detalle de las principales magnitudes de las cuentas de resultados consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ de los ejercicios 2006 a 2008 es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

| CUENTA DE RESULTADOS                                      | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|   | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Cifra de negocios   | 1.349.705  | 1.559.945        | 1.311.113        |
| Otros ingresos de explotación                             | 31.984   | 8.130            | 431              |
| <b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>                      | <b>1.381.689</b>   | <b>1.568.075</b> | <b>1.311.544</b> |
| Variación de existencias de producto en curso y terminado | 53.038   | -51.511          | 54.922           |
| Aprovisionamientos y otros gastos externos                | -1.172.986   | -1.163.539       | -1.099.359       |
| Gastos de personal  | -179.617   | -196.577         | -181.832         |
| Dotación a la amortización y variación de las provisiones | -91.299  | -6.870           | -8.493           |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                           | <b>-9.175</b>  | <b>149.578</b>   | <b>76.782</b>    |
| <b>RESULTADO ORDINARIO</b>                                | <b>-93.203</b>   | <b>100.708</b>   | <b>84.762</b>    |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                       | <b>-99.592</b>   | <b>103.967</b>   | <b>81.095</b>    |
| Impuesto sobre las ganancias                              | 30.962   | -46.661          | -24.450          |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                            | <b>-68.630</b>   | <b>57.306</b>    | <b>56.645</b>    |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

#### 4.2 Balance y Cuenta de Resultados consolidados de la Sociedad correspondientes a los trimestres cerrados a 31 de marzo de 2008 y de 2009:

A continuación se presenta un cuadro con las principales magnitudes del balance consolidado de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ correspondiente a los trimestres cerrados a 31 de marzo de 2008 y 2009:

| ACTIVO   | 31/03/2009       | 31/03/2008       | PASIVO  | 31/03/2009       | 31/03/2008       |
|--|------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                            |                  |                  | <b>PATRIMONIO NETO:</b>                                     |                  |                  |
| Inmovilizado intangible                                | 17.314           | 16.289           | Capital social  | 1.312            | 1.312            |
| Inmovilizado material                                  | 110.001          | 181.308          | Prima de emisión  | 7.838            | 7.838            |
| Inversiones inmobiliarias                              | 465.401          | 346.714          | Reservas  | 184.106          | 206.268          |
| Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos | 66.243           | 73.861           | Diferencias de conversión                                   | (8.452)          | (5.126)          |
| Participaciones en sociedades asociadas                | 48.920           | 59.708           | Ajustes en patrimonio por valoración                        | (33.950)         | 2.866            |
| Créditos a sociedades vinculadas                       | 17.323           | 14.153           | Otros ajustes por cambio de valor                           | 43               | -                |
| Otros activos financieros no corrientes                | 8.312            | 11.152           | Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante   | (8.113)          | 271              |
| Instrumentos financieros derivados                     | 38               | -                | Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc.dominante | 142.785          | 213.429          |
| Activos por impuestos diferidos                        | 57.400           | 25.124           | Intereses de accionistas minoritarios                       | 268.697          | 378.068          |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>                       | <b>724.709</b>   | <b>654.447</b>   | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>                                | <b>411.482</b>   | <b>591.497</b>   |
|  |                  |                  | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  |                  |                  |
|  |                  |                  | Provisiones a largo plazo                                   | 15.993           | 7.849            |
|  |                  |                  | Deuda financiera no corriente                               | 840.764          | 945.531          |
|  |                  |                  | Deudas con entidades de crédito                             | 814.219          | 921.523          |
|  |                  |                  | Acreeedores por arrendamiento financiero                    | 6.664            | 5.592            |
|  |                  |                  | Otros pasivos financieros                                   | 19.881           | 18.416           |
|  |                  |                  | Deudas con empresas del Grupo y asociadas                   | -                | 1.000            |
|  |                  |                  | Instrumentos financieros derivados                          | 43.986           | -                |
|  |                  |                  | Pasivos por impuestos diferidos                             | 107.531          | 126.540          |
|  |                  |                  | <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                            | <b>1.008.274</b> | <b>1.080.920</b> |
|  |                  |                  | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                     |                  |                  |
|  |                  |                  | Provisiones a corto plazo                                   | 40.365           | 39.022           |
|  |                  |                  | Deudas financieras corriente                                | 866.149          | 652.967          |
|  |                  |                  | Deudas con entidades de crédito                             | 864.761          | 652.295          |
|  |                  |                  | Acreeedores por arrendamiento financiero                    | 953              | 672              |
|  |                  |                  | Otros pasivos financieros                                   | 20.435           | -                |
|  |                  |                  | Instrumentos financieros derivados                          | -                | -                |
|  |                  |                  | Deudas con Sociedades vinculadas                            | 14.281           | 14.054           |
|  |                  |                  | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar             | 662.785          | 825.410          |
|  |                  |                  | Acreeedores comerciales                                     | 573.403          | 723.526          |
|  |                  |                  | Administraciones Públicas                                   | 60.239           | 39.741           |
|  |                  |                  | Otros pasivos corrientes                                    | 29.144           | 62.143           |
|  |                  |                  | <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                               | <b>1.603.581</b> | <b>1.531.453</b> |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                |                  |                  | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       | <b>3.023.336</b> | <b>3.203.870</b> |
| Existencias  | 1.460.144        | 1.455.974        |   |                  |                  |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar          | 667.296          | 876.010          |   |                  |                  |
| Clientes por ventas y prestación de servicios          | 566.828          | 795.198          |   |                  |                  |
| Sociedades vinculadas, deudoras                        | 295              | -                |   |                  |                  |
| Deudores varios  | 22.576           | 31.597           |   |                  |                  |
| Administraciones Públicas                              | 77.597           | 49.215           |   |                  |                  |
| Instrumentos financieros derivados                     | -                | -                |   |                  |                  |
| Inversiones financieras a corto plazo                  | 10.675           | 24.414           |   |                  |                  |
| Ajustes por periodificación                            | 1.907            | 3.082            |   |                  |                  |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalente          | 158.605          | 189.942          |   |                  |                  |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                          | <b>2.298.627</b> | <b>2.549.422</b> |   |                  |                  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                    | <b>3.023.336</b> | <b>3.203.870</b> |   |                  |                  |

El detalle de las principales magnitudes de las cuentas de resultados consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para los trimestres cerrados a 31 de marzo de 2008 y 2009 es el que sigue:

|  | 1º T<br>Ejer.2009 | 1º T<br>Ejer.2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>  |                   |                   |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                | <b>248.886</b>    | <b>289.149</b>    |
| Ventas   | 230.027           | 278.636           |
| Prestación de servicios  | 18.859            | 10.513            |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>                                       | <b>5.924</b>      | <b>2.446</b>      |
| Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias                    | -                 | 9.563             |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | 9.122             | (4.832)           |
| <b>Aprovisionamientos</b>  | <b>(180.695)</b>  | <b>(208.711)</b>  |
| Consumo de materias primas y otros materiales consumibles                  | (135.236)         | (65.121)          |
| Trabajos realizados por otras empresas                                     | (45.462)          | (139.090)         |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos       | 3                 | (4.500)           |
| <b>Gastos de personal</b>  | <b>(36.860)</b>   | <b>(46.209)</b>   |
| Sueldos, salarios y asimilados   | (29.107)          | (36.635)          |
| Cargas sociales  | (7.752)           | (9.574)           |
| <b>Otros gastos de explotación</b>   | <b>(34.902)</b>   | <b>(23.118)</b>   |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | (1.791)           | 421               |
| Otros gastos de gestión corriente  | (33.111)          | (23.539)          |
| <b>Dotación a la amortización</b>  | <b>(3.321)</b>    | <b>(3.926)</b>    |
| <b>Exceso de provisiones</b>   | <b>0</b>          | <b>-</b>          |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado                    | (53)              | (241)             |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>  | <b>8.102</b>      | <b>14.121</b>     |
| <b>Ingresos financieros</b>  | <b>2.539</b>      | <b>3.641</b>      |
| <b>Gastos financieros</b>  | <b>(17.590)</b>   | <b>(20.437)</b>   |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros                   | (6.017)           | -                 |
| Diferencias de cambio  | (933)             | 1.683             |
| <b>RESULTADO DE FINANCIERO</b>   | <b>(22.001)</b>   | <b>(15.113)</b>   |
| Otras ganancias o pérdidas   | 1                 | -                 |
| Resultado de entidades valoradas por el método de participación            | (53)              | (242)             |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>  | <b>(13.950)</b>   | <b>(1.234)</b>    |
| Impuestos sobre beneficios   | 1.251             | 62                |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>       | <b>(12.699)</b>   | <b>(1.172)</b>    |
| <b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (pérdidas)</b>                    | <b>(4.586)</b>    | <b>(1.443)</b>    |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO (pérdidas)</b>                                  | <b>(8.113)</b>    | <b>271</b>        |
| <b>Beneficio por acción:</b> (euros/acción)                                |                   |                   |
| -Básico  | (37,11)           | 1,24              |
| -Diluido   | (37,11)           | 1,24              |

### 4.3 Información por segmentos

A continuación se presentan los ingresos y el margen bruto de cada una de las líneas de actividad o segmentos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, para los ejercicios 2006, 2007 y 2008:

Datos en Miles de Euros

| INGRESOS Y MÁRGENES<br>POR LÍNEA DE NEGOCIO   | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                          |                  |                  |
|   | 2.008  | 2.007            | 2.006            |
| Actividad de Construcción                     | 1.155.154  | 1.230.533        | 1.112.028        |
| %sobre el total                               | 85,6%  | 78,9%            | 84,8%            |
| Actividad Energética / Industrial             | 91.049   | 94.595           | 107.538          |
| %sobre el total                               | 6,7%   | 6,1%             | 8,2%             |
| Actividad Inmobiliaria                        | 139.133  | 246.516          | 45.885           |
| %sobre el total                               | 10,3%  | 15,8%            | 3,5%             |
| Actividad Comercial                           | 15.743   | 13.320           | 64.350           |
| %sobre el total                               | 1,2%   | 0,9%             | 4,9%             |
| Otros   | -51.374  | -25.019          | -18.688          |
| %sobre el total                               | -3,8%  | -1,6%            | -1,4%            |
| <b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>                | <b>1.349.705</b>                                     | <b>1.559.945</b> | <b>1.311.113</b> |
| Actividad de Construcción                     | 35.872   | 46.053           | 66.870           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | 3,1%   | 3,7%             | 6,0%             |
| Actividad Energética / Industrial             | -2.443   | 1.143            | -1.715           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -2,7%  | 1,2%             | -1,6%            |
| Actividad Inmobiliaria                        | -80.870  | 89.938           | 12.750           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -58,1%   | 36,5%            | 27,8%            |
| Actividad Comercial                           | 2.221  | 6.076            | 51               |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | 14,1%  | 45,6%            | 0,1%             |
| Otros   | 36.045   | 6.368            | -661             |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -70,2%   | -25,5%           | 3,5%             |
| <b>TOTAL RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>         | <b>-9.175</b>  | <b>149.578</b>   | <b>77.295</b>    |
|   | -0,7%  | 9,6%             | 5,9%             |
| Actividad de Construcción                     | 41.749   | 50.474           | 69.275           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | 3,6%   | 4,1%             | 6,2%             |
| Actividad Energética / Industrial             | -5.273   | -1.658           | -4.185           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -5,8%  | -1,8%            | -3,9%            |
| Actividad Inmobiliaria                        | -144.886   | 75.226           | 17.325           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -104,1%  | 30,5%            | 37,8%            |
| Actividad Comercial                           | 2.334  | 5.715            | -286             |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | 14,8%  | 42,9%            | -0,4%            |
| Otros   | 6.484  | -25.790          | -1.034           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -12,6%   | 103,1%           | 5,5%             |
| <b>TOTAL RESULTADO ANTES<br/>DE IMPUESTOS</b> | <b>-99.592</b>                                       | <b>103.967</b>   | <b>81.095</b>    |
|   | -7,4%  | 6,7%             | 6,2%             |

## **5 OTRAS INFORMACIONES**

### **5.1 Composición del Consejo de Administración y gobierno corporativo**

De acuerdo con la clasificación realizada por la Comisión de Nombramientos, Remuneraciones y Buen Gobierno de la Sociedad, el Consejo de Administración de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ consta a esta fecha de diez (10) miembros, de los que cuatro (4) son ejecutivos (sin perjuicio de que dos de ellos puedan tener la consideración de dominicales a efectos distintos del Código Unificado de Buen Gobierno), dos (2) son independientes y cuatro (4) corresponden a la categoría de otros externos.

Con motivo de la admisión a negociación de la totalidad de sus acciones, la Sociedad se ha dotado de unas reglas de gobierno corporativo que se han considerado adecuadas para una sociedad cotizada, habiendo adaptado su organización y funcionamiento a determinadas recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, publicado por la CNMV como Anexo I del Informe del Grupo Especial de Trabajo sobre Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de 19 de mayo de 2006 y aprobado, como documento único en materia de recomendaciones de gobierno corporativo, mediante acuerdo del Consejo de la CNMV de fecha 22 de mayo de 2006 (el **“Código Unificado de Buen Gobierno”**), sin perjuicio de ajustar las mismas a las circunstancias y necesidades específicas de la Sociedad y a la práctica adoptada por otras sociedades cotizadas.

Conforme a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad dictó, en su reunión de fecha 20 de mayo de 2008, el Reglamento del Consejo de Administración (que fue actualizado con las modificaciones introducidas en su reunión de 26 de mayo de 2009) y la Junta General de Accionistas igualmente aprobó, con fecha 30 de junio de 2009, un nuevo texto refundido de Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta General, con el objeto de lograr una mayor adaptación al Código Unificado de Buen Gobierno e introducir otras mejoras técnicas adicionales. Dichos documentos serán los aplicables a la Sociedad tras la admisión a cotización de las acciones.

### **5.2 Accionistas principales**

A la fecha de verificación del Folleto, la Sociedad está participada por: (i) D. Jacinto Rey González en un 52,97%, de forma directa o indirecta, (ii) Dña. Julia Avalos Pérez en un 12,63%, de forma directa, (iii) Valijoyval Holding España S.L. en un 5,87%, de forma directa, y (iv) Caja de Ahorros de Castilla la Mancha en un 5,55% de forma directa e indirecta.

### **5.3 Distribución y liquidez de las acciones de la Sociedad**

Los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad ostentan, en su conjunto, la titularidad de 34.805.552 acciones, lo que supone un 53,53% del capital social. Por lo tanto, actualmente hay 30.220.531 acciones, representativas del 46,47% del capital social, en manos de accionistas que no están representados en el Consejo de Administración. Por otra parte, 14.945.840 acciones, representativas del 22,98% del capital social, son titularidad de accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad es inferior al 3%.

La Sociedad se ha comprometido a aumentar, en un plazo no superior a un año desde la fecha de admisión a negociación de sus acciones, la distribución de éstas hasta que, al menos, el 25% de las mismas esté en manos del público conforme a lo establecido en el artículo 9.7 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, así como a adoptar las medidas necesarias para que las acciones de Grupo Empresarial San José alcancen unos niveles adecuados de liquidez,

distribución y frecuencia de negociación. El Consejo de Administración, reunido el 25 de junio de 2009 con la asistencia, presentes o representados, de la totalidad de sus miembros, aprobó por unanimidad el compromiso anterior.

Dentro de los accionistas que tienen representación en el Consejo de Administración, existe un accionista, D. Jacinto Rey González que tiene una participación del 52,97%.

Existe un número no identificado de accionistas no representados en el Consejo de Administración (que provenían de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. con anterioridad a la Fusión) cuya participación individual es inferior al 3% y que ostentan en su conjunto un 5,55% del capital social. Finalmente, existe un accionista, Caja de Ahorros Municipal de Burgos, (que provenía de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. con anterioridad a la Fusión) que ostenta el 1,79% del capital social.

La Junta General de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009 acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, en la forma más amplia posible en Derecho, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de aprobación del mencionado acuerdo de Junta y sin necesidad de convocar Junta General ni acuerdo posterior de ésta, hasta un importe equivalente a la mitad del capital social a la fecha del acuerdo, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, privilegiadas o de cualquier otro tipo de los permitidos por la Ley, incluyendo acciones rescatables, con o sin prima de emisión, con o sin voto, consistiendo su contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones que no fueran suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Asimismo, se facultó al Consejo de Administración para que, en caso de suscripción incompleta, pueda establecer que el capital social quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y para dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales referido al capital social.

Igualmente, se autorizó al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la delegación referida, al amparo de lo dispuesto por el artículo 159.2 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, siempre que el interés de la Sociedad así lo exija y concurren los demás requisitos legalmente establecidos para ello.

## **6 FACTORES DE RIESGO**

### **6.1 FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A CADA UNA DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DESARROLLADAS POR LA SOCIEDAD**

#### **6.1.1 Concentración de la actividad del Grupo en ciertas áreas de negocio y áreas geográficas.**

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades que lleva a cabo su actividad en varias áreas de negocio, fundamentalmente construcción, inmobiliaria, de tecnologías (energías, medio ambiente e infraestructuras) y de inversiones. Sin embargo, más del 95% del volumen de negocio del Grupo se concentraba al cierre del ejercicio 2008 en las áreas de construcción e inmobiliaria. Por tanto, en la



actualidad, el negocio del Grupo es especialmente dependiente de la evolución del sector y del negocio constructor e inmobiliario.

Asimismo, el negocio del Grupo se encuentra concentrado en su mayoría en España, donde de acuerdo a los datos de cierre del ejercicio 2008 se genera el 85% de los ingresos totales del Grupo.

#### 6.1.2 Sector de la construcción

##### (i) Riesgo asociado a la demanda

Los contratos de obra que desarrolla GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ como parte de su actividad constructora responden a las necesidades de la demanda tanto de carácter público como de carácter privado. Ante un posible escenario de menor inversión por parte de la Administración Pública, el impacto en la cartera de obra de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ sería importante, pudiendo afectar negativamente a los ingresos y beneficios del Grupo. Asimismo, aunque la política de diversificación de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ intenta minimizar los efectos de una ralentización en la construcción de nuevas viviendas, un descenso en la demanda en el sector residencial podría tener un efecto material adverso en los resultados operativos o la situación financiera del Grupo. El nuevo entorno de recesión está siendo especialmente acusado en el negocio de edificación residencial privada, en el que se ha venido produciendo una fuerte contracción de la demanda de viviendas desde el primer semestre de 2008. Esta tendencia puede prolongarse, al menos, a lo largo de todo el ejercicio 2009.

##### (ii) Riesgo asociado a la cartera de obra de construcción

No se puede garantizar que los ingresos estimados derivados de la cartera de obra de construcción se obtengan o, de obtenerse, que den lugar a beneficios. La cartera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está expuesta a ajustes y a cancelaciones inesperadas de proyectos (que en algunos supuestos no dan lugar a ningún tipo de indemnización), así como a vencimientos anticipados, variaciones o impagos, y es, por lo tanto, un indicador incierto de las ganancias futuras. Por otro lado, la resolución o la no renovación de contratos tendrían un impacto adverso en el resultado de explotación y en la situación financiera del Grupo. Las reducciones en la cartera afectarían negativamente a los ingresos y beneficios que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ finalmente obtenga de esta línea de negocio.

##### (iii) Riesgo asociado a posibles retrasos en la construcción

Los proyectos de construcción que acomete GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ conllevan ciertos riesgos, tales como la escasez y los incrementos en el coste de los materiales y mano de obra. La negligencia de los subcontratistas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y las interrupciones, tanto por condiciones meteorológicas adversas como por problemas técnicos o medioambientales imprevisibles, podrían ocasionar retrasos en la construcción. En previsión de retrasos imputables a los subcontratistas, los contratos con éstos incluyen habitualmente cláusulas

regulando su responsabilidad para todos o algunos de los supuestos indicados, si bien podrían no cubrir en su totalidad los daños sufridos por el Grupo. Estos factores podrían aumentar los gastos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, y llegar a tener un impacto significativo adverso en los resultados de explotación y en la situación financiera del Grupo.

### 6.1.3 Sector inmobiliario

- (i) Riesgo asociado al carácter cíclico del sector. Contracción de la actividad inmobiliaria

Cabe mencionar que durante los últimos dos años el sector inmobiliario residencial está experimentando una fuerte contracción en el ritmo de actividad que se manifiesta en variables tales como el incremento del período medio de comercialización de promociones de viviendas y el descenso de los precios por metro cuadrado, así como también, en un descenso en la actividad hipotecaria. Se ha experimentado así mismo un aumento del esfuerzo financiero para la compra de viviendas. Ello afecta a la capacidad de los ciudadanos para adquirir viviendas, por lo que el precio de las mismas podría sufrir presiones a la baja o el número de clientes potenciales con capacidad adquisitiva suficiente reducirse aún más. Asimismo, de acuerdo con la valoración de la cartera de activos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a 31 de diciembre de 2008, un 86% de la misma se encuentra en España, de modo que cualquier empeoramiento de la situación económica general en España, podría afectar especialmente al Grupo.

- (ii) Riesgos asociados a la promoción de viviendas

La actividad de promoción de viviendas conlleva una serie de riesgos particulares tales como, entre otros: (i) cambios normativos que impongan mayores cargas urbanísticas o cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas; (ii) el régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ como “agente de la edificación” durante un periodo de hasta diez años, en función de la entidad de dichos daños; y (iii) el riesgo de no vender todas las viviendas una vez finalizada la construcción. Cualquiera de estos factores podría resultar en un incremento de costes, o en retrasos y cancelaciones de proyectos futuros o actualmente en curso, dando así lugar a una disminución de ingresos, minusvalías en los activos o a una reducción de los beneficios.

- (iii) Riesgo asociado al apalancamiento operativo

La actividad de la promoción exige afrontar importantes costes (adquisición y gestión urbanística del suelo, obtención de licencias, pagos a arquitectos y constructores, pagos de diversos impuestos, entre otros) antes de generar ningún ingreso. Así, mientras la gestión urbanística del suelo tiene una duración de entre 2 y 7 años, y el desarrollo de las viviendas de 21 a 33 meses, la actividad de promoción residencial no empieza a generar ingresos hasta la fase de comercialización, que comienza con la

adjudicación de las obras a los correspondientes contratistas, siendo al inicio de la fase de comercialización cuando se perciben los anticipos de clientes (aproximadamente un 20% del precio de la vivienda), percibiéndose el resto del precio una vez finalizadas las obras y entregada la vivienda. Como consecuencia de lo anterior, el alto apalancamiento operativo implica que descensos en las ventas tengan un impacto más que proporcional en el beneficio del Grupo.

- (iv) Riesgo asociado a las fluctuaciones de demanda y al precio de inmuebles de alquiler así como a la dependencia de determinados inquilinos

En el caso de que el Grupo no fuera capaz de renovar sus alquileres en condiciones, al menos tan favorables como las actuales, podría frenarse o disminuir el crecimiento de los ingresos por rentas o incluso generar pérdidas en esta línea de actividad. En este sentido, cabe señalar que determinados inquilinos generan una proporción sustancial de los ingresos totales por alquileres de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ: Sol-Meliá, como arrendataria de los cuatro hoteles del Grupo genera el 25% de los ingresos totales por alquiler del Grupo y el 27% del beneficio del área y FECSA-Endesa, como inquilina de uno de los mayores edificios de oficinas del Grupo genera el 26% de los ingresos totales por alquiler del Grupo y el 32% del beneficio del área. La terminación de los contratos de alquiler de cualquiera de estos inquilinos, su declaración de concurso y, en su caso, la ausencia de inquilinos sustitutos podría afectar significativamente al total de ingresos por alquileres del Grupo.

- (v) Riesgo asociado a variaciones en los tipos de interés

En la mayoría de los casos, los compradores de viviendas financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. La oferta y demanda de vivienda se ha sustentado en gran medida en el coste financiero reducido de los préstamos al promotor y de los préstamos hipotecarios a las familias. Actualmente, los tipos de interés se encuentran en cotas históricamente bajas, pero en la medida que los tipos de interés se vayan incrementando, ello supondría unos costes hipotecarios para los compradores de vivienda más altos, lo que puede contribuir a una reducción adicional de la demanda, como consecuencia de la cual el precio de los inmuebles podría soportar tensiones bajistas más acusadas. Lo anterior también reducirá el margen ordinario de las empresas inmobiliarias debido a los mayores costes de los créditos para su financiación. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ también acude al mercado bancario para financiar (parcialmente) la adquisición de suelo destinado a promoción inmobiliaria, por lo que una subida de los tipos de interés incrementaría los costes financieros de la compañía pudiendo llegar a afectar a la posibilidad de financiar los proyectos y las adquisiciones previstas y provocar una reducción de los márgenes.

- (vi) Riesgo asociado a la iliquidez de las inversiones inmobiliarias

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o

podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar su capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. La crisis crediticia en la que estamos inmersos está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores. Por otra parte, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en caso de que se incrementase la oferta de suelo rural por parte de las distintas Administraciones competentes. Consiguientemente, al existir más suelo disponible, el precio de venta de las unidades a desarrollar con la cartera de suelo actual así como las rentas por alquileres podrían verse afectadas negativamente.

(vii) Riesgos inherentes a la actividad patrimonial

La cartera de inmuebles en renta de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se compone de edificios adquiridos y, en menor medida, de edificios construidos por la Sociedad y su Grupo. En ambos casos, la Sociedad debe efectuar importantes inversiones iniciales, respecto a las que podría no producirse el retorno de ingresos previsto. La construcción de nuevos edificios implica asumir los riesgos ya mencionados. En los supuestos de adquisición de edificios ya construidos existen riesgos adicionales, tales como la posibilidad de descubrir defectos estructurales ocultos que originen mayores costes de mantenimiento que los previstos, así como el riesgo de no encontrar nuevos inquilinos a los niveles de renta esperados una vez que se produzca la salida de los actuales inquilinos.

(viii) Riesgo asociado a la valoración de la cartera inmobiliaria

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ solicita a expertos independientes, como Jones Lang Lasalle o Savills, una valoración anual sobre la totalidad de sus activos de suelo, patrimonio y promociones, si bien este tipo de valoraciones es esencialmente subjetivo. Los valores de los inmuebles han podido cambiar desde la fecha de valoración, por lo que no puede asegurarse que una valoración a una fecha más reciente no arrojará un valor inferior o superior. El informe de valoración contiene una valoración uno a uno de los elementos que componen las carteras inmobiliarias que pueden arrojar un valor superior al que se obtendría en una venta simultánea de más de un inmueble o una venta en bloque. Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles contenidos en dicho informe podría sufrir importantes descensos en el futuro por causas no controlables por la Sociedad. Por todo lo anterior, la cartera inmobiliaria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede entenderse como una indicación aproximada de los precios que podrían obtenerse a través de la venta de activos en el mercado abierto.

6.1.4 Sector de tecnologías (energía, medioambiente e infraestructuras)

(i) Riesgo asociado a la dependencia de un número relativamente reducido de contratos y de clientes

Debido al tamaño de muchos de los proyectos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, la mayoría de los ingresos anuales relativos a esta actividad pueden depender de un número relativamente reducido de contratos. Asimismo, cada vez más los clientes están desarrollando proyectos “llave en mano” de mayor tamaño y más complejos técnicamente, tendiendo a adjudicar todo el contrato a un único contratista, lo que ha conducido a GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a realizar ofertas y ganar proyectos progresivamente más grandes y más complejos e integrados. Por ello, si alguno de estos contratos resultara ser menos rentable de lo esperado o causara pérdidas, los ingresos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ derivados de esta actividad podrían caer, lo que podría tener un efecto significativo adverso en los resultados operativos o en la situación financiera del Grupo.

(ii) Riesgo asociado a la cartera de obra

No se puede garantizar que los ingresos estimados derivados de la cartera de obra para esta actividad se obtengan o, de obtenerse, que den lugar a beneficios. Tal y como se ha señalado para el caso de los contratos de construcción, la cartera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está expuesta a ajustes y a cancelaciones inesperadas de proyectos, así como a vencimientos anticipados, variaciones o impagos, y es, por lo tanto, un indicador incierto de las ganancias futuras. Igualmente, al ser los contratos que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ suele firmar contratos a largo plazo, las consideraciones hechas en relación con los contratos que constituyen la cartera de obra de construcción son también aplicables.

## 6.2 FACTORES DE RIESGO RELATIVOS AL NEGOCIO DEL EMISOR

### 6.2.1 El negocio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está sujeto a riesgos inherentes a la situación económica general y la específica del sector y mercados en los que operan, en concreto España

Durante los pasados meses, la economía y el sistema financiero global han experimentado un periodo de turbulencias significativas e incertidumbre. Esta incertidumbre ha impactado severamente en los niveles generales de liquidez, en la disponibilidad de crédito, así como en los términos y condiciones para acceder al mismo. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la fase recesiva actual del ciclo económico global. Cualquier deterioro o prolongación de la situación económica actual de los mercados en los que opera GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ podría traducirse en una disminución en sus ingresos y un aumento en los costes de financiación, que podrían provocar un impacto sustancial adverso en el negocio, los resultados y la situación financiera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, agravando o haciendo más acusados los factores de riesgo de cada una de las áreas de actividad desarrolladas por el Grupo.

### 6.2.2 Riesgo regulatorio derivado de la normativa aplicable y su posible modificación

Las actividades que realiza GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ están sujetas a numerosas leyes, reglamentos y requisitos administrativos. Un cambio en el marco

regulatorio del sector podría afectar negativamente al negocio, a los resultados operativos o a la situación financiera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. En aquellas áreas de actividad sujetas al cumplimiento de numerosa normativa específica sectorial (tales como energía, medioambiente e infraestructuras) existe una sensibilidad aún mayor ante cualquier modificación o desarrollo normativo que pueda afectar en la gestión de los negocios.

#### 6.2.3 GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ puede no tener éxito en el desarrollo de su estrategia de negocio

Dados los riesgos a los que está expuesto y las incertidumbres inherentes a su negocio, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede asegurar que pueda implementar con éxito su estrategia de negocio. En caso de que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no alcanzase sus objetivos estratégicos o los resultados inicialmente esperados, su negocio, su situación financiera y sus resultados podrían resultar adversamente afectados (tal vez de forma significativa). El alcance y cumplimiento de sus objetivos estratégicos están sometidos, entre otros factores de riesgo, a los citados anteriormente en relación con cada una de las áreas de actividad desarrolladas por el Grupo.

#### 6.2.4 Riesgos inherentes a la expansión internacional

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ opera actualmente tanto en territorio nacional como internacional, si bien proyecta expandir significativamente en este último ámbito sus actividades a lo largo de los próximos años. Operar en mercados internacionales expone al Grupo a varios riesgos, entre ellos, la posible interrupción de la actividad por, entre otras razones, huelgas, paradas de trabajo, protestas o desobediencias civiles e injerencias políticas, restricciones en el movimiento de fondos, limitaciones en la repatriación de fondos o expropiación de activos, acceso limitado a los mercados por un período de tiempo limitado, el cambio y consiguiente dificultad en el cumplimiento de leyes y reglamentos de los diferentes países, incluyendo la legislación fiscal y laboral o acciones restrictivas adoptadas por los gobiernos locales, incluyendo la imposición de aranceles y limitaciones a las importaciones o las exportaciones. En la medida que el negocio internacional se vea afectado por condiciones económicas, sociales y políticas adversas difícilmente predecibles, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ podría experimentar interrupciones en la ejecución de los proyectos y, como consecuencia pérdidas, pudiendo reducir considerablemente los ingresos y beneficios del Grupo.

#### 6.2.5 Exposición al riesgo de tipo de cambio

La moneda en la que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ elabora su información interna y contabilidad es el euro. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ firma numerosos contratos o incurre en sustanciales costes denominados en monedas distintas al euro y puede suceder que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no sea capaz de emparejar ingresos con costes denominados en las mismas monedas y que el tipo de cambio de estas monedas con respecto al euro varíe sustancialmente. Estas variaciones pueden tener un impacto adverso en el valor atribuido por el Grupo a la cartera y en los ingresos futuros del Grupo. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ procura reducir al mínimo su exposición a tales

riesgos de tipo de cambio con instrumentos de cobertura del mercado financiero. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede asegurar que sea siempre capaz de cubrir los riesgos de tipo de cambio. Además, determinadas compañías del Grupo en el extranjero elaboran sus estados contables en monedas distintas al euro. En el proceso de consolidación de las cuentas del Grupo, las variaciones en el tipo de cambio de esas monedas con respecto al euro pueden generar ingresos y gastos derivados de la conversión a euros de los activos, pasivos, ingresos y gastos. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede asegurar que sea siempre capaz de cubrir los riesgos de tipo de cambio en la conversión.

#### 6.2.6 Riesgos derivados de los tipos de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos pasivos que devengan un tipo de interés. Para aminorar el impacto de fluctuaciones al alza de los tipos de interés, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene contratados productos para su cobertura a partir de un determinado nivel del tipo de interés, reduciendo de este modo el impacto tanto en el patrimonio como en el resultado. Sin embargo, ante tipos de interés bajos, tanto el patrimonio como el resultado se podría ver afectado por el impacto adverso de los productos de cobertura.

#### 6.2.7 La adjudicación, desarrollo y ejecución de nuevos proyectos pueden quedar afectados por la incapacidad de obtener financiación en términos satisfactorios para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ necesita disponer de importantes recursos financieros para seguir creciendo y desarrollando su negocio. La capacidad de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ de obtener financiación dependerá de un gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo el control de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, entre los que se incluyen las condiciones económicas generales, la disponibilidad del crédito en las instituciones financieras o la política monetaria de la Unión Europea. Las actuales condiciones adversas en el mercado de crédito podrían resultar en la no obtención de financiación o su obtención en condiciones desfavorables, lo cual podría limitar la capacidad de crecimiento del negocio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y tener un efecto adverso en los resultados de explotación y en la situación financiera del Grupo, así como podría implicar, en su caso, la necesidad de realizar inversiones adicionales no previstas actualmente en el plan de negocios de la Sociedad, incrementando el coste de capital de los proyectos, y perjudicando por tanto su rentabilidad, así como pudiendo generar tensiones de tesorería o incluso desequilibrios financieros no previstos al alterar la posición financiera del Grupo prevista o planificada.

Asimismo, la Sociedad está obligada al mantenimiento de determinados ratios financieros, cuyo incumplimiento produciría un supuesto de vencimiento anticipado del acuerdo de refinanciación (ver apartado 10.3.1 del Documento Registro) y todas las cantidades debidas en virtud de dicho acuerdo podrán ser declaradas vencidas y exigibles por las entidades financiadoras. En este sentido, la primera revisión de los ratios financieros será con referencia al cierre de 30 de junio de 2009 y la sociedad estima que se cumplirán a dicha fecha.

#### 6.2.8 Reducción de los márgenes futuros como consecuencia de la revalorización de activos de las sociedades absorbidas

Como consecuencia de que la operación de compra del Grupo Parquesol por parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se realizó por un precio superior al valor teórico contable consolidado de la participación comprada, y tratándose de una participación que se consolida en GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ por el método de integración global, el coste de los activos inmobiliarios del Grupo cuya procedencia fuera el Grupo Parquesol se vio revalorizado en el momento de la primera consolidación de dicha participación financiera, quedando registrados por un importe que, en todo caso, se situó por debajo de su valor de mercado en dicha fecha.

Adicionalmente, y en virtud de la operación de fusión aprobada en el ejercicio 2008, y que se ha completado en el mes de junio de 2009, entre la sociedad dominante y una serie de sociedades entre las que se encuentra Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., el importe del incremento de valoración de activos que se ponía de manifiesto en el consolidado del Grupo, aflorará en los libros individuales de la Sociedad.

Dichos activos constituirán parte de la aportación no dineraria que realice la sociedad dominante en la operación de ampliación de capital por aportación de rama de actividad acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de su filial "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", antes denominada "Inmobiliaria Udra, S.A." con fecha 19 de septiembre de 2008, que se tiene previsto completar a principios del ejercicio 2010.

Durante el mes de enero de 2008, de acuerdo con lo establecido en 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 EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha realizado una nueva asignación de la plusvalía pagada en la adquisición del control sobre Parquesol Inmobiliaria y proyectos, S.A. en 2007, en base a una mejor información acerca de los activos y pasivos adquiridos en la citada combinación de negocios, quedando del siguiente modo:

|   | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Activos no corrientes                           | 80.289         |
| Activos corrientes                              | 591.882        |
| Impuesto diferido                               | (99.611)       |
| Revalorización neta de los activos              | 572.560        |
| Parte atribuible a accionistas minoritarios     | (231.844)      |
| <b>Parte atribuible a la sociedad dominante</b> | <b>340.716</b> |

En la asignación resultante, se ha procedido a repartir la totalidad de la diferencia existente de una forma íntegra entre los activos inmobiliarios (activos no



corrientes y corrientes), sin haberse entendido oportuno asignar cantidad alguna a mayor fondo de comercio.

Durante el ejercicio 2008, derivado de las ventas de activos inmobiliarios del Grupo Parquesol, se ha dado de baja un mayor coste de los activos (menor resultado de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en el ejercicio 2008) por importe de 21,6 millones de euros. Adicionalmente, en el ejercicio 2008 se ha reducido el valor de la diferencia asignada por un mayor importe de las amortizaciones y de las provisiones dotadas en el Grupo, por importe de 29,3 millones de euros. El impuesto diferido afecto a ambos efectos, y que se ha dado de baja en el ejercicio 2008, asciende a 7,5 millones de euros.

El importe resultante tras las mencionadas reversiones, constituirá en un futuro, cuando se realicen dichos activos frente a terceros (o vía mayor importe de las amortizaciones y/o provisiones del Grupo), una reducción del resultado del Grupo con respecto al que se hubiera puesto de manifiesto en el Grupo Parquesol previo a la operación de compra por parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

#### 6.2.9 Riesgo asociado a la licitación, estimación de costes errónea y otras incidencias en los contratos y proyectos del Grupo

Los clientes, tanto la Administración como el cliente privado, adjudican los contratos generalmente después de un proceso competitivo. Si la estimación de costes de un determinado contrato realizada por GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ es inexacta, o si no se consigue ejecutar el proyecto dentro del presupuesto, los excesos de coste pueden hacer que el proyecto sea menos rentable de lo esperado o generar pérdidas, pudiendo tener un impacto significativo adverso en los resultados de explotación y en la situación financiera del Grupo. Muchas de las circunstancias inherentes a los contratos pueden escapar del control de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, pudiendo afectar a la capacidad de ésta de finalizar el proyecto dentro del presupuesto o de acuerdo con el calendario inicial. Debido a que la cartera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ consta de un número reducido de grandes proyectos, las estimaciones de costes o los sobrecostes en un contrato concreto pueden tener un impacto significativo adverso en los resultados de explotación y en la situación financiera del Grupo.

#### 6.2.10 Incertidumbre en cuanto al cumplimiento de la política de dividendos

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha asumido diversas obligaciones bajo el contrato de financiación firmado con un sindicato de entidades financieras el 21 de abril de 2009. En virtud de dichos compromisos GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ debe destinar sus flujos monetarios al: (a) pago de principal e intereses de la deuda financiera, (b) desarrollo normal su de actividad o la reinversión en el negocio y, (c) en su caso, si obtuviese ingresos extraordinarios por la venta de activos, a la amortización anticipada de la deuda financiera o a la reinversión en determinadas ramas de actividad de su negocio.

Atendidas dichas obligaciones, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, podrá repartir dividendos, previa autorización de las entidades financieras acreditantes bajo el Contrato de Financiación.

Como consecuencia de lo anterior, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de junio de 2009 acordó la aplicación del beneficio del ejercicio 2008 a la cuenta de "Reservas Voluntarias". Para el ejercicio 2009, es previsible que este criterio de aplicación del resultado se mantenga.

La fecha a partir de la cual las nuevas acciones emitidas, como consecuencia de la Fusión, otorgarán el derecho a participar en las ganancias de la Sociedad (en su condición de sociedad absorbente) será el 1 de enero de 2008. A fecha actual no existen dividendos acordados ni pendientes de distribuir.

#### 6.2.11 Riesgo asociado a las asociaciones, consorcios, UTEs o "joint ventures"

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ frecuentemente concierne asociaciones, consorcios, uniones temporales de empresa (UTEs) o "joint ventures" como parte del negocio para presentar ofertas conjuntas o ejecutar proyectos. El éxito de estas asociaciones depende, en gran medida, del cumplimiento satisfactorio por parte de los socios de sus obligaciones. Bajo estas circunstancias, puede ser que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tenga que realizar inversiones adicionales y prestar servicios no previstos para asegurar la prestación de los servicios contratados. Si los socios no pueden cumplir satisfactoriamente sus obligaciones como consecuencia de sus dificultades financieras u otras, dicha asociación puede no realizar o cumplir con sus obligaciones frente al cliente, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ podría tener que responsabilizarse de ese incumplimiento frente al cliente o podrían surgir nuevas obligaciones financieras y operativas para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ que podrían dar lugar a menores beneficios o, en algunos casos, a pérdidas significativas.

#### 6.2.12 Dependencia de determinado personal clave

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ depende en todo momento de los servicios continuados de su personal directivo o ejecutivo clave. Por lo que una eventual pérdida de personal ejecutivo clave, o la incapacidad de atraer o desarrollar una nueva generación de personal directivo clave, podrían ocasionar que los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo se vieran afectados negativamente.

### 6.3 FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO

#### 6.3.1 Riesgos derivados de la existencia de un núcleo de control accionario

Tras la Fusión, D. Jacinto Rey González es titular, directa o indirectamente, de una participación del 52,97% en GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y, en consecuencia, podrá decidir todos los acuerdos que requieran ser aprobados por la mayoría del capital social, incluida la distribución de dividendos, la elección de consejeros, aumentos o reducciones de capital y modificaciones de los Estatutos Sociales, así como sobre la gestión cotidiana de las operaciones, pudiendo limitar un posible cambio de control sobre la Sociedad. Los intereses de D. Jacinto Rey González podrían diferir significativamente de aquéllos de los restantes accionistas.

#### 6.3.2 Conflicto de intereses en operaciones con partes vinculadas

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha realizado operaciones con sus principales accionistas, sus filiales y otras partes vinculadas, y podría seguir haciéndolo en el futuro. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, no puede garantizarse que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones con terceros.

### 6.3.3 Delegación de facultades en el Presidente y Consejero Delegado

Desde el punto de vista técnico se ha considerado recomendable, por el papel significativo que ostentan en la gestión diaria de la Sociedad, delegar en el Presidente (D. Jacinto Rey González) y en los dos Consejeros Delegados Solidarios (D. Jacinto Rey González y D. Miguel Zorita Lees) todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables, en contra de lo previsto en el artículo 7º del Reglamento del Consejo de Administración. Como consecuencia de lo anterior la Sociedad incumple la Recomendación 8ª del Código Unificado de Buen Gobierno, que aconseja que sean indelegables determinadas competencias atribuidas al Consejo de Administración. No obstante, el Reglamento del Consejo de Administración reserva, con efectos internos, al pleno del Consejo de Administración las decisiones previstas en los apartados (a) y (c) de la citada Recomendación 8ª.

## 6.4 FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES

### 6.4.1 Inexistencia de un mercado previo para las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ

En la actualidad no existe un mercado en el que se negocien las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha solicitado la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y espera que se negocien en el Sistema de Interconexión Bursátil de las Bolsas Españolas el día 20 de julio de 2009. Por otra parte, aunque las acciones se admitan a negociación en las Bolsas de Valores españolas, no puede asegurarse que se vaya a desarrollar y mantener una negociación activa de las acciones una vez admitidas a negociación.

### 6.4.2 Limitada distribución y liquidez de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ

Los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad ostentan, en su conjunto, la titularidad de 34.805.552 acciones, lo que supone un 53,53% del capital social. Por lo tanto, actualmente hay 30.220.531 acciones, representativas del 46,47% del capital social, en manos de accionistas que no están representados en el Consejo de Administración. Por otra parte, 14.945.840 acciones, representativas del 22,98% del capital social, son titularidad de accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad es inferior al 3%.

La Sociedad se ha comprometido a aumentar, en un plazo no superior a un año desde la fecha de admisión a negociación de sus acciones, la distribución de éstas hasta que, al menos, el 25% de las mismas esté en manos del público conforme a lo establecido en el artículo 9.7 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, así como a adoptar las medidas necesarias para que las acciones de Grupo Empresarial San José alcancen unos niveles adecuados de liquidez, distribución y frecuencia de negociación. El Consejo de Administración, reunido el 25 de junio de 2009 con la asistencia, presentes o representados, de la totalidad de sus miembros, aprobó por unanimidad el compromiso anterior.

Dentro de los accionistas que tienen representación en el Consejo de Administración, existe un accionista, D. Jacinto Rey González que tiene una participación del 52,97%.

Por otra parte, a fecha de registro del presente Folleto, existe un número no identificado de accionistas no representados en el Consejo de Administración (que provenían de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. con anterioridad a la Fusión) cuya participación individual es inferior al 3% y que ostentan en su conjunto un 5,55% del capital social. Finalmente, existe un accionista, Caja de Ahorros Municipal de Burgos (que provenía de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. con anterioridad a la Fusión) que ostenta el 1,79% del capital social.

La Junta General de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009 acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, en la forma más amplia posible en Derecho, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias

veces y en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de aprobación del mencionado acuerdo de Junta y sin necesidad de convocar Junta General ni acuerdo posterior de ésta, hasta un importe equivalente a la mitad del capital social a fecha del acuerdo, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, privilegiadas o de cualquier otro tipo de los permitidos por la Ley, incluyendo acciones rescatables, con o sin prima de emisión, con o sin voto, consistiendo su contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones que no fueran suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Asimismo, se facultó al Consejo de Administración para que, en caso de suscripción incompleta, pueda establecer que el capital social quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y para dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales referido al capital social.

Igualmente, se autorizó al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la delegación referida, al amparo de lo dispuesto por el artículo 159.2 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, siempre que el interés de la Sociedad así lo exija y concurren los demás requisitos legalmente establecidos para ello.

#### 6.4.3 Precio de mercado de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ

El primer precio al que se negocien las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no será igual al precio de cierre de la acción de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. el último día de su negociación en mercado. En concreto, el precio de referencia para la admisión a negociación de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ estará en función de la ecuación de canje aprobada para las acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. Sin embargo, la compra o venta de un número sustancial de acciones, o la percepción por el mercado de que dicha compra o venta podría tener lugar, podrían afectar sustancialmente al precio de cotización de las acciones.

#### 6.4.4 Volatilidad del precio de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ

El precio de mercado de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ puede ser volátil. Factores como las fluctuaciones en los resultados operativos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ o de sus competidores, publicidad negativa, cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre la Sociedad o, en general, sobre el sector de actividad en el que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ opera y en la situación de la economía en general o de los mercados financieros, podrían tener un efecto material adverso en el precio de mercado de las acciones.

Por otra parte, a lo largo de los últimos meses, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios y los volúmenes de negociación. Esta volatilidad podría tener graves efectos en el

precio de mercado de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, con independencia de sus resultados de explotación y situación financiera.

## **II. FACTORES DE RIESGO**

Con carácter previo a la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad, es necesario analizar los riesgos que podrían afectar al negocio, a los resultados, a la situación financiera, al patrimonio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (la “**Sociedad**”) o a la valoración del mismo. Los riesgos que a continuación se enumeran podrían no ser los únicos a los que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tuviera que hacer frente en el futuro dado que podrían aparecer riesgos desconocidos en la actualidad o que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no considera relevantes en este momento. El precio de las acciones pudiera verse afectado por estos y otros riesgos y ello podría ocasionar una pérdida total o parcial de la inversión realizada en GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

A los efectos del presente Folleto, a la Sociedad y al grupo de sociedades que forman parte de su grupo se les denominará, conjuntamente, como “**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**” o el “**Grupo**”.

### **1. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A CADA UNA DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DESARROLLADAS POR LA SOCIEDAD**

#### **1.1. Concentración de la actividad del Grupo en ciertas áreas de negocio y áreas geográficas**

La Sociedad es la cabecera de un grupo de sociedades que lleva a cabo su actividad en varias áreas de negocio, fundamentalmente construcción, inmobiliaria, de tecnologías (energías, medio ambiente e infraestructuras) y de inversiones. Sin embargo, más del 95 % del volumen de negocio del Grupo se concentraba al cierre del ejercicio 2008 en las áreas de construcción e inmobiliaria. Por tanto, en la actualidad, el negocio del Grupo es especialmente dependiente de la evolución del sector y del negocio constructor e inmobiliario.

Asimismo, el negocio del Grupo se encuentra concentrado en su mayoría en España, donde de acuerdo a los datos de cierre del ejercicio 2008 se genera el 85% de los ingresos totales del Grupo.

#### **1.2. Sector de la construcción**

##### **1.2.1. Riesgo asociado a la demanda**

Los contratos de obra que desarrolla GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ como parte de su actividad constructora responden a las necesidades de la demanda tanto de carácter público como de carácter privado.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ obtuvo en 2008 un 54% de la cifra de negocios consolidada de la contratación de las Administraciones Públicas, encontrándose éstas presentes en el negocio tanto a nivel de obra civil como de edificación, de tal forma que ante un posible escenario de menor inversión por parte de la Administración Pública, el impacto en la cartera de obra de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ sería importante, pudiendo afectar negativamente a los ingresos y beneficios del Grupo.

Por otro lado, en el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ un 34% de la cifra de negocios consolidada del ejercicio 2008 procede del área de la edificación residencial e inmobiliaria (la construcción residencial representa el 27%) y, aunque la política de diversificación de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ intenta minimizar los efectos de una ralentización en la construcción

de nuevas viviendas, un descenso en la demanda en el sector residencial podría tener un efecto material adverso en los resultados operativos o la situación financiera del Grupo.

La demanda de carácter privado está muy ligada a la edificación residencial y, por lo tanto, a la demanda de nuevas viviendas. El nuevo entorno de recesión está siendo especialmente acusado en el negocio de edificación residencial privada, en el que se ha venido produciendo una fuerte contracción de la demanda de viviendas desde el primer semestre de 2008. Esta tendencia puede prolongarse, al menos, a lo largo de todo el ejercicio 2009.

### **1.2.2. Riesgo asociado a la cartera de obra de construcción**

A 31 de diciembre de 2008, la cartera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para esta actividad ascendía a la cantidad de 1.252 millones de euros, de los cuales 649 millones de euros corresponden al área de edificación no residencial, 358 millones de euros corresponden al área de obra civil y 245 millones de euros al área de edificación residencial. No obstante, no se puede garantizar que los ingresos estimados derivados de dicha cartera se obtengan o, de obtenerse, que den lugar a beneficios.

La cartera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está expuesta a ajustes y a cancelaciones inesperadas de proyectos (que algunos supuestos no dan lugar a ningún tipo de indemnización), así como a vencimientos anticipados, variaciones o impagos, y es, por lo tanto, un indicador incierto de las ganancias futuras.

Por otro lado, la resolución o la no renovación de contratos tendrían un impacto adverso en el resultado de explotación y en la situación financiera del Grupo. Además, las cancelaciones o modificaciones de proyectos, o los cambios en la estrategia corporativa del Grupo pueden afectar a los contratos incluidos en la cartera. Las reducciones en la cartera afectarían negativamente a los ingresos y beneficios que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ finalmente obtenga de esta línea de negocio.

### **1.2.3. Riesgo asociado a posibles retrasos en la construcción**

Los proyectos de construcción que acomete GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ conllevan ciertos riesgos, tales como la escasez y los incrementos en el coste de los materiales y mano de obra. La negligencia de los subcontratistas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y las interrupciones, tanto por condiciones meteorológicas adversas como por problemas técnicos o medioambientales imprevisibles, podrían ocasionar retrasos en la construcción. En previsión de retrasos imputables a los subcontratistas, los contratos con éstos incluyen habitualmente cláusulas regulando su responsabilidad para todos o algunos de los supuestos indicados, si bien podrían no cubrir en su totalidad los daños sufridos por el Grupo. Estos factores podrían aumentar los gastos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, y llegar a tener un impacto significativo adverso en los resultados de explotación y en la situación financiera del Grupo.

## **1.3. Sector inmobiliario**

### **1.3.1. Riesgo asociado al carácter cíclico del sector. Contracción de la actividad inmobiliaria**

Cabe mencionar que durante los últimos dos años el sector inmobiliario residencial está experimentando una fuerte contracción en el ritmo de actividad que se manifiesta en variables tales como el incremento del período medio de comercialización de promociones de viviendas y el descenso de los precios por metro cuadrado, así como también, en un descenso en la actividad hipotecaria. La situación de incertidumbre en el mercado residencial ha desembocado en la



contracción de la demanda de viviendas, generando tensiones por el lado de la oferta inmobiliaria. El número de viviendas libres iniciadas en España ha descendido en los últimos dos años a ritmos superiores al 20%, consecuencia de la desaceleración señalada. Se ha experimentado así mismo un aumento del esfuerzo financiero para la compra de viviendas. Este incremento del esfuerzo financiero se encuentra motivado, principalmente, por la reducción de la renta disponible de los ciudadanos, y afectada por la recesión en la que nos encontramos. Ello afecta a la capacidad de los ciudadanos para adquirir viviendas, por lo que el precio de las mismas podría sufrir presiones a la baja o el número de clientes potenciales con capacidad adquisitiva suficiente reducirse aún más.

En GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ un 10% de la cifra de negocios consolidada del ejercicio 2008 está expuesta al negocio inmobiliario. En el ejercicio 2008, esta actividad expuesta en gran manera a la evolución negativa de los mercados, ha exigido registrar un gasto por importe total de 66 millones de euros por deterioros de existencias y activos inmobiliarios. En consecuencia, el resultado aportado por esta división al Grupo en el ejercicio 2008 asciende a un resultado negativo por importe de 145 millones de euros. De acuerdo con la valoración de la cartera de activos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a 31 de diciembre de 2008, un 86% de la misma se encuentra en España, de modo que cualquier empeoramiento de la situación económica general en España, podría afectar especialmente al Grupo.

Finalmente, en los últimos meses, las cotizaciones de las sociedades del sector inmobiliario han sufrido un incremento de volatilidad y una evolución adversa debido a un cambio en las expectativas del mercado sobre el valor de dichas sociedades.

### **1.3.2. Riesgos asociados a la promoción de viviendas**

La actividad de promoción de viviendas conlleva una serie de riesgos particulares tales como, entre otros: (i) cambios normativos que impongan mayores cargas urbanísticas o cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas; (ii) el régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ como “agente de la edificación” durante un periodo de hasta diez años, en función de la entidad de dichos daños; y (iii) el riesgo de no vender todas las viviendas una vez finalizada la construcción.

Cualquiera de estos factores podría resultar en un incremento de costes, o en retrasos y cancelaciones de proyectos futuros o actualmente en curso, dando así lugar a una disminución de ingresos, minusvalías en los activos o a una reducción de los beneficios.

### **1.3.3. Riesgo asociado al apalancamiento operativo**

La actividad de la promoción exige afrontar importantes costes (adquisición y gestión urbanística del suelo, obtención de licencias, pagos a arquitectos y constructores, pagos de diversos impuestos, entre otros) antes de generar ningún ingreso. Así, mientras la gestión urbanística del suelo tiene una duración de entre 2 y 7 años, y el desarrollo de las viviendas de 21 a 33 meses, la actividad de promoción residencial no empieza a generar ingresos hasta la fase de comercialización, que comienza con la adjudicación de las obras a los correspondientes contratistas, siendo al inicio de la fase de comercialización cuando se perciben los anticipos de clientes (aproximadamente un 20% del precio de la vivienda), percibiéndose el resto del precio una vez finalizadas las obras y entregada la vivienda.

Como consecuencia de lo anterior, el alto apalancamiento operativo implica que descensos en las ventas tengan un impacto más que proporcional en el beneficio del Grupo.

#### **1.3.4. Riesgo asociado a las fluctuaciones de demanda y precio de inmuebles de alquiler así como a la dependencia de determinados inquilinos**

En GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ un 2% de la cifra de negocios consolidada del ejercicio 2008 procede del negocio de alquiler de inmuebles y, en el caso de que el Grupo no fuera capaz de renovar sus alquileres en condiciones al menos tan favorables como las actuales, podría frenarse o disminuir el crecimiento de los ingresos por rentas o incluso generar pérdidas en esta línea de actividad.

En este sentido, cabe señalar que determinados inquilinos generan una proporción sustancial de los ingresos totales por alquileres de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ: Sol-Meliá, como arrendataria de los cuatro hoteles del Grupo genera el 25% de los ingresos totales por alquiler del Grupo y el 27% del beneficio del área y FECSA-Endesa, como inquilina de uno de los mayores edificios de oficinas del Grupo genera el 26% de los ingresos totales por alquiler del Grupo y el 32% del beneficio del área. La terminación de los contratos de alquiler de cualquiera de estos inquilinos, su declaración de concurso y, en su caso, la ausencia de inquilinos sustitutivos podría afectar significativamente al total de ingresos por alquileres del Grupo.

#### **1.3.5. Riesgo asociado a variaciones en los tipos de interés**

En la mayoría de los casos, los compradores de viviendas financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. La oferta y demanda de vivienda se ha sustentado en gran medida en el coste financiero reducido de los préstamos al promotor y de los préstamos hipotecarios a las familias. Actualmente, los tipos de interés se encuentran en cotas históricamente bajas, pero en la medida que los tipos de interés se vayan incrementando, ello supondría unos costes hipotecarios para los compradores de vivienda más altos, lo que puede contribuir a una reducción adicional de la demanda, como consecuencia de la cual el precio de los inmuebles podría soportar tensiones bajistas más acusadas.

Lo anterior también reducirá el margen ordinario de las empresas inmobiliarias debido a los mayores costes de los créditos para su financiación. En este sentido, a cierre del ejercicio 2008, el margen sobre ventas de viviendas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ era del 38%. Además, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ acude al mercado bancario para financiar (parcialmente) la adquisición de suelo destinado a promoción inmobiliaria, por lo que una subida de los tipos de interés incrementaría los costes financieros de la compañía pudiendo llegar a afectar a la posibilidad de financiar los proyectos y las adquisiciones previstas y provocar una reducción de los márgenes.

#### **1.3.6. Riesgo asociado a la iliquidez de las inversiones inmobiliarias**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar su capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. La crisis crediticia en la que estamos inmersos está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en caso de que se incrementase la oferta de suelo rural por parte de las distintas Administraciones competentes. Consiguientemente, al existir más suelo disponible, el precio de

venta de las unidades a desarrollar con la cartera de suelo actual así como las rentas por alquileres podrían verse afectadas negativamente.

### **1.3.7. Riesgos inherentes a la actividad patrimonial**

El valor de los principales activos de patrimonio en renta de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ representa el 14,75% de la valoración total de los activos del Grupo.

La cartera de inmuebles en renta de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se compone de edificios adquiridos y, en menor medida, de edificios construidos por la Sociedad y su grupo. En ambos casos, la Sociedad debe efectuar importantes inversiones iniciales, respecto a las que podría no producirse el retorno de ingresos previsto. La construcción de nuevos edificios implica asumir los riesgos ya mencionados.

En los supuestos de adquisición de edificios ya construidos existen riesgos adicionales, tales como la posibilidad de descubrir defectos estructurales ocultos que originen mayores costes de mantenimiento que los previstos, así como el riesgo de no encontrar nuevos inquilinos a los niveles de renta esperados una vez que se produzca la salida de los actuales inquilinos. Así mismo y a pesar de que en el curso ordinario de su actividad GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ lleva a cabo los debidos procesos de revisión legal (*due diligence*) en relación con los bienes inmuebles que pretende adquirir, no puede asegurarse que dichos inmuebles no estén afectados por vicios ocultos o defectos en el título de propiedad o en otros aspectos no evidentes. Esto podría dar lugar a una disminución del valor de los bienes inmuebles adquiridos o a un incremento en los costes de reparación y adecuación significativos, que podrían reducir los márgenes de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y afectar negativamente a su negocio, sus resultados operativos, su patrimonio o su situación financiera.

### **1.3.8. Riesgo asociado a la valoración de la cartera inmobiliaria**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ solicita a expertos independientes, como Jones Lang Lasalle o Savills, una valoración anual sobre la totalidad de sus activos de suelo, patrimonio y promociones, si bien este tipo de valoraciones es esencialmente subjetivo.

Los valores de los inmuebles han podido cambiar desde la fecha de la valoración, por lo que no puede asegurarse que una valoración a una fecha más reciente no arrojará un valor inferior o superior. El informe de valoración contiene una valoración uno a uno de los elementos que componen las carteras inmobiliarias que pueden arrojar un valor superior al que se obtendría en una venta simultánea de más de un inmueble o una venta en bloque.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase contenidos en dicho informe podría sufrir importantes descensos en el futuro por causas no controlables por la Sociedad, como pueden ser retrasos en tramitaciones urbanísticas, la reducción de las previsiones o parámetros urbanísticos, el incremento o la disminución de la oferta de suelo, la variación de las rentabilidades esperadas como consecuencia de incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, etc.

Por todo lo anterior, la cartera inmobiliaria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede entenderse como una indicación aproximada de los precios que podrían obtenerse a través de la venta de activos en el mercado abierto.

## **1.4. Sector de tecnologías (energía, medioambiente e infraestructuras)**

### **1.4.1. Riesgo asociado a la dependencia de un número relativamente reducido de contratos y de clientes**

Debido al tamaño de muchos de los proyectos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, la mayoría de los ingresos anuales relativos a esta actividad pueden depender de un número relativamente reducido de contratos. Asimismo, cada vez más los clientes están desarrollando proyectos “llave en mano” de mayor tamaño y más complejos técnicamente, tendiendo a adjudicar todo el contrato a un único contratista, lo que ha conducido a GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a realizar ofertas y ganar proyectos progresivamente más grandes y más complejos e integrados. Por ello, si alguno de estos contratos resultara ser menos rentable de lo esperado o causara pérdidas, los ingresos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ derivados de esta actividad podrían caer, lo que podría tener un efecto significativo adverso en los resultados operativos o en la situación financiera del Grupo.

En GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ un 7% de la cifra de negocios consolidada del ejercicio 2008 está expuesto al negocio tecnológico. Por otra parte, en la cartera actual de pedidos del área de tecnología, un 75% de la valoración de la misma está asociada a nueve clientes.

#### **1.4.2. Riesgo asociado a la cartera de obra**

A 31 de diciembre de 2008, la cartera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para esta actividad ascendía a la cantidad de 550 millones de euros, donde se incluyen contratos de instalación y mantenimiento por importe de 58 millones de euros, así como contratos de prestación de servicios en régimen de concesión, por importe de 492 millones de euros. Adicionalmente, habría que tener en cuenta un importe de aproximadamente 200 millones de euros, correspondiente a la adjudicación al Grupo de la construcción y explotación de cinco parques eólicos por parte de la Xunta de Galicia. Dicha adjudicación ha sido publicada en el Diario Oficial de Galicia con fecha 2 de febrero de 2009. No se puede garantizar que los ingresos estimados derivados de dicha cartera se obtengan o, de obtenerse, que den lugar a beneficios.

Tal y como se ha señalado para el caso de los contratos de construcción, la cartera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está expuesta a ajustes y a cancelaciones inesperadas de proyectos, así como a vencimientos anticipados, variaciones o impagos, y es, por lo tanto, un indicador incierto de las ganancias futuras. Igualmente, al ser los contratos que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ suele firmar contratos a largo plazo, las consideraciones hechas en relación con los contratos que constituyen la cartera de obra de construcción son también aplicables (véase apartado 1.2.2).

## **2. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS AL NEGOCIO DEL EMISOR**

### **2.1. El negocio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está sujeto a riesgos inherentes a la situación económica general y a la específica del sector y mercados en los que operan, en concreto España**

Durante los pasados meses, la economía y el sistema financiero global han experimentado un periodo de turbulencias significativas e incertidumbre, en particular una incertidumbre en los mercados financieros que comenzó en agosto de 2007 y que ha empeorado de forma sustancial desde septiembre de 2008. Esta incertidumbre ha impactado severamente en los niveles generales de liquidez, en la disponibilidad de crédito, así como en los términos y condiciones para acceder al mismo. Esta crisis del sistema financiero ha dado lugar a que los gobiernos de muchas economías desarrolladas hayan inyectado liquidez en el sistema financiero y hayan requerido (y participado en) la recapitalización del sector financiero con el fin de reducir el riesgo de incumplimiento de determinadas entidades importantes, intentar salvaguardar el flujo de crédito a las empresas y mostrar confianza al mercado.

A pesar de esta intervención, la volatilidad y el trastorno del sector financiero han continuado hasta alcanzar un nivel sin precedentes en la historia reciente. Esta incertidumbre del mercado ha estado también acompañada por tendencias de recesión en muchas economías alrededor del mundo, incluida la española. Hay una creciente preocupación por una profunda y prolongada recesión global. El deterioro continuado de la economía española y otras economías alrededor del mundo afecta de modo negativo a la confianza de las empresas y consumidores, las tendencias de desempleo, la situación del mercado de la vivienda y del sector inmobiliario, de los mercados de capitales, de deuda y de divisas, el riesgo de contraparte, la inflación, la disponibilidad y coste del crédito, los volúmenes inferiores de transacciones en mercados clave o la liquidez de los mercados financieros globales, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, la situación financiera y los resultados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. En este contexto, Standard & Poor's rebajó la calificación de riesgo de deuda de España el 19 de enero de 2009, de AAA a AA+.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la fase recesiva actual del ciclo económico global. Cualquier deterioro o prolongación de la situación económica actual de los mercados en los que opera GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ podría traducirse en una disminución en sus ingresos y un aumento en los costes de financiación, que podrían provocar un impacto sustancial adverso en el negocio, los resultados y la situación financiera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, agravando o haciendo más acusados los factores de riesgo de cada una de las áreas de actividad desarrolladas por el Grupo.

### **2.2. Riesgo regulatorio derivado de la normativa aplicable y su posible modificación**

Las actividades que realiza GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ están sujetas a numerosas leyes, reglamentos y requisitos administrativos. Un cambio en el marco regulatorio del sector podría afectar negativamente al negocio, a los resultados operativos o a la situación financiera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. En aquellas áreas de actividad sujetas al cumplimiento de numerosa normativa específica sectorial (tales como energía, medioambiente e infraestructuras)

existe una sensibilidad aún mayor ante cualquier modificación o desarrollo normativo que pueda afectar en la gestión de los negocios.

A este respecto, cabe destacar, entre otras normas, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en la que se establecen determinados deberes y obligaciones que pueden ser relevantes y afectar significativamente de forma adversa a los resultados o las expectativas de negocio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en el desarrollo de su actividad inmobiliaria:

(a) Se establece que la Administración debe reservar una parte proporcional del suelo, que será determinada por la legislación sobre ordenación del territorio y urbanismo (o por los correspondientes instrumentos de planeamiento) a vivienda sujeta a régimen de protección pública, si bien, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística que vayan a ser incluidos en actuaciones de urbanización. Dicha legislación urbanística podrá permitir una reserva inferior para determinados municipios o actuaciones, en determinadas circunstancias que lo justifiquen. Lo anterior se aplicará únicamente a los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a su entrada en vigor.

(b) Determina como deber legal de la promoción de actuaciones de transformación urbanística el de entregar a la Administración el suelo (libre de cargas de urbanización) correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada del correspondiente ámbito de actuación que fije la legislación de ordenación territorial y urbanismo, entre un mínimo del 5% y un máximo del 15% (que podrá ser reducido o incrementado hasta un máximo del 20%), frente al 10% anterior, si se justifica por el valor de las parcelas resultantes.

(c) Establece los criterios de valoración del suelo a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, desvinculando la valoración del denominado "suelo rural" por la Ley del Suelo de su clasificación urbanística y acogiendo el método de capitalización de rentas, si bien teniendo en cuenta en el cálculo de la indemnización su sometimiento a una transformación urbanizadora o edificatoria.

Las Comunidades Autónomas tienen atribuidas ciertas competencias por lo que también pueden incidir en la actividad de promoción inmobiliaria.

La Administración Local es el principal titular público de suelo. En los últimos años una parte importante de su financiación presupuestaria se ha logrado a través de la comercialización de suelo propio, lo que ha generado cierta presión social por los efectos que el encarecimiento del suelo está teniendo sobre el precio de la vivienda.

La actividad de promoción inmobiliaria está sujeta a intervención administrativa, especialmente en lo concerniente al planeamiento urbanístico. La transformación de un suelo rural en urbano requiere iniciar un procedimiento ante las Corporaciones Locales y Comunidades Autónomas.

La compra del suelo se puede realizar al contado o a plazos, dependiendo del tipo de suelo y de las condiciones pactadas con los vendedores. En caso de pago aplazado, los plazos de abono se suelen establecer en función del cumplimiento de hitos urbanísticos necesarios para proceder a la construcción y promoción. Dichos hitos dependen de decisiones adoptadas por las citadas Corporaciones Locales y Comunidades Autónomas.

Por otra parte, la normativa medioambiental ha evolucionado mucho en los últimos años siendo cada vez más rigurosa. El cumplimiento de dicha normativa puede generar mayores costes a las empresas inmobiliarias y su incumplimiento la imposición de sanciones administrativas. La

legislación básica estatal relativa a la regulación de los suelos contaminados establece que las Comunidades Autónomas tienen la competencia de desarrollo y ejecución en esta materia. El régimen de descontaminación de suelos se basa en el principio de la responsabilidad del causante. Si no se pudiera identificar al causante, con carácter subsidiario responderían, por este orden, el poseedor del suelo y el propietario del mismo.

Asimismo, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de responder solidariamente junto con los demás agentes que intervienen en el proceso de edificación ante los posibles adquirentes, de los daños materiales ocasionados en el edificio por vicios o defectos de construcción.

Conforme a la citada Ley de Ordenación de la Edificación, los agentes que intervengan en el proceso constructivo responderán frente a los propietarios durante diez años de los vicios estructurales del edificio, durante tres años de los vicios que afecten a la habitabilidad de los edificios, y durante un año respecto de los vicios que afecten a los elementos de terminación o acabado.

La actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales por causa de materiales utilizados y defectos en viviendas vendidas, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por la promotora inmobiliaria. Aunque GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ procura que en todo momento los materiales utilizados en la construcción de las promociones cumplan con la normativa vigente, existe la posibilidad de que cambios en la normativa prohíban la utilización o existencia de determinados materiales como elementos constructivos de las promociones y de que se inicien reclamaciones por ello. La defensa ante dichas reclamaciones podría implicar la asunción de costes adicionales para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y una eventual responsabilidad por daños, incluidos los personales.

El ordenamiento jurídico intenta que los afectados puedan exigir responsabilidades a cualquiera de las empresas y profesionales que intervienen en la construcción de sus viviendas. Aún cuando el promotor inmobiliario tuviera que responder frente al adquirente de una vivienda, podría a su vez exigir responsabilidades a otras empresas o profesionales que hubieran participado en las obras de diseño y construcción.

### **2.3. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ puede no tener éxito en el desarrollo de su estrategia de negocio**

Dados los riesgos a los que está expuesto y las incertidumbres inherentes a su negocio, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede asegurar que pueda implementar con éxito su estrategia de negocio. En caso de que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no alcanzase sus objetivos estratégicos o los resultados inicialmente esperados, su negocio, su situación financiera y sus resultados podrían resultar adversamente afectados (tal vez de forma significativa). El alcance y cumplimiento de sus objetivos estratégicos están sometidos, entre otros factores de riesgo, a los citados en el apartado número 1 anterior, relativo a los factores de riesgo de cada una de las áreas de actividad desarrolladas por el Grupo.

## **2.4. Riesgos inherentes a la expansión internacional**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ opera actualmente tanto en territorio nacional como internacional, si bien proyecta expandir significativamente en este último ámbito sus actividades a lo largo de los próximos años. A cierre del ejercicio 2008, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ obtenía un 14% de cifra de negocio consolidado fuera de España. Operar en mercados internacionales expone al Grupo a varios riesgos, entre ellos:

- La interrupción de la actividad por, entre otras razones, huelgas, paradas de trabajo, protestas o desobediencias civiles e injerencias políticas.
- Restricciones en el movimiento de fondos, limitaciones en la repatriación de fondos o expropiación de activos.
- Acceso limitado a los mercados por un período de tiempo limitado.
- El cambio y consiguiente dificultad en el cumplimiento de leyes y reglamentos de los diferentes países, incluyendo la legislación fiscal y laboral.
- Acciones restrictivas adoptadas por los gobiernos locales, incluyendo la imposición de aranceles y limitaciones a las importaciones o las exportaciones.

En la medida que el negocio internacional se vea afectado por condiciones económicas, sociales y políticas adversas difícilmente predecibles, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ podría experimentar interrupciones en la ejecución de los proyectos y, como consecuencia pérdidas, pudiendo reducir considerablemente los ingresos y beneficios del Grupo.

## **2.5. Exposición al riesgo de tipo de cambio**

La moneda en la que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ elabora su información interna y contabilidad es el euro. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ firma numerosos contratos o incurre en sustanciales costes denominados en monedas distintas al euro y puede suceder que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no sea capaz de emparejar ingresos con costes denominados en las mismas monedas y que el tipo de cambio de estas monedas con respecto al euro varíe sustancialmente. Estas variaciones pueden tener un impacto adverso en el valor atribuido por el Grupo a la cartera y en los ingresos futuros del Grupo. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ procura reducir al mínimo su exposición a tales riesgos de tipo de cambio con instrumentos de cobertura del mercado financiero. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede asegurar que sea siempre capaz de cubrir los riesgos de tipo de cambio.

Además, determinadas compañías del Grupo en el extranjero elaboran sus estados contables en monedas distintas al euro. En el proceso de consolidación de las cuentas del Grupo, las variaciones en el tipo de cambio de esas monedas con respecto al euro pueden generar ingresos y gastos derivados de la conversión a euros de los activos, pasivos, ingresos y gastos. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no puede asegurar que sea siempre capaz de cubrir los riesgos de tipo de cambio en la conversión.



## **2.6. Riesgos derivados de los tipos de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos pasivos que devengan un tipo de interés. Para aminorar el impacto de fluctuaciones al alza de los tipos de interés, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene contratados productos para su cobertura a partir de un determinado nivel del tipo de interés, reduciendo de este modo el impacto tanto en el patrimonio como en el resultado. Sin embargo, ante tipos de interés bajos, tanto el patrimonio como el resultado se podría ver afectado por el impacto adverso de los productos de cobertura.

## **2.7. La adjudicación, desarrollo y ejecución de nuevos proyectos pueden quedar afectados por la incapacidad de obtener financiación en términos satisfactorios para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ necesita disponer de importantes recursos financieros para seguir creciendo y desarrollando su negocio. La capacidad de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ de obtener financiación dependerá de un gran número de factores, algunos de los cuales no están bajo el control de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, entre los que se incluyen las condiciones económicas generales, la disponibilidad del crédito en las instituciones financieras o la política monetaria de la Unión Europea. Las actuales condiciones adversas en el mercado de crédito podrían resultar en la no obtención de financiación o su obtención en condiciones desfavorables, lo cual podría limitar la capacidad de crecimiento del negocio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y tener un efecto adverso en los resultados de explotación y en la situación financiera del Grupo, así como podría implicar, en su caso, la necesidad de realizar inversiones adicionales no previstas actualmente en el plan de negocios de la Sociedad, incrementando el coste de capital de los proyectos, y perjudicando por tanto su rentabilidad, así como pudiendo generar tensiones de tesorería o incluso desequilibrios financieros no previstos al alterar la posición financiera del Grupo prevista o planificada.

Asimismo, la Sociedad está obligada al mantenimiento de determinados ratios financieros, cuyo incumplimiento produciría un supuesto de vencimiento anticipado del acuerdo de refinanciación (ver apartado 10.3.1 del Documento Registro) y todas las cantidades debidas en virtud de dicho acuerdo podrán ser declaradas vencidas y exigibles por las entidades financiadoras. En este sentido, la primera revisión de los ratios financieros será con referencia al cierre de 30 de junio de 2009 y la sociedad estima que se cumplirán a dicha fecha.

## **2.8. Reducción de los márgenes futuros como consecuencia de la revalorización de activos de las sociedades absorbidas**

Como consecuencia de que la operación de compra del Grupo Parquesol por parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se realizó por un precio superior al valor teórico contable consolidado de la participación comprada, y tratándose de una participación que se consolida en GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ por el método de integración global, el coste de los activos inmobiliarios del Grupo cuya procedencia fuera el Grupo Parquesol se vio revalorizado en el momento de la primera consolidación de dicha participación financiera, quedando registrados por un importe que, en todo caso, se situó por debajo de su valor de mercado en dicha fecha.

Adicionalmente, y en virtud de la operación de fusión aprobada en el ejercicio 2008, y que se ha completado en el mes de julio de 2009, entre la sociedad dominante y una serie de sociedades entre las que se encuentra Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., el importe del incremento de

valoración de activos que se ponía de manifiesto en el consolidado del Grupo, aflorará en los libros individuales de la Sociedad.

Dichos activos constituirán parte de la aportación no dineraria que realice la sociedad dominante en la operación de ampliación de capital por aportación de rama de actividad acordada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de su filial "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", antes denominada "Inmobiliaria Udra, S.A." con fecha 19 de septiembre de 2008, que se tiene previsto completar a principios del ejercicio 2010.

Durante el mes de enero de 2008, de acuerdo con lo establecido en 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 EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha realizado una nueva asignación de la plusvalía pagada en la adquisición del control sobre Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. en 2007, en base a una mejor información acerca de los activos y pasivos adquiridos en la citada combinación de negocios, quedando del siguiente modo:

|   | Miles de Euros |
|---|----------------|
| Activos no corrientes                           | 80.289         |
| Activos corrientes                              | 591.882        |
| Impuesto diferido                               | (99.611)       |
| Revalorización neta de los activos              | 572.560        |
| Parte atribuible a accionistas minoritarios     | (231.844)      |
| <b>Parte atribuible a la sociedad dominante</b> | <b>340.716</b> |

En la asignación resultante, se ha procedido a repartir la totalidad de la diferencia existente de una forma íntegra entre los activos inmobiliarios (activos no corrientes y corrientes), sin haberse entendido oportuno asignar cantidad alguna a mayor fondo de comercio.

Durante el ejercicio 2008, derivado de las ventas de activos inmobiliarios del Grupo Parquesol, se ha dado de baja un mayor coste de los activos (menor resultado de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en el ejercicio 2008) por importe de 21,6 millones de euros. Adicionalmente, el ejercicio 2008 se ha reducido el valor de la diferencia asignada por un mayor importe de las amortizaciones y de las provisiones dotadas en el Grupo, por importe de 29,3 millones de euros. El impuesto diferido afecto a ambos efectos, y que se ha dado de baja en el ejercicio 2008, asciende a 7,5 millones de euros.

El importe resultante tras las mencionadas reversiones, constituirá en un futuro, cuando se realicen dichos activos frente a terceros (o vía mayor importe de las amortizaciones y/o provisiones del Grupo), una reducción del resultado del Grupo con respecto al que se hubiera puesto de manifiesto en el Grupo Parquesol previo a la operación de compra por parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

## **2.9. Riesgo asociado a la licitación, estimación de costes errónea y otras incidencias en los contratos y proyectos del Grupo**

Los clientes, tanto la Administración como el cliente privado, adjudican los contratos generalmente después de un proceso competitivo en el que se consideran tanto la calidad del servicio, la capacidad tecnológica, el rendimiento, el personal y la reputación y experiencia a la hora de la toma de decisiones como, sobre todo, el precio. En función de estos aspectos así como de otras

condiciones fijadas por el propio cliente en el proceso de licitación, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ elabora la oferta competitiva, partiendo de una previsión de costes a la que se aplica el margen de beneficio correspondiente. Si la estimación de costes de un determinado contrato es inexacta, o si no se consigue ejecutar el proyecto dentro del presupuesto, los excesos de coste pueden hacer que el proyecto sea menos rentable de lo esperado o generar pérdidas para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, pudiendo tener un impacto significativo adverso en los resultados de explotación y en la situación financiera del Grupo.

Muchas de las circunstancias inherentes a los contratos pueden escapar del control de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, pudiendo afectar a la capacidad de ésta de finalizar el proyecto dentro del presupuesto o de acuerdo con el calendario inicial. Así por ejemplo, bajo los contratos de precio fijo o a “tanto alzado” (incluyendo los que se refieren a grandes proyectos de ingeniería, aprovisionamiento y construcción), GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, presta servicios y hace suministros de equipos a un precio fijo. Si la estimación de costes para un determinado contrato es inexacta, o si no se consigue ejecutar el proyecto dentro del presupuesto, los excesos de coste pueden hacer que el proyecto sea menos rentable de lo esperado o generar pérdidas para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. Debido a que la cartera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ consta de un número reducido de grandes proyectos, conforme a lo expuesto anteriormente, las estimaciones de costes o los sobrecostes en un contrato concreto pueden tener un impacto significativo adverso en los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo.

Los proyectos implican generalmente un diseño e ingeniería complejos, la adquisición de gran cantidad de equipamiento y material y la gestión de la construcción. Muchos proyectos se extienden en el tiempo desde la adjudicación inicial a la conclusión y, durante ese tiempo pueden surgir problemas en el diseño, la ingeniería del proyecto o en el suministro del equipamiento, o pueden producirse cambios en el calendario de ejecución u ocurrir cualquier otra causa que pudiera dar lugar a interrupciones o retrasos. Además, durante el tiempo de ejecución de los proyectos el precio de las materias primas puede variar sustancialmente encareciendo la compra de equipos y materiales.

## **2.10. Incertidumbre en cuanto al cumplimiento de la política de dividendos**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha asumido diversas obligaciones bajo el contrato de financiación firmado con un sindicato de entidades financieras el 21 de abril de 2009. En virtud de dichos compromisos GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ debe destinar sus flujos monetarios al: (a) pago de principal e intereses de la deuda financiera, (b) desarrollo normal de su actividad o la reinversión en el negocio y, (c) en su caso, si obtuviese ingresos extraordinarios por la venta de activos, a la amortización anticipada de la deuda financiera o a la reinversión en determinadas ramas de actividad de su negocio.

Atendidas dichas obligaciones, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, podrá repartir dividendos, previa autorización de las entidades financieras acreditantes bajo el Contrato de Financiación.

Como consecuencia de lo anterior, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de junio de 2009 acordó la aplicación del beneficio del ejercicio 2008 a la cuenta de “Reservas Voluntarias”. Para el ejercicio 2009, es previsible que este criterio de aplicación del resultado se mantenga. La fecha a partir de la cual las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Fusión otorgarán el derecho a participar en las ganancias de la Sociedad (en su condición de sociedad absorbente) será el 1 de enero de 2008. A fecha actual no existen dividendos acordados ni pendientes de distribuir.

### **2.11. Riesgo asociado a las asociaciones, consorcios, UTEs o “*joint ventures*”**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ frecuentemente concierta asociaciones, consorcios, uniones temporales de empresa (UTEs) o “*joint ventures*” como parte del negocio para presentar ofertas conjuntas o ejecutar proyectos. El éxito de estas asociaciones depende, en gran medida, del cumplimiento satisfactorio por parte de los socios de sus obligaciones. Bajo estas circunstancias, puede ser que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tenga que realizar inversiones adicionales y prestar servicios no previstos para asegurar la prestación de los servicios contratados. Si los socios no pueden cumplir satisfactoriamente sus obligaciones como consecuencia de sus dificultades financieras u otras, dicha asociación puede no realizar o cumplir con sus obligaciones frente al cliente, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ podría tener que responsabilizarse de ese incumplimiento frente al cliente o podrían surgir nuevas obligaciones financieras y operativas para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ que podrían dar lugar a menores beneficios o, en algunos casos, a pérdidas significativas.

### **2.12. Dependencia de determinado personal clave**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ depende en todo momento de los servicios continuados de su personal directivo o ejecutivo clave. Por lo que una eventual pérdida de personal ejecutivo clave, o la incapacidad de atraer o desarrollar una nueva generación de personal directivo clave, podrían ocasionar que los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo se vieran afectados negativamente.

### **3. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO**

#### **3.1. Riesgos derivados de la existencia de un núcleo de control accionarial**

Tras la Fusión, D. Jacinto Rey González es titular, directa o indirectamente, de una participación del 52,97% en GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y, en consecuencia, podrá decidir todos los acuerdos que requieran ser aprobados por la mayoría del capital social, incluida la distribución de dividendos, la elección de consejeros, aumentos o reducciones de capital y modificaciones de los Estatutos Sociales, así como sobre la gestión cotidiana de las operaciones, pudiendo limitar un posible cambio de control sobre la Sociedad. Los intereses de D. Jacinto Rey González podrían diferir significativamente de aquéllos de los restantes accionistas.

#### **3.2. Conflicto de intereses en operaciones con partes vinculadas**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha realizado operaciones con sus principales accionistas, sus filiales y otras partes vinculadas, y podría seguir haciéndolo en el futuro. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, no puede garantizarse que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones con terceros.

#### **3.3. Delegación de facultades en el Presidente y Consejero Delegado**

Desde el punto de vista técnico se ha considerado recomendable, por el papel significativo que ostentan en la gestión diaria de la Sociedad, delegar en el Presidente (D. Jacinto Rey González) y en los dos Consejeros Delegados Solidarios (D. Jacinto Rey González y D. Miguel Zorita Lees) todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables, en contra de lo previsto en el artículo 7º del Reglamento del Consejo de Administración. Como consecuencia de lo anterior la Sociedad incumple la Recomendación 8ª del Código Unificado de Buen Gobierno, que aconseja que sean indelegables determinadas competencias atribuidas al Consejo de Administración. No obstante, el Reglamento del Consejo de Administración reserva, con efectos internos, al pleno del Consejo de Administración las decisiones previstas en los apartados (a) y (c) de la citada Recomendación 8ª.

## **4. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES**

### **4.1. Inexistencia de un mercado previo para las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**

En la actualidad no existe un mercado en el que se negocien las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha solicitado la admisión a negociación de sus acciones en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, y espera que se negocien en el Sistema de Interconexión Bursátil de las Bolsas Españolas el día 20 de julio de 2009. Por otra parte, aunque las acciones se admitan a negociación en las Bolsas de Valores españolas, no puede asegurarse que se vaya a desarrollar y mantener una negociación activa de las acciones una vez admitidas a negociación.

### **4.2. Limitada distribución y liquidez de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**

Los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad ostentan, en su conjunto, la titularidad de 34.805.552 acciones, lo que supone un 53,53% del capital social. Por lo tanto, actualmente hay 30.220.531 acciones, representativas del 46,47% del capital social, en manos de accionistas que no están representados en el Consejo de Administración. Por otra parte, 14.945.840 acciones, representativas del 22,98% del capital social, son titularidad de accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad es inferior al 3%.

La Sociedad se ha comprometido a aumentar, en un plazo no superior a un año desde la fecha de admisión a negociación de sus acciones, la distribución de éstas hasta que, al menos, el 25% de las mismas esté en manos del público conforme a lo establecido en el artículo 9.7 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, así como a adoptar las medidas necesarias para que las acciones de Grupo Empresarial San José alcancen unos niveles adecuados de liquidez, distribución y frecuencia de negociación. El Consejo de Administración, reunido el 25 de junio de 2009 con la asistencia, presentes o representados, de la totalidad de sus miembros, aprobó por unanimidad el compromiso anterior.

Dentro de los accionistas que tienen representación en el Consejo de Administración, existe un accionista, D. Jacinto Rey González que tiene una participación del 52,97%.

Por otra parte, a fecha de registro del presente Folleto, existe un número no identificado de accionistas no representados en el Consejo de Administración (que provenían de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. con anterioridad a la Fusión) cuya participación individual es inferior al 3% y que ostentan en su conjunto un 5,55% del capital social. Finalmente, existe un accionista, Caja de Ahorros Municipal de Burgos, (que provenía de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. con anterioridad a la Fusión) que ostenta el 1,79% del capital social.

La Junta General de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009 acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, en la forma más amplia posible en Derecho, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de aprobación del mencionado acuerdo de Junta y sin necesidad de convocar Junta General ni acuerdo posterior de ésta, hasta un importe equivalente a la mitad del capital social a fecha del acuerdo, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, privilegiadas o de cualquier otro tipo de los permitidos por la Ley, incluyendo acciones rescatables, con o sin prima de emisión, con o sin voto, consistiendo su contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las

características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones que no fueran suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Asimismo, se facultó al Consejo de Administración para que, en caso de suscripción incompleta, pueda establecer que el capital social quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y para dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales referido al capital social.

Igualmente, se autorizó al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la delegación referida, al amparo de lo dispuesto por el artículo 159.2 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, siempre que el interés de la Sociedad así lo exija y concurren los demás requisitos legalmente establecidos para ello. .

#### **4.3. Precio de mercado de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**

El primer precio al que se negocien las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no será igual al precio de cierre de la acción de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. el último día de su negociación en mercado. En concreto, el precio de referencia para la admisión a negociación de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ estará en función de la ecuación de canje aprobada para las acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. Sin embargo, la compra o venta de un número sustancial de acciones, o la percepción por el mercado de que dicha compra o venta podría tener lugar, podrían afectar sustancialmente al precio de cotización de las acciones.

#### **4.4. Volatilidad del precio de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**

El precio de mercado de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ puede ser volátil. Factores como las fluctuaciones en los resultados operativos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ o de sus competidores, publicidad negativa, cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre la Sociedad o, en general, sobre el sector de actividad en el que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ opera y en la situación de la economía en general o de los mercados financieros, podrían tener un efecto material adverso en el precio de mercado de las acciones.

Por otra parte, a lo largo de los últimos meses, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios y los volúmenes de negociación. Esta volatilidad podría tener graves efectos en el precio de mercado de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, con independencia de sus resultados de explotación y situación financiera.

### **III. DOCUMENTO DE REGISTRO (Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y Anexo I del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)**

#### **1 PERSONAS RESPONSABLES**

**1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el documento de registro y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social**

D. Miguel Zorita Lees, en nombre y representación de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., anteriormente denominada UDRA, S.A. (la "**Sociedad**") en su condición de Consejero Delegado y especialmente autorizado al efecto en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 25 de junio de 2009, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en el documento de registro (el "**Documento de Registro**"), la cual ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

A los efectos del presente Documento de Registro, a la Sociedad y al grupo de sociedades que forman parte de su grupo se les denominará, conjuntamente, como "**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**" o el "**Grupo**".

**1.2 Declaración de los responsables del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. Según proceda, una declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del folleto del que sean responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido**

D. Miguel Zorita Lees, como responsable del presente Documento de Registro, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.



## **2 AUDITORES DE CUENTAS**

### **2.1 Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional)**

Deloitte, S.L., con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Madrid, con C.I.F. B-79104469, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.650, Folio 188, Sección 8, Hoja M-54414, Inscripción 96, y con número S-0692 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas ha auditado las cuentas anuales individuales y consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008. Las cuentas anuales individuales auditadas de los ejercicios 2006, 2007 y 2008 están preparadas conforme los Principios Contables Generalmente Admitidos en España (“**PCGA**”), mientras que las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2006, 2007 y 2008 están preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“**NIIF**”).

### **2.2 Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes**

Los auditores no han renunciado, ni han sido apartados de sus funciones ni han dejado de ser redesignados durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

En este sentido, los auditores han sido reelegidos en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009, como Auditores de Cuentas tanto de la Sociedad como del Grupo Consolidado, para el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2009.

### 3 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El presente Documento de Registro incorpora información extraída de los siguientes documentos:

- (i) Estados financieros intermedios consolidados no auditados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ cerrados a 31 de marzo de 2008 y 2009, preparados según normas NIIF, aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 26 de mayo de 2009.
- (ii) Cuentas anuales consolidadas auditadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y sociedades dependientes para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, respectivamente, preparadas según normas NIIF.

La operación de OPA formulada por el Grupo sobre las acciones de la sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. se liquidó durante los primeros días del mes de enero de 2007, incorporándose el Grupo Parquesol a las cuentas anuales consolidadas del Grupo San José, mediante el método de integración global, a partir de dicho ejercicio. Dicho acontecimiento debe tenerse en consideración al analizar la comparabilidad de la información del Grupo referida al ejercicio 2006 frente a la de los ejercicios 2007 y 2008, sin que haya sido necesario realizar estados financieros pro-forma.

- (iii) Cuentas anuales individuales auditadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes UDRA, S.A.) para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, respectivamente, preparadas conforme a los PCGA.

#### **3.1 Información financiera histórica seleccionada relativa al emisor, que se presentará para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, y cualquier período financiero intermedio subsiguiente, en la misma divisa que la información financiera**

##### **3.1.1 Balances de situación consolidados**

A continuación se presenta un cuadro con las principales magnitudes de los balances consolidados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y sociedades dependientes de los ejercicios 2006 a 2008:

Datos en Miles de Euros

| ACTIVO   | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|
|  | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|  | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Fondo de comercio y otros activos intangibles  | 17.175   | 61.356           | 17.900           |
| Inmovilizado material                          | 108.088  | 174.758          | 61.331           |
| Inversiones inmobiliarias                      | 465.240  | 405.341          | -                |
| Activos financieros no corrientes              | 72.980   | 106.450          | 73.833           |
| Otros activos no corrientes                    | 50.747   | 37.480           | 3.338            |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>             | <b>714.230</b>   | <b>785.385</b>   | <b>156.402</b>   |
| %sobre total activo                            | 22,7%  | 25,1%            | 11,4%            |
| Existencias                                    | 1.451.887  | 1.292.661        | 317.193          |
| Deudores                                       | 835.774  | 823.472          | 773.702          |
| Otros activos financieros corrientes           | 6.411  | 122.784          | 50.299           |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 143.791  | 106.208          | 71.365           |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                | <b>2.437.863</b>   | <b>2.345.125</b> | <b>1.212.559</b> |
| %sobre total activo                            | 77,3%  | 74,9%            | 88,6%            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                            | <b>3.152.093</b>   | <b>3.130.510</b> | <b>1.368.961</b> |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Datos en Miles de Euros

| PASIVO  | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|   | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante     | 161.946  | 202.420          | 197.705          |
| Intereses minoritarios  | 273.286  | 370.824          | 83.338           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>  | <b>435.232</b>   | <b>573.244</b>   | <b>281.043</b>   |
| %sobre total pasivo   | 13,8%  | 18,3%            | 20,5%            |
| Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes | 864.527  | 978.755          | 7.277            |
| Otros pasivos no corrientes   | 123.815  | 175.523          | 21.557           |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>  | <b>988.342</b>   | <b>1.154.278</b> | <b>28.834</b>    |
| %sobre total pasivo   | 31,4%  | 36,9%            | 2,1%             |
| Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes    | 871.412  | 440.041          | 215.647          |
| Otros pasivos corrientes  | 857.107  | 962.947          | 843.437          |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>   | <b>1.728.519</b>   | <b>1.402.988</b> | <b>1.059.084</b> |
| %sobre total pasivo   | 54,8%  | 44,8%            | 77,4%            |
| <b>TOTAL PASIVO</b>   | <b>3.152.093</b>   | <b>3.130.510</b> | <b>1.368.961</b> |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Datos en Miles de Euros

| PRINCIPALES PARAMETROS<br>CONSOLIDADOS      | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |           |          |
|---|--|-----------|----------|
|   | 31.12.08   | 31.12.07  | 31.12.06 |
| Capital circulante                          | 709.344  | 942.137   | 153.475  |
| Existencias                                 | 1.451.887  | 1.292.661 | 317.193  |
| Capital circulante sin existencias          | -742.543   | -350.524  | -163.718 |
| Deuda Financiera Neta / Patrimonio neto (%) | 368,3%   | 211,6%    | 40,1%    |
| Deuda Financiera Neta / Pasivo (%)          | 50,9%  | 38,8%     | 8,2%     |

El importe del capital circulante sin tener en cuenta las existencias resulta negativo debido, principalmente, a que como pasivo corriente se está registrando la deuda financiera afecta a los activos corrientes, en especial la afecta a las promociones inmobiliarias. El importe de la deuda financiera afecta a existencias inmobiliarias asciende a 339.404, 132.308 y 24.344, en los ejercicios 2008, 2007 y 2006, respectivamente.

Sin tener en cuenta las existencias, ni la deuda financiera afecta a éstas, el importe del capital circulante sería -403.139, -218.216 y -139.374 miles de euros, en los ejercicios 2008, 2007 y 2006, respectivamente.

El volumen total de activos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ experimenta un incremento significativo en el ejercicio 2007 y 2008 en relación con el ejercicio 2006. Este incremento se debe principalmente a la integración del Grupo Parquesol, como consecuencia de la compra del 50,78% del capital social de la sociedad "Parquesol, Inmobiliaria y Proyectos, S.A.", sociedad dominante del Grupo Parquesol. Dicha situación de dominio se alcanzó a partir de la liquidación de la OPA (oferta pública de adquisición) que la sociedad Udramed, S.L.U. lanzó sobre el Grupo Parquesol, y cuya liquidación se produjo el 9 de enero de 2007.

Grupo Parquesol aporta a GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, a fecha 31 de diciembre de 2008, un volumen total de activos por importe de 1.020,1 millones de euros. Dichos activos se integran en GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a su valor razonable. A 31 de diciembre de 2008, el importe de la revalorización registrada en los estados financieros consolidados asciende a 614,1 millones de euros.

La variación habida en el ratio "Deuda Financiera Neta / Pasivo", que pasa de representar un 8,2% en 2006, al 38,8% y 50,9% en los ejercicios 2007 y 2008, respectivamente, está ocasionada principalmente por dos motivos: a) en el ejercicio 2007 se produjo por primera vez la integración del Grupo Parquesol. El ratio de apalancamiento en este Grupo era el 50,4% en el ejercicio 2006 y el 57,9% y 63,9% en 2007 y 2008, respectivamente; b) GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ realizó la compra del Grupo Parquesol parcialmente apalancada, suscribiendo un préstamo sindicado por importe total de 466 millones de euros.

Se produce un incremento significativo del capital circulante del Grupo, pasando de representar 153 millones en 2006, a 942 y 709 millones de euros en 2007 y 2008, respectivamente. Este incremento se debe, principalmente, a las existencias inmobiliarias que aporta el Grupo Parquesol.

### 3.1.2 Cuentas de resultados consolidadas

El detalle de las principales magnitudes de las cuentas de resultados consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ de los ejercicios 2006 a 2008, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

| CUENTA DE RESULTADOS                                      | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|   | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Cifra de negocios   | 1.349.705  | 1.559.945        | 1.311.113        |
| Otros ingresos de explotación                             | 31.984   | 8.130            | 431              |
| <b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>                      | <b>1.381.689</b>   | <b>1.568.075</b> | <b>1.311.544</b> |
| Variación de existencias de producto en curso y terminado | 53.038   | -51.511          | 54.922           |
| Aprovisionamientos y otros gastos externos                | -1.172.986   | -1.163.539       | -1.099.359       |
| Gastos de personal  | -179.617   | -196.577         | -181.832         |
| Dotación a la amortización y variación de las provisiones | -91.299  | -6.870           | -8.493           |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                           | <b>-9.175</b>  | <b>149.578</b>   | <b>76.782</b>    |
| <b>RESULTADO ORDINARIO</b>                                | <b>-93.203</b>   | <b>100.708</b>   | <b>84.762</b>    |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                       | <b>-99.592</b>   | <b>103.967</b>   | <b>81.095</b>    |
| Impuesto sobre las ganancias                              | 30.962   | -46.661          | -24.450          |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                            | <b>-68.630</b>   | <b>57.306</b>    | <b>56.645</b>    |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Datos en Miles de Euros

| PRINCIPALES RATIOS CONSOLIDADOS                      | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |          |          |
|--|--|----------|----------|
|  | Estados financieros anuales                          |          |          |
|  | 31.12.08   | 31.12.07 | 31.12.06 |
| EBITDA (1)   | 82.124   | 156.448  | 85.275   |
| % sobre Cifra de Negocio                             | 6,1%   | 10,0%    | 6,5%     |
| EBIT (2)   | -9.175   | 149.578  | 76.782   |
| % sobre Cifra de Negocio                             | -0,7%  | 9,6%     | 5,9%     |
| Resultado Ordinario                                  | -93.203  | 100.708  | 84.762   |
| % sobre Cifra de Negocio                             | -6,9%  | 6,5%     | 6,5%     |
| Resultado del ejercicio                              | -68.630  | 57.306   | 56.645   |
| % sobre Cifra de Negocio                             | -5,1%  | 3,7%     | 4,3%     |
| Resultado del ejercicio atribuido a la Soc.Dominante | -46.359  | 34.457   | 40.976   |
| Número de acciones de la Soc.Dominante               | 218.640  | 218.640  | 218.640  |
| Beneficio por acción (3)                             | -212,0   | 157,6    | 187,4    |
| ROE (4)  | -15,8%   | 10,0%    | 20,2%    |

Los datos por acción están calculados sobre la base del número de acciones anterior al split de 200x1.

(1) EBITDA: resultado de explotación, sin tener en cuenta el efecto de las amortizaciones y provisiones o deterioros del ejercicio.

(2) EBIT: resultado antes de gastos e ingresos financieros y del efecto impositivo del ejercicio.

(3) Beneficio por acción: resultado del ejercicio correspondiente a cada acción de la Sociedad dominante.

(4) ROE: resultado del ejercicio sobre el volumen del patrimonio neto al cierre del ejercicio.

Debido a que la fecha de liquidación de la OPA sobre Parquesol fue el día 9 de enero de 2007, y teniendo en consideración la escasa materialidad de las operaciones y resultados realizados por el Grupo Parquesol en los primeros días del ejercicio 2007, previos a la fecha de liquidación, en las cifras consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ correspondientes al ejercicio 2007 se integran el 100% de las operaciones realizadas en dicho ejercicio por las sociedades que componen el Grupo Parquesol, así como los resultados obtenidos de éstas.

En el ejercicio 2008, el nivel de actividad del GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ permanece relativamente estable con respecto a la cifra obtenida en el ejercicio 2006, produciendo un incremento

del 5,35% con respecto al dicho ejercicio. En el ejercicio 2007 se integró en el Grupo, por primera vez, el volumen de negocio del Grupo Parquesol, cuyos ingresos ordinarios ascendieron a 182,3 millones de euros. En 2008, el volumen de negocio aportado por el Grupo Parquesol al GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha ascendido a 101,9 millones de euros, un 44% menos que en el ejercicio 2007.

### 3.1.3 Información por segmentos

A continuación se presentan los ingresos y el margen bruto de cada una de las líneas de actividad o segmentos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, para los ejercicios 2007 y 2008:

| Datos en Miles de Euros                             |                                   | <b>Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes</b> |                  |                  |
|---|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>INGRESOS Y MÁRGENES<br/>POR LÍNEA DE NEGOCIO</b> |                                   | Estados financieros anuales                                 |                  |                  |
|   |                                   | <b>2.008</b>  | <b>2.007</b>     | <b>2.006</b>     |
| Actividad de Construcción                           |                                   | 1.155.154   | 1.230.533        | 1.112.028        |
|   | %sobre el total                   | 85,6%   | 78,9%            | 84,8%            |
| Actividad Energética / Industrial                   |                                   | 91.049  | 94.595           | 107.538          |
|   | %sobre el total                   | 6,7%  | 6,1%             | 8,2%             |
| Actividad Inmobiliaria                              |                                   | 139.133   | 246.516          | 45.885           |
|   | %sobre el total                   | 10,3%   | 15,8%            | 3,5%             |
| Actividad Comercial                                 |                                   | 15.743  | 13.320           | 64.350           |
|   | %sobre el total                   | 1,2%  | 0,9%             | 4,9%             |
| Otros   |                                   | -51.374   | -25.019          | -18.688          |
|   | %sobre el total                   | -3,8%   | -1,6%            | -1,4%            |
| <b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>                      |                                   | <b>1.349.705</b>  | <b>1.559.945</b> | <b>1.311.113</b> |
| Actividad de Construcción                           |                                   | 35.872  | 46.053           | 66.870           |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | 3,1%  | 3,7%             | 6,0%             |
| Actividad Energética / Industrial                   |                                   | -2.443  | 1.143            | -1.715           |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | -2,7%   | 1,2%             | -1,6%            |
| Actividad Inmobiliaria                              |                                   | -80.870   | 89.938           | 12.750           |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | -58,1%  | 36,5%            | 27,8%            |
| Actividad Comercial                                 |                                   | 2.221   | 6.076            | 51               |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | 14,1%   | 45,6%            | 0,1%             |
| Otros   |                                   | 36.045  | 6.368            | -661             |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | -70,2%  | -25,5%           | 3,5%             |
| <b>TOTAL RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>               |                                   | <b>-9.175</b>   | <b>149.578</b>   | <b>77.295</b>    |
|   |                                   | -0,7%   | 9,6%             | 5,9%             |
| Actividad de Construcción                           |                                   | 41.749  | 50.474           | 69.275           |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | 3,6%  | 4,1%             | 6,2%             |
| Actividad Energética / Industrial                   |                                   | -5.273  | -1.658           | -4.185           |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | -5,8%   | -1,8%            | -3,9%            |
| Actividad Inmobiliaria                              |                                   | -144.886  | 75.226           | 17.325           |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | -104,1%   | 30,5%            | 37,8%            |
| Actividad Comercial                                 |                                   | 2.334   | 5.715            | -286             |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | 14,8%   | 42,9%            | -0,4%            |
| Otros   |                                   | 6.484   | -25.790          | -1.034           |
|   | %sobre Import.Netto Cifra Negocio | -12,6%  | 103,1%           | 5,5%             |
| <b>TOTAL RESULTADO ANTES<br/>DE IMPUESTOS</b>       |                                   | <b>-99.592</b>  | <b>103.967</b>   | <b>81.095</b>    |
|   |                                   | -7,4%   | 6,7%             | 6,2%             |

La principal actividad del Grupo es la Construcción, representando el 86% de la cifra de negocio total. Asimismo, el 18,6% del total de la actividad se lleva a cabo en mercados internacionales, siendo ésta, en su mayor parte, actividad de construcción. En concreto, del total de construcción, el 80,7% se lleva a cabo en el ámbito nacional, y el 19,3% en países como Portugal, Argentina, Perú, República Dominicana, Panamá y EE.UU.

**3.2 Si se proporciona información financiera seleccionada relativa a períodos intermedios, también se proporcionarán datos comparativos del mismo período del ejercicio anterior, salvo que el requisito para la información comparativa del balance se satisfaga presentando la información del balance final del ejercicio**

Los estados financieros del Grupo correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2009 y 2008, son los siguientes:

| ACTIVO  | 31/03/2009       | 31/03/2008       | PASIVO  | 31/03/2009       | 31/03/2008       |
|---|------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                                   |                  |                  | <b>PATRIMONIO NETO:</b>                                     |                  |                  |
| Inmovilizado intangible                                       | 17.314           | 16.289           | Capital social  | 1.312            | 1.312            |
| Inmovilizado material   | 110.001          | 181.308          | Prima de emisión  | 7.838            | 7.838            |
| Inversiones inmobiliarias                                     | 465.401          | 346.714          | Reservas  | 184.106          | 206.268          |
| <b>Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos</b> | <b>66.243</b>    | <b>73.861</b>    | Diferencias de conversión                                   | (8.452)          | (5.126)          |
| Participaciones en sociedades asociadas                       | 48.920           | 59.708           | Ajustes en patrimonio por valoración                        | (33.950)         | 2.866            |
| Créditos a sociedades vinculadas                              | 17.323           | 14.153           | Otros ajustes por cambio de valor                           | 43               | -                |
| <b>Otros activos financieros no corrientes</b>                | <b>8.312</b>     | <b>11.152</b>    | Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante   | (6.113)          | 271              |
| Instrumentos financieros derivados                            | 38               | -                | Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc.dominante | 142.785          | 213.429          |
| Activos por impuestos diferidos                               | 57.400           | 25.124           | Intereses de accionistas minoritarios                       | 266.697          | 378.068          |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>                              | <b>724.709</b>   | <b>654.447</b>   | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>                                | <b>411.482</b>   | <b>591.497</b>   |
|   |                  |                  | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  |                  |                  |
|   |                  |                  | Provisiones a largo plazo                                   | 15.993           | 7.849            |
|   |                  |                  | <b>Deuda financiera no corriente</b>                        | <b>640.764</b>   | <b>945.531</b>   |
|   |                  |                  | Deudas con entidades de crédito                             | 614.219          | 921.523          |
|   |                  |                  | Acreedores por arrendamiento financiero                     | 6.664            | 5.592            |
|   |                  |                  | Otros pasivos financieros                                   | 19.881           | 18.416           |
|   |                  |                  | <b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas</b>            | <b>-</b>         | <b>1.000</b>     |
|   |                  |                  | Instrumentos financieros derivados                          | 43.986           | -                |
|   |                  |                  | Pasivos por impuestos diferidos                             | 107.531          | 126.540          |
|   |                  |                  | <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                            | <b>1.006.274</b> | <b>1.080.920</b> |
|   |                  |                  | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                     |                  |                  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                       |                  |                  | Provisiones a corto plazo                                   | 40.365           | 39.022           |
| Existencias   | 1.460.144        | 1.455.974        | <b>Deudas financiera corriente</b>                          | <b>886.149</b>   | <b>652.967</b>   |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>          | <b>667.296</b>   | <b>876.010</b>   | Deudas con entidades de crédito                             | 864.761          | 652.295          |
| Clientes por ventas y prestación de servicios                 | 566.828          | 795.196          | Acreedores por arrendamiento financiero                     | 953              | 672              |
| Sociedades vinculadas, deudoras                               | 295              | -                | Otros pasivos financieros                                   | 20.435           | -                |
| Deudores varios   | 22.576           | 31.597           | <b>Instrumentos financieros derivados</b>                   | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| Administraciones Públicas                                     | 77.597           | 49.215           | <b>Deudas con Sociedades vinculadas</b>                     | <b>14.281</b>    | <b>14.054</b>    |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>                     | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>       | <b>662.785</b>   | <b>825.410</b>   |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>                  | <b>10.675</b>    | <b>24.414</b>    | Acreedores comerciales                                      | 573.403          | 723.526          |
| Ajustes por periodificación                                   | 1.907            | 3.082            | Administraciones Públicas                                   | 60.239           | 39.741           |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalente                 | 158.605          | 189.942          | Otros pasivos corrientes                                    | 29.144           | 62.143           |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                                 | <b>2.298.627</b> | <b>2.549.422</b> | <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                               | <b>1.603.581</b> | <b>1.531.453</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>   | <b>3.023.336</b> | <b>3.203.870</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       | <b>3.023.336</b> | <b>3.203.870</b> |

|   | 1º T<br>Ejer.2009 | 1º T<br>Ejer.2008 |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>   |                   |                   |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                       | <b>248.886</b>    | <b>289.149</b>    |
| Ventas  | 230.027           | 278.636           |
| Prestación de servicios   | 18.859            | 10.513            |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>  | <b>5.924</b>      | <b>2.446</b>      |
| <b>Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias</b>                    | <b>-</b>          | <b>9.563</b>      |
| <b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b> | <b>9.122</b>      | <b>(4.832)</b>    |
| <b>Aprovisionamientos</b>   | <b>(180.695)</b>  | <b>(208.711)</b>  |
| Consumo de materias primas y otros materiales consumibles                         | (135.236)         | (65.121)          |
| Trabajos realizados por otras empresas  | (45.462)          | (139.090)         |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos              | 3                 | (4.500)           |
| <b>Gastos de personal</b>   | <b>(36.860)</b>   | <b>(46.209)</b>   |
| Sueldos, salarios y asimilados  | (29.107)          | (36.635)          |
| Cargas sociales   | (7.752)           | (9.574)           |
| <b>Otros gastos de explotación</b>  | <b>(34.902)</b>   | <b>(23.118)</b>   |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales        | (1.791)           | 421               |
| Otros gastos de gestión corriente   | (33.111)          | (23.539)          |
| <b>Dotación a la amortización</b>   | <b>(3.321)</b>    | <b>(3.926)</b>    |
| <b>Exceso de provisiones</b>  | <b>0</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</b>                    | <b>(53)</b>       | <b>(241)</b>      |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   | <b>8.102</b>      | <b>14.121</b>     |
| <b>Ingresos financieros</b>   | <b>2.539</b>      | <b>3.641</b>      |
| <b>Gastos financieros</b>   | <b>(17.590)</b>   | <b>(20.437)</b>   |
| <b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>                   | <b>(6.017)</b>    | <b>-</b>          |
| <b>Diferencias de cambio</b>  | <b>(933)</b>      | <b>1.683</b>      |
| <b>RESULTADO DE FINANCIERO</b>  | <b>(22.001)</b>   | <b>(15.113)</b>   |
| <b>Otras ganancias o pérdidas</b>   | <b>1</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Resultado de entidades valoradas por el método de participación</b>            | <b>(53)</b>       | <b>(242)</b>      |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   | <b>(13.950)</b>   | <b>(1.234)</b>    |
| <b>Impuestos sobre beneficios</b>   | <b>1.251</b>      | <b>62</b>         |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>              | <b>(12.699)</b>   | <b>(1.172)</b>    |
| <b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (pérdidas)</b>                           | <b>(4.586)</b>    | <b>(1.443)</b>    |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO (pérdidas)</b>   | <b>(8.113)</b>    | <b>271</b>        |
| <b>Beneficio por acción: (euros/acción)</b>                                       |                   |                   |
| -Básico   | (37,11)           | 1,24              |
| -Diluido  | (37,11)           | 1,24              |

Datos en Miles de Euros

| PRINCIPALES PARÁMETROS<br>CONSOLIDADOS      | Grupo Empresarial San José |            |
|---|----------------------------|------------|
|   | 31.03.2009                 | 31.03.2008 |
| Total Activos                               | 3.023.336                  | 3.203.870  |
| Capital circulante                          | 695.046                    | 1.017.969  |
| Deuda Financiera Neta                       | 1.542.035                  | 1.403.950  |
| Patrimonio Neto                             | 411.482                    | 591.497    |
| Importe Neto de la cifra de Negocios        | 248.886                    | 289.149    |
| EBITDA                                      | 13.264                     | 22.367     |
| %sobre Importe Neto Cifra Negocio           | 5,3%                       | 7,7%       |
| BAI   | -13.950                    | -1.234     |
| %sobre Importe Neto Cifra Negocio           | -5,6%                      | -0,4%      |
| Deuda Financiera Neta / Patrimonio neto (%) | 374,8%                     | 237,4%     |
| Deuda Financiera Neta / Pasivo (%)          | 51,0%                      | 43,8%      |



#### **4 FACTORES DE RIESGO**

Véase la sección II – “Factores de Riesgo” del presente Folleto.

## **5 INFORMACIÓN SOBRE GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.**

### **5.1 Historial y evolución del emisor**

#### **5.1.1 Nombre legal y comercial del emisor**

La denominación social del emisor es GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. Esta denominación fue adoptada de una de las sociedades absorbidas en sustitución de la anterior (UDRA, S.A.), en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2008, todo ello en relación con la Fusión referida en el apartado 6.1 siguiente y al amparo de lo previsto en el artículo 418 del Reglamento del Registro Mercantil.

#### **5.1.2 Lugar de registro del emisor y número de registro**

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al Tomo 586, Folio 88, Hoja P-8119. La Sociedad está provista de código de identificación fiscal número A-36.046.993.

#### **5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos**

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Pontevedra, D. Rafael Sanmartín Losada, el día 18 de agosto de 1987, con el número 1.539 de su protocolo.

#### **5.1.4 Domicilio y personalidad jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social (o lugar principal de actividad empresarial si es diferente de su domicilio social)**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene su domicilio social en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, número 44, Bajo. La Sociedad fue constituida en España y el número de teléfono es el (0034) 986 866 464.

La Sociedad tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige por la Ley de Sociedades Anónimas cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

Al ser GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ una empresa que cotizará en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), se registrará también por lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo.

#### **(i) Marco jurídico regulador del sector inmobiliario y de la construcción**

La actividad de alquiler de locales de oficinas y de locales comerciales se instrumentaliza a través de contratos de arrendamiento, que se rigen, fundamentalmente, por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre).

Por otro lado, la actividad referente a la promoción inmobiliaria (que incluye, entre otras, la construcción), se encuentra afectada por diversas disposiciones.

La actividad de construcción y rehabilitación está, en primer lugar, afectada por la normativa urbanística que se encuentra desarrollada en tres ámbitos distintos: el estatal, el autonómico y el local. Esta variedad de ámbitos tiene su fundamento en el reparto de competencias derivado de la Constitución Española de 1978.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 8/2007, de 18 de mayo, del Suelo, en vigor desde el 1 de julio de 2007, es la norma de ámbito estatal en la que se establecen determinados deberes y obligaciones que pueden ser relevantes y afectar

significativamente a GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en el desarrollo de su actividad inmobiliaria así como el marco legal general aplicable a la misma:

(a) La fijación de un porcentaje determinado de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (cuyos márgenes de beneficio son muy inferiores a los de la vivienda libre). Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados municipios o actuaciones, siempre que cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Como se ha indicado, la legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística podría fijar un umbral superior e incluso, en casos excepcionales, inferior. En todo caso, debe tenerse en cuenta que la mayoría de las legislaciones autonómicas recogen ya esta obligación, incluso con un porcentaje superior al 30% en algunos casos, por lo que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ estima que esta reforma no tendrá un impacto significativo en el Grupo.

(b) La determinación de nuevos porcentajes de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación urbanística, previéndose la necesidad genérica de ceder a la Administración, libre de cargas de urbanización, suelo en el que materializar un porcentaje de la edificabilidad media ponderada que oscila entre un 5% y un 15%, (frente al máximo del 10% previsto en la legislación anterior). No obstante la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20% en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

(c) La consideración de tan sólo dos tipos de suelo: en situación de suelo rural y urbanizado, en lugar de los tres tipos que preveía la Ley 6/1998 (urbano, urbanizable y no urbanizable). Por lo tanto, el suelo urbanizable y no urbanizable pasa a ser considerado como suelo rural.

(d) Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos se rigen por esta ley cuando tengan por objeto:

(i) la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados;

(ii) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive;

(iii) la fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas; o

(iv) la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Es preciso señalar que cuando el suelo sea rural (categoría en la que entraría el suelo urbanizable de la Ley 6/1998), los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual o potencial, método propio del anterior suelo no urbanizable.

(e) Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se someterán a una evaluación ambiental previa, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, y a un informe de sostenibilidad económica acerca del impacto que en las administraciones públicas tendrá la construcción y el mantenimiento de las infraestructuras, debiendo además incorporarse o remitirse los mapas de riesgos naturales.

En el ámbito autonómico, las normas de derecho urbanístico se encuentran recogidas en cada una de las Comunidades Autónomas, debiendo acudir a éstas para determinar la regulación vigente en cada territorio.

Por otro lado, la actividad de construcción se encuentra afectada por diversas normas estatales y autonómicas sobre edificación. Así, la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, impone a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotores y constructores entre otros) determinadas obligaciones y responsabilidades, así como el deber de garantizar el adecuado desarrollo del mismo con el fin de asegurar durante un determinado periodo la calidad de la edificación en general.

Una vez construida la edificación promovida es posible someterla al régimen jurídico de la propiedad horizontal regulada en la Ley 49/1960, de 21 de julio, modificada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, Ley 1/2000, de 7 de enero y Ley 51/2003, de 2 de diciembre.

Las ventas de viviendas realizadas por el Grupo se rigen por las normas sobre transmisión de inmuebles del Derecho Civil, por la legislación hipotecaria y por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamientos de viviendas.

Hay asimismo determinadas normas específicas que inciden en la financiación de las promociones, entre las que cabe destacar, en relación con la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, la Ley 57/1968, de 27 julio, que regula y establece la obligación del promotor de garantizar la devolución de las cantidades entregadas como anticipo del precio más el 6 por 100 de interés anual, mediante contrato de seguro o aval solidario, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido. Dichas cantidades habrán de ser depositadas en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas.

Además, el Grupo, para la financiación de la construcción, formaliza, en el momento del otorgamiento de la escritura de obra nueva y división horizontal de cada promoción, préstamos hipotecarios en los que el posterior adquirente del inmueble puede elegir subrogarse frente a la entidad financiera correspondiente. La subrogación del préstamo se regula por las normas del Derecho Civil común. El Real Decreto 515/1989 impone al promotor la obligación de tener a disposición del público una nota explicativa que indique el Notario autorizante de la escritura de préstamo hipotecario, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria de cada vivienda con expresión de vencimientos y cantidades. Además, estas indicaciones deben constar en los folletos publicitarios de las promociones.

Finalmente, las empresas que realizan actividades de promoción inmobiliaria están también sujetas a la legislación de prevención del blanqueo de capitales (Ley 19/1993 y su reglamento, aprobado por Real Decreto 925/1995 y modificado por el Real Decreto 54/2005, de 21 de enero de 2005), lo que implica que deben cumplir determinadas obligaciones: dotarse de un órgano de control y comunicación y de sistemas de control interno en la materia, identificar a los clientes exigiéndoles determinada documentación, conservar dicha documentación, examinar de modo especial ciertas

operaciones, desarrollar actuaciones de formación del personal, comunicar al Servicio competente adscrito al Banco de España (SEPBLAC) las operaciones que puedan presentar indicios de relación con el blanqueo de capitales, facilitarle la información que requiera y declarar periódicamente al mismo ciertas operaciones.

#### 5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor

En los últimos años, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha experimentado un crecimiento muy significativo, habiendo imperado en éste el factor Diversificación de Actividad e Internacionalización. Cabe destacar:

- Construcción, obra civil: el Grupo ha experimentado un fuerte crecimiento interno en este área, tal como se pone de manifiesto en el siguiente cuadro:

| <b>CIFRA DE NEGOCIO APORTADA AL GRUPO POR OBRA CIVIL</b> | <b>Miles de euros</b> | <b>Variac.</b> |
|--|-----------------------|----------------|
| Ejercicio 2008   | 270.839               | 48%            |
| Ejercicio 2007   | 182.514               | 64%            |
| Ejercicio 2006   | 111.203               | -              |

- Con respecto al área internacional, la evolución habida es la siguiente:

| <b>CIFRA DE NEGOCIO DEL GRUPO OBTENIDA EN MERCADOS INTERNACIONALES</b> | <b>Miles de euros</b> | <b>Variac.</b> |
|--|-----------------------|----------------|
| Ejercicio 2008   | 250.859               | 30%            |
| Ejercicio 2007   | 192.808               | -3%            |
| Ejercicio 2006   | 198.268               | -              |

El Grupo ha entrado en el ejercicio 2007 en el mercado de construcción de República Dominicana y, en general, Zona Caribe, mediante operaciones de asociación con empresas locales. En la actualidad el Grupo participa en el 75% del capital social de la sociedad "Deconalva", existiendo una relación de asociación con un socio local en dicho país, el cual tiene una participación del 25% en la sociedad.

- Adicionalmente a lo comentado anteriormente, cabe destacar las siguientes operaciones realizadas:

1. En el ejercicio 2007 se vende la totalidad de las participaciones en Inversiones Auchan Argentina S.A. y Auchan Argentina S.A. (que integraba principalmente varios centros comerciales en Buenos Aires), que fueron adquiridas en el año 2005. El precio de venta ascendió a 15.101 miles de dólares (10.706 miles de euros). El beneficio consolidado por dicha venta ascendió a 5.352 miles de euros.

2. Compra del Grupo Parquesol: esta operación se ha llevado a cabo a través de la OPA presentada por el Grupo en el ejercicio 2006, y liquidada en enero del 2007. La mencionada OPA concluyó con una adhesión del 50,8% del capital social y el control efectivo de esta sociedad. El coste total, incluyendo los gastos asociados a la OPA, ascendió a 475.508 miles de euros.

3. En el primer semestre del ejercicio 2008, el Grupo ha adquirido la mayoría en el capital de la sociedad argentina CARLOS CASADO, S.A., sociedad que cotiza en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (Argentina), y que principalmente ostenta activos materiales en relación con el negocio de biocombustibles. La participación del Grupo en el capital de dicha compañía es del 50,4%, siendo el coste total de la participación de 133.756 miles de pesos argentinos (aproximadamente 27,9 millones de euros).

## 5.2 Inversiones

### 5.2.1 Descripción de las principales inversiones del emisor en cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del Documento de Registro

Se describen a continuación las principales inversiones, entendidas como adiciones e incorporaciones al perímetro de consolidación, de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en los ejercicios 2006, 2007 y 2008.

Todas las inversiones se han financiado a través de líneas de crédito o préstamos hipotecarios, o con los propios flujos de caja generados por el Grupo en el curso de sus negocios. La principal de todas ellas, la inversión realizada en el ejercicio 2007 por la compra de activos inmobiliarios que compone el Grupo Parquesol, se financió a través de un préstamo sindicado.

Datos en Miles de Euros

| INVERSIONES                                     | Grupo Empresarial San José y sociedades depend. |                  |                |
|---|---|------------------|----------------|
|   | Estados financieros anuales                     |                  |                |
|   | 2.008   | 2.007            | 2.006          |
| Activos intangibles (1)                         | 3.887   | 582              | 0              |
| Inmovilizado material (2)                       | 71.330  | 500.826          | 13.096         |
| Inmovilizado financiero Empresas Asociadas      | 5.911   | 26.852           | 10.465         |
| <b>Inversiones en activos no corrientes</b>     | <b>77.241</b>                                   | <b>527.678</b>   | <b>23.561</b>  |
| Suelos y solares                                | 56.065  | 458.526          | 93.189         |
| Avance en promociones en curso                  | 145.824   | 407.603          | 34.467         |
| <b>Inversiones en existencias inmobiliarias</b> | <b>201.889</b>                                  | <b>866.129</b>   | <b>127.657</b> |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>279.130</b>                                  | <b>1.393.807</b> | <b>151.218</b> |

(1) Incluye las inversiones en concesiones y licencias.

(2) Incluye Inversiones Inmobiliarias.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2009 no se han producido inversiones significativas. Las principales que se han llevado a cabo en este primer trimestre del 2009 se corresponden con el avance de obra en las promociones inmobiliarias del Grupo.

La principal adición de inmovilizado material en el ejercicio 2008 se corresponde con los activos aportados por el Grupo Carlos Casado, por importe de 54 millones de euros, que ha pasado a consolidarse por el método de integración global en el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a partir del 1 de enero de 2008. La empresa Carlos Casado, S.A. cotiza en la Bolsa de Buenos Aires desde 1958. Desarrolla sus principales actividades en los sectores inmobiliario y agropecuario, tanto en Argentina como en Paraguay y Uruguay. Posee activos inmobiliarios en Buenos Aires y 310.000 hectáreas de tierra en la región paraguaya del Chaco, donde desarrolla en la actualidad una explotación agropecuaria y ganadera, destinada también a la producción de biocombustibles en la región.

Debido a las características intrínsecas de los negocios realizados por el Grupo, el nivel de las inversiones de mantenimiento exigidas para asegurar la realización en condiciones eficientes de la actividad es poco significativo. Solamente cabría destacar las propias de las sociedades del área inmobiliaria referente al mantenimiento de las inversiones inmobiliarias, que en 2008 ascendió a 0,8 millones de euros.

El detalle de las inversiones en Inmovilizaciones Materiales es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

| INVERSIONES EN<br>INMOVILIZADO MATERIAL | Grupo Empresarial San José y sociedades depend. |                |               |
|---|---|----------------|---------------|
|   | Estados financieros anuales                     |                |               |
|   | 2.008   | 2.007          | 2.006         |
| Inversiones Inmobiliarias               | 5.509   | 432.625        | 2.947         |
| Otras inversiones en inmov. material    | 65.821  | 68.201         | 10.149        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>71.330</b>                                   | <b>500.826</b> | <b>13.096</b> |

Las principales inversiones realizadas por el Grupo en los ejercicios que se detallan son inversiones en activos inmobiliarios:

- En el ejercicio 2008, la principal inversión inmobiliaria es el anticipo efectivamente entregado por la sociedad del Grupo, "Edificio Avda. da Liberdade, nº 35, Invest. Inmobiliarios, S.A.", para la adquisición de un inmueble en Lisboa, Portugal, por un importe de 1,8 millones de euros, en el que se tiene previsto construir un inmueble destinado a alquiler. De acuerdo con el contrato privado de compraventa suscrito, el precio de adquisición de este inmueble está establecido en 13 millones de euros.
- Asimismo, durante el ejercicio 2008, se han producido aportes irrevocables de la sociedad del Grupo "Centro Comercial Panamericano, S.A. (CPP)" a la sociedad del Grupo "Panamérican Mall, S.A.", cuyo objeto social es la construcción, desarrollo y gestión de centros comerciales, por la suma de 5.911 miles de euros, los cuales han sido capitalizados.
- Durante el primer semestre del 2008, el Grupo se ha situado como principal accionista del Grupo Carlos Casado, en Argentina, culminando de esta forma un proceso de inversión llevado a cabo desde el ejercicio 2007. A fecha 31 de diciembre de 2008, el Grupo San José poseía el 50,4% de las acciones de Carlos Casado, habiendo supuesto una inversión acumulada de aproximadamente 27,9 millones de euros.
- En el ejercicio 2007, la principal inversión es la compra del Grupo Parquesol, suponiendo en dicho ejercicio para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ la realización de inversiones inmobiliarias por importe de 433 millones de euros, así como inversión en solares y en promociones en curso por importes de 456 y 337 millones de euros, respectivamente.
- En el ejercicio 2006, cabe destacar la compra de un solar en La Coruña, destinado a promoción inmobiliaria, por importe de 84,2 millones de euros.

Asimismo, en el ejercicio 2006, el Grupo adquirió el 20% de la sociedad argentina "Panamérican Mall, S.A.". Dicha participación se integra el Grupo por el método de puesta en equivalencia.

En relación a las desinversiones habidas en el Grupo, éstas son poco significativas. Las más relevantes son las producidas en el Grupo Parquesol, referentes a la venta inversiones inmobiliarias consideradas como no estratégicas.

### 5.2.2 Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso, incluida la distribución de estas inversiones geográficamente (nacionales y en el extranjero) y el método de financiación (interno o externo)

El Grupo no tiene previsto realizar inversiones significativas en activos materiales ni intangibles durante el ejercicio 2009. La Sociedad realiza inversiones ordinarias en su inmovilizado para el mantenimiento de la calidad y su capacidad operativa.

La financiación de estas inversiones se generará íntegramente a partir de los resultados obtenidos de la actividad del Grupo.

### **5.2.3 Información sobre las principales inversiones futuras del emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes**

Para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Operación Chamartín, cuya gestión se ha adjudicado a la sociedad Desarrollos Urbanísticos de Chamartín SA (DUCH), en la que el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ostenta una participación del 27,5% del capital social, los socios han acordado que el total de los desembolsos pendientes sobre el capital, que asciende a 8.264 miles de euros, sean exigibles en abril de 2010.

Aparte de lo señalado con anterioridad, no existen otras inversiones futuras sobre las cuales los órganos de gestión de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ hayan adoptado compromisos firmes, salvo las opciones de compra de suelo por parte de Grupo Parquesol: a fecha 31 de diciembre de 2008, se habían entregado a proveedores anticipos para la compra de suelo por importe de 27.860 miles de euros. El valor de mercado de dichos elementos según la valoración de activos inmobiliarios realizada por Savills a fecha 31 de diciembre de 2008 ascendía a, aproximadamente 200 millones de euros, siendo la obligación de pago total del Grupo para la compra de dichos activos sustancialmente inferior a dicho importe.

No obstante lo anterior y, conforme a lo comentado en la sección de Factores de Riesgos, en el punto número 2.7, es posible que el desarrollo de nuevos proyectos pudiera verse afectada por la incapacidad de obtener financiación en términos satisfactorios para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, lo que podría implicar en su caso, la necesidad de realizar inversiones adicionales no previstas actualmente, al objeto de suplir la falta de financiación.



## 6 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

### 6.1 Actividades principales

6.1.1 Descripción de, y factores clave relativos a, la naturaleza de las operaciones del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica

#### Introducción

La admisión a negociación de las acciones de la Sociedad indicadas es consecuencia de la fusión mediante la absorción simultánea por UDRA, S.A. (ahora GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.), como sociedad absorbente, de las sociedades GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., SAN JOSÉ INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A., UDRAMED, S.L.U., PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. y LHOTSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., como sociedades absorbidas (la “Fusión”), operación que permitirá que, a través de una única sociedad cotizada, las acciones propiedad de todos los accionistas de las sociedades participantes en el proceso de Fusión estén admitidas a negociación bursátil.

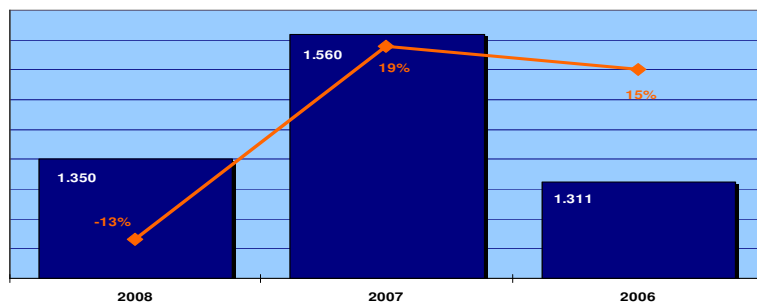
GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ es un grupo diversificado de construcción y servicios, cuyas áreas de actividad son la construcción, promoción inmobiliaria, tecnología e industria y otras inversiones, entre las que se encuentra la actividad comercial. Cada área de negocio a su vez se subdivide en divisiones, otorgando esta estructura matricial una alta flexibilidad operativa.

| AREAS DE NEGOCIO  |   |   |   |
|---|---|---|---|
| CONSTRUCCION  | INMOBILIARIA  | TECNOLOGIAS   | INVERSIONES   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Edificación<ul style="list-style-type: none"><li>· Residencial</li><li>· No Residencial</li></ul></li><li>- Obra Civil</li><li>- Obras Especiales</li><li>- Internacional</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nacional</li><li>- Internacional</li><li>- Desarrollos Urbanísticos</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Energía</li><li>- Agua y Medio Ambiente</li><li>- Industria</li><li>- Infraestructuras</li><li>- Edificación</li><li>- Concesiones de mantenimiento</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Comercial</li><li>- Otras inversiones</li></ul> |

El Grupo cuenta con una cartera diversificada de clientes entre los que destacan las administraciones públicas, grandes grupos españoles y empresas multinacionales.

Históricamente el Grupo ha mantenido crecimientos en la cifra de negocios global, tendencia que se ha visto alterada en el ejercicio 2008 con motivo de la fuerte contracción producida en los sectores de la construcción y la actividad inmobiliaria, pilares en los que se han venido sustentando los ingresos del Grupo (el 86% de las ventas corresponden al negocio de la construcción y el 10% de las ventas al inmobiliario) y ello a pesar del esfuerzo realizado en la búsqueda de negocios que permitan obtener rentas recurrentes y que aporten estabilidad financiera a los negocios más cíclicos, como es el caso de las rentas por alquiler de inmuebles, dentro del área de negocio inmobiliario.

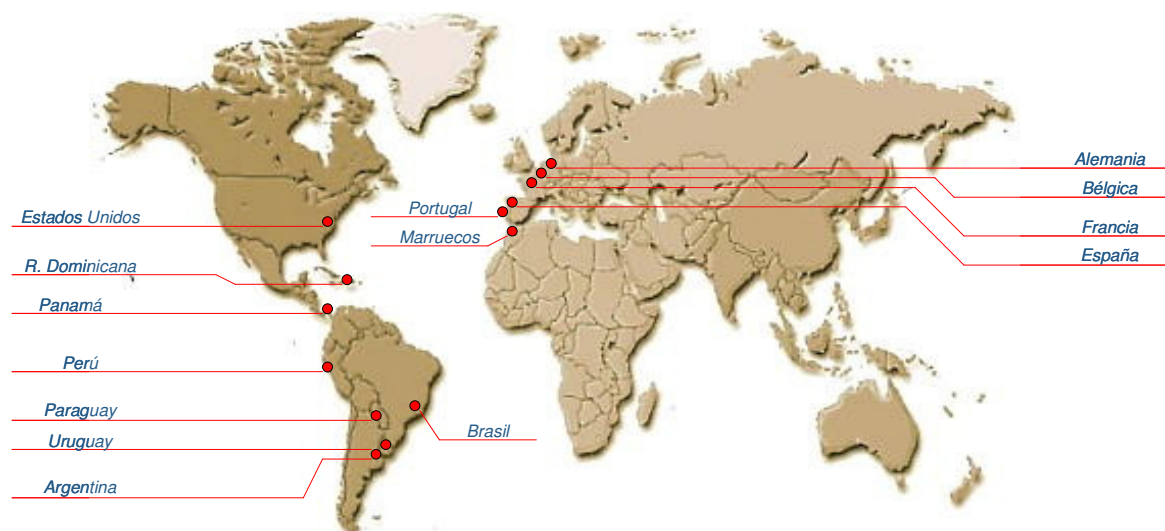
Importe neto de la cifra de negocios de Grupo San José y tasa de variación anual  
(millones de euros)



Fuente: Elaborado a partir de los datos de las memorias económicas.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, dentro de su estrategia de internacionalización, ha ido aumentando su presencia en Europa y América. La estrategia de entrada y desarrollo de la actividad se ha adaptado a cada país, siendo las líneas de negocio más relevantes las de edificación residencial, edificación no residencial y desarrollos inmobiliarios. La división de obra civil ha tenido un crecimiento muy elevado en el mercado español en los últimos tres años (tasa media acumulada del 52%) y su desarrollo estratégico futuro contempla su internacionalización mediante el posicionamiento en los países en los que el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ya tiene presencia y entrar en los mercados en los que se prevea un potencial crecimiento en la inversión en infraestructuras y servicios.

#### Presencia geográfica de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ



Desde el inicio de la actividad de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en 1975, bajo una denominación social distinta a la actual, el Grupo ha desarrollado un papel activo en el sector de construcción, tecnología e industria, promoción inmobiliaria y concesiones. El Grupo cuenta con una plantilla superior a 4.000 profesionales repartidos en más de diez países de Europa, América y África.

## Modelo y líneas de negocio

Datos en Miles de Euros

| INGRESOS Y MÁRGENES<br>POR LÍNEA DE NEGOCIO   | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                          |                  |                  |
|   | 2.008  | 2.007            | 2.006            |
| Actividad de Construcción                     | 1.155.154  | 1.230.533        | 1.112.028        |
| %sobre el total                               | 85,6%  | 78,9%            | 84,8%            |
| Actividad Energética / Industrial             | 91.049   | 94.595           | 107.538          |
| %sobre el total                               | 6,7%   | 6,1%             | 8,2%             |
| Actividad Inmobiliaria                        | 139.133  | 246.516          | 45.885           |
| %sobre el total                               | 10,3%  | 15,8%            | 3,5%             |
| Actividad Comercial                           | 15.743   | 13.320           | 64.350           |
| %sobre el total                               | 1,2%   | 0,9%             | 4,9%             |
| Otros   | -51.374  | -25.019          | -18.688          |
| %sobre el total                               | -3,8%  | -1,6%            | -1,4%            |
| <b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>                | <b>1.349.705</b>                                     | <b>1.559.945</b> | <b>1.311.113</b> |
| Actividad de Construcción                     | 35.872   | 46.053           | 66.870           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | 3,1%   | 3,7%             | 6,0%             |
| Actividad Energética / Industrial             | -2.443   | 1.143            | -1.715           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -2,7%  | 1,2%             | -1,6%            |
| Actividad Inmobiliaria                        | -80.870  | 89.938           | 12.750           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -58,1%   | 36,5%            | 27,8%            |
| Actividad Comercial                           | 2.221  | 6.076            | 51               |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | 14,1%  | 45,6%            | 0,1%             |
| Otros   | 36.045   | 6.368            | -661             |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -70,2%   | -25,5%           | 3,5%             |
| <b>TOTAL RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>         | <b>-9.175</b>  | <b>149.578</b>   | <b>77.295</b>    |
|   | -0,7%  | 9,6%             | 5,9%             |
| Actividad de Construcción                     | 41.749   | 50.474           | 69.275           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | 3,6%   | 4,1%             | 6,2%             |
| Actividad Energética / Industrial             | -5.273   | -1.658           | -4.185           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -5,8%  | -1,8%            | -3,9%            |
| Actividad Inmobiliaria                        | -144.886   | 75.226           | 17.325           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -104,1%  | 30,5%            | 37,8%            |
| Actividad Comercial                           | 2.334  | 5.715            | -286             |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | 14,8%  | 42,9%            | -0,4%            |
| Otros   | 6.484  | -25.790          | -1.034           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio             | -12,6%   | 103,1%           | 5,5%             |
| <b>TOTAL RESULTADO ANTES<br/>DE IMPUESTOS</b> | <b>-99.592</b>                                       | <b>103.967</b>   | <b>81.095</b>    |
|   | -7,4%  | 6,7%             | 6,2%             |

En "Otros" se incluyen dos conceptos: por un lado, el efecto de consolidación, al eliminar la actividad realizada entre los distintos segmentos, así como los márgenes de dicha actividad; y por otro lado, aquí se incluye el importe neto de la cifra de negocios y los resultados de sociedades que por su actividad no quedan incluidas en el resto de segmentos definidos.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ actualmente se basa en las áreas de negocio de la construcción y de la actividad inmobiliaria. Sin embargo, desde el año 2007 la orientación estratégica del Grupo pasa por la diversificación hacia sectores o actividades que, teniendo en cuenta la coyuntura actual de los mercados, presenten rentabilidades más atractivas. En este sentido, se está dotando de los recursos necesarios para potenciar el área de tecnologías, lo que supone iniciar la actividad en sectores tan incipientes como los de la energía, agua y medio ambiente.

De esta forma, el negocio de tecnología e industria ha surgido a través del reenfoque estratégico del negocio de instalaciones e industria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. La redefinición

estratégica llevada a cabo, tiene por objetivo acudir a proyectos de elevado valor añadido en los cuales se incorporen cartera de construcción industrial, energía y servicios. La cartera contratada pendiente de ejecución actual del área de tecnologías asciende a 550 millones de euros, de los cuales 66 millones de euros corresponden al ejercicio 2009.

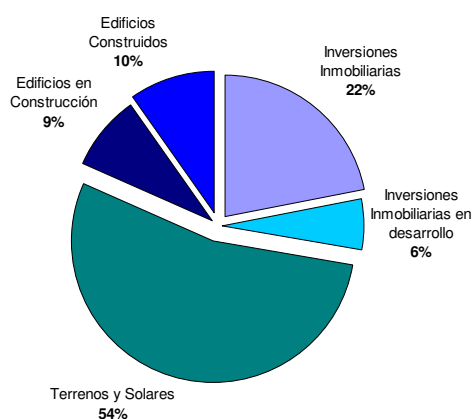
En lo referente al área de construcción, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está presente en los segmentos de obra civil y edificación, donde ha llevado a cabo proyectos de construcción, generalmente bajo el esquema de “llave en mano”, para diversidad de clientes tanto en el ámbito público como privado. La cartera contratada pendiente de ejecución actual del área de construcción asciende a 1.252 millones de euros, de los cuales 970 millones de euros corresponden al ejercicio 2009.

Por otra parte y, antes de la incorporación de Parquesol al GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, el área inmobiliaria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ seguía un enfoque de nicho de mercado, con pocos proyectos inmobiliarios que complementaban a la parte de construcción residencial y no residencial. El producto inmobiliario más desarrollado por el área inmobiliaria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha sido la primera residencia en todas sus tipologías (unifamiliar, en altura...). En España, la compañía realizaba su actividad principalmente en Madrid, Galicia y Cataluña. En el negocio internacional, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tenía una presencia activa en Portugal y América, con proyectos emblemáticos como el edificio Meridiano en Lisboa y Burgo en Oporto, y el futuro desarrollo residencial de 20.000 viviendas en la Tablada (Buenos Aires) y en Perú en la Feria Internacional del Pacífico. Adicionalmente, en el área patrimonial de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se localizan tres centros comerciales en explotación en Argentina en Avellaneda, La Tablada y Quilmes, y están en construcción tres nuevos proyectos de centros comerciales en Sevilla, Algeciras (Cádiz) y Buenos Aires.

El modelo de gestión de Parquesol se ha basado tradicionalmente en la búsqueda de lugares con un alto atractivo de localización y en la realización del desarrollo urbanístico del suelo hasta la venta de los activos inmobiliarios, fundamentalmente viviendas. La integración de Parquesol ha permitido al Grupo diversificar geográficamente las inversiones y el tipo de negocios, aumentando el peso de las rentas recurrentes y aprovechar las ventajas de la integración vertical entre los negocios de construcción y promoción en edificación residencial y no residencial.

La distribución de la cartera del área inmobiliaria a final de 2008 muestra una estructura que combina rentas recurrentes, rentas del negocio inmobiliario residencial y terreno y solar, que son las existencias necesarias para asegurar la continuidad del negocio inmobiliario.

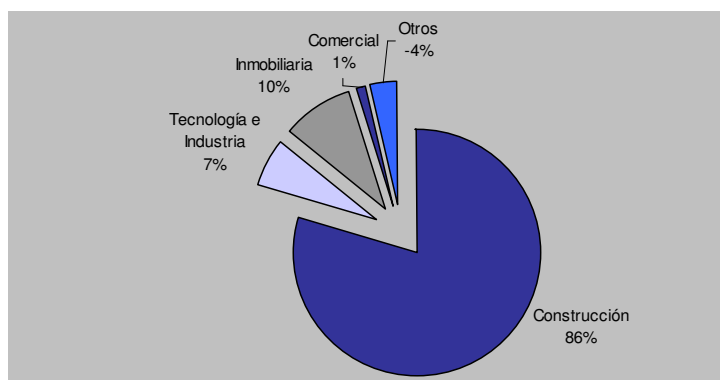
*Valor de los activos (GAV) ajustado de la división inmobiliaria. Año 2008*



\* Dentro de Terrenos y Solares no se ha incluido la participación de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en Desarrollos Urbanísticos de Chamartín. Debido a sus especiales características, se considera necesario tratarlo como un activo independiente.

La incorporación de Parquesol a GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha generado un aumento del peso del negocio inmobiliario, en sus distintas vertientes, edificación residencial, no residencial y patrimonio.

*Ingresos por línea de negocio. Año 2008*



Adicionalmente a los activos inmobiliarios mencionados, el Grupo posee una participación del 27,5% en la sociedad Desarrollos Urbanísticos de Chamartín, sociedad adjudicataria del concurso para realizar el desarrollo urbanístico de Chamartín (Madrid), con el objetivo de construir una nueva estación de tren, en el que se incluye el soterramiento de las vías del tren y la edificación residencial y no residencial en dicha localización. En la actualidad esta es una de las localizaciones más atractivas de Madrid y el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ considera esta inversión como activo estratégico.

### **Estrategia**

La estrategia de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está basada en los pilares que se detallan a continuación:

#### **Posicionamiento del Grupo:**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se centra en lograr el acceso a mercados objetivo y clientes potenciales. Al mismo tiempo, el Grupo sigue invirtiendo en tecnologías y desarrollando procedimientos e innovando en la gestión de la producción como herramientas clave del posicionamiento.

#### **Gestión**

En todos los proyectos en los que GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ participa, se gestionan los recursos para alcanzar los requerimientos de los clientes y los plazos fijados, a la vez que se realiza un control exhaustivo para vigilar la rentabilidad.

#### **Apalancamiento en la imagen de marca**

El uso de la imagen de marca del Grupo permite a éste (i) acceder a nuevos clientes con mayor facilidad y (ii) ofrecer servicios adicionales y aumentar la recurrencia en la petición de proyectos de los clientes existentes.

### Diversificación del negocio como fuente de estabilidad

- La diversificación geográfica y por negocio permite aprovechar las oportunidades de negocios con distinto ciclo de vida en cada zona geográfica, establecer sinergias operativas y generar ahorros de coste y ser menos dependiente de un mercado local. El resultado de la diversificación es la obtención de unos flujos de caja más estables.

### Aumento del peso del negocio de concesiones y servicios

- El atractivo del negocio concesional reside en la obtención de rentas recurrentes durante la vida de explotación de la concesión. La apuesta de las Administraciones Públicas por el sistema concesional como mecanismo para canalizar la Inversión Pública en proyectos de infraestructuras y servicios, ha propiciado que el Grupo establezca como objetivo prioritario aumentar el peso en proyectos de concesiones, siempre que la estructuración del proyecto permita obtener rentabilidades ajustadas al riesgo de la inversión.

#### 6.1.2 Construcción

El negocio constructor es la base sobre la que se ha levantado GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y actualmente se divide en obra civil y edificación. Inicialmente la construcción estaba muy orientada a la edificación, tanto residencial como no residencial, pero a partir del año 2001 la obra civil empieza a cobrar más importancia dentro de la estrategia de diversificación del Grupo.

Datos en Miles de Euros

| INGRESOS Y MÁRGENES<br>EN ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN                | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                  |                  |       |
|---|--|------------------|------------------|-------|
|   | Estados financieros anuales                          |                  |                  |       |
|   | 2.008  | 2.007            | 2.006            |       |
| Edificación No Residencial                                      | 550.378  | 620.077          | 533.773          |       |
|   | %sobre el total                                      | 47,6%            | 50,4%            | 48,0% |
| Edificación Residencial   | 333.937  | 427.942          | 467.052          |       |
|   | %sobre el total                                      | 28,9%            | 34,8%            | 42,0% |
| Obra Civil  | 270.839  | 182.514          | 111.203          |       |
|   | %sobre el total                                      | 23,4%            | 14,8%            | 10,0% |
| <b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN<br/>ACTIVIDAD CONSTRUCCIÓN</b> | <b>1.155.154</b>                                     | <b>1.230.533</b> | <b>1.112.028</b> |       |
| <b>Resultado de Explotación</b>                                 | <b>35.872</b>  | <b>46.053</b>    | <b>66.870</b>    |       |
|   | %sobre Import.Netó Cifra Negocio                     | 3,1%             | 3,7%             | 6,0%  |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                             | <b>41.749</b>  | <b>50.474</b>    | <b>69.275</b>    |       |
|   | %sobre Import.Netó Cifra Negocio                     | 3,6%             | 4,1%             | 6,2%  |

El nivel de actividad de construcción del Grupo se mantiene relativamente estable, habiéndose reducido en el ejercicio 2008 con respecto al 2007 en un 6,1%. Asimismo, y derivado principalmente de la coyuntura del mercado inmobiliario y de la construcción en general, en los últimos años se ha producido una reducción de la contratación en el mercado, efecto que se ha traducido en una mayor competencia, así como en una reducción de los márgenes de resultados de las empresas constructoras. Asimismo, se ha producido un incremento en los períodos de cobro, lo cual redundará negativamente en el resultado del Grupo.

Atendiendo a la contribución de cada segmento a la cifra de negocios del área, se puede apreciar la tendencia al alza del segmento de la obra civil, como una clara apuesta del Grupo, en detrimento del segmento de la edificación.

| <b>CONTRIBUCION POR SEGMENTOS<br/>A LA CIFRA NETA DE NEGOCIO</b> |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | <b>2.008</b>  | <b>2.007</b>  | <b>2.006</b>  |
| Edificación No Residencial                                       | 47,6%         | 50,4%         | 48,0%         |
| Edificación Residencial  | 28,9%         | 34,8%         | 42,0%         |
| Obra Civil   | 23,4%         | 14,8%         | 10,0%         |
| <b>Total</b>   | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

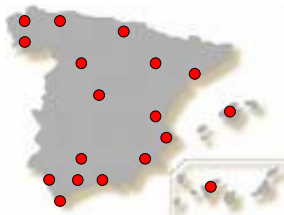
#### 6.1.2.1. Factores clave del negocio

Los factores clave del negocio constructor se pueden clasificar en factores clave del modelo de negocio aplicado por la división y factores externos (correspondientes tanto a la demanda como al mercado).

##### a. Factores del modelo de negocio

(I) Conocimiento del mercado y presencia geográfica: la estructura de negocio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en España está formada por una red de delegaciones y empresas filiales de ámbito regional, que garantizan una cobertura adecuada de los mercados locales, trabajando como empresas regionales, que permiten tener un conocimiento elevado del mercado en que operan. Esta estructura permite tener un acercamiento a los clientes del Grupo a la vez que realizar una mejor estimación de los costes de cada oferta, al conocer en detalle la dinámica de cada región.

*Presencia geográfica de SAN JOSÉ Construcción en España*



(II) Capacidad de gestión y adaptación: GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene una dilatada experiencia técnica para afrontar todo tipo de proyectos de construcción y para adaptarse a las condiciones del entorno de cada región.

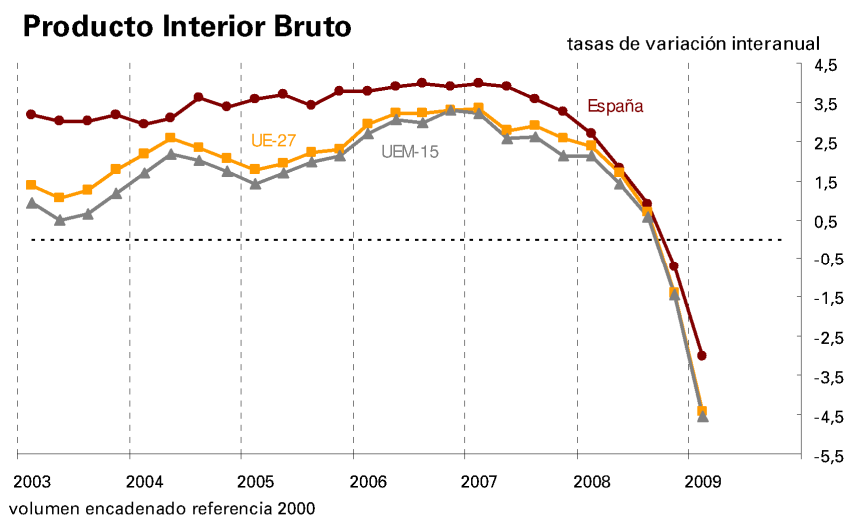
(III) Flexibilidad de recursos: GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ es un grupo con vocación internacional, donde se están llevando a cabo importantes proyectos en todas sus áreas de negocio. La flexibilidad de los recursos humanos permite a GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ubicar el factor humano en la localización donde pueda optimizar su rendimiento.

(IV) Conocimiento del cliente: el objetivo de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ es satisfacer las necesidades del cliente, realizando obras de alta calidad en las condiciones acordadas con el cliente. Para conseguir este objetivo, se pone a disposición de cada obra los recursos y conocimiento de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

##### b. Factores externos: Coyuntura económica

El sector de la construcción está estrechamente relacionado y es interdependiente con el desarrollo del resto de la economía. La construcción es una actividad procíclica, de forma que movimientos positivos (negativos) en la economía tendrán un efecto positivo (negativo) más acusado sobre dicho sector. El crecimiento económico en España se ha ralentizado durante el ejercicio 2007, iniciándose

una contracción económica en el último trimestre del año 2008 que se ha prolongado durante el primer trimestre del 2009: decrecimiento del PIB del 3% respecto al mismo período del año anterior y una contracción de un 1,9% si lo comparamos con el último trimestre del 2008.



Fuente: INE

Por su parte, la inversión en construcción decrece un 12,4% en el primer trimestre de 2009, tasa un punto y medio más negativa que en el período anterior. Atendiendo a los distintos tipos de obra y, de acuerdo a los datos publicados por el INE, se observa una ligera recuperación de la obra en infraestructuras (del -1,4% al -0,6%) especialmente de la vinculada al entorno de las corporaciones locales y la ligada a la alta velocidad ferroviaria. Por su parte, la inversión en vivienda continúa registrando cada vez tasas más negativas (-23,8% frente al -19,6% del trimestre anterior), como consecuencia del cada vez más débil ritmo de iniciación de proyectos residenciales.

**Demanda. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual**

| Operaciones   | 2007       |            |            |            | 2008       |            |            |             | 2009        |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
|   | Tr. I      | Tr. II     | Tr. III    | Tr. IV     | Tr. I      | Tr. II     | Tr. III    | Tr. IV      | Tr. I       |
| <b>PRODUCTO INTERIOR BRUTO a precios de mercado</b> | <b>4,0</b> | <b>3,9</b> | <b>3,6</b> | <b>3,3</b> | <b>2,7</b> | <b>1,8</b> | <b>0,9</b> | <b>-0,7</b> | <b>-3,0</b> |
| - Construcción                                      | 5,1        | 4,2        | 3,3        | 2,9        | 0,2        | -3,1       | -7,3       | -10,9       | -12,4       |

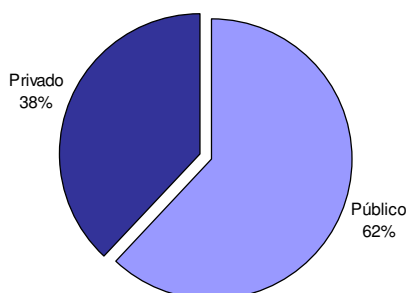
Fuente: INE

Los factores que mitigan el impacto de la desaceleración económica en GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ son:

- Diversificación de negocio: Los ingresos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ provienen de la actividad con clientes públicos y privados, siendo el peso de la parte pública superior.

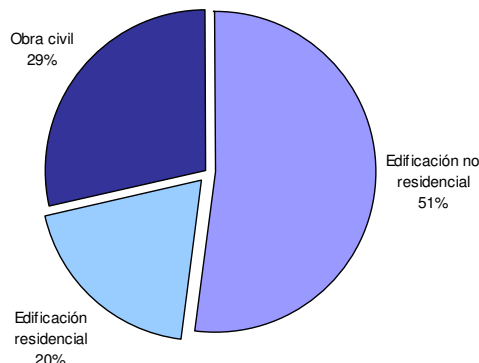


*Cartera pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2008 por tipo de cliente para el área de construcción.*



Asimismo, la diversificación por producto dentro de cada línea de negocio permite mitigar los riesgos asociados a una elevada exposición a un producto determinado. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tenía cartera pendiente de ejecución a 31 de diciembre de 2008 por importe de 1.252 millones de euros, de los cuales 649 millones de euros corresponden al área de edificación no residencial, 245 millones de euros al área de edificación residencial y 358 millones de euros corresponden al área de obra civil

*Cartera pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2008 por línea de negocio para el área de construcción.*



- **Diversificación geográfica:** Para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ la expansión internacional es fundamental en sus planes de desarrollo y crecimiento sostenido. Actualmente el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ cuenta con experiencia internacional en más de diez países de Europa, América y África. Durante el año 2008 GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha seguido consolidándose en los países en los que cuenta con empresas, ha continuado su política de internacionalización a través de la adquisición de empresas como es el caso de Deconalva (República Dominicana y Caribe) y ha continuado orientando su expansión, a corto plazo, a otros países mediante concursos de proyectos y asociaciones o adquisiciones de empresas locales en mercados con potencial como los países de Europa del Este (Polonia, República Checa, Rumania), Chile y Brasil en el continente americano o Angola en África.

- **Gestión del riesgo:** GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ lleva a cabo una política de control y seguimiento continuos de sus obras, de forma que pueda detectar desviaciones respecto del

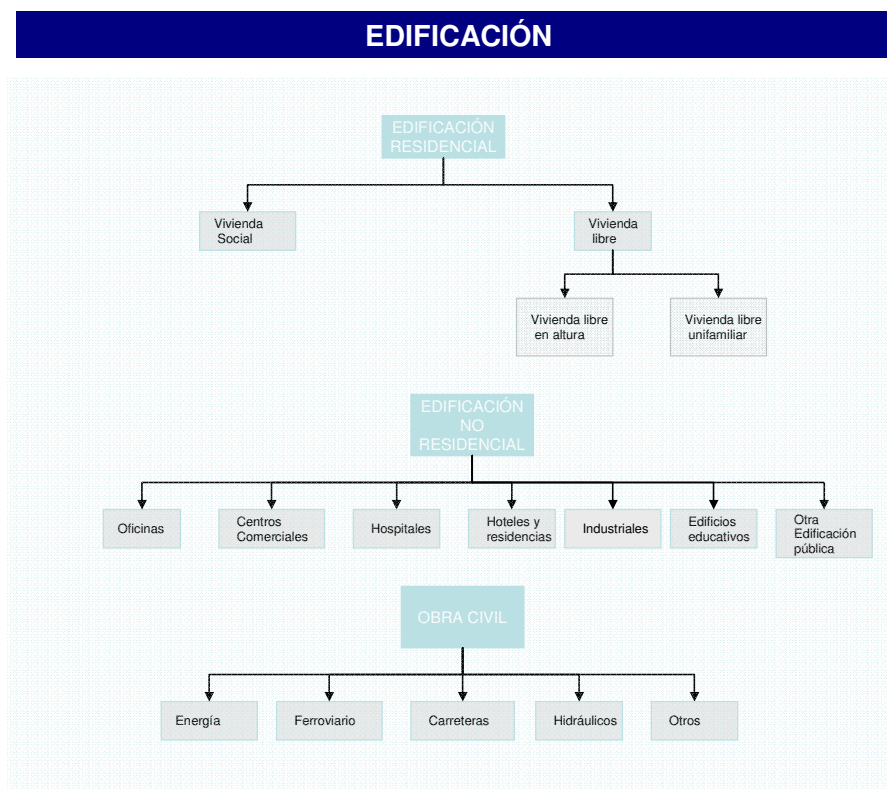
presupuesto de obra y tomar las medidas oportunas para corregirlas. Adicionalmente, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se adapta a los requerimientos de los clientes durante el período de construcción.

- Solvencia técnica y económica: Los grupos constructores tienen que demostrar por norma general una solvencia económica y técnica para poder acudir a los concursos de licitación pública. Estos requisitos suponen una barrera de entrada para el acceso a la licitación de obra pública. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ cumple con todos los requisitos para poder acudir a las obras públicas de construcción y ha demostrado su solvencia técnica a lo largo de toda la vida de la compañía.

### 6.1.2.2. Descripción de la actividad

El negocio constructor es la base sobre la que se ha levantado GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, siendo en la actualidad una de las fuentes fundamentales del negocio, tanto en su vertiente nacional como internacional. El negocio de construcción se divide en edificación residencial, edificación no residencial y obra civil.

Líneas de negocio de SAN JOSÉ Constructora:

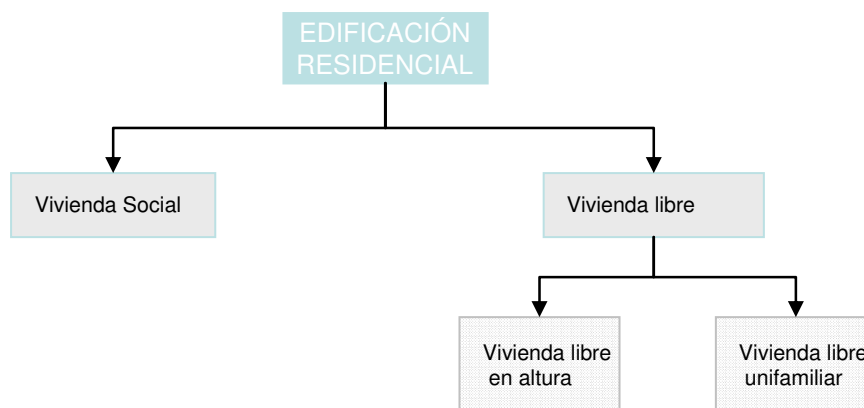


#### 6.1.2.2.1 Edificación Residencial

|                         | Cifra de Negocio<br>2008 (miles €) | Contribución en cifra de negocio 2008 |             |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
|                         |                                    | Area Construcción                     | Total Grupo |
| Edificación Residencial | 333.937                            | 29%                                   | 25%         |

La división de construcción ha desarrollado numerosos proyectos de viviendas en España, tanto en el ámbito de la vivienda social como el de la vivienda libre. La división acumula una experiencia de más de veinte años en todo el territorio nacional. La edificación residencial se puede dividir en dos actividades de negocio: (i) Vivienda Social y (ii) Vivienda Libre (en altura y unifamiliar).

#### *Estructura de negocio Edificación Residencial*



A continuación se detallan las principales características de cada una de las actividades.

#### (1) Vivienda social

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está prestando su colaboración a los principales agentes públicos de promoción de vivienda protegida para satisfacer la creciente demanda de la sociedad española de vivienda accesible.

En los últimos años, la vivienda social ha tenido una posición menos significativa que la vivienda libre, dado que la demanda de viviendas libres era creciente. Desde el ejercicio 2007, se ha producido un aumento del peso de la vivienda protegida en relación a la vivienda libre y, en los próximos años, se espera que esta tendencia siga manteniéndose.

La realización de vivienda protegida tiene un menor margen para el promotor inmobiliario, que se justifica por la seguridad en las ventas de las viviendas. El constructor de vivienda social actúa en el mercado con menor incertidumbre en los márgenes, dado que la producción de vivienda es más estándar que en la vivienda libre.

Muchas Administraciones Locales y Autonómicas han constituido sociedades públicas para la promoción y desarrollo de vivienda protegida. Las características fundamentales de este tipo de contratación son las siguientes:

- Concurso Público: normalmente, las sociedades públicas realizan la licitación a través de un concurso público, en el que piden unos requisitos mínimos de clasificación para construir viviendas de las características ofertadas. Las variables de adjudicación son precio, plazo, estudio de los proyectos, experiencia en construcción y mejoras ofertadas.
- Precio y plazo de construcción cerrados: contrato llave en mano por el cual el constructor se compromete a terminar en precio y plazo la obra ofertada. Se establece un sistema de penalizaciones en caso de incumplimiento.

La elevada experiencia de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en construcción de vivienda social en todo el territorio nacional le permite realizar estas obras según los parámetros exigidos por el cliente.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene en marcha más de 1.500 viviendas de protección oficial en todo el territorio español. De entre estos proyectos destacamos:

| Obra  | Municipio             | Presupuesto con IVA | Fecha Inicio | Fecha Fin |
|---|-----------------------|---------------------|--------------|-----------|
| 30 VIVIENDAS, LOCAL Y APARCAMIENTO                | BARCELONA             | 4.959.511           | 26-feb-08    | 11-mar-10 |
| 65 VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS                      | BARCELONA             | 6.689.528           | 24-abr-08    | 23-nov-09 |
| 120 VIVIENDAS, LOCALES Y APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO | CORNELLÀ DE LLOBREGAT | 12.184.056          | 4-dic-07     | 4-dic-09  |
| 150 VIVIENDAS                                     | TORREJÓN DE ARDOZ     | 16.358.481          | 11-mar-09    | 11-oct-10 |
| 70 VIVIENDAS EN SANCHINARRO                       | MADRID                | 9.950.717           | 24-may-08    | 24-feb-10 |
| 88 VPO EN SECTOR LA TORRE                         | VALENCIA              | 9.565.437           | 1-dic-08     | 1-oct-10  |
| TERMINACIÓN 108 VIVIENDAS                         | SEVILLA               | 5.385.732           | 3-nov-08     | 30-nov-09 |
| 290 VIVIENDAS BOERA PARK                          | CASTELLÓN             | 24.075.000          | 7-ene-08     | 7-ene-10  |

## (2) Vivienda libre

En este tipo de segmento, el cliente es principalmente privado, siendo el promotor del proyecto el generador del contrato.

Normalmente GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ realiza contratos a precio y plazo cerrado o "llave en mano". De esta forma, los promotores pueden conseguir una rápida comercialización de las viviendas, sustentado en la fecha de finalización de la obra y en el precio cerrado.

Dado que los contratos son a precio cerrado, la variable fundamental de gestión una vez conseguido el proyecto es el control de costes, siempre en cumplimiento de los estándares de calidad establecidos. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ lleva a cabo un estricto control de los costes de construcción para detectar las desviaciones y tomar las medidas correctivas oportunas.

Asimismo, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ dispone de departamentos específicos para atender la post-venta, para garantizar una máxima satisfacción tanto al promotor como al propietario final de la vivienda.

En los últimos años la demanda de construcción de vivienda ha aumentado significativamente respecto de la evolución histórica, de forma que las constructoras han tenido que aumentar sensiblemente su capacidad productiva para cubrir la demanda del mercado inmobiliario. Este efecto ha generado tensiones en las empresas de construcción, debido a que este negocio se apalanca en un recurso limitado como es la mano de obra especializada. Adicionalmente, la sobre-demanda generó una subida de los costes de construcción; sin embargo en el último trimestre de 2007 se produjo una desaceleración en la demanda de construcción de edificación residencial, convirtiéndose en una contracción a lo largo del 2008, de forma que el coste de los factores productivos se han reducido respecto a ejercicios anteriores.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ realiza las actividades de contratista principal, con medios humanos y materiales propios, complementados con empresas especializadas en determinadas actividades del proceso constructivo, como empresas de cerrajería, carpintería e instalaciones.

Proyectos de viviendas libres destacados:

| Obra                            | Municipio                 | Presupuesto con IVA | Fecha Inicio | Fecha Fin |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|-----------|
| 30 VIVIENDAS UNIFAMILIARES      | SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA | 7.019.203,46        | 29-may-07    | 30-jun-09 |
| 189 VIVIENDAS EN CAN GAMBÚS     | BARCELONA                 | 22.042.000,00       | 20-feb-07    | 31-may-09 |
| 190 VIVIENDAS EN TORREBLANCA    | CASTELLÓN                 | 18.499.435,88       | 24-oct-06    | 30-abr-09 |
| 132 VIVIENDAS EN PINAR DE JALÓN | VALLADOLID                | 13.888.600,00       | 13-nov-08    | 13-may-10 |
| 98 APARTAMENTOS EN EL PLANTÍO   | PARTIDA DE BACARAT        | 11.599.282,75       | 7-ene-08     | 31-may-09 |
| 81 VIVIENDAS                    | LA CORUÑA                 | 13.781.072,34       | 17-may-08    | 30-jun-10 |

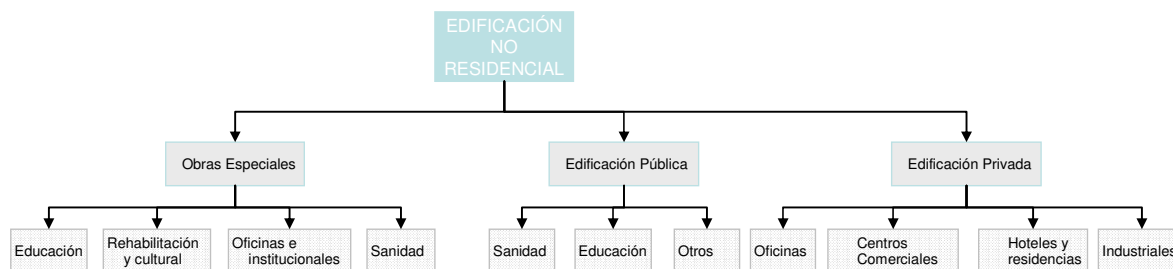
### 6.1.2.2.2 Edificación no Residencial

|                            | Cifra de Negocio<br>2008 (miles €) | Contribución en cifra de negocio 2008 |             |
|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
|                            |                                    | Area Construcción                     | Total Grupo |
| Edificación No Residencial | 550.378                            | 48%                                   | 41%         |

La edificación no residencial es la principal fuente de generación de ingresos de la división de construcción, estando enfocada principalmente a proyectos dentro de los segmentos de oficinas, centros comerciales, hospitales, hoteles, residencias y centros educativos.

Con motivo de la diversidad y particularidad de proyectos que abarca el área de edificación no residencial, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene diseñada una estructura flexible, que permite tener un enfoque de cada proyecto en base al negocio y al tipo de proyecto, de forma que se ajusta el equipo de trabajo según los requerimientos y especialización de cada proyecto. De este modo, se distinguen tres departamentos dentro del área de edificación no residencial: obras especiales, edificación pública y edificación privada.

#### Estructura de Edificación no residencial por tipo de proyecto



Se detallan a continuación los proyectos más significativos de esta área:

| Obra                                    | Municipio                  | Presupuesto con IVA | Fecha Inicio | Fecha Fin |
|---|----------------------------|---------------------|--------------|-----------|
| EDIFICIO PARA ETSI INDUSTRIALES         | MÁLAGA                     | 22.666.247          | 1-jul-06     | 15-jun-09 |
| REFORMA Y AMPLIACIÓN HOSPITAL DE HELLÍN | HELLÍN                     | 20.589.161          | 13-may-05    | 15-feb-10 |
| NUEVO HOSPITAL DE GANDÍA                | GANDÍA                     | 40.163.928          | 26-jul-07    | 15-feb-10 |
| ESCUELA UNIVERSITARIA DE MAGISTERIO     | VALENCIA                   | 21.933.272          | 1-oct-07     | 15-dic-09 |
| ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA  | VALENCIA                   | 35.193.227          | 25-feb-08    | 15-jul-10 |
| HOSPITAL DE ASTURIAS                    | OVIEDO                     | 78.247.486          | 6-may-05     | 6-dic-11  |
| CASA PALACIO DEL CABILDO                | LAS PALMAS                 | 21.416.551          | 21-abr-05    | 30-jun-10 |
| OFICINAS CENTRALES CAIXANOVA            | VIGO                       | 11.262.440          | 9-sep-08     | 8-mar-10  |
| RESIDENCIA 3ª EDAD                      | SANTO ÁNGEL                | 13.063.934          | 26-may-08    | 25-nov-09 |
| HOTEL RIO MIÑO                          | PINTO                      | 10.208.000          | 30-jul-08    | 30-ene-10 |
| EDIFICIO DE OFICINAS                    | SAN SEBASTIAN DE LOS REYES | 11.592.919          | 10-dic-08    | 10-ago-10 |
| OFICINAS SEDE LAYETANA                  | HOSPITALET DE LLOBREGAT    | 14.085.364          | 9-feb-09     | 28-feb-10 |
| AMPLIACIÓN CLUB NATACIÓN SABADELL       | SABADELL                   | 9.967.734           | 9-dic-08     | 9-jun-10  |

## Obras Especiales

Este departamento aborda los proyectos que se distinguen por su relevancia histórica, su magnitud, su valor estético, por los avances técnicos empleados o por su importe económico. El plazo de construcción suele ser mayor que el de una edificación estándar alargándose durante varios años, dependiendo del tamaño y complejidad de la obra.

Las Administraciones Públicas pueden hacer frente al pago de la obra a la finalización de la misma o a través de mecanismos financieros, como es el caso del “Pago Alemán”. Según este mecanismo de pago, la Administración adjudica la construcción a una empresa privada, que se compromete a entregar la infraestructura en un plazo y a un precio prefijado (“llave en mano”) y terminada la construcción la Administración “compra” la infraestructura y se obliga a pagarla hasta en 10 años, según un esquema de pagos prefijado. Este tipo de estructuras financieras exige de una alta especialización por parte de los licitadores para valorar y gestionar los riesgos financieros inherentes a la operación, que se añaden a los típicos riesgos de construcción.

El cliente más recurrente es la Administración Pública, debido a la singularidad y tamaño de las obras que realiza. Por norma general, la modalidad de contratación es de obra, incluyendo en algunos casos la realización del proyecto, y el método de contratación es a través de un concurso público. Los concursos de este tipo de obras se caracterizan por un alto grado de competencia, por lo que es necesario estimar los costes de obra de manera muy fiable para poder hacer una oferta competitiva. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene elevada experiencia en la construcción de Obras Especiales, lo que le permite estimar con gran exactitud los costes de producción.

La Administración Pública marca unos requisitos y clasificaciones mínimas para poder licitar, de forma que se asegure la solvencia técnica y económica del adjudicatario. Estos requisitos son una barrera de entrada para muchas empresas del sector, debido a que no tienen el tamaño ni la infraestructura requerida para llevar a cabo la obra. Es común que empresas de tamaño pequeño y mediano se asocien vía Unión Temporal de Empresas para poder acudir a la licitación.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene la máxima clasificación en edificación, cumpliendo así con los requisitos establecidos para acudir a cualquier clase de licitación. Adicionalmente, el Grupo valora en cada obra la posibilidad de incorporar empresas regionales con elevado conocimiento de la zona y métodos de trabajo, lo que aporta una ventaja competitiva a la oferta.

## Edificación Pública

El negocio de Edificación Pública se puede dividir en los siguientes apartados:

### (a) Sanidad

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene una elevada especialización en este mercado. El Grupo cuenta en su bagaje con algunas de las obras más importantes en el ámbito de la Sanidad española, tanto para las Administraciones Públicas como para empresas privadas.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ considera el mercado de edificación sanitaria como estratégico y por ello ha constituido una división hospitalaria específica, capaz de garantizar un profundo conocimiento del producto y de todas sus especificaciones, necesario para conseguir un resultado óptimo en proyectos tan sensibles.

Los proyectos del sector sanitario son proyectos complejos, que requieren de una larga planificación tanto a nivel de diseño de proyecto como de ejecución de obra e instalaciones. Adicionalmente, el

proceso de ejecución es dinámico, adaptando durante la fase de construcción la instalación sanitaria a las necesidades de la población y pudiéndose generar sucesivas ampliaciones mientras se desarrolla el diseño original. Por este motivo, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ destina personal con mucha experiencia y alta cualificación en el sector a desarrollar estos proyectos.

La ejecución de obras en el sector sanitario suele incluir, por norma general, la construcción y obra civil y los equipos e instalaciones no sanitarias, dado que los equipos sanitarios suelen ser incorporados a la finalización de la obra por la Administración Pública.

Los requerimientos de calidad, por estancias sensibles como quirófanos, son muy elevados y exigen un nivel alto de terminación y cumplimiento de los estándares sanitarios. Además de construir grandes hospitales, también desarrolla continuamente todo tipo de proyectos relacionados con la sanidad como centros de salud, centros asistenciales y residencias de la tercera edad.

Se detallan a continuación los principales proyectos sanitarios en los que ha participado GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ:

| TIPOLOGÍA    | OBRA   | MUNICIPIO               | PPTO.        | % Particip. | INICIO | FIN Real | FIN Estimada |
|--------------|--|-------------------------|--------------|-------------|--------|----------|--------------|
| HOSPITALARIA | Obra civil y proyecto de la construcción nuevo hospital de Gandia en Valencia. La edificación se dispone en 1 planta bajo rasante, baja y tres en altura, la población de referencia a la que dará servicio se encuentra en torno a los 155.958 habitantes, la composición principal que la componen son: unidades asistenciales de hospitalización, unidades técnicas y unidades de soporte, con un total de 396 camas, 10 quirófanos y 81 consultas externas, todo ello con un total de 80.800 m2 aprox.   | GANDIA                  | 34.624.076 € | 70          | ago-07 | .        | jul-10       |
| HOSPITALARIA | Obras de construcción de los Centros de Salud "Palomares" y "Pizarro", compuestos principalmente por centros ocupacionales de atención psiquiátrica y un salón de actos en la rehabilitada iglesia en el recinto Santa Isabel del Instituto Psiquiátrico José Germain. El total de la superficie construida es de 8.717 m2   | LEGANES                 | 13.046.667 € | 100         | oct-06 | jun-07   |              |
| HOSPITALARIA | está compuesto de dos cuerpos con una cruceta central interna desde donde se lleva el control de enfermería. Está dividido en tres plantas de sótanos destinados a aparcamientos, tres plantas de servicios generales, una de instalaciones, cinco de hospitalización, y una planta-ático de suites para el personal. En total está compuesto por nueve plantas en altura, 340 camas de hospitalización en habitaciones individuales, con sala para visita incluida y llave magnética, dos salas de parto, 24 quirófanos, UVI para adultos y pediatría. La superficie total construida de 60.600 m2. | CASTILLEJA DE LA CUESTA | 37.951.929 € | 100         | feb-04 | dic-06   |              |

## (b) Educación

El Grupo ha acumulado una experiencia y alta especialización en la construcción y reforma de cualquier tipo de centro de educación: guarderías, centros de educación primaria, institutos, universidades más prestigiosas de nuestro país.

En el sector de educación existe una alta variedad de productos, desde un edificio de educación estándar o rehabilitación de edificios históricos a facultades diseñadas por prestigiosos arquitectos, que son complejas desde el punto de vista técnico y que requieren de un alto nivel de especialización para poder construirse.

En la tabla que se detalla a continuación se incluyen los principales proyectos de educación en los que ha participado GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ:

| TIPOLOGÍA         | OBRA  | MUNICIPIO    | PPTO.        | % Particip. | INICIO | FIN Real | FIN Estimada |
|-------------------|---|--------------|--------------|-------------|--------|----------|--------------|
| UNIVERSITARIOS    | Acabados del edificio Roc Boronat del campus de la comunicación. Dos edificios de 12 plantas destinado a aulas, aulas seminario, despachos, cocina, auditorio. El total de la superficie construida es de 14.912,54 m2  | BACELONA     | 10.124.433 € | 100         | ene-08 | .        | oct-08       |
| UNIVERSITARIOS    | en la realización un edificio para albergar al instituto de cartografía, institutos de investigación, y el edificio de la administración y dirección de empresas, dentro del recinto universitario. Consta de sótano destinado a aparcamiento, en la planta baja se ubican los diferentes locales docentes, laboratorios, despachos de profesores, aseos, etc. En la primera planta, se encuentran las aulas, laboratorios, locales de almacén, despachos de profesores, zonas administrativas y de dirección de los centros; en la planta segunda, se localizaran los despachos de profesores, salón de grado y salón de actos; en la tercera encontramos aulas específicas y salas de profesores y en la cuarta, se construye en el ala de cartografía con áreas de archivos, despachos de profesores, seminarios, áreas de dirección, salas de descanso, etc. La superficie total construida es de 24.000 m2 | VALENCIA     | 17.896.819 € | 100         | may-02 | dic-04   |              |
| CENTROS ESCOLARES | colegio alameda de osuna  | MADRID       | 10.758.801 € | 65          | abr-07 | .        | oct-08       |
| CENTROS ESCOLARES | Redacción de proyecto y ejecución colegio arroyo de la miel. Se trata de un centro educativo para infantil y primaria que se levanta sobre un solar de 12.151,57 m2, está compuesto por cinco edificaciones.  | BENALMADENA  | 3.600.000 €  | 100         | ene-06 | sep-06   |              |
| CENTROS ESCOLARES | Colegio Valdefuentes  | SAN CHINARRO | 13.753.987 € | 100         | abr-06 | ago-06   |              |
| CENTROS ESCOLARES | Nuevo Instituto de Enseñanza Secundaria Benimacllet Orriols con una superficie de 14.544 m2 construidos   | BENIMACLET   | 6.796.472 €  | 100         | sep-03 | sep-05   |              |

### (c) Otra Edificación Pública

Se detalla a continuación las principales obras que pertenecen a la categoría "Otra edificación no residencial":

| TIPOLOGÍA                     | OBRA  | MUNICIPIO            | PPTO.        | % Particip. | INICIO | FIN Real | FIN Estimada |
|-------------------------------|---|----------------------|--------------|-------------|--------|----------|--------------|
| RESTAURACION Y REHABILITACION | Hospedería de Turismo. La edificación consta de dos plantas y patio interior porticado, toque de marcado diseño art decó que mantiene todo el encanto y sabor popular de épocas pasadas. Dentro del conjunto destaca, en su parte delantera, la vivienda solariega construida a primeros del siglo XX, obra del arquitecto extremeño Ventura Vaca. Después de la intervención la hospedería está formada por 23 habitaciones dobles y dos suites, salón de usos múltiples, cafetería, restaurante y piscina. La superficie total construida es de 3.682'46 m2, 1.313'53 restaurados y 2.368'93 de nueva planta. | LLERENA              | 2.354.511 €  | 100         | dic-02 | dic-04   |              |
| RESTAURACION Y REHABILITACION | Rehabilitación del Palacio de Jabalquinto. La intervención consistió en la rehabilitación total del edificio con un doble objetivo, por un lado la conservación de las excelentísimas arquitectónicas y por otro la ampliación de la sede Antonio Machado. El nuevo uso del palacio exigía hacer compatible la condición de monumento histórico artístico con la dotación de sistemas adecuados para el cumplimiento de la normativa y la adecuación de los espacios existentes a las necesidades futuras del edificio. La superficie total restaurada - ampliada es de 3.151'52 m2.                            | BAEZA                | 3.891.938 €  | 100         | may-02 | jul-04   |              |
| RESTAURACION Y REHABILITACION | Reforma Beneficencia. Antiguo hospital y centro de acogida sufre un incendio poco antes de su rehabilitación. La estructura general de la parte sobre la que se interviene gira en torno a la una nave longitudinal, por un lado y perpendicular a ella tres naves laterales y por el otro lado dispuestas de la misma forma la nave de columnas y la nave de la capilla.   | LOGROÑO              | 10.228.036 € | 100         | ago-01 | ene-04   |              |
| CULTURALES                    | Construcción de un auditorio municipal, infraestructura cultural de unos 8.000 m2 contruidos distribuidos en cuatro plantas   | TEULADA              | 6.228.001 €  | 100         | may-06 | .        |              |
| CULTURALES                    | Escuela Superior de Música Reina Sofía. La edificación consta de nueve plantas, tres de ellas bajo rasante con un total de 5.000 m2 contruidos entre ellas se puede encontrar más de 60 espacios de formación, camerinos, utilaje, bibliotecas, sala de reuniones, etc.   | MADRID               | 7.870.688 €  | 100         | jul-06 | .        | abr-08       |
| CULTURALES                    | Construcción de edificio de servicios centrales da Ciudad de Da Cultura de Galicia en Santiago, en el se desarrollarán todas las actividades relacionadas con la gestión de la ciudad y las encaminadas a su divulgación y comunicación.  | SANTIAGO DE COMPOSTE | 17.174.888 € | 50          | oct-04 | .        | feb-09       |
| INSTALACIONES DEPORTIVAS      | Complejo deportivo Laguna Park. En planta baja se ubican la cafetería, 2 piscinas, un spa, zona de vestuarios, ludoteca, administración y sala comercial. En planta primera una sala de actividades aeróbicas, sala de cardiovascular y cubierta de instalaciones. En el sótano además de los vasos de las piscinas, tenemos toda la zona de instalaciones. La superficie construida total es de 7249,96 m2   | PARLA                | 4.798.636 €  | 100         | ago-07 | .        | sep-08       |
| INSTALACIONES DEPORTIVAS      | Acabados e instalaciones del Club Náutico de Zaragoza. Edificio situado en la ribera del Ebro y destinado a actividades deportivas y de restauración. Es de destacar la fachada en panel sándwich de aluminio marino estanco en previsión de las posibles crecidas que pueda tener el Ebro, también se ha previsto que la planta baja sea toda ella estancia.   | ZARAGOZA             | 3.611.438 €  | 100         | ene-08 | .        | ago-08       |
| INSTALACIONES DEPORTIVAS      | Urbanización de la Ciudad Deportiva y 1ª fase del pabellón y balneario. Las instalaciones están formadas principalmente por un pabellón cubierto, pistas al aire libre, estadio de fútbol, graderío, piscina exterior y restaurante. el total de la superficie construida es de 3.931'70 m2   | UMBRETE              | 12.037.208 € | 100         | ene-06 | oct-07   |              |
| INSTALACIONES DEPORTIVAS      | Ciudad Deportiva de Mérida. Está formada por 11.600 m2 contruidos, 65.000 de zonas verdes y 8.000 de itinerarios para footing y aparcamientos, en la parte exterior también se encuentran dos lagos artificiales, zonas de deportes de competición, pistas polideportivas de pádel, volei, tenis, fútbol y una piscina olímpica de dim. 50x21. Las estancias interiores están compuestas, entre otras, por un módulo reglamentario de entrenamiento de gimnasia deportiva, salas de actividades dirigidas, piscinas climatizadas, aulas y cafetería.  | MERIDA               | 12.629.493 € | 100         | may-06 | jun-07   |              |
| INSTALACIONES DEPORTIVAS      | Instalación deportiva en el P.A.U. de Carabanchel. En un único edificio se proyecta el complejo completo compuesto por pabellón deportivo, gimnasio, piscina y graderío con aforo para 216 espectadores, así como todas las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del mismo. Las instalaciones que se sitúan al aire libre son una pista de hockey sobre patines, dos campos de fútbol, 8 de pádel y 6 de tenis. La sup. construida total es de 12.600 m2 y la de pistas exteriores 7.363 m2   | MADRID               | 14.067.240 € | 100         | jun-06 | abr-07   |              |

### Edificación privada

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha construido edificios empresariales, centros comerciales y de ocio, oficinas y hoteles. Además, el Grupo dispone de una división dedicada en exclusiva a la construcción de Centros Comerciales. La construcción de centros comerciales requiere una gran experiencia dado que cada producto es diferente y se adapta a las necesidades del cliente.

Destacamos los siguientes proyectos:



## Comercial y Ocio

| TIPOLOGÍA        | OBRA  | MUNICIPIO       | PPTO.        | % Particip. | INICIO | FIN Real | FIN Estimada |
|------------------|---|-----------------|--------------|-------------|--------|----------|--------------|
| COMERCIAL Y OCIO | Centro Comercial Puerta Europa. Proyecto de promoción propia que consta de 105.000 m2 construidos repartidos en dos plantas. Dispondrá de 106 tiendas, entre 8 y 10 salas de cine y dos mil plazas de aparcamiento.   | ALGECIRAS       | 52.000.000 € | 100         | sep-06 | .        | dic-08       |
| COMERCIAL Y OCIO | servicios necesarios para una edificación de estas características con una superficie construida de 105,000 m2 repartidos en dos sótanos, planta baja y dos alturas.  | CORUÑA          | 20.259.000 € | 100         | ene-07 | .        | sep-08       |
| COMERCIAL Y OCIO | aproximadamente 95.000 m2 y se compone de dos sótanos semienterrados destinados a aparcamientos, una planta baja dedicada al uso comercial y una urbanización exterior donde se alojan las medianas y aparcamiento de superficie.   | COLMENAR VIEJO  | 42.110.873 € | 100         | oct-06 | oct-07   |              |
| COMERCIAL Y OCIO | aproximadamente 50.000 m2 y se compone de 2 sótanos enterrados destinados a aparcamientos y una planta baja y alta destinadas a usos comerciales.   | CASTELLON DE L' | 18.411.057 € | 100         | jun-05 | jul-06   |              |
| COMERCIAL Y OCIO | Centro Comercial L'anec Blau. La superficie comercial del L'anec Blau se desarrolla en dos plantas sobre rasante más terraza en la cubierta, con un total de 27.909 m2 que se ven complementadas con 2 sótanos destinados a aparcamiento.   | CASTELLDEFELS   | 29.661.439 € | 100         | jun-03 | sep-05   |              |
| COMERCIAL Y OCIO | Centro Comercial Espai Girones. Los 40.000 m2 de espacio en alquiler se distribuyen en dos plantas e incluyen un supermercado, una zona comercial, una bolera, un gimnasio, cines, restaurantes y 2500 plazas de aparcamiento. El centro tiene tres atrios temáticos –aire, agua y fuego, conectados por 'calles' comerciales a dos alturas. los visitantes sienten que pasean por la calle o por un espacio público, impresión reforzada por el hecho de que muchos de los espacios interiores tienen techo de vidrio, y por tanto están bañados de luz natural durante el día | SALT            | 31.300.000 € | 100         | oct-03 | may-05   |              |

## Hoteles y Residencias

| TIPOLOGÍA             | OBRA   | MUNICIPIO        | PPTO.        | % Particip. | INICIO | FIN Real | FIN Estimada |
|-----------------------|--|------------------|--------------|-------------|--------|----------|--------------|
| HOTELES Y RESIDENCIAS | Reforma del hotel Melia Colón 5 estrellas gran lujo. La reforma del hotel emblema de la Ciudad de Sevilla entraña todo un reto en el sector debido a su ubicación y el plazo en el que se llevará a cabo. El establecimiento contará con los más modernos y sofisticados avances tecnológicos del mercado, así como con unos acabados acordes con la categoría del hotel. La totalidad de superficie a reformar será aprox. de 8.700 m2.   | SEVILLA          | 14.100.000 € | 70          | jul-07 | .        | ago-08       |
| HOTELES Y RESIDENCIAS | obra es un 1 edificio de 7 plantas, ático y 3 plantas de garaje, consta de 143 apartamentos entre la planta 1ª y ático, la planta baja consta de accesos, conserjería y recepción, salones, centro de negocios, cafetería, administración, acceso de mercaderías y servicios y centro de control, en el sótano primero habrá una sala de congresos, restaurante, gimnasio, cocinas y almacenes, cuarto de instalaciones y grupo electrógeno y en los sótanos 2 y 3 se ubicarán los garajes.                        | VALLADOLID       | 14.686.917 € | 100         | oct-07 | .        | ago-09       |
| HOTELES Y RESIDENCIAS | pabellones con una capacidad para 347 alumnos, cuenta entre sus dependencias con un salón de actos, aulas informáticas y de estudio, gimnasio, piscina climatizada y spa. La sup. construida total es de 18.546 m2   | SEVILLA          | 12.753.960 € |             | feb-06 | jun-07   |              |
| HOTELES Y RESIDENCIAS | la ciudad, integrado por dos edificaciones independientes que suman un total de 45.092 m2 construidos. Por un lado el mencionado hotel de 4 estrellas con 207 habitaciones, piscina y jacuzzi, centro de convecciones con una cabida hasta 1.000 personas, etc. y por otro, un conjunto residencial de 101 viviendas de lujo   | CORDOBA          | 24.810.125 € | 100         | nov-03 | abr-06   |              |
| HOTELES Y RESIDENCIAS | El Centro Geriátrico del complejo sanitario Nisa Sevilla - Aljarafe se compone principalmente por 29 plazas de aparcamiento en sótano, planta baja de servicios generales, cuatro plantas en altura de habitaciones y la ático para usos múltiples. En total dispone de 128 plazas residenciales y 8 viviendas tuteladas, el resto de estancias son de uso común, sala de urgencias, SPA, piscina exterior y sala de rehabilitación, el total de la superficie construida es de 73.900 m2 y 23.905 de urbanización | CASTILLEJA DE L' | 10.658.901 € | 100         | feb-04 | feb-06   |              |

## Otros

| TIPOLOGÍA    | OBRA   | MUNICIPIO        | PPTO.        | % Particip. | INICIO | FIN Real | FIN Estimada |
|--------------|--|------------------|--------------|-------------|--------|----------|--------------|
| INDUSTRIALES | Complejo sede ascensores Enor en el Parque Tecnológico Valladares. Se compone de tres edificios independientes, uno de uso industrial, otro administrativo y una torre de pruebas, el total de la superficie construida es de 17.469'50 m2 | VIGO             | 12.744.852 € | 100         | sep-06 | .        | ago-08       |
| INDUSTRIALES | Concesionario Citroen  | ALCORCON         | 4.907.347 €  | 100         | feb-07 | feb-08   |              |
| INDUSTRIALES | parque eólico 76+5 aerogeneradores   | FONTEAVIA, BIDUI | 7.602.246 €  | 100         | mar-06 | dic-06   |              |
| INDUSTRIALES | Centro Técnico en zona IV de Peugeot   | VILLAVERDE       | 5.111.512 €  | 100         | jul-05 | oct-06   |              |
| INDUSTRIALES | Nave Benteler en parque de Valladares  | VIGO             | 5.050.000 €  | 100         | jul-04 | ago-05   |              |

### 6.1.2.2.3. Obra civil

|            | Cifra de Negocio 2008 (miles €) | Contribución en cifra de negocio 2008 |             |
|------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------|
|            |                                 | Area Construcción                     | Total Grupo |
| Obra Civil | 270.839                         | 23%                                   | 20%         |

La obra civil se caracteriza por el elevado volumen de inversión anual que concentra. Debido al tipo de obra que se realiza, el cliente más activo en el mercado de obra civil es la Administración Pública. La importancia de la construcción y mantenimiento de infraestructuras básicas y redes de transporte para mantener e impulsar el crecimiento económico, hace de la obra civil un motor necesario de desarrollo. Adicionalmente, es un sector refugio en épocas de desaceleración económica.

La licitación pública en España ha tenido un buen comportamiento durante el período 2006-2008. La intensa actuación licitadora de la Administración Central ha compensado la reducción de licitaciones de Comunidades Autónomas y Administraciones Locales. La inversión en obra civil se estima que continuará en niveles similares a los de años anteriores, para contemplar los objetivos expuestos en el Plan Estratégico de Infraestructuras de Transporte (PEIT) 2005-2020, en el que se prevé una inversión necesaria en 248.892 millones de euros.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ divide el sector de obra civil en obras ferroviarias, carreteras y autovías, hidráulicas, urbanización y otros.

Debido al volumen, complejidad técnica y duración de las obras, cada obra se puede concebir como una empresa en sí misma.

La forma tradicional de contratación en obra civil ha sido el concurso público para la realización de la obra o proyecto y obra. Bajo este esquema, el adjudicatario desarrolla el proyecto constructivo, si procede, y seguidamente la realización de la obra según la planificación ofertada a la Administración, la cuál certifica el avance de la obra en base a los hitos previamente establecidos. A la finalización de la misma, se realiza un acta de recepción, momento en el que la Administración confirma la terminación de la obra.

En los últimos años está adquiriendo una especial relevancia la licitación de proyectos bajo la fórmula de concesión. Las concesiones otorgadas por la Administración a las empresas privadas se enmarcan dentro de las actuaciones de cooperación entre el mundo empresarial y la Administración Pública con el objetivo de garantizar la financiación, construcción, renovación, gestión y/o mantenimiento de una infraestructura o la prestación de un servicio que tienen la consideración de público. Los mecanismos de pago que se establecen son (i) el pago por la disponibilidad de la infraestructura o servicio, y (ii) pago por el uso de la infraestructura o servicio, bien por parte del usuario final o por parte de la Administración. El aumento de la actividad de concesiones ha impulsado la contratación de obra civil con el promotor privado que ha ganado la concesión administrativa.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene una presencia muy activa en el sector de Obra Pública, en el que comenzó su actividad, propiamente dicha, en febrero de 1995 cuando la Constructora San José adquirió el 100% de la empresa Contratas Industrias y Materiales, hasta que el 19 de octubre de 2005 se produce la fusión por absorción con Constructora San José.

Actualmente, el crecimiento de la división de obra civil es un objetivo estratégico de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, situándose la cartera pendiente de ejecución de obra civil a 31 de diciembre de 2008 en 359 millones de euros.

El Grupo ha establecido una política de crecimiento sostenible, generando crecimientos que puedan ser absorbidos por la división y que no generen tensiones en la estructura que más tarde se trasladen a reducciones de la calidad del servicio provisto a la Administración.

Adicionalmente, la división de obra civil tiene un conjunto de empresas suministradoras de materiales y servicios con los que tiene una relación a largo plazo. Esto le permite establecer un control estricto sobre la calidad de los servicios subcontratados y realizar ofertas competitivas, dado que el

subcontratista es considerado como un socio en el proceso de licitación de la adjudicación y para su posterior ejecución.

La clasificación técnica de las empresas, otorgada por el Ministerio de Economía y Hacienda, es un factor clave de competencia en la obra civil, dado que es una barrera de entrada difícilmente superable para empresas que no cuenten con los requerimientos de la Administración.

En los comienzos del área de obra civil, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tenía que acudir a las licitaciones con otras empresas del sector que tuvieran las clasificaciones y experiencia necesarias para realizar la obra. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha adquirido las clasificaciones y experiencia necesaria en realización de todo tipo de obra civil a lo largo de los últimos años y, en la actualidad, tiene la clasificación máxima para acudir a cualquier tipo de obra civil. La estrategia de licitación de la división de obra civil, presentando una oferta individual o conjunta, a través de Uniones Temporales de Empresas, se establece en base al tipo, volumen económico y complejidad técnica de la obra.

El Grupo ha tenido un crecimiento importante en la cifra de negocios del segmento de obra civil durante los últimos años, pasando de 182 millones de euros en 2007 a cerca de 271 millones de euros en 2008, fundamentalmente en obras del Ministerio de Fomento, a través del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de la Dirección General de Transportes Ferroviarios, de la Dirección General de Carreteras y de la Sociedad Estatal de Infraestructuras del Transporte Terrestre (SEITT).

Las Principales obras de SAN JOSÉ obra civil son:

Ferrovias:

| OBRA   | MUNICIPIO          | PROVINCIA | PROMOTOR  | PPTO. IVA      | SIN PARTICIPACIÓN | FIN    |
|--|--------------------|-----------|---|----------------|-------------------|--------|
| NUEVA ESTACIÓN PINAR DEL REY EN LA LÍNEA 8 DEL METRO DE MADRID (MADRID)  | MADRID             | MADRID    | MINTRA  | 31.268.638,85  | 100%              | jul-07 |
| CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA NUEVA LÍNEA DE METRO LIGERO DESDE COLONIA JARDÍN A BOADILLA DEL MONTE (MADRID)  | BOADILLA DEL MONTE | MADRID    | MINTRA  | 143.855.537,84 | 30%               | sep-07 |
| ON 014/05. CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMA DEL NUEVO ACCESO FERROVIARIO DE ALTA VELOCIDAD DE LEVANTE. MADRID-CASTILLA LA MANCHA-COMUNIDAD VALENCIANA-REGIÓN DE MURCIA. TRAMO: EMBALSE DE CONTRERAS-VILLARGORDO DEL CABRIEL. (CUENCA Y VALENCIA) | CUENCA y VALENCIA  | VALENCIA  | ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) | 125.917.253,46 | 50%               | jun-09 |
| ON 049/06 3.6/5500.0353/4-0000. CONSTRUCCION DE PLATAFORMA DEL NUEVO ACCESO FERROVIARIO DE ALTA VELOCIDAD DE LEVANTE. MADRID-CASTILLA LA MANCHA-COMUNIDAD VALENCIANA-REGIÓN DE MURCIA. TRAMO: OCAÑA-VILLARUBIA DE SANTIAGO (TOLEDO)        | OCAÑA              | TOLEDO    | ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) | 46.038.592,14  | 70%               | jun-09 |
| ON 045/07. Nº 3.7/5500.0824/2-000000. CONSTRUCCION DE PLATAFORMA DEL CORREDOR NORTE-NOROESTE DE ALTA VELOCIDAD. TRAMO: PALENCIA LEON. SUBTRAMO: RIO CEA-BERCIANOS DEL REAL CAMINO (LEON)   | BERCIANOS          | LEÓN      | ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) | 31.323.446,49  | 100%              | abr-10 |
| ON 026/07-3.7/5500.0708/7-000000. CONSTRUCCION DE PLATAFORMA DE LA LÍNEA DE ALTA VELOCIDAD MADRID-ZARAGOZA-BARCELONA-FRONTERA FRANCESA. TRAMO: MONTCADA-MOLLET.  | MONTCADA           | BARCELONA | ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) | 31.203.589,57  | 100%              | dic-09 |

## Carreteras y Autovías:

| OBRA   | MUNICIPIO                   | PROVINCIA   | PROMOTOR  | PPTO. SIN IVA | PARTICIPACIÓN | FIN    |
|--|-----------------------------|-------------|---|---------------|---------------|--------|
| CIRCUNVALACIÓN DE VIGO. CASTRELOS-BOUZAS CON AUTOPISTA PUXEIROS-VAL MINOR  | VIGO                        | PONTEVEDRA  | MINISTERIO DE FOMENTO                               | 79.266.824,69 | 50%           | feb-06 |
| ACCESO RIVAS OESTE CON EL NUEVO ENLACE DE LA N-III   | RIVAS VACIAMADRID           | MADRID      | AYTO. DE RIVAS VACIAMADRID                          | 7.402.753,60  | 100%          | feb-06 |
| ENLACE DE LA M-40 CON EL PAU LAS TABLAS  | LAS TABLAS                  | MADRID      | AYTO. DE MADRID                                     | 34.521.052,60 | 50%           | nov-06 |
| AUTOVIA A-50 AVILA-SALAMANCA TRAMO ENCINAS DE ABAJO-SALAMANCA  | CALVARRASA DE ABAJO         | SALAMANCA   | Mº DE FOMENTO                                       | 50.969.359,55 | 100%          | jun-09 |
| AUTOVIA A-45. TRAMO ENCINAS REALES - BENAMEJI  | ENCINAS REALES - BENAMEJI   | CORDOBA     | MINISTERIO DE FOMENTO                               | 49.951.941,69 | 70%           | ago-08 |
| AUTOESTRADA AP-53 SANTIAGO DE COMPOSTELA-OURENSE. TREITO: ALTO DE SANTO DOMINGO-A-52 SUBTREITO: ENLACE DE CEA-A-52   | CEA                         | ORENSE      | AUTOPISTA ALTO DE STO DOMINGO- OURENSE              | 70.201.927,70 | 100%          | oct-08 |
| AUTOVIA A-67. TRAMO OSORNO - MARCILLA DE CAMPOS  | OSORNO - MARCILLA DE CAMPOS | PALENCIA    | MINISTERIO DE FOMENTO                               | 35.570.537,72 | 100%          | may-09 |
| LOTE 6 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AMBITO UNS. 4.01 CIUDAD DEPORTIVA-PARQUE DE VALDEBEBAS: ACTUACIONES M-11   | MADRID                      | MADRID      | PARQUE DE VALDEBEBAS                                | 25.516.401,76 | 50%           | sep-08 |
| EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA G-442 DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA (ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE DELICIAS). URBANIZACIÓN DEL ANILLO NORTE DE LA ESTACIÓN. (ZARAGOZA)  | ZARAGOZA                    | ZARAGOZA    | ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002,S.A                    | 24.304.276,45 | 62,50%        | jun-08 |
| E-06/10. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN PASO INFERIOR ENTRE EL RECINTO FERIAL DE MADRID Y LOS TERRENOS PREVISTOS PARA SU AMPLIACIÓN. PARQUE DE VALDEBEBAS   | MADRID                      | MADRID      | IFEMA   | 3.086.864,08  | 50%           | ago-08 |
| 20061018-C. AUTOVIA DE VERIN-FRONTERA PORTUGUESA. TRAMO: VERIN-FRONTERA PORTUGUESA (OURENSE)   | ORENSE                      | ORENSE      | SEITT   | 43.046.906,52 | 50%           | ago-09 |
| CN-TO-06-206. CONSTRUCCIÓN DE LA AUTOVIA VARIANTE SUROESTE DE TOLEDO (TOLEDO)  | TOLEDO                      | TOLEDO      | JUNTA CASTILLA LA MANCHA CONSEJERIA EDUC.           | 74.326.491,60 | 50%           | ene-10 |
| 20071010-C. DUPLICACIÓN DE CALZADA. CTRA. N-332 DE ALMERIA A VALENCIA. TRAMO: SUECA - SOLLANA (VALENCIA)   | SUECA-SOLLANA               | VALENCIA    | SOCIEDAD ESTATAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE | 31.329.717,76 | 100%          | ene-10 |
| 39-GU-3290; 51.261/06. MEJORA LOCAL. PROYECTO DE CONSTRUCCION DE CUATRO APARCAMIENTOS DE EMERGENCIA EN LA AUTOVIA A-2. PUNTOS KILOMETRICOS 52,00 (POLIGONO INDUSTRIAL EL BALCONCILLO), 75,00 (AREA DE SERVICIO MAYPA), 103,00 (AREA DE SERVICIO 103) Y 135,0 (ALCOLEA DEL PINAR) (GUADALAJARA) | ALCOLEA DEL PINAR           | GUADALAJARA | DIR.GRAL. CARRETERAS-Mº FOMENTO                     | 4.715.338,45  | 100%          | may-10 |
| VARIANTE DA PO-546 NO TERMO MUNICIPAL DE PONTEVEDRA ENTRE O REGUEIRO E A PO-11 (PONTEVEDRA). CLAVE NPO/91.10.3.  | MARIN                       | PONTEVEDRA  | XUNTA DE GALICIA                                    | 17.721.955,36 | 100%          | nov-10 |

## Obras Hidráulicas:

| OBRA  | MUNICIPIO                  | PROVINCIA | PROMOTOR                                       | PPTO. SIN IVA | PARTICIPACIÓN | FIN    |
|---|----------------------------|-----------|--|---------------|---------------|--------|
| NUEVO TRAZADO DEL RAMAL SUR DE MEJORA DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO   | TORRELAGUNA                | MADRID    | Mº DE MEDIO AMBIENTE                           | 20.599.012,41 | 50%           | nov-04 |
| REMODELACIÓN FACHADA MARÍTIMA DE SANLUCAR DE BARRAMEDA, FASE 2-A.(CADIZ)  | SAN LUCAR DE BARRAMEDA     | CADIZ     | DEMARCACIÓN DE COSTAS ANDALUCIA                | 3.029.220,96  | 100%          | sep-06 |
| INTERCONEXIÓN DE LOS SISTEMAS JAROSA Y ACENA EN SAN LORENZO DE EL ESCORIAL, MADRID  | MADRID                     | MADRID    | CANAL ISABEL II                                | 1.797.114,23  | 100%          | may-06 |
| REFORMA DEL CONTRADIQUE PARA LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ABRIGO PUERTO DE LA ATUNARA-LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CADIZ)   | CADIZ                      | CADIZ     | EMPRESA PÚBLICA PUERTOS DE ANDALUCÍA (E.P.P.A) | 2.145.883,84  | 100%          | ago-06 |
| 02.340.496/2111.OBRAS DEL PROYECTO DE SUMINISTRO DE AGUA Y ACONDICIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA DE LAS FUENTES DEL PALACIO DE LA GRANJA (SEGOVIA)   | SEGOVIA                    | SEGOVIA   | Mº MEDIO AMBIENTE. D.G. DEL AGUA               | 3.443.714,22  | 100%          | dic-08 |
| MEJORA DEL SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, DEPOSITOS Y RED ARTERIAL DE LA ZONA NORTE, EL PUERTO DE SANTA MARIA (CADIZ)   | PUERTO DE SANTA MARIA      | CADIZ     | EGMASA   | 3.150.303,44  | 100%          | abr-07 |
| ABASTECIMIENTO A MANZANARES EL REAL DESDE SANTILLANA 1ª FASE  | MANZANARES EL REAL         | MADRID    | CANAL ISABEL II                                | 4.784.464,35  | 100%          | jul-07 |
| 479/2006. CONSTRUCCIÓN PARA SUMINISTRO DE AGUA DE RIEGO CON AGUA REUTILIZABLE EN ALCORCÓN (MADRID)  | ALCORCÓN                   | MADRID    | CANAL ISABEL II                                | 2.611.886,81  | 100%          | feb-08 |
| OBRAS DE LA CUARTA LINEA DE TRATAMIENTO DE LA EDAR DE ARROYO DE LA VEGA EN SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)  | SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES | MADRID    | CANAL ISABEL II                                | 5.281.898,64  | 50%           | may-09 |
| RESTAURACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y RECUPERACIÓN DE ENCLAVES NATURALES DEL RIO NONAYA EN SALAS. T.M DE SALAS (ASTURIAS)   | OVIEDO                     | ASTURIAS  | CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL NORTE, S.A      | 4.847.194,39  | 100%          | nov-08 |
| 506/05. EDAR ARANJUEZ NORTE (MADRID)  | ARANJUEZ                   | MADRID    | CANAL ISABEL II                                | 5.122.164,08  | 50%           | nov-08 |
| LE-013-01-EO-C-6. MEJORA Y MODERNIZACIÓN DEL REGADÍO EN LA COMUNIDAD DE REGANTES DEL CANAL DEL PÁRAMO BAJO, SECTOR I: CENTRO DE TRANSFORMACIÓN RED DE RIEGO Y SISTEMA DE TELEGESTIÓN (LEÓN) | LEÓN                       | LEÓN      | SEIASA DEL NORTE, S.A.                         | 11.773.207,32 | 50%           | oct-08 |
| 02.255.313/2111. RECONSTRUCCIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA ZONA REGABLE DEL CANAL DE VILLALACO. TRAMO TERCERO, ENTRE LOS P.K 29,400 Y 39,700 (PALENCIA)  | PALENCIA                   | PALENCIA  | Mº MEDIO AMBIENTE. D.G. DEL AGUA               | 3.661.992,72  | 100%          | abr-09 |
| OBRAS PARA DOTAR DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS AL POLIGONO INDUSTRIAL FADRICAS II, POLVORINES DE FADRICAS, SECTOR I Y FACTORIA DE SAN CARLOS, SITOS EN SAN FERNANDO (CÁDIZ)                    | SAN FERNANDO               | CADIZ     | JUNTA COMPENSACIÓN SECTOR I CASERÍA NORTE      | 1.497.029,90  | 100%          | jun-08 |
| 124/2007. PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL COLECTOR DE EL PAULAR A OTERUELO DEL VALLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE RASCAFRIA (MADRID)   | RASCAFRIA                  | MADRID    | CANAL ISABEL II                                | 3.755.889,48  | 100%          | feb-09 |

## Otros:

| OBRA  | MUNICIPIO   | PROVINCIA   | PROMOTOR                 | PPTO. SIN IVA  | PARTICIPACIÓN | FIN    |
|---|-------------|-------------|--------------------------|----------------|---------------|--------|
| OBRAS DE PISTA DE VUELO 18L/36R Y RODADURAS ASOCIADAS EN EL AEROPUERTO DE MADRID- BARAJAS               | BARAJAS     | MADRID      | AENA                     | 175.896.606,67 | 25%           | jun-04 |
| SELLADO DE VERTEDERO DE RESIDUOS URBANOS DE ALMODÓVAR DEL CAMPO EN EL ÁREA DE GESTIÓN Nº4 (CIUDAD REAL) | CIUDAD REAL | CIUDAD REAL | JUNTA CASTILLA LA MANCHA | 8.990.765,45   | 40%           | abr-06 |

Dentro del ámbito de actuación de la división de obra civil del Grupo, se encuentran las concesiones de mantenimiento de zonas verdes, parques y jardines. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ mantiene una concesión para la gestión del servicio de conservación de zonas verdes municipales de

Documento de Registro

Madrid (zona 2), hasta noviembre de 2009, que es la más importante del país tanto en presupuesto (72,2 millones de euros para el total de los cuatro años de la concesión) como en superficie (casi 8 millones de metros cuadrados).

En 2007 comenzó la conservación y mantenimiento integral del Parque Lineal del municipio de Rivas-Vaciamadrid, obra emblemática en zonas verdes de la legislatura municipal. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ también ha sido adjudicatario de los contratos de Trabajos y Obras de Conservación y Mejora de las Zonas Verdes del Canal de Isabel II en las zonas E y F, en Madrid.

### 6.1.2.3. Proceso productivo

#### A) Identificación del proyecto

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ lleva a cabo una política activa de seguimiento de potenciales obras, que pueden provenir del ámbito público o privado. Una vez que se materializan las obras y se inicia el proceso de concurso, se llevan cabo los siguientes pasos:

- (1) Ubicar los proyectos en el departamento adecuado para su estudio y realización, si procede.
- (2) La división encargada del proyecto procede a realizar un análisis preliminar para valorar la viabilidad del mismo.

#### B) Estudio

Una vez que se ha aprobado el estudio del proyecto, se procede a realizar un estudio pormenorizado para evaluar el coste y la viabilidad, teniendo en cuenta todos los aspectos del proyecto: técnico, económico, jurídico y fiscal.

- (1) GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ constituye un equipo multidisciplinar para el estudio efectivo del proyecto. Este equipo realiza un informe de viabilidad del proyecto con las áreas anteriormente mencionadas.
- (2) GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ contrata los servicios de profesionales independientes o empresas especializadas con reconocido prestigio en el sector en aquellas obras que exigen la realización de un proyecto o conocimientos muy específicos. Estos profesionales se integran dentro del equipo de trabajo.
- (3) Una vez estudiada la obra, el equipo de trabajo remite un informe de viabilidad a la dirección de la empresa, la cual decidirá si GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ realizará una oferta para la adjudicación de la obra. Los criterios básicos de valoración son:

- (i) Capacidad para construir el proyecto.
- (ii) Coste económico.
- (iii) Riesgos del proyecto y factores mitigantes.

#### C) Preparación y presentación de la Oferta

Preparación de la oferta según los requerimientos del cliente. Para ello, el equipo de trabajo estudia los criterios de valoración que exige el Pliego de Condiciones Técnicas y Económicas, optimizando la oferta para conseguir la máxima puntuación tanto técnica como económica.

Para la presentación definitiva de la oferta se necesita la autorización final de la dirección. Para ello, la dirección de cada división realiza una presentación de los puntos clave de la oferta, que tienen que estar en línea con los aprobados en la fase de estudio.

#### D) Negociación o adjudicación

En el caso de las Administraciones Públicas, una vez presentada la oferta se realiza una apertura pública de ofertas económicas. Posteriormente, se establece un período que suele ser aproximadamente de hasta 6 meses para realizar la adjudicación de la oferta.

En licitaciones con clientes privados, el proceso es más interactivo con el mismo durante el periodo de adjudicación, pudiéndose modificar la oferta ante peticiones adicionales del cliente, tales como variación de las calidades o precios de determinadas partidas.

#### E) Construcción

El contrato por excelencia en el sector de la construcción es el denominado “llave en mano” que consiste en un paquete integrado de servicios para la realización de la construcción, siendo obligatoria la recepción de obra para dar ésta por concluida. Estos contratos contemplan los servicios de diseño del proyecto (bajo la modalidad de proyecto y obra), la gestión de aprovisionamientos y entrega de equipos y materiales, y la construcción ofertada y otros servicios relacionados como asistencia técnica, supervisión de construcción y dirección de obra.

La duración del contrato varía en función del tamaño del proyecto a realizar entre 18 y 60 meses. Fases que se realizan en un proyecto de construcción a través de un contrato “llave en mano”:

(i) Diseño del proyecto: incluye el diseño definitivo del proyecto, el diseño de la ingeniería civil, canalizaciones y estructuras, el diseño electrónico y de instrumentación, y la selección de equipos y materiales.

(ii) Aprovisionamiento y entrega: incluye la gestión de la compra de los equipos principales y auxiliares de la obra, la compra de materiales y la activación, inspección, transporte y entrega de dichos equipos y materiales en planta.

(iii) Construcción: incluye (a) para edificación, la preparación y acondicionamiento de terrenos, cimentación, estructura, cubierta, cerramiento, instalaciones y acabados y (b) para obra civil, la realización de la obra civil y estructuras, la prefabricación e instalación de canalizaciones, el levantamiento e instalación de equipos, la instalación eléctrica e instrumentación, el aislamiento y el pintado.

#### F) Post venta

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está sometido al régimen de garantías y responsabilidad civil prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación y demás normativa vigente.

#### 6.1.2.4 Cartera de Obra de construcción de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a 31 de diciembre de 2008

A continuación se detalla la cartera de obra de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ (datos en euros):

| <b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>    |                    |                    |                      |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 31.12.08                     |                    |                    |                      |
|                              | <u>Para 2009</u>   | <u>Resto años</u>  | <u>TOTAL</u>         |
| <b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>    |                    |                    |                      |
| <b>CLIENTE PÚBLICO</b>       | <b>573.800.414</b> | <b>202.779.705</b> | <b>776.580.119</b>   |
| EDIFICACION                  | 173.959.917        | 23.087.669         | 197.047.586          |
| OBRA CIVIL                   | 227.440.257        | 118.614.088        | 346.054.341          |
| CONCESIONES Y SERVICIOS      | 1.990.158          | 3.128.378          | 5.118.537            |
| OBRAS ESPECIALES             | 170.410.081        | 57.949.569         | 228.359.650          |
| <b>CLIENTE PRIVADO</b>       | <b>396.377.428</b> | <b>78.822.942</b>  | <b>475.200.369</b>   |
| EDIFICACION                  | 298.854.845        | 62.736.364         | 361.591.208          |
| OBRA CIVIL                   | 4.689.157          | 0                  | 4.689.155            |
| CONCESIONES Y SERVICIOS      | 0                  | 0                  | 0                    |
| OBRAS ESPECIALES             | 92.833.427         | 16.086.578         | 108.920.005          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>970.177.842</b> | <b>281.602.646</b> | <b>1.251.780.488</b> |
| <b>CONSTRUCCIÓN NACIONAL</b> |                    |                    |                      |
| <b>CLIENTE PÚBLICO</b>       | <b>505.947.548</b> | <b>190.708.873</b> | <b>696.656.422</b>   |
| EDIFICACION                  | 155.435.850        | 13.345.838         | 168.781.688          |
| OBRA CIVIL                   | 222.588.458        | 118.614.088        | 341.202.543          |
| CONCESIONES Y SERVICIOS      | 1.990.158          | 3.128.378          | 5.118.537            |
| OBRAS ESPECIALES             | 125.933.081        | 55.620.569         | 181.553.650          |
| <b>CLIENTE PRIVADO</b>       | <b>300.325.730</b> | <b>72.968.942</b>  | <b>373.294.670</b>   |
| EDIFICACION                  | 269.984.195        | 61.736.364         | 331.720.559          |
| OBRA CIVIL                   | 4.689.157          | 0                  | 4.689.155            |
| CONCESIONES Y SERVICIOS      | 0                  | 0                  | 0                    |
| OBRAS ESPECIALES             | 25.652.378         | 11.232.578         | 36.884.956           |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>806.273.278</b> | <b>263.677.815</b> | <b>1.069.951.092</b> |

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene una cartera total de obra pendiente de producir, a fecha 31 de diciembre de 2008, de 1.801 millones de euros, de los cuales un importe de 1.252 millones de euros es cartera de la División de Construcción. De este importe, 970 millones de euros se realizarán durante el ejercicio 2009 y el resto en los ejercicios 2010 y siguientes. La cartera de obra tiene un elevado componente público, que se sitúa en el 62% sobre el total pendiente de ejecutar.

Las dos principales actividades del sector constructor para lo que resta de ejercicio 2009 son edificación no residencial y obra civil.

En la fecha de cierre del presente documento, el Grupo no tiene constancia de la cancelación de ninguna contratación por importe significativo para el ejercicio 2009, conforme a lo estipulado en el cuadro anterior.

#### 6.1.3 Inmobiliaria

El volumen de negocio del Grupo derivada de la división Inmobiliaria asciende a 139,1 millones de euros en el ejercicio 2008, obteniendo un resultado de explotación negativo por importe de 80,9 millones de euros. Este resultado está en gran medida afectado por las provisiones que el Grupo ha procedido a dotar en el ejercicio 2008 como consecuencia de la reducción del valor de tasación de los

inmuebles. El EBITDA de la división inmobiliaria del ejercicio 2008 ha ascendido a 15,6 millones de euros.

| <i>Cifras en miles de euros</i>     | <u>2008</u>     | <u>2007</u>    | <u>Variación</u> |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| Venta de viviendas                  | 92.042          | 149.242        | -38%             |
| Venta de solares                    | 976             | 44.636         | -98%             |
| Venta de activos                    | 19.220          | 5.232          | 267%             |
| Ingresos por alquiler               | 24.178          | 21.547         | 12%              |
| Desarrollos urbanísticos            | 2.717           | 25.859         | -89%             |
| <b>Cifra neta de negocio</b>        | <b>139.133</b>  | <b>246.516</b> | <b>-44%</b>      |
| <b>Resultado de explotación</b>     | <b>-80.870</b>  | <b>89.938</b>  |                  |
| <b>Resultado antes de impuestos</b> | <b>-144.886</b> | <b>75.226</b>  |                  |

Atendiendo a la composición de los ingresos dentro del área inmobiliaria, entre sus distintos segmentos, hay que señalar los cambios habidos entre el ejercicio 2008 y el período anterior y, en especial, a lo que se refiere al segmento de la venta de activos, que cobra una especial relevancia:

| <i>Contribución por segmentos a la cifra neta de negocio</i> | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|--|-------------|-------------|
| Venta de viviendas   | 66%         | 61%         |
| Venta de solares   | 1%          | 18%         |
| Venta de activos   | 14%         | 2%          |
| Ingresos por alquiler  | 17%         | 9%          |
| Desarrollos urbanísticos                                     | 2%          | 10%         |
|  | 100%        | 100%        |

### 6.1.3.1. Factores clave del negocio

Los factores clave más relevantes del negocio del área inmobiliaria se dividen entre factores clave del modelo de negocio aplicado por la división y los factores externos (correspondientes tanto a la demanda como al mercado).

#### (a) Factores del modelo de negocio

(I) Gestión del desarrollo urbanístico del suelo: la estrategia de la inmobiliaria es acudir a suelo finalista, aunque siempre que surjan oportunidades atractivas se valora la opción de adquirir suelo en desarrollo, el cual se incorporará a medio plazo a un proyecto de reparcelación que dará lugar a un suelo finalista. La inmobiliaria valora la venta de suelo de acuerdo a las oportunidades que ofrezca el mercado en cada momento.

(II) Diversificación geográfica: durante el ejercicio 2008, la división inmobiliaria entregó más de 350 viviendas básicamente en Madrid, Barcelona, Valladolid, Málaga, Sevilla, y Oporto y ha iniciado la comercialización de promociones en Sevilla y Valladolid. El grupo inmobiliario está enfocado hacia promociones de tamaño intermedio y pequeño, lo que le permite diluir el riesgo de las promociones. Muestra de la diversificación geográfica de las ventas de la inmobiliaria es el ejercicio 2008, en el que el 12% procedió de la Zona Centro, el 32% de la Zona Norte, el 23% de la Zona Sur, el 13% de Portugal, el 18% del Levante y el 2% de Cataluña.

(III) Posicionamiento del producto: GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ opera fundamentalmente en el segmento de mercado de primera residencia para familias de clase media y con localizaciones en capitales de provincia. De las promociones que tenía el Grupo en 2008, el 80% pertenecía a primera residencia y el Grupo sólo tenía un 20% de exposición al mercado de segunda residencia.



Por otro lado y, con motivo de la situación actual del mercado inmobiliario, la compañía está orientando su negocio del segmento de promociones inmobiliarias hacia aquellas destinadas a viviendas de protección oficial, dado que este segmento de mercado representa un riesgo de venta inferior al de vivienda libre.

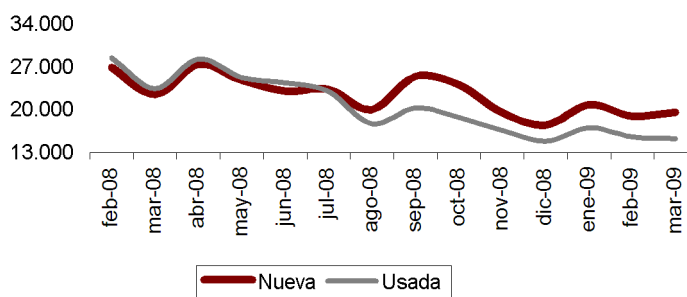
#### 6.1.2.2.3 Factores Externos

##### (I) Coyuntura económica

La situación de incertidumbre en el mercado residencial ha desembocado en la contracción de la demanda de viviendas, generando tensiones por el lado de la oferta inmobiliaria, que se ha contraído para ajustarse a los niveles actuales de demanda, llevando a un alargamiento del plazo de venta de las promociones y a una mayor tensión para mantener los márgenes históricos del sector. Así, la construcción de viviendas descendió un 41,5% en el ejercicio 2008 respecto al año precedente, con un total de 360.044 inmuebles iniciados. Por tipo de viviendas, las del mercado libre de promoción se hundieron un 49,4% respecto a los registros de 2007.

El mercado de viviendas de primera residencia, segmento en el que está enfocado el Grupo, aunque es más estable que el mercado de segunda residencia (costa, montaña...) no ha sido ajeno a la contracción de la demanda. El impacto de la fuerte contracción de la demanda sobre la primera residencia produjo una reducción de las pre-ventas durante el ejercicio 2008, que continúa en el ejercicio 2009. En este sentido, la compraventa de viviendas acumula una caída del 34% en el primer trimestre de 2009, en comparación con el mismo trimestre del año anterior, siendo la caída de la obra nueva del 24,6%.

**Número de compraventas de viviendas**



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En el área patrimonial, la desaceleración del consumo y del empleo moderará la demanda de espacio de oficinas, que hasta la fecha ha sido muy dinámico, marcando precios record en los emplazamientos "prime". El Grupo no espera que se produzca sobre-oferta, pero es previsible que el mercado se sitúe en un escenario de desaceleración de la demanda y de los precios del alquiler. La cartera de patrimonio del Grupo engloba inmuebles de primer nivel, como el Hotel Apollo (Barcelona), Hotel Recoletos (Valladolid), edificios de oficinas como Duque de Loule (Lisboa), Rue de la Bienfaisance (París) y Edificio Ática en Pozuelo de Alarcón (Madrid).

(II) Factores culturales, demográficos y económicos: la demanda de vivienda en España se sustenta en la mayor valoración por parte de los clientes de la compra frente al alquiler de viviendas. Adicionalmente, otros factores que han propiciado una demanda creciente de viviendas son demográficos y sociológicos (mayor población en edad de comprar, inmigración y menor número de personas por hogar) y económicos y financieros (buen comportamiento de la economía, del empleo y acceso a financiación en un entorno de tipos moderado).

- (III) Regulación del mercado: el mercado residencial ha vivido una fuerte expansión en los últimos años y se espera que, tras un período de brusco ajuste a la baja, se normalice en los próximos años, con una demanda recurrente entre 350.000 y 450.000 viviendas al año (frente a las más de 550.000 de media en los últimos tres años). La estabilización del mercado, como ha ocurrido en ciclos económicos anteriores, producirá una contención de los precios, con crecimientos similares al IPC. Es previsible que el período de ajuste del mercado y asentamiento de éste, pueda no afectar por igual a todos los segmentos de mercado y, en particular, a los procesos de ajuste de la primera y segunda residencia.

Factores que mitigan el riesgo de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a la exposición del sector inmobiliario:

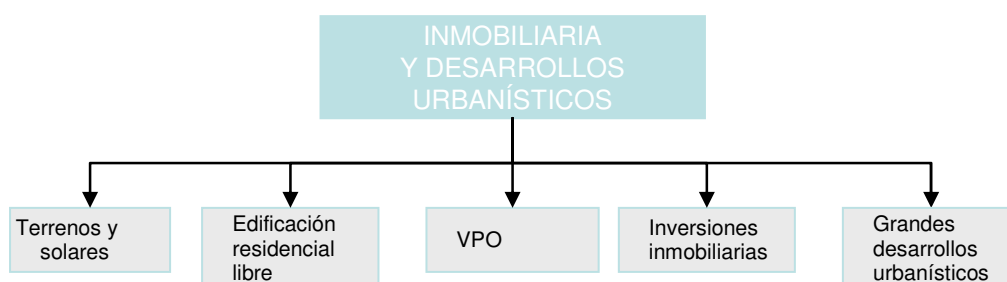
- (i) Diversificación geográfica en países con un ciclo de vida distinto al que en la actualidad envuelve a la economía española. El Grupo tiene grandes desarrollos inmobiliarios en Portugal (Miraflores), Argentina (La Tablada), Perú (Feria Internacional del Pacífico) y Estados Unidos (1881 West Avenue, Miami Beach).
- (ii) Patrimonio en renta: ingresos recurrentes generados por la posesión de activos en renta en localizaciones “prime” como Madrid, Barcelona, París o Lisboa tales como edificios de oficinas, hoteles y centros comerciales.

### 6.1.3.2. Descripción de la actividad

#### Introducción

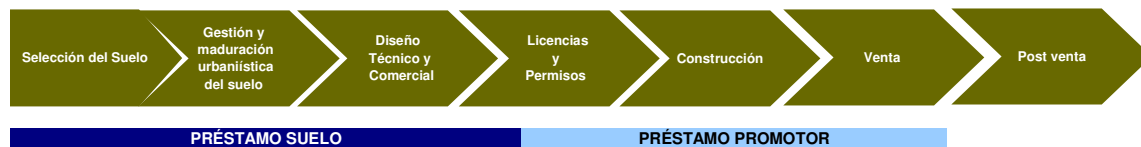
El área inmobiliaria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está constituida por los negocios inmobiliarios que llevaba a cabo el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ antes de la fusión más el negocio inmobiliario de Parquesol, que pasó a formar parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en 2007. El área tiene como líneas estratégicas de negocio: (i) promoción residencial, tanto vivienda libre como VPO, (ii) inversiones inmobiliarias (patrimonio), (iii) terrenos y solares, y (iv) grandes desarrollos urbanísticos, donde se incluye el terreno de la Tablada en Argentina y las participaciones en Desarrollos Urbanísticos de Chamartín y en la sociedad argentina Carlos Casado.

#### *Estructura de negocio de Inmobiliaria y Desarrollos Urbanísticos*



## Financiación de proyectos inmobiliarios

### *Fases del desarrollo de una promoción inmobiliaria*



El desarrollo de operaciones inmobiliarias conlleva la realización de una serie de inversiones iniciales (principalmente la adquisición del solar) y la asunción de numerosos costes iniciales sin que exista una contrapartida de ingresos. Dado el elevado peso del suelo, las promociones inmobiliarias suelen requerir de importantes desembolsos iniciales para acometer la actividad de desarrollo.

La práctica habitual para llevar a cabo una promoción es desarrollar la promoción inmobiliaria con un elevado apalancamiento financiero, de forma que el mix deuda financiera / recursos propios es muy superior al de otras actividades productivas.

El instrumento financiero a través del cuál se canaliza la financiación a los promotores es el préstamo hipotecario, de forma que el crédito queda respaldado por el activo objeto de la financiación; el suelo en el caso de operaciones de suelo y el suelo y la construcción para financiación de promociones.

El proceso de financiación de la operación puede diferir ligeramente si se está financiando un suelo para realizar una futura promoción o si es una mera adquisición de suelo sin futuro desarrollo.

#### a) Préstamo hipotecario para promociones

Por norma general, la financiación de la promoción se realiza desde la adquisición del terreno hasta la finalización del proceso de venta de las viviendas (u otro tipo de unidades) construidas. El préstamo hipotecario para promociones es un préstamo hipotecario subrogable, mediante la cual el comprador de la vivienda sustituye al promotor como obligado al pago en el préstamo hipotecario.

Proceso de instrumentación de la financiación:

- Préstamo suelo: En el momento de la adquisición del solar el promotor solicita a una entidad financiera un préstamo hipotecario para pagar al vendedor, actuando el solar adquirido como garantía.
- Préstamo promotor: Durante la construcción, el promotor solicita un préstamo hipotecario que utiliza para cancelar el préstamo suelo contraído para la adquisición del terreno y que le permita desarrollar la promoción. En muchas ocasiones, el préstamo promotor se realiza con la misma entidad financiera y se materializa a través de una ampliación del plazo y cuantía del préstamo suelo inicial. El préstamo queda garantizado por el activo (promoción y suelo) que se va a desarrollar. La disposición del préstamo promotor se acomete conforme se cumplan determinados hitos de la construcción en función de los porcentajes de obra ejecutada o, más recientemente, según el ritmo de comercialización de la promoción. Finalmente, hay un porcentaje que se retiene hasta la firma de las escrituras de compra-venta. En el momento de la venta de la vivienda se produce la subrogación del comprador final, y se produce la disposición final de la parte retenida en garantía, no dispuesta por el promotor.

La cuantía del préstamo hipotecario depende del valor de tasación de los bienes hipotecados (suelo y edificación) o del coste total de la promoción (inversión real). Para determinar la cuantía del préstamo

se aplica un porcentaje al valor de tasación o al coste total de la promoción (relación préstamo/valor de tasación o préstamo/coste total).

- Préstamo hipotecario para operaciones de suelo

El promotor decide financiar la adquisición de un suelo sin que en el momento de la concesión del préstamo esté previsto el desarrollo inmediato de la promoción. La financiación del suelo depende de la situación urbanística del mismo. Nos podemos encontrar dos situaciones bien diferenciadas en relación al suelo:

- Suelo finalista: suelo que cuenta con todas las licencias y requisitos legales urbanísticos para poder construir sobre él. Normalmente, el préstamo suelo se transforma en préstamo promotor en un plazo corto de tiempo.
- Suelo en gestión: que esté pendiente de determinadas aprobaciones urbanísticas para poder desarrollar una promoción sobre él. Este tipo de suelo tiene un mayor riesgo asociado dado que el inicio de la promoción se encuentra más distante en el tiempo, y la transformación en préstamo promotor no está asegurada, pues depende de la consecución de las aprobaciones. Lo habitual en este tipo de préstamos es que el adquirente del suelo/promotor, al igual que en el suelo finalista, pague cuotas de intereses y se realicen ampliaciones de plazo hasta que alcance el estatus de finalista.

En el momento en que se inicie la promoción, se podrá producir la transformación del préstamo suelo en promotor, o bien la cancelación del mismo si la entidad decide no conceder el préstamo promotor o si el empresario promotor decide solicitar el préstamo a otra entidad.

En la adquisición de suelo, al igual que en el desarrollo de la promoción inmobiliaria, la cuantía del préstamo depende del valor de tasación o coste del activo hipotecado. Adicionalmente, el grado de apalancamiento en suelos finalistas es, por norma general, superior al de suelos en gestión.

#### Productos y mercado objetivo de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ

La división inmobiliaria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está enfocada hacia viviendas de primera residencia, localizadas en núcleos urbanos con un nivel de precio medio-alto. El objetivo de la inmobiliaria es satisfacer la demanda estructural que existe en el mercado por primera residencia con un alto estándar de calidad. El 80% de las promociones en curso de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ son primera residencia.

Las promociones en curso representan el 9,79% del valor del patrimonio inmobiliario de la división inmobiliaria a cierre del ejercicio 2008.

A 31 de diciembre de 2008, se estaban desarrollando 19 promociones, ubicadas en España (1.117 viviendas), Portugal (226 viviendas), y Estados Unidos (35 viviendas). Por otra parte en Perú, durante los primeros meses de 2009 se ha iniciado la comercialización de un proyecto de más de 3.000 viviendas en el distrito de San Miguel en la ciudad de Lima.

#### **6.1.3.3. Proceso productivo**

##### A) Adquisición de suelo

La elección de una ubicación idónea para el desarrollo de la actividad inmobiliaria es un factor clave para el éxito final del producto. El proceso de selección de suelo es un proceso en el que se analiza cada ubicación, se realiza un estudio preliminar de demanda previendo el tipo de producto que se adaptaría a la ubicación y se realiza un estudio de viabilidad para dicha ubicación y producto.

## B) Definición del producto

Una vez definido el producto para una promoción inmobiliaria se realiza la elaboración técnica del proyecto, donde la dirección técnica de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ lo lleva a cabo apoyándose, si fuera necesario, en profesionales externos de primera línea que tengan, además, conocimientos del mercado local.

La dirección técnica coordina la redacción del proyecto básico y del proyecto de ejecución colaborando en el proceso de obtención de las licencias de obras y de actividad. En el caso del proyecto básico, se verifica y revisa la calidad del diseño y su adecuación a la definición del producto a comercializar. En el caso de un proyecto de ejecución, el objetivo principal es lograr una alta calidad del mismo a efectos de conseguir la mejor contratación de las obras con una perfecta definición de las mismas de modo que durante su desarrollo se produzcan las mínimas variaciones de plazos, calidades o costes y que, además, el producto final proporcione la máxima satisfacción al cliente.

## C) Construcción

Tras la finalización del proyecto básico y de ejecución, una vez realizada la solicitud de licencias de obras se inicia el proceso de construcción. La Dirección Técnica se ocupa de la planificación y administración de los proyectos en curso, mientras que las delegaciones regionales son los últimos responsables de supervisar la construcción y de garantizar que la obra se realiza dentro del plazo y del presupuesto.

La contratación de la construcción se realiza mediante un proceso de selección de contratistas para llevar a cabo la construcción. Se suele convocar un concurso restringido, al que se invita a participar a varias empresas constructoras -incluida la propia constructora del Grupo-, cada una de ellas recibe el proyecto completo, modelo de contrato y Pliego de Condiciones a aplicar en la fase de construcción. Este proceso culmina con la firma del contrato en el que se especificará la duración del proyecto, las condiciones de pago, condiciones de bonificación y penalización según fecha de recepción de obra, responsabilidad por defectos y fallos, generalmente a través de un contrato "llave en mano".

Durante esta fase se supervisa la calidad y seguridad en la ejecución de las promociones, tales como un servicio de control de calidad, encargado de verificar el cumplimiento de las especificaciones de calidad y seguridad en los materiales de construcción. Se supervisan las obras y se coordina la seguridad y salud verificando el cumplimiento de los reglamentos en la materia y se encarga de documentar la póliza de seguro decenal.

La fase de construcción del proyecto se considera finalizada cuando la propiedad recepciona la obra y se obtienen las correspondientes cédulas de habitabilidad y permisos.

## D) Comercialización

### D.1. Comercialización de viviendas

La comercialización de las viviendas se inicia una vez se dispone de toda la documentación técnica y jurídica legalmente exigible en orden a garantizar los derechos de los futuros compradores. Normalmente, el proceso comienza con el pago de una señal. Posteriormente, se firma el contrato privado de compraventa con sujeción a la normativa autonómica de aplicación y, en especial, a todas las normativas de consumo de ámbito nacional y autonómico. Normalmente, la sociedad promotora puede recibir hasta el 20% del precio de la vivienda en concepto de anticipo durante los aproximadamente dos años que dura la construcción, pagándose el resto con la terminación de las obras y el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, bien mediante la subrogación en el préstamo hipotecario o bien mediante el pago en metálico de la totalidad del precio pendiente.

Para la comercialización de las viviendas se utilizan oficinas de venta in situ, con toda la información comercial necesaria, tales como materiales, maquetas, planos o precios. También se desarrollan campañas de promociones concretas y se utiliza también la política de marketing corporativa. Asimismo, para comercializar las viviendas se recurre a múltiples canales como Internet, prensa en general, radio, televisión y ferias comerciales.

#### D.2. Comercialización de inversiones inmobiliarias

El proceso de comercialización de inversiones inmobiliarias es distinto al de la promoción residencial, dado que el uso de la inversión se destina a desarrollar un negocio (local de negocio, oficinas u hoteles). Para este tipo de producto, se utilizan compañías especializadas a nivel nacional e internacional, quienes realizan una gestión integral del proceso de comercialización: identificación de los potenciales clientes en virtud de los usos finales del negocio, contacto con los potenciales inversiones y selección de los mismos y aplicación de estrategias comerciales para optimizar la rentabilidad del producto. La labor de estas compañías es de intermediación, poniendo en contacto a las partes para la formalización de los contratos.

#### 6.1.3.4. Desarrollos Urbanísticos de Chamartín

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, ostenta una participación del 27,5% en el capital social de Desarrollos Urbanísticos de Chamartín S.A. (DUCH), sociedad gestora de la parcela sobre la que se ejecutará el proyecto urbanístico denominado “Operación Chamartín”.

DUCH, contando con el asesoramiento de expertos técnicos y financieros, ha desarrollado un plan financiero y de viabilidad de todo el ámbito al que abarca la operación, con el propósito de obtener la adecuada financiación para el desarrollo propio proyecto, de tal forma que dicha financiación se sustente en la capacidad del propio proyecto para generar flujos de caja que puedan atender la devolución de los préstamos, sin que por lo tanto esté previsto aportaciones de los socios, al margen del los desembolsos pendientes del capital social (ver apartado 5.2.3 anterior).

##### (a) Situación geográfica

La parcela sobre la que se ejecutará el proyecto urbanístico denominado “Operación Chamartín” se encuentra ubicada en la zona Norte del casco urbano de Madrid, prolongando el eje del Paseo de la Castellana en más de 3 kilómetros en dirección Norte hasta la M-40.

La parcela se localiza entre el Nudo Norte (junto a la Ciudad Sanitaria de la Paz y actual M-30), la calle Mateo Inurria y el Nudo Fuencarral (ubicado entre el PAU de Montecarmelo y el PAU de las Tablas), estableciéndose claramente en dos ámbitos diferentes:

- El primero el considerado “Ámbito Chamartín” que se ubica en el interior del anillo M-30 que circunvala la capital;
- El segundo en el “Ámbito Fuencarral”, que se sitúa en la parte exterior de la M-30 y que se extiende hasta la M-40.

El Paseo de la Castellana es en la actualidad la principal arteria que comunica el Sur con el Norte de Madrid, atravesando la trama urbana y desembocando en las calles y avenidas más transitadas de la capital. Las inversiones públicas realizadas en infraestructuras viales tales como la construcción del segundo anillo de Madrid, la M-40, han ampliado enormemente los límites urbanos en todas las direcciones.

Si a esto le añadimos las importantes mejoras en la autovía A-1 dirección Burgos, la creación y desarrollo de varios de los principales PAUs de la Comunidad de Madrid y la consolidación de la radial R-2 junto con la futura R-1, el resultado es, sin duda, que el Norte de Madrid es y será una de las áreas con mayor influencia dentro del mapa urbanístico y social de la capital. En la actualidad, el entorno característico de la zona abarca todos los usos, dado que la parcela se extiende a lo largo de un área inmensa que atraviesa zonas urbanas, industriales, comerciales, oficinas, infraestructuras, sistemas generales y la actual estación ferroviaria de Chamartín.

#### (b) Descripción de la operación

La Operación Chamartín como proyecto urbanístico que comprende más de cuatro millones de metros cuadrados –incluyendo la edificación para rotacional público y sistemas generales, entre otros, reconvertirá la actual parcela sobre la que se encuentran las vías del tren de la Estación Ferroviaria de Chamartín en la ampliación urbana más importante de la capital.

La operación incluye la remodelación de la antigua estación de trenes, la construcción de viviendas, oficinas, parques y edificios públicos a lo largo de una lengua de terreno de más de 3 kilómetros de longitud.

La superficie lucrativa del proyecto quedaría compuesta, principalmente por los siguientes usos:

- Dotacional Privado (3%)
- Terciario (37%)
- Terciario Hotelero (5%)
- Comercial (5%)
- Residencial (45%)
- Residencial VPP (5%)

El proyecto contempla la construcción de varios edificios de oficinas singulares que en algunos casos podrán ser considerados rascacielos. Asimismo se podría sobrepasar la altura de las torres ubicadas en las antiguas instalaciones deportivas del Real Madrid, superando los 250 metros de altura y consagrándose como las más altas de España.

En la actualidad se están realizando una serie de actuaciones urbanísticas que tendrían un impacto positivo en el ámbito de Chamartín, entre las que destacan las siguientes:

- La apertura del segundo túnel de conexión entre Atocha y Chamartín por Sol;
- La construcción de un tercer túnel de conexión entre Atocha y Chamartín en ancho internacional para posibilitar el enlace las distintas líneas de alta velocidad de una y otra estación;
- La nueva conexión de Cercanías hasta la Terminal 4 del Aeropuerto de Madrid- Barajas; y
- La construcción del Bypass Norte, descongestionando considerablemente la zona de influencia del ámbito.

#### (c) Aspectos legales

Actualmente existen más de 300 propietarios, destacando RENFE con un 62% de la propiedad. Éste cede sus derechos sobre los terrenos a la empresa gestora de suelo DUCH (Desarrollos Urbanísticos de Chamartín), que controla el BBVA (72,5%) y Constructora San José (27,5%).

El resto de miembros que intervienen en la operación son el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Fomento.

### 6.1.3.5 Inmobiliaria Carlos Casado

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a cierre del ejercicio 2008 poseía un 50,4% del capital social de la inmobiliaria argentina Carlos Casado S.A., sociedad cotizada en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA).

Carlos Casado, empresa fundada en 1909 y cotizada desde el año 1958, desarrolla sus principales actividades en los sectores inmobiliario y agropecuario en Argentina, Paraguay y Uruguay. La actividad de la compañía está orientada a los negocios de ganadería, agropecuario, forestal, biocombustible, biofarma, naturaleza, turismo y conservación e inversiones.

La compañía posee valiosos activos inmobiliarios, oficinas en el centro de Buenos Aires y diversas participaciones financieras, entre las que destaca la participación en el Alarion Financial Bank del Estado de Florida (EE.UU.). Entre sus activos destacan las 310.000 hectáreas de tierra que posee en la región del Chaco Paraguayo, donde desarrolla una importante explotación agropecuaria y ganadera, con un gran componente tecnológico gracias a los estudios desarrollados en proyectos de I+D+i, y a los destinados a la producción de biocombustibles. En esta línea, destacan los cultivos experimentales que se están realizando del arbusto perenne y no comestible "*Jatropha Curcas*", cuya semilla posee un alto contenido oleico idóneo para la obtención de biodiesel.

### 6.1.4 Tecnologías y Energía

| <i>Cifras en miles de euros</i>     | <u>2008</u>   | <u>2007</u>   | <u>Variación</u> |
|-------------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| <b>Cifra neta de negocio</b>        | <b>91.049</b> | <b>94.595</b> | <b>-4%</b>       |
| <i>Contribución al Grupo</i>        | <i>7%</i>     | <i>6%</i>     |                  |
| <b>Resultado de explotación</b>     | <b>-2.443</b> | <b>1.143</b>  |                  |
| <b>Resultado antes de impuestos</b> | <b>-5.273</b> | <b>-1.658</b> |                  |

La división de Tecnologías de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ nace para satisfacer la necesidad de un entorno que requiere cada vez más soluciones especializadas y solventes, y se desarrolla asumiendo nuevos retos para cubrir las necesidades de nuestros clientes y ofreciendo soluciones integrales para proyectos en todas sus fases.

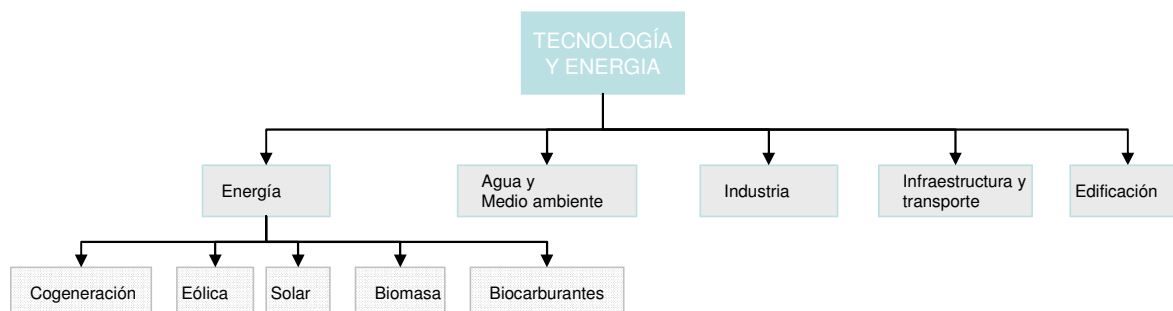
La división de Tecnologías y Energía viene realizando desde el ejercicio 2007 un proceso de redefinición estratégica, lo que le ha llevado a reorientar las líneas estratégicas de actuación enfocándose hacia nuevas actividades y nuevas áreas geográficas. La división de Tecnologías y Energía se ha cimentado sobre las bases de la división industrial de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, que estaba dirigida fundamentalmente al negocio de instalaciones, actuando como subcontratista de las constructoras.

El proceso del ajuste estratégico de la división ha traído consigo la reestructuración en la estructura de costes de la división, así como una nueva orientación hacia la consecución de ingresos. Actualmente, la contribución de la división de tecnologías a la cifra de negocio consolidada del Grupo es muy reducida, pero la estrategia del Grupo es que ésta se vaya incrementando a lo largo de los próximos años con el objetivo de alcanzar un peso representativo dentro de la cifra de negocio del Grupo.



Uno de los elementos esenciales para el reenfoque de la división de Tecnologías y Energía ha sido la división de su campo de actuación en cinco sectores: salud, instalaciones integrales, infraestructuras y transporte, industria, agua y medioambiente y energía.

Líneas de Negocio:



Dada la importancia estratégica que para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene esta división, de cara a la generación de ingresos en los próximos años, a continuación se describen con mayor detalle los negocios en los que se centrará la actividad, en muchos de los cuales ya se está trabajando con proyectos adjudicados:

(i) Energía

Este sector es considerado como prioritario dentro del plan estratégico del Grupo. En consecuencia, se le ha prestado especial atención y se han desarrollado actuaciones de relieve en construcción de proyectos tanto de generación de energías como a su transporte y consumo final. El Grupo cuenta con experiencia en la ejecución de diversos proyectos de parques eólicos, subestaciones eléctricas, plantas de producción de energía e infraestructuras de distribución.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene por objetivo posicionarse como un referente en la construcción de plantas de producción de energía. Los segmentos de mercados dentro del sector de energía en los que está presente o son potencialmente atractivos para el Grupo son los siguientes:

a) Cogeneración

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no sólo centra su actividad en el campo de la energía en España, sino también está analizando proyectos de cogeneración y ciclos combinados en el resto de países en que el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene presencia.

Proyectos destacados:

- Construcción de la Planta de Poligeneración de frío y calor y las redes asociadas: sociedad promotora Poligeneració Parc d'Alba ST4 (explotadora del servicio de frío y calor en el Parque de la Ciencia y la Tecnología del Consorcio Urbanístico de Cerdanyola). La central de producción deberá atender una demanda esperada en su fase final de 214.000 MWh de frío y 113.000 MWh de calor con una producción eléctrica de 281.000 MWh.
- Ciclos de Gas y Cogeneración en Argentina: el Grupo está trabajando en una serie de proyectos a fin de satisfacer la demanda existente, como un ciclo simple para las fábricas de Aluar (120 MW) y una planta de cogeneración para la fábrica de Firestone en Lavallol (30 MW).
- Plan de Revalorización de Subproductos de la Industria del Mueble y Biomasa Secundaria (Tarragona): sociedad promotora EcoEnergía. Construcción, operación y mantenimiento por un

período de 12 años de la Planta de Revalorización de Subproductos de la Industria del Mueble y Biomasa Secundaria por Combustión.

b) Energía Eólica

SAN JOSÉ Energías está especialmente activa en el negocio de energías eólicas. De esta forma, el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha aprovechado los conocimientos de estimación de coste de la división de construcción industrial y los conocimientos relativos a la gestión de proyectos de inversión con estructuras de financiación complejas, y ha sido adjudicatario para la construcción y explotación de cinco parques eólicos por parte de la Xunta de Galicia.

La ejecución de este tipo de proyectos se realiza bajo la modalidad de “Project Finance”, de forma que la financiación de las inversiones que requieren cada uno de los proyectos, se sustenta en la capacidad del proyecto para generar flujos de caja que puedan atender la devolución de los préstamos.

Con fecha 26 de septiembre de 2008, publicado en el Diario Oficial de Galicia el 2 de febrero de 2009, el Grupo ha resultado adjudicatario, por parte de la Consellería de Innovación e Industria de Galicia, de la construcción y posterior explotación de cinco parques eólicos en Galicia, para un total de 142 megavatios. El presupuesto de ejecución total previsto asciende a, aproximadamente, 200 millones de euros.

Adicionalmente, el Grupo está valorando la opción de acudir a futuros concursos como posiblemente sucederá en Asturias, Cantabria y Andalucía.

c) Solar

El Grupo está participando en algunas instalaciones que se iniciarán próximamente como una Planta Termosolar en Andalucía con una inversión inicial aproximada de 300 millones de euros y una potencia de 50 MW, que asegurará 3.500 horas anuales a plena carga durante los períodos de máxima demanda energética.

(ii) Agua y Medio Ambiente:

Las Administraciones Públicas están llevando a cabo un proceso de inversión para cubrir las necesidades de agua que existen en las distintas regiones españolas. GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ actúa de forma destacada en el sector del agua y en actividades industriales relacionadas con el medioambiente, siendo los proyectos destacados en esta línea de mercado los siguientes:

- Ampliación de la desaladora de El Mojón (Murcia): el contrato de ampliación de la desaladora y sus colectores de El Mojón (Murcia) contempla la elaboración del proyecto constructivo, la ejecución de las obras, la operación y el mantenimiento por un período de 15 años.
- Planta de clasificación en Colmenar Viejo (Madrid): instalada en la localidad de Colmenar Viejo, en la Comunidad Autónoma de Madrid, esta planta viene a sustituir el tratamiento y clasificación manual de envases y residuos de envases por un sistema automático.

(iii) Industria

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ desarrolla diversas actuaciones en el ámbito de la industria. Una de las más significativas es la Planta de Fabricación de obleas fotovoltaicas en León. El proyecto contó con una inversión inicial de 12 millones de euros y se trata de la primera fábrica española de crecimiento de silicio multicristalino y corte de obleas, paso previo a la construcción de paneles para explotar la energía solar fotovoltaica.

#### (iv) Infraestructuras

Los contratos más representativos que se han realizado en esta línea de negocio son:

- Central energética del Aeropuerto de Barcelona: ejecución de la Central Energética que dará servicio a todo el complejo. En este edificio, independiente del Aeropuerto, se han instalado los siguientes sistemas de producción: (i) Producción de agua fría, (ii) producción de agua caliente, y (iii) producción de energía eléctrica. Además, se ejecutó la instalación de fontanería y red de saneamiento, circuito cerrado de televisión (CCTV) y equipos de distribución de agua contra incendios.
- Alimentación eléctrica del servicio ferroviario (Anoia y el Bages): ejecución del proyecto para una subcentral de tracción para los trenes del servicio de la comarca de la Anoia y el Bages, así como la conexión eléctrica entre esta subcentral y otras existentes en el trazado del ferrocarril.
- Túnel Bypass Sur / M-30 (Madrid): el Grupo ha instalado el alumbrado y media tensión en el proyecto Calle 30 By-pass Sur: iluminación permanente, de socorro y de emergencia del túnel, balizamiento e iluminación en galerías.

#### (v) Edificación:

El área de edificación de SAN JOSÉ Tecnologías lleva a cabo proyectos de instalaciones de alta complejidad técnica y elevado valor añadido para el cliente principalmente para clientes privados como hoteles, edificios de oficinas y centros comerciales.

#### (vi) Otros:

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, dentro de su división de Tecnologías y Energía, mantiene una serie de contratos de mantenimiento de diversa naturaleza, lo que le reporta ingresos recurrentes, compensando de este modo el comportamiento procíclico de otras actividades.

Los contratos de mantenimiento más importantes de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ son:

- Instalaciones de Poligeneración de frío y calor en el Parque de la Ciencia y la Tecnología (Cerdanyola del Vallès): es un contrato de concesión de obra pública para la explotación de cuatro centrales de energía con una potencia total instalada de 37 MW.
- Venta de energía en hospitales de Puerto Real, Torrecárdenas y Jaén: la venta de energía consiste en realizar la inversión necesaria para acometer la construcción o remodelación de las centrales térmicas de los hospitales así como la explotación de dicha instalación bajo un sistema concesional, por el cuál el concesionario se hace cargo del mantenimiento y conservación de las instalaciones y da el servicio necesario para cubrir las necesidades del hospital.
- Las factorías de Airbus: el Grupo desarrolla el mantenimiento integral de las factorías de Airbus en Illescas (Toledo) y Getafe (Madrid).
- Túneles del Aeropuerto de Barajas: explotación y el mantenimiento integral de los sistemas de seguridad y control de gestión del Aeropuerto Madrid-Barajas. El contrato contempla también el mantenimiento preventivo, correctivo y técnico-legal de los túneles de dos vías: la M-111 (entre Barajas y Paracuellos) y la M-14, entre las terminales T-1, T-2, T-3 y la nueva Terminal T-4, así como el de Servicios Aeroportuarios entre la T-4 y el Satélite, el Túnel de La Muñoza, y los tres túneles bajo pista.
- Patrimonio del Real Madrid: mantenimiento integral de todas las instalaciones de la Nueva Ciudad Deportiva y el Estadio Santiago Bernabéu y su edificio anexo.

### 6.1.4.1. Cartera de Obra a 31 de diciembre de 2008

La cartera de SAN JOSÉ Tecnologías a 31 de diciembre de 2008 tenía un valor de 65,5 millones de euros pendiente de ejecución para el año 2009, siendo el sector de mayor relevancia industria y energía.

Estructura de la cartera pendiente de ejecutar por SAN JOSÉ Tecnologías a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente (datos en euros):

| <b>TECNOLÓGICO - Instalac y Mantenim.</b> |                   |                    |                    |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| 31.12.08                                  |                   |                    |                    |
|   | Para 2009         | Resto años         | TOTAL              |
| <b>CLIENTE PÚBLICO</b>                    |                   |                    |                    |
| Mantenimiento                             | 6.038.183         | 775.491            | <b>6.813.674</b>   |
| Instalaciones                             | 9.008.733         | 4.827.926          | <b>13.836.659</b>  |
| Concesiones Energía                       | 9.749.966         | 472.653.522        | <b>482.403.488</b> |
|   | <b>24.796.883</b> | <b>478.256.939</b> | <b>503.053.822</b> |
| <b>CLIENTE PRIVADO</b>                    |                   |                    |                    |
| Mantenimiento                             | 26.185.423        | 2.614.150          | <b>28.799.573</b>  |
| Instalaciones                             | 7.686.170         | 781.060            | <b>8.467.230</b>   |
| Concesiones Energía                       | 6.868.036         | 2.410.573          | <b>9.278.609</b>   |
|   | <b>40.739.629</b> | <b>5.805.783</b>   | <b>46.545.412</b>  |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>65.536.512</b> | <b>484.062.722</b> | <b>549.599.234</b> |

En la fecha de cierre del presente documento, el Grupo no tiene constancia de la cancelación de ninguna contratación por importe significativo para el ejercicio 2009, conforme a lo estipulado en el cuadro anterior.

Adicionalmente, con fecha 26 de diciembre de 2008, publicado en el Diario Oficial de Galicia el 2 de febrero de 2009, el Grupo ha resultado adjudicatario, por parte de la Consellería de Innovación e Industria de Galicia, de la construcción y posterior explotación de cinco parques eólicos en Galicia. El presupuesto de ejecución total previsto asciende a aproximadamente 200 millones de euros. Dicho importe no se encuentra recogido en el cuadro anterior.

Los proyectos más importantes que conforman la cartera pendiente de ejecución, a cierre del ejercicio 2008, son los que se detallan en el siguiente cuadro:

| <b>Proyectos en Ejecución</b>  |              |                                |                 |
|--|--------------|--------------------------------|-----------------|
| Proyecto   | Importe      | Tipología                      | Plazo Ejecución |
| Instalaciones Clima y Fontanería Nuevo Hospital de Asturias          | 11.960.000 € | Instalaciones Y Montajes       | 24 meses        |
| Ampliación Terminal Aeropuerto de Fuerteventura                      | 3.140.000 €  | Infraestructuras y Transportes | 12 meses        |
| Montaje Equipos de Producción Fabrica Elpozo Murcia                  | 9.200.000 €  | Industria y Energía            | 12 meses        |
| Reforma Integral Edif:Conjunto Residencial Pozuelo Alarcón           | 7.000.000 €  | Infraestructuras y Transportes | 30 meses        |
| Cogeneración Energía Eléctrica y Térmica Hosp.S.Agustín              | 5.000.000 €  | Industria y Energía            | 48 meses        |
| Reforma de Instalaciones Aeropuerto Malaga                           | 4.000.000 €  | Infraestructuras y Transportes | 8 meses         |
| Construcción y Explotación Central Térmica Hospital de Torrecárdenas | 11.000.000 € | Industria y Energía            | 10 años         |
| Construcción y Explotación Central Térmica Hospital de Puerto Real   | 6.300.000 €  | Industria y Energía            | 10 años         |
| Generación Frio con Placas Térmicas y Maquinas de absorción          | 6.000.000 €  | Industria y Energía            |                 |
| Ampliación de Planta Y Colectores Desobradoras El Mojon ( Murcia )   | 31.000.000 € | Industria y Energía            | 24 meses        |
| Mantenimiento Instalaciones Factorías Airbus Illescas y Getafe       | 2.200.000 €  | Mantenimiento                  | Importe Anual   |
| Mantenimiento Instalaciones Estadio Santiago Bernabeu                | 1.100.000 €  | Mantenimiento                  | Importe Anual   |
| Mantenimiento Integral Edificio Las Tablas TELEFÓNICA                | 900.000 €    | Mantenimiento                  | Importe Anual   |
| Mantenimiento Terminal Sur Aeropuerto El Prat Barcelona              | 900.000 €    | Mantenimiento                  | Importe Anual   |
| Mantenimiento Integral Edificio Las Tablas TELEFÓNICA                | 2.400.000 €  | Mantenimiento                  | Importe Anual   |

## 6.1.5 Otras Inversiones

### Comercial

| <i>Cifras en miles de euros</i>     | <b>2008</b>   | <b>2007</b>   | <b>Variación</b> |
|-------------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| <b>Cifra neta de negocio</b>        | <b>15.743</b> | <b>13.320</b> | <b>18%</b>       |
| <i>Contribución al Grupo</i>        | <i>1%</i>     | <i>1%</i>     |                  |
| <b>Resultado de explotación</b>     | <b>2.221</b>  | <b>6.076</b>  | <b>-63%</b>      |
| <b>Resultado antes de impuestos</b> | <b>2.334</b>  | <b>5.715</b>  | <b>-59%</b>      |

La División Comercial de SAN JOSÉ, que está conformada por seis empresas con capital íntegramente del Grupo, se ha especializado en la distribución de productos de alta calidad desde su constitución en 1993, año en que su filial Arserex obtuvo la licencia para la distribución y producción de la marca deportiva ARENA en España.

Este negocio continúa creciendo gracias a la consolidación de sus marcas y a la incorporación de nuevos acuerdos de distribución.

Principales hitos de la división:

- Licencia para la distribución y producción en España de artículos de la marca Arena desde 1993. Recientemente, se ha conseguido la licencia para realizar la distribución y producción de esta marca en Portugal a partir del ejercicio 2008, convirtiéndose en distribuidor único para toda la península.
- Distribución de la marca de baloncesto AND1 en España y Portugal desde finales de 1999. En 2008 se ha conseguido la licencia de producción textil de AND1 a nivel internacional, convirtiéndose en productor y distribuidor mundial de AND1 para su línea textil, además de distribuidor de la marca en España y Portugal.
- Distribución en España y Portugal de las dos principales marcas de Deckers Corporation a nivel mundial: TEVA y UGG AUSTRALIA. TEVA, marca especialista de calzado outdoor, y líder mundial de sandalias técnicas.
- Distribución textil para toda Europa de dos marcas internacionales: Betsey Johnson y recientemente la firma de origen sueco Filippa K.
- Distribución de Levi's Kids Footwear, la línea infantil de calzado de Levi's.
- Distribución de la línea de calzado de la conocida marca de calzado Fred Perry.

Por otra parte, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está presente en el capital de tres sociedades de capital riesgo, en una sociedad del sector audiovisual y en otra del sector vinícola. El conjunto de dichas inversiones no es representativo.

## 6.2 Mercados principales

Descripción de los mercados principales en que el emisor compete, incluido un desglose de los ingresos totales por categoría de actividad y mercado geográfico para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica

Datos en Miles de Euros

| INGRESOS Y MÁRGENES<br>POR LÍNEA DE NEGOCIO | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                          |                  |                  |
|   | 2.008  | 2.007            | 2.006            |
| Actividad de Construcción                   | 1.155.154  | 1.230.533        | 1.112.028        |
| %sobre el total                             | 85,6%  | 78,9%            | 84,8%            |
| Actividad Energética / Industrial           | 91.049   | 94.595           | 107.538          |
| %sobre el total                             | 6,7%   | 6,1%             | 8,2%             |
| Actividad Inmobiliaria                      | 139.133  | 246.516          | 45.885           |
| %sobre el total                             | 10,3%  | 15,8%            | 3,5%             |
| Actividad Comercial                         | 15.743   | 13.320           | 64.350           |
| %sobre el total                             | 1,2%   | 0,9%             | 4,9%             |
| Otros                                       | -51.374  | -25.019          | -18.688          |
| %sobre el total                             | -3,8%  | -1,6%            | -1,4%            |
| <b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>              | <b>1.349.705</b>                                     | <b>1.559.945</b> | <b>1.311.113</b> |
| Ingresos en Territorio Nacional             | 1.098.846  | 1.367.137        | 1.112.845        |
| %sobre el total                             | 81,4%  | 87,6%            | 84,9%            |
| Ingresos en el Extranjero                   | 250.859  | 192.808          | 198.268          |
| %sobre el total                             | 18,6%  | 12,4%            | 15,1%            |
| <b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>              | <b>1.349.705</b>                                     | <b>1.559.945</b> | <b>1.311.113</b> |

El cuadro siguiente muestra el desglose de los saldos de ingresos y de activos totales, según el mercado geográfico:

|                 | Miles de Euros |           |                 |           |
|-----------------|----------------|-----------|-----------------|-----------|
|                 | Ingresos       |           | Activos Totales |           |
|                 | 2008 (*)       | 2007      | 2008            | 2007      |
| España          | 1.098.846      | 1.367.137 | 2.671.529       | 2.188.999 |
| Portugal        | 163.092        | 136.119   | 173.364         | 182.643   |
| Estados Unidos  | 98             | 369       | 7.338           | 10.807    |
| Argentina       | 43.599         | 30.488    | 256.563         | 107.561   |
| Uruguay         | -              | -         | 153             | -         |
| Perú            | 29.655         | 29.806    | 12.281          | 34.550    |
| Panamá          | 25             | 802       | 1.315           | 2.769     |
| Francia         | 272            | -         | 17.231          | -         |
| Alemania        | -              | -         | -               | -         |
| Rep. Dominicana | 13.175         | 19.840    | 789             | 11.041    |
| Otros           | 944            | 11.391    | 13.591          | 9.703     |

(\*) La distribución de la cifra de negocios no coincide exactamente con la información proporcionada por la memoria consolidada del Grupo, debido a la existencia de una errata en este último documento.

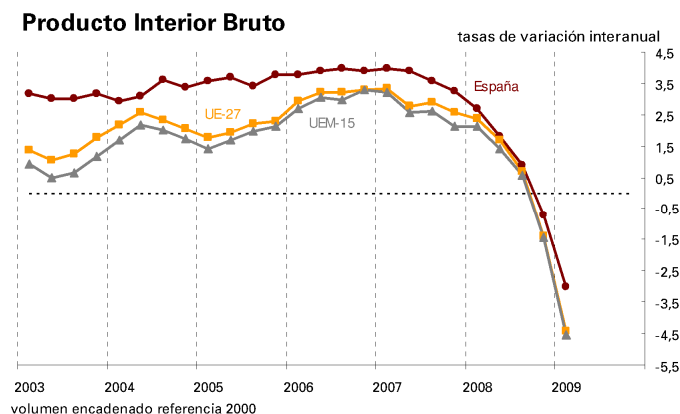
### 6.2.1 Mercado español

Los cuadros y gráficos que aparecen dentro de este apartado son, en su mayoría, extraídos del informe anual del sector de la construcción realizado por SEOPAN para el ejercicio 2007, que es el último publicado.

La economía española ha llevado una senda de crecimiento continuado desde el año 1995. Fruto de este crecimiento, durante los últimos diez años el mercado residencial ha experimentado un crecimiento continuado, sustentado en una demanda de viviendas muy superior a la oferta existente. La explicación de ésta fase expansiva viene determinada como consecuencia de los siguientes factores:

- El descenso de los tipos de interés, que alentó a las familias a endeudarse para comprar una residencia, activo incentivado fiscalmente y que ha constituido una importante forma de ahorro.
- La excelente marcha de la economía, plasmada en un histórico avance de las cifras de empleo.
- El aumento de la población, impulsado por la inmigración.

El crecimiento económico en España se ha ralentizado durante el ejercicio 2007, iniciándose una contracción económica en el último trimestre del año 2008 que se ha prolongado durante el primer trimestre del 2009: decrecimiento del PIB del 3% respecto al mismo período del año anterior y una contracción de un 1,9% si lo comparamos con el último trimestre del 2008.



Fuente: INI

Los factores que están afectando no sólo a la economía nacional sino que inciden sobre el resto de economías son (1) las turbulencias financieras que están sufriendo los mercados a nivel internacional, (2) las continuas variaciones del precio de la energía y, en menor medida, de otras materias primas y, (3) el deterioro de la situación económica en Norteamérica.

La economía española se está desarrollando en un entorno exterior más débil y con mayor inestabilidad de los mercados financieros nacionales debido al traslado del deterioro sufrido por los mercados financieros internacionales. Esto ha desembocado en incrementos adicionales de los márgenes crediticios y retrocesos de los principales índices bursátiles. Por su parte, la desaceleración del precio de la vivienda prosiguió su evolución en el ejercicio 2008; sin embargo, la trayectoria que están siguiendo los precios de los inmuebles indican la existencia de algunos elementos que actúan como soporte del valor de los inmuebles en la fase de desaceleración del ciclo residencial.

El entorno de aumento de la incertidumbre y deterioro de la confianza de los agentes ha afectado al consumo de las familias y, sobre todo a la inversión residencial. La demanda de vivienda se ha visto ralentizada por las dificultades de acceso a la financiación y las menores expectativas de revalorización de los inmuebles, disminuyendo el atractivo de la compra de vivienda como mecanismo de inversión. La contracción de la demanda de vivienda podría ampliar el exceso de oferta existente y acelerar el ajuste del sector, mediante una revisión a la baja de los nuevos desarrollos.

*Visados de dirección de obra, obra nueva, ampliación y/o reforma (nº de viviendas)*

| TOTAL NACIONAL |         |                |   |                           |                   |        |                                   |
|----------------|---------|----------------|---|---------------------------|-------------------|--------|-----------------------------------|
| AÑO Mes        | TOTAL   | SECTOR PRIVADO |   |                           |                   |        | ADMINIS-<br>TRACIONES<br>PÚBLICAS |
|                |         | TOTAL          | PERSONAS<br>FISICAS Y<br>COMUNIDADES<br>DE<br>PROPIETA-<br>RIOS | SOCIEDADES<br>MERCANTILES | COOPERATI-<br>VAS | OTROS  |                                   |
| 2000           | 594.820 | 588.607        | 121.732   | 450.404                   | 10.746            | 5.725  | 6.213                             |
| 2001           | 561.186 | 552.104        | 110.469   | 418.517                   | 15.738            | 7.380  | 9.082                             |
| 2002           | 575.545 | 564.858        | 103.394   | 439.621                   | 14.368            | 7.475  | 10.687                            |
| 2003           | 690.206 | 679.306        | 118.531   | 532.653                   | 18.837            | 9.285  | 10.900                            |
| 2004           | 739.658 | 731.713        | 121.961   | 582.703                   | 17.064            | 9.985  | 7.945                             |
| 2005           | 786.257 | 777.202        | 123.234   | 628.192                   | 15.079            | 10.697 | 9.055                             |
| 2006           | 911.568 | 903.107        | 124.138   | 750.618                   | 15.248            | 13.103 | 8.461                             |
| 2007           | 688.851 | 679.836        | 100.670   | 558.059                   | 10.465            | 10.642 | 9.015                             |
| 2008           | 299.551 | 294.181        | 71.642  | 199.202                   | 13.964            | 9.373  | 5.370                             |

Fuente: SEOPAN

### Construcción y actividad inmobiliaria

Durante los últimos años la construcción se ha mostrado como el principal motor del crecimiento de la economía española.

Desde 1998 el crecimiento anual de la rama de construcción ha sido superior al del PIB, incrementándose anualmente la aportación de este sector al total de la economía desde el 7% en 1995 a algo más de un 11% del PIB en la actualidad. El sector de la construcción tiene un carácter dinamizador de la economía española debido al efecto positivo que tiene sobre otros sectores de actividad.



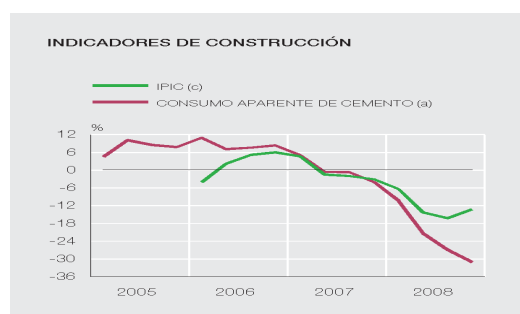
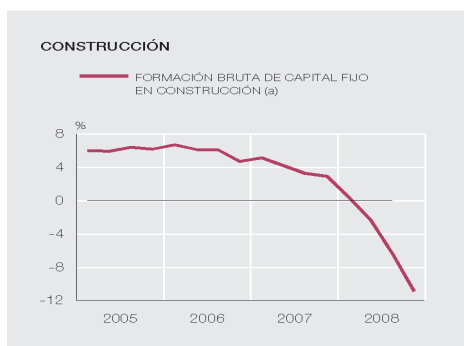
### La relevancia de la construcción en la economía española

|      | VAB directo<br>(corriente) | VAB<br>inducido<br>(corriente) | Suma de<br>VAB<br>generado | Empleos<br>directos | Empleos<br>inducidos | Suma de<br>empleo<br>generado |
|------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| 1996 | 6,6%                       | 4,6%                           | 11,2%                      | 9,1%                | 4,0%                 | 13,1%                         |
| 1997 | 6,5%                       | 4,5%                           | 11,0%                      | 9,5%                | 4,2%                 | 13,7%                         |
| 1998 | 6,7%                       | 4,6%                           | 11,3%                      | 9,8%                | 4,3%                 | 14,1%                         |
| 1999 | 7,1%                       | 4,9%                           | 12,0%                      | 10,5%               | 4,6%                 | 15,1%                         |
| 2000 | 7,5%                       | 5,2%                           | 12,7%                      | 11,2%               | 4,9%                 | 16,1%                         |
| 2001 | 8,1%                       | 5,6%                           | 13,7%                      | 11,8%               | 5,2%                 | 17,0%                         |
| 2002 | 8,6%                       | 5,9%                           | 14,5%                      | 12,1%               | 5,3%                 | 17,4%                         |
| 2003 | 9,0%                       | 6,2%                           | 15,2%                      | 12,5%               | 5,5%                 | 18,0%                         |
| 2004 | 9,6%                       | 6,6%                           | 16,2%                      | 12,8%               | 5,6%                 | 18,4%                         |
| 2005 | 10,4%                      | 7,2%                           | 17,6%                      | 13,3%               | 5,9%                 | 19,2%                         |
| 2006 | 10,8%                      | 7,5%                           | 18,3%                      | 13,6%               | 6,0%                 | 19,6%                         |
| 2007 | 11,0%                      | 7,6%                           | 18,6%                      | 13,9%               | 6,1%                 | 20,0%                         |

Fuente: SEOPAN

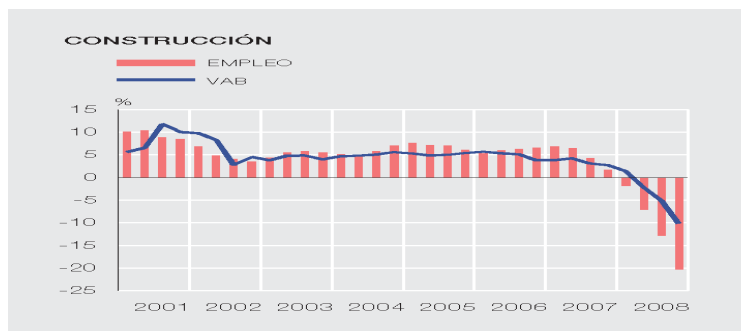
Para la economía española, muy dependiente de la financiación y que ha acumulado un fuerte endeudamiento tanto de familias como de empresas, la interrupción de los flujos de préstamos ha repercutido de una manera muy directa en la economía real, a todos los niveles: consumo, inversión y empleo.

Si en un principio se creía que el impacto de la crisis financiera en España sobre el sector de la construcción iba a circunscribirse solamente a los mercados de la vivienda, se ha constatado también su impacto en la edificación no residencial. La producción del conjunto de la construcción se encamina a un mínimo de dos años de descensos consecutivos –año 2008 y 2009- sobre una previsión de un -15% anual (según el informe Euroconstruct de diciembre de 2008).



Fuente: INE

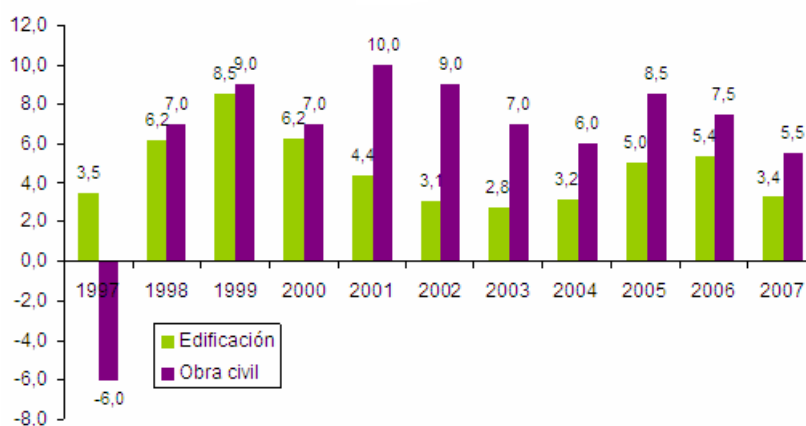
La inversión en construcción agudizó su comportamiento contractivo en el ejercicio 2008. Así, los indicadores de consumos intermedios –como la producción interior de materiales de construcción y el consumo aparente de cemento- intensificaron su ritmo de caída en el conjunto del año 2008. Los indicadores del mercado de trabajo también siguieron esta tónica, con una disminución próxima al 20% interanual en el número medio de afiliados a la Seguridad Social en este sector en el trimestre final de 2008.



Fuente: INE

Respecto a los distintos tipos de obra, la inversión en edificación residencial se ha reducido a un ritmo superior, como consecuencia del significativo descenso en las iniciaciones de viviendas, que están viéndose condicionadas por la disminución de las compraventas y la débil situación del mercado inmobiliario. La incertidumbre sobre las perspectivas económicas y sobre la propia evolución de los precios de la vivienda ha afectado a la demanda residencial por parte de los hogares, lo que, a su vez, ha tendido a desanimar la puesta en marcha de nuevos proyectos. No obstante, la iniciación de viviendas protegidas registró un notable impulso en los últimos meses del ejercicio 2008. La edificación no residencial mantuvo también una situación contractiva, aunque de menor índole que la residencial. Finalmente, la obra civil en el 2008 estuvo lastrada por el menor ritmo de licitaciones.

*Evolución del crecimiento real de la producción interna. (Porcentajes de variación)*



Fuente: SEOPAN

La estructura del sector de construcción se ha mantenido relativamente estable en el período 1995-2007. La edificación ha sido el subsector cuya producción aporta un mayor peso al volumen total producido, en concreto del 70,7% en términos reales, aportando la obra civil el 29,3% restante. A su vez, al 70,7% han contribuido edificación residencial con un 33,4%, rehabilitación y mantenimiento con un 22,3% y edificación no residencial con un 15,0%.

*Producción Interna de la Construcción por Subsectores. Período 1995 a 2007. (Millones de euros en euros constantes de 1995).*

|                       | 1995   | 1996   | 1997   | 1998   | 1999   | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006    | 2007    |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| <b>Residencial</b>    | 16.824 | 18.085 | 18.809 | 20.878 | 23.801 | 25.943 | 26.980 | 27.520 | 28.345 | 29.763 | 32.441 | 35.199  | 36.607  |
| <b>No residencial</b> | 12.493 | 12.118 | 12.355 | 12.849 | 13.620 | 14.505 | 15.231 | 15.611 | 15.924 | 16.083 | 15.922 | 16.081  | 16.483  |
| <b>Rehab. y mant.</b> | 15.937 | 16.734 | 17.403 | 17.838 | 18.552 | 19.015 | 19.871 | 20.865 | 21.491 | 22.028 | 22.909 | 23.825  | 24.540  |
| <b>EDIFICACION</b>    | 45.254 | 46.937 | 48.567 | 51.565 | 55.972 | 59.463 | 62.082 | 63.996 | 65.760 | 67.873 | 71.272 | 75.106  | 77.630  |
| <b>OBRA CIVIL</b>     | 18.630 | 16.394 | 15.411 | 16.489 | 17.973 | 19.231 | 21.155 | 23.058 | 24.673 | 26.153 | 28.376 | 30.504  | 32.182  |
| <b>TOTAL</b>          | 63.883 | 63.332 | 63.977 | 68.054 | 73.946 | 78.695 | 83.237 | 87.054 | 90.432 | 94.026 | 99.648 | 105.610 | 109.812 |

Fuente: SEOPAN

### Edificación Residencial

La edificación de vivienda de nueva planta acentúa su crisis. Por una parte, la falta de financiación está reduciendo significativamente el mercado de compraventa y la puesta en marcha de nuevas promociones. Por otra, el volumen de stock de vivienda por colocar está creciendo de manera importante. El reajuste de precios de la vivienda se está produciendo de forma relativamente ordenada, si bien se continúa sin ver donde pueden acabar su recorrido. Por tanto, en un contexto de alta oferta y una demanda muy retraída bajo el peso de las circunstancias, es probable un severo retroceso en la producción, con respecto a las cifras alcanzadas en años anteriores.

### El dinamismo de la vivienda en España

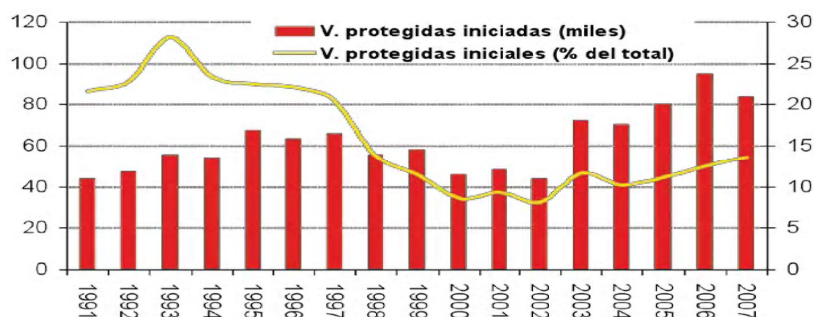
|                                       | Miles de viviendas |      |      |      |      | % Variación |        |
|---------------------------------------|--------------------|------|------|------|------|-------------|--------|
|                                       | 2003               | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 06/05       | 07/06  |
| <b>Indicadores de Iniciación:</b>     |                    |      |      |      |      |             |        |
| <b>Viviendas iniciadas</b>            | 543                | 622  | 691  | 715  | 615  | 6,3%        | -14,0% |
| - Viv. libres                         | 499                | 550  | 621  | 636  | 532  | 4,6%        | -16,4% |
| - Viv. protegidas                     | 44                 | 72   | 70   | 79   | 84   | 20,3%       | 6,3%   |
| <b>Licencias municipales</b>          | 471                | 544  | 601  | 728  | n.d  | 21,1%       | n.d    |
| <b>Visados Colegiales de vivienda</b> | 690                | 740  | 786  | 912  | 689  | 15,9%       | -24,4% |
| - Visados de dirección de o. nueva    | 636                | 687  | 730  | 866  | 651  | 18,6%       | -24,7% |
| - Visados de ampliación y reforma     | 54                 | 53   | 57   | 46   | 37   | -18,7%      | -18,7% |
| <b>Indicadores de finalización:</b>   |                    |      |      |      |      |             |        |
| <b>Viviendas terminadas</b>           | 520                | 506  | 565  | 591  | 647  | 11,5%       | 9,5%   |
| - Viv. libres                         | 481                | 463  | 509  | 529  | 580  | 13,0%       | 9,6%   |
| - Viv. protegidas                     | 39                 | 44   | 56   | 62   | 67   | -1,6%       | 8,1%   |
| Certificaciones fin de obra           | 459                | 497  | 524  | 586  | 641  | 11,6%       | 9,5%   |
| <b>Total viviendas transmitidas</b>   | -                  | 848  | 901  | 955  | 828  | 6,0%        | -13,3% |
| - Viviendas transmitidas nuevas       | -                  | -    | 295  | 336  | 406  | 22,0%       | 20,8%  |
| - Viviendas transmitidas usadas       | -                  | -    | 553  | 565  | 421  | -3,5%       | -25,5% |

Fuente: Ministerio de Vivienda para viviendas iniciadas, terminadas y transmitidas y Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos para los visados, licencias y certificaciones final de obra.

La construcción de viviendas en España ha tenido un crecimiento significativo desde el año 1990, pasando el número de viviendas finalizadas al año de las casi 300.000 en 1990 a alcanzar las 650.000 viviendas en 2007. Este aumento se ha producido fundamentalmente por el crecimiento en la construcción de vivienda libre, manteniéndose en niveles constantes el número de viviendas construidas bajo la modalidad de protección oficial. Esto ha hecho que el número de viviendas libres tenga un peso significativamente mayor que el de viviendas protegidas, pasando de casi un 30% en la mitad de los años 90 a situarse por debajo del 10% en 2006. La vivienda protegida es un producto refugio para los promotores inmobiliarios en épocas de incertidumbre económica y de bajo

crecimiento, por lo que se espera que aumente su peso en los próximos años. Adicionalmente, la evolución de los precios de la vivienda libre ha sido significativamente superior al de la vivienda protegida.

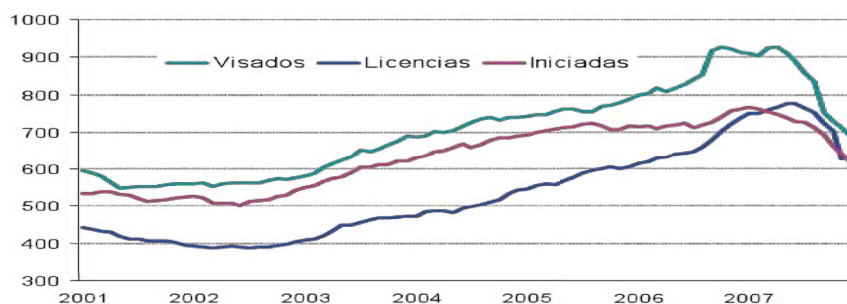
#### El ciclo de la vivienda protegida



Fuente: Ministerio de Vivienda.

El número de viviendas finalizadas en 2007 ha aumentado fruto del incremento en los años anteriores de nuevas obras. Sin embargo, el número de visados de obra nueva registrados en el ejercicio 2008 ha sufrido un descenso de casi el 25%, mientras que el correspondiente al primer trimestre del año 2009, ha sido de una caída del 64%. Debido a la reducción del número de visados de nueva obra se espera una reducción de la edificación residencial.

#### Viviendas iniciadas: visados y licencias



Fuentes: Ministerio de Vivienda para viviendas iniciadas y Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos para los visados y licencias.

Las licencias concedidas por los ayuntamientos para la construcción de edificios han caído en el último ejercicio, produciéndose la caída más acusada en las licencias para edificios nuevos a construir, más del 18%. Si atendemos a la superficie a construir el descenso es menos significativo, aunque sigue marcando la tendencia de ralentización en el mercado inmobiliario. La adquisición de viviendas por los hogares con garantía hipotecaria aumentó un 18,5% durante el primer semestre, debido a la materialización de los compromisos del ejercicio anterior, mientras que la reducción de las licencias en el ejercicio 2007 marcará la tendencia a la ralentización de la construcción residencial en los próximos años.

Es significativo que también se registren descensos en la cantidad de licencias de edificios a rehabilitar y a demoler, ya que nos indica que la caída del mercado no sólo se debe a factores de exceso de oferta sino que el momento económico general también ha influido en la desaceleración

del mercado. Este último dato invita a pensar que el mercado de la vivienda tenderá a recuperarse conforme al avance del nivel de la economía global.

### Edificación no residencial

La edificación no residencial constituye el otro gran subsegmento del mercado de la edificación, aunque con un peso más reducido, aproximadamente la mitad del peso del sector residencial. La evolución de la actividad no residencial suele ir muy ligada, por un lado, a la dinámica de inversión empresarial, que a su vez se alimenta de los beneficios empresariales y de las expectativas, y por el otro, de los niveles de ocupación del stock ya existente, circunstancia que a su vez es interdependiente de la evolución de los precios de los distintos tipos de edificación. Una parte significativa de esta tipología de edificación es promovida por las Administraciones Públicas.

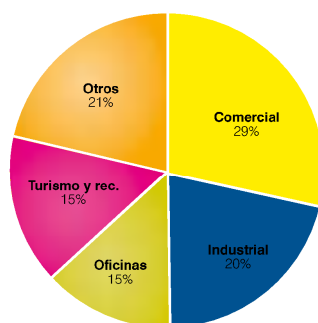
En la edificación no residencial, a principios del año 2008 todavía era posible ver como convivían mercados en los que había un relativo buen clima –oficinas- con otros donde se empezaba a sentir la crisis –construcción comercial y ocio-. En pocos meses ha ido desapareciendo esa coyuntura de mercado y el panorama se ha vuelto manifiestamente recesivo para el 2009, con un reajuste estimado del -15% con respecto al ejercicio 2007 (según informe Euroconstruct de diciembre 2008).

Las dificultades de obtener financiación en condiciones favorables, así como las expectativas de menores beneficios empresariales, ante el entorno de desaceleración económica, han afectado también a la dinámica de este mercado, aún cuando, las perspectivas son más favorables que las del sector residencial. Además, ante la desaceleración del mercado de la vivienda, muchos promotores han diversificado sus proyectos hacia el segmento no residencial, invirtiéndose la tendencia de años anteriores, en los que se había generalizado los procesos de cambio de uso del suelo, en beneficio de las edificaciones residenciales y en detrimento de las no residenciales.

Los mercados de edificación no residencial se agrupan en cinco grandes submercados: comercial, industrial, oficinas, hoteles y otros.

El comportamiento de los distintos submercados ha sido muy desigual en los últimos dos años. Mientras los segmentos destinados a usos comerciales y turísticos registraban caídas de dos dígitos en la superficie iniciada, la destinada a uso industrial y oficinas experimentó un notable dinamismo en 2007 que se suavizó en 2008.

**El reparto de la edificación no residencial visada en el 2007**

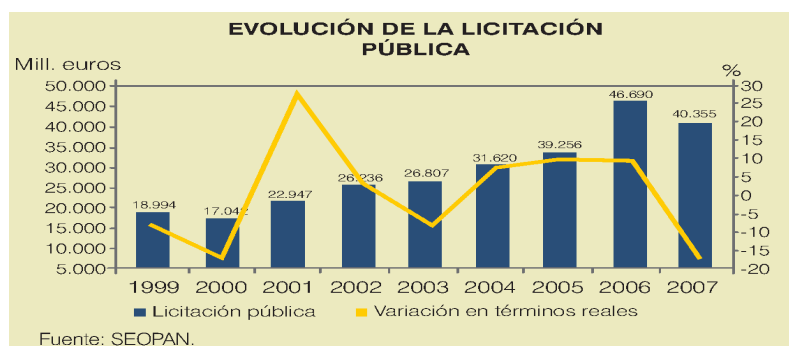


Fuente: Elaboración propia a partir de visados mensuales de Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos del Ministerio de Fomento.

## Obra Pública

Desde finales del año 2007 hasta los momentos actuales, es un período marcado por el cambio de ciclo de la economía española. Además de esta coyuntura más desfavorable, el segmento de la obra pública ha de enfrentarse a la reducción de una importante fuente de financiación como son los fondos estructurales recibidos de la Unión Europea, que en los últimos diez años han sufragado cerca del 25% de las inversiones en infraestructura en nuestro país. Por lo tanto, ante la pretensión de mantener un nivel de inversión pública similar a la de años anteriores, el sector público se ve obligado a buscar nuevas alternativas financieras para sufragar la ejecución de los proyectos de obra pública en nuestro país.

Por otro lado, la entrada en vigor el 1 de mayo de 2008 de la nueva Ley de Contratos del Sector Público, con el objeto de adecuarse a la norma comunitaria, introduce numerosas modificaciones. Estos cambios han ocasionado retrasos en la licitación y adjudicación de los nuevos proyectos de inversión en el segmento de obra pública.



### Licitación pública por fecha de anuncio. Período 1996-2007 (Millones euros)

|      | EUROS CORRIENTES |        |          | EUROS CONSTANTES DE 1996 |        |          | PRECIOS <sup>(1)</sup> |          |
|------|------------------|--------|----------|--------------------------|--------|----------|------------------------|----------|
|      | Importe          | Índice | Var. (%) | Importe                  | Índice | Var. (%) | Índice                 | Var. (%) |
| 1996 | 9.666,97         | 100,0  | ---      | 9.666,97                 | 100,0  | ---      | 100,0                  | ---      |
| 1997 | 11.089,88        | 114,7  | 14,7     | 10.808,47                | 111,8  | 11,8     | 102,6                  | 2,6      |
| 1998 | 18.827,54        | 194,8  | 69,8     | 18.064,72                | 186,9  | 67,1     | 104,2                  | 1,6      |
| 1999 | 18.993,90        | 196,5  | 0,9      | 17.418,26                | 180,2  | -3,6     | 109,0                  | 4,6      |
| 2000 | 17.041,86        | 176,3  | -10,3    | 14.366,75                | 148,6  | -17,5    | 118,6                  | 8,8      |
| 2001 | 22.946,83        | 237,4  | 34,6     | 18.350,11                | 189,8  | 27,7     | 125,1                  | 5,4      |
| 2002 | 26.236,16        | 271,4  | 14,3     | 19.740,19                | 204,2  | 7,6      | 132,9                  | 6,3      |
| 2003 | 26.807,45        | 277,3  | 2,2      | 18.952,84                | 196,1  | -4,0     | 141,4                  | 6,4      |
| 2004 | 31.620,03        | 327,1  | 18,0     | 20.938,39                | 216,6  | 10,5     | 151,0                  | 6,8      |
| 2005 | 39.255,91        | 406,1  | 24,1     | 24.199,84                | 250,3  | 15,6     | 162,2                  | 7,4      |
| 2006 | 46.701,32        | 483,1  | 19,0     | 27.115,91                | 280,5  | 12,0     | 172,2                  | 6,2      |
| 2007 | 40.354,75        | 417,4  | -13,6    | 22.748,30                | 235,3  | -16,1    | 177,4                  | 3,0      |

(1) La evolución de los precios se corresponde con la evolución del defactor implícito de la FBCF en construcción según CNTR (INE).

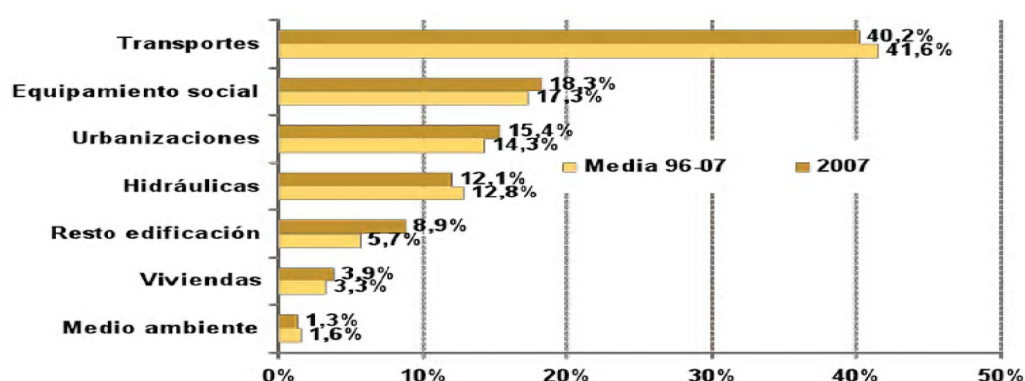
Fuente: SEOPAN. En 2007, no se incluyen 5.737,7 millones de euros, licitados a través de contratos de concesión, relativos a la conservación de las Autovías de Primera Generación.

La licitación oficial de obras de ingeniería civil no se ha recuperado tras la ralentización con motivo de los comicios electorales, planteándose serias dudas al respecto a la vista del reducido margen de maniobra presupuestario con que cuenta el gobierno. En este sentido, de acuerdo al SEOPAN, la licitación pública correspondiente al año 2008 ha sido de 39.811 miles de euros, inferior a la registrada en el 2007 (ver cuadro superior). Además, la crisis financiera también se está erigiendo como un obstáculo a la hora de poner en marcha proyectos licitados que requieren que el contratista se provea de financiación hasta el momento de liquidarlos con la administración. Por todo ello, se

plantea ahora un escenario recesivo para la obra civil en España, si bien en menor medida que para la edificación: se estima una caída para el período 2007-2009 del 9% (según el informe de Euroconstruct de diciembre de 2008). Se confía que la inversión en infraestructuras recupere su habitual protagonismo tan pronto como las circunstancias macroeconómicas lo permitan, de ahí que no se descarte que en el 2010 y 2011 se pueda volver a crecer a ritmos superiores a los del PIB.

En cuanto al tipo de obra, la inversión en carreteras y vías urbanas se mantiene como la principal partida en los presupuestos de inversión, canalizando más del 40% del gasto total en licitación de obra pública, por su parte las obras de infraestructuras ferroviarias han ido ganando en importancia en los últimos años, en 2006 ya alcanzaba más del 20% de la inversión y parece ser el apartado sobre el que más se va a incidir por parte del Estado en años sucesivos.

#### Distribución de la licitación pública por tipo de obra



Fuente: SEOPAN.

En 2007 la licitación pública de Edificación está liderada por los edificios docentes, seguido por los edificios administrativos y la construcción de viviendas. En los años siguientes es de esperar que la construcción de vivienda protegida se convierta en la partida con mayor peso, para contrarrestar la caída sufrida por el sector privado de la construcción residencial.

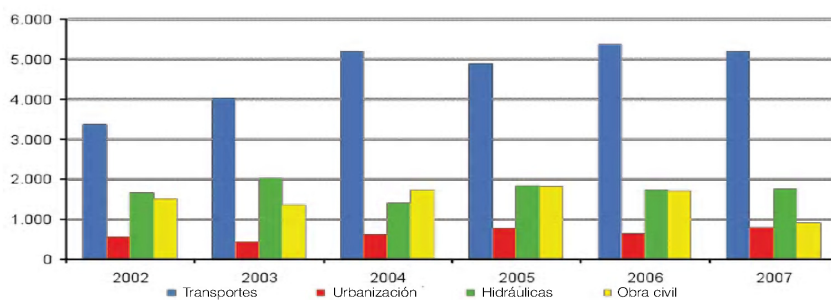
#### Licitación pública por tipos de obra (Millones de euros nominales)

| Tipos de obra            | 2005            | 2006            | 2007            | 06/05 (%)   | 07/06 (%)    |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------|
| <b>VIVIENDAS</b>         | <b>1.516,6</b>  | <b>2.111,7</b>  | <b>1.567,4</b>  | <b>39,2</b> | <b>-25,8</b> |
| -Docentes                | 2.040,1         | 2.536,0         | 2.523,6         | 24,3        | -0,5         |
| -Sanitarias              | 1.507,7         | 2.238,6         | 998,8           | 48,5        | -55,4        |
| -Deportivas              | 1.405,0         | 1.318,0         | 772,3           | -6,2        | -41,4        |
| -Varias                  | 3.463,2         | 3.553,5         | 3.077,7         | 2,6         | -13,4        |
| <b>EQUIP. SOCIAL</b>     | <b>8.416,1</b>  | <b>9.646,0</b>  | <b>7.372,4</b>  | <b>14,6</b> | <b>-23,6</b> |
| Administrativas          | 1.071,8         | 1.711,1         | 1.784,5         | 59,7        | 4,3          |
| Industriales             | 326,9           | 379,7           | 595,9           | 16,1        | 56,9         |
| Terminales               | 1.230,4         | 841,2           | 1.217,2         | -31,6       | 44,7         |
| <b>RESTO EDIFICACIÓN</b> | <b>2.629,1</b>  | <b>2.932,0</b>  | <b>3.597,6</b>  | <b>11,5</b> | <b>22,7</b>  |
| <b>TOTAL EDIFICACIÓN</b> | <b>12.561,8</b> | <b>14.689,8</b> | <b>12.537,3</b> | <b>16,9</b> | <b>-14,7</b> |
| -Carreteras              | 9.332,0         | 11.305,6        | 8.478,8         | 21,1        | -25,0        |
| -Ferrocarriles           | 4.732,4         | 6.238,4         | 6.481,7         | 31,8        | 3,9          |
| -Puentes                 | 1.015,9         | 414,4           | 1.242,0         | -59,2       | 199,7        |
| <b>TRANSPORTES</b>       | <b>15.080,4</b> | <b>17.958,4</b> | <b>16.202,5</b> | <b>19,1</b> | <b>-9,8</b>  |
| <b>URBANIZACIONES</b>    | <b>6.769,5</b>  | <b>7.218,0</b>  | <b>6.210,3</b>  | <b>6,6</b>  | <b>-14,0</b> |
| <b>HIDRÁULICAS</b>       | <b>3.957,5</b>  | <b>5.910,3</b>  | <b>4.864,7</b>  | <b>49,3</b> | <b>-17,7</b> |
| <b>MEDIO AMBIENTE</b>    | <b>886,7</b>    | <b>924,8</b>    | <b>540,0</b>    | <b>4,3</b>  | <b>-41,6</b> |
| <b>TOTAL OBRA CIVIL</b>  | <b>26.694,1</b> | <b>32.011,6</b> | <b>27.817,5</b> | <b>19,9</b> | <b>-13,1</b> |
| <b>TOTAL</b>             | <b>39.255,9</b> | <b>46.701,3</b> | <b>40.354,8</b> | <b>19,0</b> | <b>-13,6</b> |

Fuente: SEOPAN.

Por otro lado dentro de la licitación de obra civil encontramos que la partida con mayor inversión en 2007 corresponde al apartado de carreteras, seguido de cerca por la construcción ferroviaria que para los próximos años se espera que siga creciendo, ya que es la partida de mayor gasto previsto dentro del PEIT 2005-2020.

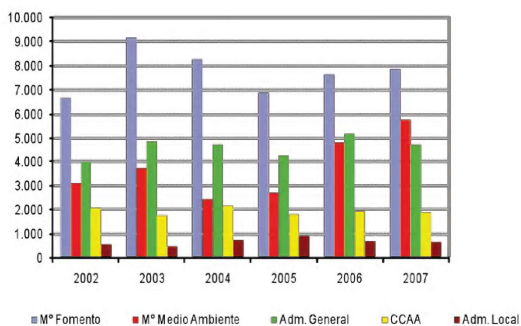
**Importe medio de la licitación en obra civil (Millones de euros)**



Fuente: SEOPAN.

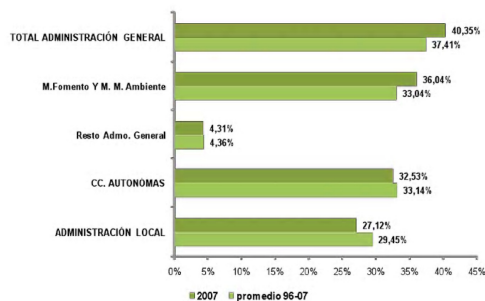
Si atendemos al tipo de organismo licitador, los entes territoriales son el principal promotor de obra pública debido a la transmisión de competencias desde el Estado tanto a las Comunidades Autónomas como a las Administraciones Locales. En 2007 el 60% de la obra pública licitada pertenece a las Comunidades Autónomas y a las Administraciones Locales.

**Importe medio de la licitación según organismos (Millones de euros)**



Fuente: SEOPAN.

**Distribución de la licitación pública por organismos**



Fuente: SEOPAN.

La participación de las regiones dentro de la licitación pública están en relación, además de con la entidad de las obras realizadas, con la extensión del territorio y con la densidad de población del mismo. De esta forma, son las Comunidades más grandes y las más pobladas las que acaparan la mayor parte de la licitación pública.

### Tecnologías y Energía

El negocio relacionado con la división de Tecnologías y Energía está muy ligado a los mercados de energía e industria. Muchos de estos sectores de actividad están regulados como es el caso del sector energético.

Como señala el Gobierno en el Real Decreto 661/2007 de 25 de mayo (RD 661/2007) en el contexto de reducción de la dependencia energética del exterior, un mejor aprovechamiento de los recursos energéticos disponibles y una mayor sensibilización ambiental, la sociedad española demanda cada vez más la utilización de energías renovables y la eficiencia en la generación eléctrica, como objetivo

Documento de Registro



para conseguir un desarrollo sostenible. Además, la política energética tiene que cumplir con los compromisos adquiridos en el Protocolo de Kyoto sobre la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero.

Desde un punto de vista de retribución, la producción de energía en régimen especial se caracteriza por la posibilidad de que su régimen retributivo se complemente con una prima en los términos establecidos en la norma vigente, que actualmente es el RD 661/2007, con las modificaciones introducidas por el RD 1578/2008, de 26 de septiembre, en relación con la energía fotovoltaica para las instalaciones posteriores a la fecha límite de mantenimiento de la retribución establecida por el RD 661/2007 para dicha tecnología.

Los productores de energía en régimen especial tienen que decidir el mecanismo de retribución por la generación eléctrica: (1) tarifa regulada, única para todos los períodos de explotación, o (2) venta a mercado más una prima.

Los objetivos previstos de potencia instalada en energías renovables en el Real Decreto 661/2007 para el año 2010 (con las adaptaciones introducidas a través del RD 1578/2008 para la energía fotovoltaica) son:

- Solar: 371 MW en fotovoltaica (objetivo incrementado por el RD 1578/2008, que pasa a establecer un objetivo anual de potencia que se verá modificado conforme a los criterios establecidos en la propia norma) y 500 MW en termoeléctrica.
- Eólica: 20.155 MW, adicionalmente se fijan otros 2.000 que se podrán instalar a través de la repotenciación de instalaciones eólicas con fecha de instalación anterior a 31 de diciembre de 2001.
- Hidroeléctrica (potencia menor o igual a 10 MW): 2.400 MW.
- Biomasa y biogás: 1.317 MW en biomasa y 250 MW en biogás.
- Cogeneración: 9.215 MW.

El principal efecto de la fijación de los objetivos de potencia instalada es que constituyen un límite a partir del cual las instalaciones que se pongan en marcha no se beneficiarán del régimen económico previsto en el RD 661/2007. Según se determina en el Real Decreto vigente, una vez que se alcance el 85% del objetivo de potencia para cada tecnología, se establecerá mediante resolución del Secretario General de Energía, el plazo máximo durante el cual aquellas instalaciones que sean inscritas en el Registro Administrativo de Instalaciones de Producción en Régimen Especial con anterioridad a la fecha de finalización de dicho plazo tendrán derecho a la prima o, en su caso, a la tarifa regulada marcada en el RD 661/2007. El plazo no podrá ser inferior a doce meses.

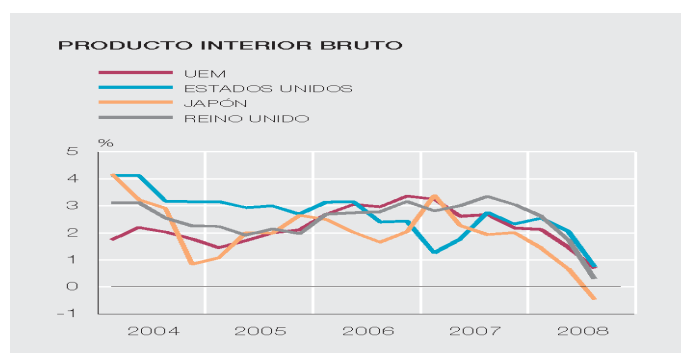
Durante el ejercicio 2008 comenzó la elaboración de un nuevo Plan de Energías Renovables para su aplicación en el período 2011-2020. De conformidad con lo establecido en la Directiva 2009/28/CE, publicada en el DOCE de 5 de junio de 2009, España ha asumido el compromiso de incrementar la cuota de energía procedente de fuentes renovables en el consumo de energía final bruta hasta el 20% en 2020. La Directiva 2009/28/CE establece que los Estados miembros tendrán que presentar su respectivo plan de acción nacional a la Comisión Europea no más tarde del 20 de junio de 2010, en el que deberán incluir los objetivos nacionales de cuotas para las distintas fuentes de energía renovable y las medidas de adaptación previstas para lograr los objetivos globales establecidos por la Directiva 2009/28/CE. El Gobierno ha anunciado que el Plan 2011-2020 fijará objetivos vinculantes mínimos en relación con la cuota que representan las energías renovables sobre el total y que esta normativa será desarrollada a través de la futura Ley de Eficiencia Energética y Energías Renovables.

## 6.2.2 Mercados internacionales donde opera GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ

La economía mundial ha iniciado una fuerte desaceleración al verse confrontada con una fuerte crisis financiera. Durante el año 2008, el crecimiento mundial ha sufrido una desaceleración considerable, llegando a registrar tasas negativas de crecimiento que se han trasladado al primer trimestre de 2009.

La crisis financiera, que estalló con el colapso del mercado de hipotecas de alto riesgo en Estados Unidos en agosto de 2007, se ha ido agravando y el impacto se ha ido notando en todo el sistema financiero mundial, incluidos los mercados emergentes que lo sienten con una intensidad cada vez mayor. La creciente preocupación por la insolvencia ha dado lugar a resoluciones de emergencia de las principales instituciones financieras, adoptando medidas extraordinarias orientadas a estabilizar los mercados, como el suministro de la liquidez, la rápida intervención para resolver las dificultades de las instituciones debilitadas y la ampliación de la garantía de los depósitos, entre otras medidas.

La situación sigue siendo muy incierta, con unas condiciones financieras muy difíciles, lo que limitará las perspectivas de crecimiento mundial y todo ello muy condicionado a que las medidas adoptadas por las autoridades estadounidenses y europeas logren estabilizar las condiciones financieras y evitar nuevas quiebras empresariales.



Algunos factores que pueden sentar las bases para una futura recuperación de las economías, son los siguientes:

- Estabilización de los precios de las materias primas.
- Estabilización del precio de la vivienda en Estados Unidos, limitando las pérdidas del sector financiero relacionadas con las hipotecas; teniendo en cuenta que el ciclo de la vivienda y el consiguiente ajuste pueden producirse en diferentes momentos en el tiempo en otras economías avanzadas.
- A pesar del enfriamiento del ritmo de actividad, es posible que las economías emergentes resistan mejor las turbulencias, gracias al fuerte crecimiento de la productividad. No obstante, cuanto más larga sea la crisis, más probable será que se vean más afectadas.

### Europa

Durante la última década, el sector de la construcción europeo ha padecido algunos episodios de estancamiento de sus niveles de producción, pero es preciso retroceder hasta 1993 para encontrar un descenso comparable al actual. El empeoramiento será todavía más patente a lo largo de este año 2009, para el cual se ha previsto un retroceso del -4,3% (según el informe de Euroconstruct de diciembre 2008) y no sería hasta el año 2011 cuando la construcción lograría retomar la senda del crecimiento.

En el contexto europeo la aportación del sector constructor es heterogéneo y tiene que ver con el efecto de la convergencia real de los distintos países. El ritmo de inversión en infraestructuras tiende a desacelerarse conforme se alcanza un nivel más avanzado de desarrollo económico y de cambio estructural, más aún si tenemos en cuenta que la obra civil y la edificación pública tienen períodos dilatados de maduración y de construcción. La distribución de los subsectores en base al peso sobre los ingresos totales se aproximan a: rehabilitación y mantenimiento con un peso del entorno del 36%, seguido de edificación residencial, 25%, obra civil, 21% y edificación no residencial, 18%. El mayor peso de la rehabilitación y mantenimiento en Europa se debe a la antigüedad del parque inmobiliario y, adicionalmente, porque esta actividad es la más intensiva en mano de obra y, por tanto, tiende a ser la más costosa en términos relativos. La edificación de obra nueva (residencial y no residencial) está más ligada al ciclo económico y tiene un peso del 43%.

### Latinoamérica

De acuerdo a la agencia de calificación crediticia Standard & Poor's (S&P), en su informe publicado durante el primer trimestre del año 2009, se apunta que el crecimiento de la economía de América Latina se ralentizará este año hasta el 0,7% del Producto Interior Bruto, siendo posible que alguna de sus economías pudiera entrar en recesión, al tiempo que se prevé un aumento del déficit de hasta el 2,6% del PIB en 2009, desde el 0,8% de 2008.

No obstante lo anterior, desde el departamento de análisis de S&P se apunta a que en el año 2010 es posible asistir a una modesta recuperación, con un crecimiento medio del 2,5%, lo que quiere decir que la región podría superar la crisis internacional sin sufrir una contracción económica, al contrario de lo que estamos en otras regiones, como Europa y Estados Unidos entre otras.

Sin embargo, hay algunos factores inherentes a estos países que pueden dificultar esa recuperación y pronta salida de la crisis: la relativa falta de experiencia en políticas macroeconómicas estables y la todavía elevada deuda de algunos países.

De acuerdo a las estimaciones realizadas por S&P, las previsiones para determinados países son:

- Argentina: estimación de crecimiento para el 2009 del 1% y en 2010 del 1,5%, mientras que su inflación será del 15% y 10%.
- Brasil: la economía se ralentizará hasta el 1,2% desde el 5,3% de 2008, debido a la caída de la demanda interna y las inversiones.
- Chile: su economía crecerá el 0,9% en 2009 y el 2,5% en 2010.
- Perú: es el que más potencial de crecimiento tiene de la región, según S&P, pues su economía crecerá este año al 5% y en 2010 al 6%, mientras que su inflación tenderá a moderarse hasta el 4% y el 2,5%.

### **6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se ha visto afectado por el deterioro en la valoración de sus activos, según lo determinado en los informes de valoración de activos realizados por los expertos independientes Savills y Jones Lang Lasalle a 31 de diciembre de 2008. De este modo, el deterioro del valor de los activos con respecto a su saldo en balance asciende a 79,9 millones de euros, de los cuales 9,4 millones de euros corresponden a un suelo situado en La Coruña y 5,4 millones de euros corresponden a un solar situado en Madrid.

Aparte de lo anterior, la actividad de la Sociedad no se ha visto influenciada por factores excepcionales distintos de las operaciones descritas en el apartado 5.1.5 anterior o de lo que se reseña en el apartado 9.2.1 sobre acontecimientos inusuales en el mercado en el que opera GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

**6.4 Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del emisor, revelar información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación**

Las actividades de la Sociedad no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias, contratos industriales ni nuevos procesos de fabricación, así como tampoco por contratos mercantiles o financieros de carácter especial.

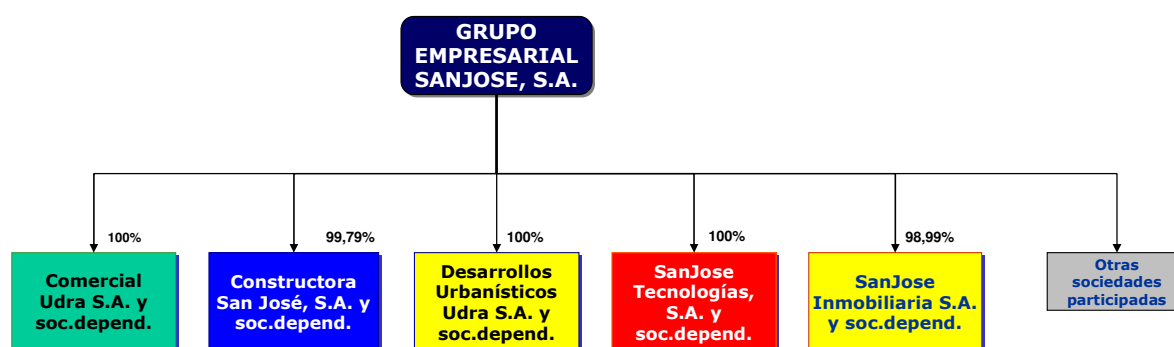
**6.5 Se incluirá la base de cualquier declaración efectuada por el emisor relativa a su posición competitiva**

No existen fuentes de mercado sobre la posición competitiva de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

## 7 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

### 7.1 Si el emisor es parte de un grupo, una breve descripción del grupo y la posición del emisor en el grupo

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuya composición, a fecha de registro del presente Folleto, es la que figura en el organigrama incluido a continuación:



Tras producirse la operación de aportación de activos inmobiliarios de la sociedad dominante a favor de su filial inmobiliaria “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, vía ampliación de capital de esta última, la participación en esta sociedad pasará a ser de aproximadamente el 99%. La citada operación se completará, previsiblemente, durante los primeros meses del ejercicio 2010.

### 7.2 Lista de las filiales significativas del emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto

La siguiente tabla recoge las filiales más significativas de la Sociedad, detallando su denominación social, nacionalidad y porcentaje de participación a fecha de registro del presente folleto:

| Sociedad                                    | Domicilio           | Actividad  | % participación de la sociedad dominante |          | % de part. de socios minoritarios |
|---|---------------------|--|--|----------|-----------------------------------|
|   |                     |  | Directos                                 | Indirec. |                                   |
| <b>SOCIEDADES DIRECTAMENTE PARTICIPADAS</b> |                     |  |  |          |                                   |
| Comercial Udra, S.A.U.                      | Pontevedra          | Comercial  | 100                                      | -        | -                                 |
| Cadena de Tiendas, S.A.U.                   | Pontevedra          | Comercialización, fabricac. Distrib. Importación y exportación de ropa   | 100                                      | -        | -                                 |
| Constructora San José, S.A.                 | Pontevedra          | Construcción   | 99,79                                    | -        | -                                 |
| SanJose Tecnologías S.A.U.                  | Pontevedra          | Construcción, gestión y mantenimiento de instalaciones   | 100                                      | -        | -                                 |
| SanJose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.     | Pontevedra          | Inmobiliaria   | 94,96                                    | -        | -                                 |
| Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.         | Pontevedra          | Promoción inmobiliaria   | 100                                      | -        | -                                 |
| San José Concesiones y Servicios, S.A.U.    | Pontevedra          | Prestación de servicios sanitarios y sociales  | 100                                      | -        | -                                 |
| Udra Medios, S.A.U.                         | Pontevedra          | Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos, revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido | 100                                      | -        | -                                 |
| Gabinete de Selección, S.L.                 | Vigo (Pontevedra)   | Selección y colocación de Personal   | 100                                      | -        | -                                 |
| Constructora Udra Limitada                  | Mónaco (Portugal)   | Construcción completa, conservación y reparación.  | 7  | 52,59    | 40,41                             |
| SJB Müllroser Baugesellschaft mbH           | Müllrose (Alemania) | Construcción   | 100                                      | -        | -                                 |
| Nuevo Parque de Bomberos, S.A.              | Palma de Mallorca   | Construcción y explotación de un nuevo parque de bomberos  | 28                                       | -        | 72                                |

| <b>Titularidad de Constructora San José, S.A.</b>              |                                |  |   |       |       |
|--|--------------------------------|--|---|-------|-------|
| Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.                                   | Sevilla                        | Construcción   | - | 100   | -     |
| Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.                     | Ciudad de Panamá (Panamá)      | Construcción   | - | 94,8  | 5,2   |
| Constructora San José Argentina, S.A.                          | Buenos Aires                   | Construcción   | - | 90    | 10    |
| Constructora San José Cabo Verde, S.A.                         | Cabo Verde                     | Construcción   | - | 100   | -     |
| Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.                      | Vitoria Gasteiz                | Construcción   | - | 100   | -     |
| San José BAU GmBH  | Berlín (Alemania)              | Construcción   | - | 84    | 16    |
| San José Construction Group, Inc                               | Washington (EE.UU)             | Construcción   | - | 70    | 30    |
| San José France, S.A.S.  | Le Haillan (Francia)           | Sociedad de Cartera  | - | 100   | -     |
| San José Perú, S.A.C.  | Lima (Perú)                    | Construcción   | - | 100   | -     |
| San José Uruguay, S.A.   | Colonia Sacramento (Uruguay)   | Industrialización y Comerc.  | - | 100   | -     |
| Deconalva, S.A.  | Santo Domingo (Rep.Dominicana) | Construcción   | - | 75    | 25    |
| Corporación San Bernat SCR,SA                                  | Barcelona                      | Sociedad de capital riego  | - | 28    | 72    |
| Tecnoartel Argentina, S.A.                                     | Buenos Aires (Argentina)       | Mantenimiento e instalaciones  | - | 100   | -     |
| <b>Titularidad de Tecnoartel Argentina, S.A.</b>               |                                |  |   |       |       |
| Carlos Casado, S.A.  | Buenos Aires                   | Promoción agrícola   | - | 50,4  | 49,6  |
| <b>Titularidad de SanJose Inmobiliaria, S.A.</b>               |                                |  |   |       |       |
| Copaga, S.L.U.   | Vigo (Pontevedra)              | Inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| Douro Atlantico Sociedade Inmobiliaria, S.A.                   | Oporto (Portugal)              | Inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| Douro Atlantico, S.L.U.  | Pontevedra                     | Inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| Udra Argentina, S.A.   | Buenos Aires (Argentina)       | Inmobiliaria   | - | 90    | 10    |
| Udralar, S.L.  | Tres Cantos (Madrid)           | Inmobiliaria   | - | 55    | 45    |
| Udramar Inmobiliaria, S.L.U.                                   | Tres Cantos (Madrid)           | Inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.                                   | Tres Cantos (Madrid)           | Inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.                                   | Tres Cantos (Madrid)           | Inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| Pontegran, S.L.  | Madrid                         | Promoción Inmobiliaria   | - | 45    | 55    |
| Zonagest, S.L.   | Madrid                         | Promoción Inmobiliaria   | - | 20    | 80    |
| Sierra de Nipe, S.A.   | Republica Dominicana           | Promoción inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| Green Inmuebles, S.L.  | Valladolid                     | Alquiler   | - | 50    | 50    |
| Sofía Hoteles, S.L.U.  | Valladolid                     | Gestión de las instalaciones del Hotel "Tryp Sofia" situado en Valladolid          | - | 100   | -     |
| Hotel Rey Pelayo, S.L.   | Gijón (Asturias)               | Alquiler   | - | 100   | -     |
| Villa del Prado Patrimonio, S.L.                               | Valladolid                     | Sin actividad  | - | 50    | 50    |
| Parquesoles Portugal SGPS, S.A.                                | Lisboa (Portugal)              | Sociedad de cartera  | - | 100   | -     |
| SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance                          | Paris (Francia)                | Alquiler   | - | 100   | -     |
| Lardea, S.L.   | Madrid                         | Promoción inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.         | Valladolid                     | Sin actividad  | - | 97    | 3     |
| Innoprado Laguna, S.L.   | Valladolid                     | Promoción inmobiliaria   | - | 50    | 50    |
| Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINS) | Barcelona                      | Sin actividad  | - | 100   | -     |
| Azac, S.A.U.   | Barcelona                      | Sin actividad  | - | 100   | -     |
| Otoño, S.L.  | Valladolid                     | Sin actividad  | - | 66,66 | 33,34 |
| Parquesoles Inmobiliaria y Proyectos, S.A.                     | Lisboa (Portugal)              | Promoción inmobiliaria   | - | 100   | -     |
| SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.                          | Sevilla                        | Promoción inmobiliaria   | - | 55    | 45    |
| Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.                      | Valladolid                     | Promoción inmobiliaria   | - | 55    | 45    |
| Pinar de Villanueva, S.L.                                      | Valladolid                     | Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria | - | 50    | 50    |
| Villa del Prado Gestión, S.L.                                  | Valladolid                     | Sin actividad  | - | 50    | 50    |
| <b>Titularidad de San José Perú, S.A.C.</b>                    |                                |  |   |       |       |
| Esparg Construcciones, S.A.                                    | Lima (Perú)                    | Construcción   | - | 100   | -     |
| Espinosa Arquitectos, S.A.                                     | Lima (Perú)                    | Construcción y Promoción   | - | 100   | -     |
| <b>Titularidad de San José Construction Group, Inc.</b>        |                                |  |   |       |       |
| San José Real Estate Development, LLC                          | Delaware (EE.UU)               | Promoción Inmobiliaria   | - | 70    | 30    |
| 1681 West Avenue, LLC  | Delaware (EE.UU)               | Promoción Inmobiliaria   | - | 49    | 51    |

| <b>Titularidad de Douro Atlántico, S.A.</b>                     |                          |  |   |      |      |
|---|--------------------------|--|---|------|------|
| Burgo Fundiarios, S.A.  | Oporto (Portugal)        | Inmobiliaria   | - | 100  | -    |
| <b>Titularidad de UdraMar Inmob. S.L.</b>                       |                          |  |   |      |      |
| Antigua Rehabilitalia, S.A.                                     | Madrid                   | Promoción Inmobiliaria   | - | 40   | 60   |
| <b>Titularidad de SanJose Tecnologías, S.A.</b>                 |                          |  |   |      |      |
| Artel Ingenieros, S.L.U.  | Pontevedra               | Diseño e instalacion de redes de telefonía                             | - | 100  | -    |
| Sefri Ingenieros, S.A.U.  | Tres Cantos (Madrid)     | Servicios de ingeniería e instalaciones                                | - | 100  | -    |
| Tecnocontrol Servicios, S.A.U.                                  | Tres Cantos (Madrid)     | Servicios de mantenimiento   | - | 100  | -    |
| Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.                      | Tres Cantos (Madrid)     | Mantenimiento de sistemas de seguridad                                 | - | 100  | -    |
| Tecnocontrol, S.A.U.  | Barcelona                | Instalaciones y montajes   | - | 100  | -    |
| Udra Mantenimiento, S.L.U.                                      | Tres Cantos (Madrid)     | Servicio de mantenimiento y recaudacion de telefonía publica           | - | 100  | -    |
| <b>Titularidad de Sefri Ingenieros</b>                          |                          |  |   |      |      |
| Instal 8, S.A.U.  | Tres Cantos (Madrid)     | Instalaciones Hidráulicas  | - | 100  | -    |
| S.M.Klima, S.A.U.   | Sevilla                  | Intalaión y conservación de sistemas de climatización                  | - | 100  | -    |
| Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L                                 | Marruecos                | Servicios de ingeniería e instalaciones                                | - | 75   | 25   |
| <b>Titularidad de Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.</b>       |                          |  |   |      |      |
| Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.      | Pontevedra               | Promoción inmobiliaria   | - | 100  | -    |
| Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.        | Pontevedra               | Promoción inmobiliaria   | - | 100  | -    |
| Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.                          | Madrid                   | Promoción Inmobiliaria   | - | 27,5 | 72,5 |
| <b>Titularidad de Inmob. Europea de Desarrollos Urb. S.A.</b>   |                          |  |   |      |      |
| Inversiones Patrimoniales Guadaiza, S.L.U.                      | Pontevedra               | Promoción inmobiliaria   | - | 100  | -    |
| San Pablo Plaza, S.L.U.   | Sevilla                  | Promoción inmobiliaria   | - | 100  | -    |
| Iniciativas Galebal, S.L.                                       | Palma de Mallorca        | Promoción inmobiliaria   | - | 56   | 44   |
| <b>Titularidad de Inmob. Americana de Desarrollos Urb. S.A.</b> |                          |  |   |      |      |
| Argentimo   | Buenos Aires             | Promoción inmobiliaria   | - | 100  | -    |
| Centro Comercial Panamericano, S.A                              | Buenos Aires (Argentina) | Promoción inmobiliaria   | - | 100  | -    |
| Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.     | Buenos Aires (Argentina) | Promoción inmobiliaria   | - | 100  | -    |
| Panamerican Mall, S.A.  | Buenos Aires (Argentina) | Promoción Inmobiliaria   | - | 20   | 80   |
| <b>Titularidad de Comercial Udra, S.A.</b>                      |                          |  |   |      |      |
| Arserex, S.A.U.   | Madrid                   | Comercialización y distrib. de artículos de deporte                    | - | 100  | -    |
| Basket King, S.A.U.   | Madrid                   | Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte          | - | 100  | -    |
| Fashion King, S.A.U.  | Madrid                   | Comercialización, fabricac. Distrib. Importación y exportación de ropa | - | 100  | -    |
| Hood Sports, S.A.U.   | Madrid                   | Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas                 | - | 100  | -    |
| Running King, S.A.U.  | Pontevedra               | Comercialización, fabricac. Distrib. Importación y exportación de ropa | - | 100  | -    |
| Outdoor King, S.A.U.  | Madrid                   | Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas                 | - | 100  | -    |
| Trendy King, S.A.U.   | Madrid                   | Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte          | - | 100  | -    |

De las anteriores participaciones, entre los accionistas minoritarios no se encuentran partes vinculadas, excepto por las participaciones en Udra Argentina, S.A. y Constructora San José Argentina, S.A. donde D. Jacinto Rey González ostenta el 10% del capital social de cada una de ellas; así como es titular de un 20% de la sociedad portuguesa Udra Limitada.

En todos los casos, el porcentaje de participación económica es igual que el porcentaje de voto y el porcentaje controlado, directa e indirectamente, en estas sociedades, excepto en el caso de Carlos Casado donde la participación económica es del 50,4% y el porcentaje de voto es del 51,7%.

## **8 PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO**

### **8.1 Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto**

En el sector inmobiliario, es habitual utilizar como valor de referencia de los activos el valor de mercado y no el valor en libros o valor contable. Por ello, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha encargado la realización de valoraciones sobre la totalidad de sus activos de patrimonio y promoción a Jones Lang LaSalle y Savills, sociedades de valoración independientes no vinculadas con el grupo que han realizado las valoraciones de activos a 31 de diciembre de 2008. Las valoraciones se han realizado sobre la base del Valor de Mercado, definido por la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dada la incertidumbre de los mercados y, más en concreto la correspondiente al mercado inmobiliario, el Grupo no puede realizar una estimación de la valoración de sus activos más actual a la fecha de registro de este documento, por lo que la valoración utilizada a estos efectos, será la relativa a los informes de las sociedades de valoración independientes a fecha de cierre del ejercicio 2008.

En relación al inmovilizado material, incluidas las propiedades arrendadas, se han otorgado garantías reales (hipotecas de primer rango, hipotecas de segundo rango o promesa de hipoteca de segundo rango, según sea el caso) sobre la mayoría de los activos patrimoniales e inmobiliarios (distintos de las promociones de viviendas y de determinados activos patrimoniales) de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, en garantía del contrato de préstamo.

#### **Valoración a diciembre de 2008 (GAV)**

Hasta el año 2008, los activos inmobiliarios propios de Parquesol eran valorados por Savills, mientras que los propios de Grupo San José eran valorados por Jones Lang LaSalle, debido a que cada sociedad tomaba sus propias decisiones de gestión interna y, en cualquier caso, se trataba de mantener los equipos de valoración externos, pues ya tenían un conocimiento histórico de los activos.

En el nuevo escenario de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, como compañía fusionada que engloba en una sola división todos los activos inmobiliarios del Grupo, y de cara al ejercicio 2009, se contará con una sola entidad externa al objeto de valorar los activos inmobiliarios del Grupo.

A 31 de diciembre de 2008, el valor de mercado agregado total de los activos inmobiliarios GAV total en sus siglas en inglés – Gross Asset Value, “GAV” de Parquesol ascendió a 1.881 millones de euros, según la valoración realizada por Savills y el del área inmobiliaria del Grupo San José ascendió a 892 millones de euros, según la valoración realizada por Jones Lang LaSalle, tal y como se detalla en el siguiente cuadro, en el que se segregan los activos por área de negocio (inversiones inmobiliarias, existencias e inmovilizado). Lo que representa un GAV total del Grupo Inmobiliario de 2.773 millones de euros, ello supone una reducción de un 12% con respecto al GAV registrado a cierre del ejercicio 2007, que fue de 3.165 millones de euros.



**Valoración a Diciembre de 2008 (GAV) - Miles Euros**

| <b>PARQUESOL</b>                        |                     |
|---|---------------------|
| Inmovilizado material                   | 2.294,00            |
| Terrenos y Construcciones               | 2.294,00            |
| Inversiones Inmobiliarias               | 405.782,00          |
| Construcciones                          | 405.782,00          |
| Inversiones Inmobiliarias en desarrollo | 47.287,00           |
| Existencias                             | 1.425.836,00        |
| Terrenos y Solares                      | 1.044.654,00        |
| Edificios en Construcción               | 203.100,00          |
| Edificios Construidos                   | 178.082,00          |
| <b>TOTALES</b>                          | <b>1.881.199,00</b> |

**Valoración de Savills a 31/12/2008**

| <b>GRUPO SAN JOSÉ (AREA INMOBILIARIA)</b> |                   |
|---|-------------------|
| Inmovilizado material                     | 26.147,14         |
| Terrenos y Construcciones                 | 26.147,14         |
| Inversiones Inmobiliarias                 | 99.327,16         |
| Construcciones                            | 99.327,16         |
| Inversiones Inmobiliarias en desarrollo   | 94.246,00         |
| Existencias                               | 672.616,32        |
| Terrenos y Solares                        | 495.962,47        |
| Edificios en Construcción                 | 68.580,81         |
| Edificios Construidos                     | 108.073,04        |
| <b>TOTALES</b>                            | <b>892.336,61</b> |

**Valoración de Jones Lang LaSalle a 31/12/2008**

Mientras que el GAV total otorga una valoración de los activos inmobiliarios en su totalidad, independientemente del porcentaje que la compañía tenga en la propiedad de esos activos, el GAV ajustado ponderará el valor de los activos al porcentaje de propiedad real que la compañía tenga sobre dichos activos.

En cuanto al GAV ajustado de Parquesol, éste ascendió a 1.768 millones de euros, según la valoración realizada por Savills y el del área inmobiliaria de Grupo San José ascendió a 625 millones de euros, según la valoración realizada por Jones Lang LaSalle, lo que representa un GAV ajustado total del Grupo Inmobiliario de 2.393 millones de euros, ello supone una reducción de un 14% con respecto al GAV ajustado registrado a cierre del ejercicio 2007, que fue de 2.769 millones de euros.

**Valoración a Diciembre de 2008 (GAV.AJUSTADO) - Miles Euros**

| <b>PARQUESOL</b>                        |                     |
|---|---------------------|
| Inmovilizado material                   | 2.294,00            |
| Terrenos y Construcciones               | 2.294,00            |
| Inversiones Inmobiliarias               | 402.211,00          |
| Construcciones                          | 402.211,00          |
| Inversiones Inmobiliarias en desarrollo | 47.287,00           |
| Existencias                             | 1.316.282,90        |
| Terrenos y Solares                      | 965.593,90          |
| Edificios en Construcción               | 178.270,00          |
| Edificios Construidos                   | 172.419,00          |
| <b>TOTALES</b>                          | <b>1.768.074,90</b> |

Valoración de Savills a 31/12/2008

| <b>GRUPO SAN JOSÉ (AREA INMOBILIARIA)</b> |                   |
|---|-------------------|
| Inmovilizado material                     | 26.005,50         |
| Terrenos y Construcciones                 | 26.005,50         |
| Inversiones Inmobiliarias                 | 95.185,45         |
| Construcciones                            | 95.185,45         |
| Inversiones Inmobiliarias en desarrollo   | 94.246,00         |
| Existencias                               | 409.993,64        |
| Terrenos y Solares                        | 321.850,63        |
| Edificios en Construcción                 | 29.699,01         |
| Edificios Construidos                     | 58.444,00         |
| <b>TOTALES</b>                            | <b>625.430,58</b> |

Valoración de Jones Lang LaSalle a 31/12/2008

### 8.1.1 Banco de Suelo: descripción y valoración de mercado

El banco de suelo del Grupo inmobiliario con la integración de más de ochocientos mil metros cuadrados potencialmente edificables de Parquesol está valorado en 1.540 millones de euros a 31 de diciembre de 2008, lo que representa un 55,54 % respecto al GAV total del Grupo. La mayoría de la cartera de suelo es finalista, ya que está destinado a viviendas de primera residencia, con una gran diversificación geográfica en países como España, Portugal, EE.UU., República Dominicana, Perú y Argentina, tal y como se detalla en el siguiente cuadro.

**Distribución Geográfica de la cartera de suelo GAV Miles Euros**

**PARQUESOL**

| Ubicación | Finalista | Gestión | Total |
|-----------|-----------|---------|-------|
|-----------|-----------|---------|-------|

**España**

|            |            |            |                   |
|------------|------------|------------|-------------------|
| Valladolid | 156.577,00 | 73.020,00  | <b>229.597,00</b> |
| Palencia   | 470,00     |            | <b>470,00</b>     |
| Ponferrada | 1.230,00   |            | <b>1.230,00</b>   |
| Santander  |            | 13.317,00  | <b>13.317,00</b>  |
| Madrid     | 112.565,00 | 391.843,00 | <b>504.408,00</b> |
| Levante    | 26.550,00  | 29.340,00  | <b>55.890,00</b>  |
| Barcelona  |            | 27.400,00  | <b>27.400,00</b>  |
| Málaga     | 75.470,00  | 43.950,00  | <b>119.420,00</b> |
| Granada    |            | 23.500,00  | <b>23.500,00</b>  |
| Sevilla    | 17.550,00  |            | <b>17.550,00</b>  |
| Cádiz      |            | 15.310,00  | <b>15.310,00</b>  |

**Portugal**

|        |  |                  |                  |
|--------|--|------------------|------------------|
| Lisboa |  | <b>37.450,00</b> | <b>37.450,00</b> |
|--------|--|------------------|------------------|

**GRUPO SAN JOSÉ (AREA INMOBILIARIA)**

| Ubicación | Finalista | Gestión | Total |
|-----------|-----------|---------|-------|
|-----------|-----------|---------|-------|

**España**

|                 |            |           |                   |
|-----------------|------------|-----------|-------------------|
| León            | 6.989,00   |           | <b>6.989,00</b>   |
| Barcelona       |            | 1.015,00  | <b>1.015,00</b>   |
| Madrid          | 47.577,00  | 53.465,00 | <b>101.042,00</b> |
| Pontevedra      |            | 285,00    | <b>285,00</b>     |
| Sevilla         | 103.663,00 | 19.901,00 | <b>123.564,00</b> |
| Vigo            | 17.265,00  | 3.720,00  | <b>20.985,00</b>  |
| Cádiz           | 18.807,00  |           | <b>18.807,00</b>  |
| A Coruña        | 85.920,00  |           | <b>85.920,00</b>  |
| Tudela de Duero |            | 28,00     | <b>28,00</b>      |

|                     |                  |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Portugal</b>     | <b>4.202,00</b>  | <b>10.520,87</b> | <b>14.722,87</b> |
| <b>R.Dominicana</b> | <b>2.020,98</b>  |                  | <b>2.020,98</b>  |
| <b>EE.UU</b>        | <b>6.208,78</b>  |                  | <b>6.208,78</b>  |
| <b>Perú</b>         | <b>27.484,01</b> |                  | <b>27.484,01</b> |
| <b>Argentina</b>    | <b>82.499,83</b> | <b>4.419,00</b>  | <b>86.918,83</b> |

Dentro de los terrenos y solares del banco de suelo no se ha incluido la participación de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en Desarrollos Urbanísticos de Chamartín.

**8.1.2 Promociones en curso: descripción y valoración de mercado**

Los edificios en construcción a 31 de diciembre de 2008 tras la integración de Parquesol, están valorados en 271,6 millones de euros que representan un 9,79 % respecto al GAV total. Estos edificios están constituidos por 19 promociones repartidas fundamentalmente en Valladolid, Madrid, Costa del Sol, Levante, Sevilla, Lisboa y Perú. Estas promociones suponen en total unas 2.000 viviendas con una superficie edificable de aproximadamente 200.000 metros cuadrados, de los cuales hay que destacar que mas de 800 metros cuadrados corresponden a metros cuadrados edificables comerciales.

El detalle de las principales promociones en curso se expone en el siguiente cuadro:

| Inmueble                      | Localización | Viviendas |        | Locales y Oficinas |      | Garajes  |        | Trasteros |        |
|-------------------------------|--------------|-----------|--------|--------------------|------|----------|--------|-----------|--------|
|                               |              | m2        | Uds.   | m2                 | Uds. | m2       | Uds.   | m2        | Uds.   |
| ESTUDIOS MONTEAGUDO           | Madrid       | 2.545,00  | 28,00  | 0,00               | 0,00 | 945,00   | 45,00  | 280,00    | 28,00  |
| RESIDENCIAL BABACO            | Málaga       | 14.908,00 | 84,00  | 0,00               | 0,00 | 3.507,00 | 167,00 | 0,00      | 0,00   |
| RESERVA DE GUADARRAMA         | Madrid       | 15.239,00 | 140,00 | 0,00               | 0,00 | 2.940,00 | 140,00 | 1.400,00  | 140,00 |
| METROCITY                     | Lisboa       | 27.505,00 | 113,00 | 0,00               | 0,00 | 6.678,00 | 318,00 | 2.260,00  | 226,00 |
| LA JOYA 106.1                 | Valladolid   | 9.202,00  | 70,00  | 0,00               | 0,00 | 2.583,00 | 123,00 | 700,00    | 70,00  |
| LA JOYA 107.1                 | Valladolid   | 2.975,00  | 24,00  | 0,00               | 0,00 | 777,00   | 37,00  | 240,00    | 24,00  |
| LA JOYA 108.1                 | Valladolid   | 1.648,00  | 15,00  | 0,00               | 0,00 | 504,00   | 24,00  | 150,00    | 15,00  |
| LA JOYA 109.1                 | Valladolid   | 1.647,00  | 15,00  | 0,00               | 0,00 | 567,00   | 27,00  | 150,00    | 15,00  |
| ALAMENA RESIDENCIAL           | Sevilla      | 4.759,00  | 36,00  | 0,00               | 0,00 | 1.008,00 | 48,00  | 360,00    | 36,00  |
| ALBATROS                      | Zaragoza     | 29.200,00 | 151,00 | 0,00               | 0,00 | 5.481,00 | 261,00 | 680,00    | 68,00  |
| PARQUE LIBERTADES             | Sevilla      | 12.347,78 | 123,00 | 842,41             | 5,62 | 3.136,03 | 132,00 | 1.255,43  | 123,00 |
| R. PARQUESUR (P-111.2)        | Valladolid   | 10.188,70 | 81,00  | 0,00               | 0,00 | 2.562,00 | 122,00 | 810,00    | 81,00  |
| R. PASEO DE JALON (PB-09)     | Valladolid   | 15.210,00 | 132,00 | 0,00               | 0,00 | 2.562,00 | 207,00 | 810,00    | 132,00 |
| R. BARAMA (Carambuco Fase II) | Málaga       | 17.923,79 | 86,00  | 0,00               | 0,00 | 5.117,63 | 172,00 | 0,00      | 0,00   |

Los edificios construidos están valorados en 286,1 millones de euros, lo que representa un 10,3 % respecto al GAV total tras la integración de Parquesol. Estas promociones suponen un stock de

aproximadamente 550 viviendas repartidas fundamentalmente por las zonas geográficas de Valladolid, Costa del Sol, Sevilla, Levante, Galicia, Cádiz, Madrid, Cataluña y Portugal.

El detalle de las principales promociones finalizadas, con su correspondiente stock de viviendas, se expone en el siguiente cuadro:

| Inmueble               | Localización | Producto  | Superficie | Udes.  |
|------------------------|--------------|-----------|------------|--------|
| Alcazar Real           | Valladolid   | Locales   | 371,00     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 105,00     | 5,00   |
| Puerta Real            | Valladolid   | Garajes   | 63,00      | 3,00   |
| Alfonso X              | Valladolid   | Locales   | 947,00     | 0,00   |
| El Dorado              | Valladolid   | Garajes   | 84,00      | 4,00   |
| Montecarlo             | Valladolid   | Garajes   | 21,00      | 1,00   |
| Edificio Casa de Campo | Valladolid   | Garajes   | 21,00      | 1,00   |
| Edificio Europa        | Ponferrada   | Locales   | 1.323,00   | 0,00   |
| La Rinconada           | Valladolid   | Viviendas | 851,00     | 7,00   |
|                        |              | Garajes   | 399,00     | 19,00  |
|                        |              | Trasteros | 70,00      | 7,00   |
| Genova                 | Valladolid   | Locales   | 50,00      | 0,00   |
| Atenea-Apolo-Diana     | Valladolid   | Locales   | 639,00     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 63,00      | 3,00   |
| Ambassador             | Valladolid   | Locales   | 246,00     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 42,00      | 2,00   |
| Corona                 | Valladolid   | Locales   | 663,00     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 42,00      | 2,00   |
| Baviera                | Valladolid   | Viviendas | 139,39     | 1,00   |
|                        |              | Garajes   | 63,00      | 3,00   |
|                        |              | Trasteros | 10,00      | 1,00   |
| Britannia              | Valladolid   | Garajes   | 126,00     | 6,00   |
| Bellaterra             | Valladolid   | Garajes   | 63,00      | 3,00   |
| Parque Temple          | Ponferrada   | Locales   | 523,00     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 42,00      | 2,00   |
| Juan de Austria        | Valladolid   | Garajes   | 364,50     | 20,00  |
|                        |              | Locales   | 675,77     | 3,00   |
|                        |              | Oficinas  | 786,68     | 0,00   |
| Campus                 | Valladolid   | Garajes   | 21,00      | 1,00   |
|                        |              | Locales   | 687,00     | 0,00   |
| Parque Usera A         | Madrid       | Locales   | 247,15     | 0,00   |
| Manila                 | Valladolid   | Locales   | 337,71     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 42,00      | 2,00   |
| Oporto                 | Valladolid   | Locales   | 141,20     | 0,00   |
| Pajariel               | Ponferrada   | Garajes   | 147,00     | 7,00   |
| Arroyo Parque          | Madrid       | Garajes   | 51,00      | 6,00   |
| Cuzco                  | Valladolid   | Locales   | 1.957,85   | 0,00   |
| Vistahermosa           | Valladolid   | Viviendas | 247,00     | 2,00   |
|                        |              | Garajes   | 42,00      | 2,00   |
|                        |              | Trasteros | 20,00      | 2,00   |
| Guadalmarina I         | Cádiz        | Viviendas | 891,00     | 4,00   |
|                        |              | Garajes   | 126,00     | 6,00   |
|                        |              | Trasteros | 40,00      | 4,00   |
| Sanchinarro            | Madrid       | Garajes   | 63,00      | 3,00   |
| La Joya                | Madrid       | Viviendas | 0,00       | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 231,00     | 11,00  |
|                        |              | Trasteros | 0,00       | 0,00   |
| Riviera Park II        | Malaga       | Viviendas | 79,00      | 1,00   |
|                        |              | Garajes   | 21,00      | 1,00   |
|                        |              | Trasteros | 10,00      | 1,00   |
| Los Reales             | Valladolid   | Viviendas | 1.551,00   | 7,00   |
|                        |              | Garajes   | 147,00     | 7,00   |
| Puerto Ribera          | Malaga       | Locales   | 310,00     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 84,00      | 4,00   |
|                        |              | Trasteros | 10,00      | 1,00   |
| Alonso Palencia        | Málaga       | Garajes   | 105,00     | 5,00   |
| Panama Fase II         | Valladolid   | Garajes   | 168,00     | 8,00   |
| Panama Fase I          | Valladolid   | Viviendas | 0,00       | 0,00   |
|                        |              | Trasteros | 0,00       | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 0,00       | 0,00   |
| Casa Lopez             | Palencia     | Viviendas | 125,00     | 1,00   |
|                        |              | Locales   | 212,00     | 0,00   |
|                        |              | Trasteros | 20,00      | 2,00   |
| La Florida             | Oviedo       | Viviendas | 125,00     | 2,00   |
|                        |              | Garajes   | 212,00     | 2,00   |
|                        |              | Trasteros | 20,00      | 16,00  |
| Jardines de Zorrilla   | Valladolid   | Viviendas | 10.829,00  | 94,00  |
|                        |              | Locales   | 129,94     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 2.310,00   | 110,00 |
|                        |              | Trasteros | 940,00     | 94,00  |
| Villamar               | Alicante     | Viviendas | 1.982,44   | 22,00  |
|                        |              | Garajes   | 1.218,00   | 58,00  |
|                        |              | Trasteros | 140,00     | 14,00  |
| Victoria               | Málaga       | Garajes   | 21,00      | 1,00   |
| Guadalmarina II        | Cádiz        | Viviendas | 511,00     | 4,00   |
|                        |              | Garajes   | 84,00      | 4,00   |
|                        |              | Trasteros | 40,00      | 4,00   |
| Parque Jalon           | Valladolid   | Viviendas | 4.206,47   | 35,00  |
|                        |              | Garajes   | 1.029,00   | 49,00  |
|                        |              | Trasteros | 350,00     | 35,00  |
| Jardines de Jalon      | Valladolid   | Viviendas | 511,00     | 4,00   |
|                        |              | Garajes   | 294,00     | 14,00  |
|                        |              | Trasteros | 40,00      | 4,00   |
| Parque Usera C         | Madrid       | Oficinas  | 1.232,84   | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 614,00     | 28,00  |
|                        |              | Trasteros | 0,00       | 0,00   |
| Viñadelmar             | Murcia       | Viviendas | 11.443,06  | 128,00 |
|                        |              | Locales   | 669,00     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 3.381,00   | 161,00 |
| Juan Gris              | Málaga       | Viviendas | 0,00       | 0,00   |
|                        |              | Locales   | 38,00      | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 84,00      | 4,00   |
|                        |              | Trasteros | 0,00       | 0,00   |
| Mirabella              | Málaga       | Viviendas | 4.918,50   | 39,00  |
|                        |              | Garajes   | 987,00     | 47,00  |
|                        |              | Trasteros | 390,00     | 39,00  |
| Olimpia                | Sevilla      | Viviendas | 0,00       | 0,00   |
|                        |              | Locales   | 293,78     | 0,00   |
|                        |              | Garajes   | 0,00       | 0,00   |
|                        |              | Trasteros | 0,00       | 0,00   |
| Palatino               | Málaga       | Viviendas | 5.294,08   | 51,00  |
|                        |              | Garajes   | 1.071,00   | 51,00  |
|                        |              | Trasteros | 510,00     | 51,00  |
| Avenida Libertad       | Sevilla      | Viviendas | 1.284,00   | 12,00  |
|                        |              | Garajes   | 399,00     | 19,00  |
|                        |              | Trasteros | 130,00     | 13,00  |
|                        |              | Locales   | 855,00     | 0,00   |
| Pinar del Parque       | Madrid       | Viviendas | 10.067,00  | 108,00 |
|                        |              | Garajes   | 4.956,00   | 234,00 |
|                        |              | Trasteros | 1.080,00   | 107,00 |
|                        |              | Locales   | 1.946,00   | 7,00   |

### 8.1.3 Patrimonio: descripción y valoración

Los activos en patrimonio provienen fundamentalmente de la integración de Parquesol. Los activos en renta suponen un valor bruto agregado a 31 de diciembre de 2008 de 497,3 millones de euros según las valoraciones de Savills y Jones Lang LaSalle, y corresponden aproximadamente a 229.739 m2 edificables, lo que representa un 20,78 % del GAV ajustado. Este patrimonio en explotación está constituido por edificios en renta que generan ingresos o rentas recurrentes. En este patrimonio en renta hay que distinguir entre Hoteles, Centros Comerciales y Edificios de Oficinas.

Los cuatro hoteles que componen el Patrimonio en hoteles están incluidos en un acuerdo marco estratégico con Sol Meliá mediante contratos a largo plazo. La valoración de los hoteles supone el 21% respecto a la valoración total del Patrimonio en renta.

#### HOTELES

| <b>Nombre</b>                 | <b>Dirección</b>                | <b>Ciudad</b> | <b>Estrellas</b> | <b>m<sup>2</sup> totales</b> | <b>Nº habitac.</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------|------------------------------|--------------------|
| Trup-Apolo Barcelona          | Avda. del Paralelo 57-59        | Barcelona     | 4                | 18.456                       | 314                |
| Tryp Rey Pelayo               | Avda. Torcuato Fdez. Miranda 26 | Gijón         | 4                | 7.969                        | 132                |
| Tryp Recoletos                | Avda. Recoletos 13              | Valladolid    | 4                | 5.583                        | 80                 |
| Tryp Sofia y Genova Parquesol | C/. Herando de Acuña 35         | Valladolid    | 4                | 5.076                        | 70                 |
| <b>TOTAL</b>                  |                                 |               |                  | <b>37.284</b>                | <b>596</b>         |

El patrimonio de centros comerciales corresponde a 2 centros que están situados dos en la provincia de Valladolid. La valoración de los centros comerciales situados en Valladolid representa el 1,61%.

El resto de construcciones no incluidas en los dos apartados anteriores corresponden principalmente a edificios de oficinas con una valoración que supone el 77,39 % respecto a la valoración total de las construcciones en renta.

El patrimonio en uso propio, corresponde a las oficinas donde se ubican las delegaciones del Grupo Inmobiliario, y las oficinas de algunas de las filiales de Grupo empresarial San José. La ubicación de estas oficinas se encuentra principalmente en Valladolid, Madrid, Málaga, Pontevedra, A Coruña y Santiago de Compostela. El GAV total de estos inmuebles asciende a 31 de diciembre de 2008 a 28,3 millones de euros.

Las inversiones en proyectos destinados a alquiler corresponden a tres edificios destinados a hotel en los municipios de Pozuelo (Madrid), Málaga y Lisboa, así como un edificio de oficinas en proyecto y tres centros comerciales, uno situado en la provincia de Valladolid, y dos en Andalucía, en concreto uno en Algeciras y otro en Sevilla. La valoración de estos proyectos a 31 de diciembre de 2008 asciende a 141,5 millones de euros, lo que supone un 5,1 % respecto al GAV ajustado. Los edificios destinados a alquiler tienen una superficie edificable de 73.576 m2.

**CARTERA DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS DE PATRIMONIO**

| Nombre                           | Localización       | Uso        | m <sup>2</sup> |                |               |               | Ocupación (%) |
|----------------------------------|--------------------|------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                  |                    |            | Total          | Oficinas       | Comercio      | Otros         |               |
| El Dorado                        | Valladolid         | Oficinas   | 2.707,7        | 2.707,7        |               |               | 100           |
| Parque Laguna                    | Valladolid         | Comercio   | 4.252,0        |                | 4.252,0       |               | 80            |
| Centro de Ocio (Green Inm.)      | Valladolid         | Comercio   | 6.388,2        |                | 6.388,3       |               | 81            |
| Ballesol                         | Valladolid         | Residencia | 6.668,0        |                |               | 6.668,0       | 100           |
| Jose Abascal 45                  | Madrid             | Oficinass  | 6.405,9        | 6.405,9        |               |               | 59            |
| PRISMA                           | Valladolid         | Locales    | 2.707,74       |                |               | 2.707,74      | 100           |
| Conde de Peñalver                | Madrid             | Oficinas   | 969,2          | 969,2          |               |               | 100           |
| García Martín                    | Madrid             | Oficinas   | 8.312,1        | 8.312,1        |               |               | 100           |
| Torregalindo                     | Madrid             | Oficinas   | 4.350,0        | 4.350,0        |               |               | 99            |
| Las Rozas                        | Las Rozas - Madrid | Oficinas   | 6.118,6        | 6.118,6        |               |               | 70            |
| Edif. Via dos Castillas          | Pozuelo - Madrid   | Oficinas   | 3.930,5        | 3.930,5        |               |               | 100           |
| Atica 5                          | Pozuelo - Madrid   | Oficinas   | 12.839,62      | 12.2839,62     |               |               | 100           |
| Sofía I                          | Valladolid         | Locales    | 400            |                |               | 400           | 10            |
| Sofía II                         | Valladolid         | Locales    | 226,40         |                |               | 226,40        | 12            |
| Neo (Fecsa/Endesa)               | Barcelona          | Oficinas   | 37.574,3       | 37.574,3       |               |               | 100           |
| Blau Port                        | Barcelona          | Oficinas   | 11.495,5       | 11.495,5       |               |               | 97            |
| Rue de la Bienfaisance           | París (Francia)    | Oficinas   | 4.010,5        | 4.010,5        |               |               | 23            |
| Duque de Loulé 106               | Lisboa (Portugal)  | Oficinas   | 5.331,0        | 5.331,0        |               |               | 60            |
| Duque de Palmela                 | Lisboa (Portugal)  | Oficinas   | 7.125,3        | 7.125,3        |               |               | 100           |
| <b>TOTAL PORTFOLIO PRINCIPAL</b> |                    |            | <b>131.813</b> | <b>221.170</b> | <b>10.640</b> | <b>10.002</b> |               |

**8.1.4 Plusvalías potenciales ajustadas**

Por plusvalías brutas potenciales se entiende el diferencial entre el valor de mercado de los activos y el valor contable existente en los libros de la compañía. A este respecto cabe señalar que la Sociedad procedió a actualizar a valor de mercado de determinados activos a fecha 31 de diciembre de 2003 conforme a una tasación efectuada por CBRE.

Esta actualización supuso una revalorización de 42,27 millones de euros.

La sociedad se ha visto afectada por el deterioro en la valoración de sus activos, según lo determinado en los informes de valoración de activos realizados por los expertos independientes Savills y Jones Lang Lasalle a 31 de diciembre de 2008. De este modo, el deterioro del valor de los activos con respecto a su saldo en balance asciende a 79,9 millones de euros.

**8.1.5 Cálculo del NAV**

El NAV o valor neto liquidativo de la sociedad se calcula sumando a las plusvalías latentes, el valor de los fondos propios de la compañía. Esta metodología se utiliza principalmente para estimar el valor de las sociedades inmobiliarias. Después de descontar los impuestos al valor obtenido como NAV, se obtiene el NNAV (Net Net Asset Value).

El detalle del NAV del Grupo Inmobiliario es el siguiente en millones de euros:

| <i>Datos en miles de euros</i> | <b>2008</b>      | <b>2007</b>      | <b>Variación</b> |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Total valor de mercado GAV     | 2.773.536        | 3.165.179        | -12%             |
| GAV ajustado                   | 2.393.505        | 2.768.752        | -14%             |
| Plusvalías                     | 890.907          | 1.358.928        |                  |
| (+) Fondos Propios (*)         | 360.554          | 407.311          |                  |
| <b>NAV</b>                     | <b>1.251.461</b> | <b>1.766.239</b> | <b>-29%</b>      |
| (-) Impuestos                  | 275.995          | 410.290          |                  |
| <b>NNAV</b>                    | <b>975.466</b>   | <b>1.355.949</b> | <b>-28%</b>      |

(\*) Fondos propios agregados de las sociedades que se incluyen en la División Inmobiliaria del grupo

## **8.2 Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está sujeto a las normas relativas a la protección del medio ambiente, fundamentalmente en relación con la construcción, operación y puesta en marcha de instalaciones dentro del área de Tecnologías del Grupo. Todo ello conlleva, en la gestión de las actuaciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, una seria consideración de las causas que puedan producir una alteración del medioambiente, así como la adopción de las medidas correctoras y de fomento de la protección medioambiental adecuadas. En este sentido, para que un proyecto de construcción de una instalación pueda ser aprobado, es necesaria la presentación ante la autoridad competente de un proyecto básico y un estudio de impacto ambiental, por lo que las instalaciones realizadas por el Grupo disponen de los estudios demandados, de forma que el proyecto finalmente implantado cumpla con los requisitos establecidos.

Con independencia de lo anterior, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material de sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no se ha incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente en importes significativos.

Por otra parte, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no realiza, en relación con su inmovilizado material, ningún tipo de emisión significativa de contaminantes, ni está sujeta a ninguna regulación medioambiental específica. En este sentido, la Sociedad no estima que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto. No obstante, existen algunos suelos que, por su explotación industrial anterior, podrían requerir de actividades de descontaminación. En todo caso, aunque GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ puede ser legalmente responsable frente a terceros y frente a las Administraciones Públicas por la contaminación hallada en estos suelos, los vendedores de todos ellos asumieron contractualmente en todos los casos la responsabilidad económica, y en su caso técnica, de cualquier contaminación (y ello sin perjuicio de la realización por parte de la propia GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ de estudios medioambientales previos a la adquisición de cualquier suelo; GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no efectúa normalmente análisis medioambientales externos o sondeos de contaminación con carácter previo a la adquisición de terrenos).

Del mismo modo, no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente por importes significativos.



## 9 ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

**9.1 Situación financiera:** en la medida en que no figure en otra parte del documento de registro, describir la situación financiera del emisor, los cambios de esa situación financiera y los resultados de las operaciones para cada año y para el período intermedio, del que se requiere información financiera histórica, incluidas las causas de los cambios importantes de un año a otro en la información financiera, de manera suficiente para tener una visión de conjunto de la actividad del emisor

A continuación se presentan los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias consolidados y auditados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, respectivamente, de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, todo ello preparados conforme a NIIF:

| Datos en Miles de Euros                        |                     | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|--|---------------------|--|------------------|------------------|
|  |                     | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
| ACTIVO   |                     | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Fondo de comercio y otros activos intangibles  |                     | 17.175   | 61.356           | 17.900           |
| Inmovilizado material                          |                     | 108.088  | 174.758          | 61.331           |
| Inversiones inmobiliarias                      |                     | 465.240  | 405.341          | -                |
| Activos financieros no corrientes              |                     | 72.980   | 106.450          | 73.833           |
| Otros activos no corrientes                    |                     | 50.747   | 37.480           | 3.338            |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>             |                     | <b>714.230</b>   | <b>785.385</b>   | <b>156.402</b>   |
|  | %sobre total activo | 22,7%  | 25,1%            | 11,4%            |
| Existencias                                    |                     | 1.451.887  | 1.292.661        | 317.193          |
| Deudores                                       |                     | 835.774  | 823.472          | 773.702          |
| Otros activos financieros corrientes           |                     | 6.411  | 122.784          | 50.299           |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes |                     | 143.791  | 106.208          | 71.365           |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                |                     | <b>2.437.863</b>   | <b>2.345.125</b> | <b>1.212.559</b> |
|  | %sobre total activo | 77,3%  | 74,9%            | 88,6%            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                            |                     | <b>3.152.093</b>   | <b>3.130.510</b> | <b>1.368.961</b> |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

| Datos en Miles de Euros   |                     | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|---|---------------------|--|------------------|------------------|
|   |                     | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
| PASIVO  |                     | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante     |                     | 161.946  | 202.420          | 197.705          |
| Intereses minoritarios  |                     | 273.286  | 370.824          | 83.338           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>  |                     | <b>435.232</b>   | <b>573.244</b>   | <b>281.043</b>   |
|   | %sobre total pasivo | 13,8%  | 18,3%            | 20,5%            |
| Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes |                     | 864.527  | 978.755          | 7.277            |
| Otros pasivos no corrientes   |                     | 123.815  | 175.523          | 21.557           |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>  |                     | <b>988.342</b>   | <b>1.154.278</b> | <b>28.834</b>    |
|   | %sobre total pasivo | 31,4%  | 36,9%            | 2,1%             |
| Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes    |                     | 871.412  | 440.041          | 215.647          |
| Otros pasivos corrientes  |                     | 857.107  | 962.947          | 843.437          |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>   |                     | <b>1.728.519</b>   | <b>1.402.988</b> | <b>1.059.084</b> |
|   | %sobre total pasivo | 54,8%  | 44,8%            | 77,4%            |
| <b>TOTAL PASIVO</b>   |                     | <b>3.152.093</b>   | <b>3.130.510</b> | <b>1.368.961</b> |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Datos en Miles de Euros

| CUENTA DE RESULTADOS                                      | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|   | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Cifra de negocios   | 1.349.705  | 1.559.945        | 1.311.113        |
| Otros ingresos de explotación                             | 31.984   | 8.130            | 431              |
| <b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>                      | <b>1.381.689</b>   | <b>1.568.075</b> | <b>1.311.544</b> |
| Variación de existencias de producto en curso y terminado | 53.038   | -51.511          | 54.922           |
| Aprovisionamientos y otros gastos externos                | -1.172.986   | -1.163.539       | -1.099.359       |
| Gastos de personal  | -179.617   | -196.577         | -181.832         |
| Dotación a la amortización y variación de las provisiones | -91.299  | -6.870           | -8.493           |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                           | <b>-9.175</b>  | <b>149.578</b>   | <b>76.782</b>    |
| <b>RESULTADO ORDINARIO</b>                                | <b>-93.203</b>   | <b>100.708</b>   | <b>84.762</b>    |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                       | <b>-99.592</b>   | <b>103.967</b>   | <b>81.095</b>    |
| Impuesto sobre las ganancias                              | 30.962   | -46.661          | -24.450          |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                            | <b>-68.630</b>   | <b>57.306</b>    | <b>56.645</b>    |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Las principales variaciones habidas en las partidas del balance de situación consolidado son las referidas a las inversiones (variaciones en el perímetro de consolidación) realizadas por el Grupo en este período, según lo comentado en el apartado 5.2.1. del presente Documento de Registro.

En el apartado 6.1. del presente Documento de Registro se informa sobre la estructura de la cuenta de resultados del Grupo, por sectores de actividad.

A continuación se presenta la evolución de la Deuda Financiera Neta consolidada, así como del endeudamiento total neto de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008:

Datos en Miles de Euros

| ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO   | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                  |                |
|---|--|------------------|----------------|
|   | Estados financieros anuales                          |                  |                |
|   | 2.008  | 2.007            | 2.006          |
| Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo y otros pasivos financieros no corrientes | 864.527  | 978.755          | 7.277          |
| % sobre Total Deuda Financiera Bruta  | 49,3%  | 67,9%            | 3,1%           |
| Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo y otros pasivos financieros corrientes    | 888.769  | 463.351          | 227.160        |
| % sobre Total Deuda Financiera Bruta  | 50,7%  | 32,1%            | 96,9%          |
| <b>Total Deuda Financiera Bruta</b>   | <b>1.753.296</b>                                     | <b>1.442.106</b> | <b>234.437</b> |
| Inversiones Financieras Temporales  | 6.411  | 122.784          | 50.299         |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes  | 143.791  | 106.208          | 71.365         |
| <b>Total Deuda Financiera Neta</b>  | <b>1.603.094</b>                                     | <b>1.213.114</b> | <b>112.773</b> |
| Pasivo por impuestos diferidos neto   | 56.152   | 123.770          | 153            |
| Otros pasivos no corrientes   | -  | 13.072           | 10.254         |
| <b>Total Otros acreedores a Largo Plazo Netos (1)</b>                                   | <b>56.152</b>  | <b>136.842</b>   | <b>10.407</b>  |
| Deudas con Empresas del Grupo y asociadas   | 0  | 0                | 0              |
| Acreedores comerciales  | 710.059  | 782.436          | 708.382        |
| Otras deudas no comerciales   | 92.153   | 120.844          | 107.687        |
| <b>Total Otros acreedores a Corto Plazo (2)</b>   | <b>802.212</b>                                       | <b>903.280</b>   | <b>816.069</b> |
| <b>ENDEUDAMIENTO TOTAL NETO</b>   | <b>2.461.458</b>                                     | <b>2.253.236</b> | <b>939.249</b> |

(1) No se incluyen las provisiones a largo plazo dotadas por el Grupo para cubrir riesgos potenciales, por entenderse que no se trata de deuda exigible.

(2) No se incluyen las provisiones a corto plazo dotadas por el Grupo para cubrir riesgos derivados de las operaciones, por entenderse que no se trata de deuda exigible.

La deuda financiera neta se incrementa en el ejercicio 2008 en 390 millones de euros debido, principalmente, a la deuda financiera afecta a la financiación de promociones inmobiliarias del Grupo Parquesol, así como a la deuda financiera asumida por el Grupo para la compra de ésta.

Este mayor endeudamiento se sitúa en el largo plazo principalmente: el 49% del total de deuda financiera bruta es a largo plazo.

Véase el apartado 10, relativo a la situación financiera.

## 9.2 Resultados de explotación

El resultado de explotación por áreas de actividad en el Grupo Empresarial San José es el siguiente:

| Datos en Miles de Euros                             |   |                  |                  |
|---|---|------------------|------------------|
| <b>INGRESOS Y MÁRGENES<br/>POR LÍNEA DE NEGOCIO</b> | <b>Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes</b> |                  |                  |
|   | Estados financieros anuales                                 |                  |                  |
|   | <b>2.008</b>  | <b>2.007</b>     | <b>2.006</b>     |
| Actividad de Construcción                           | 1.155.154   | 1.230.533        | 1.112.028        |
| %sobre el total                                     | 85,6%   | 78,9%            | 84,8%            |
| Actividad Energética / Industrial                   | 91.049  | 94.595           | 107.538          |
| %sobre el total                                     | 6,7%  | 6,1%             | 8,2%             |
| Actividad Inmobiliaria                              | 139.133   | 246.516          | 45.885           |
| %sobre el total                                     | 10,3%   | 15,8%            | 3,5%             |
| Actividad Comercial                                 | 15.743  | 13.320           | 64.350           |
| %sobre el total                                     | 1,2%  | 0,9%             | 4,9%             |
| Otros   | -51.374   | -25.019          | -18.688          |
| %sobre el total                                     | -3,8%   | -1,6%            | -1,4%            |
| <b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS</b>                      | <b>1.349.705</b>  | <b>1.559.945</b> | <b>1.311.113</b> |
| Actividad de Construcción                           | 35.872  | 46.053           | 66.870           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | 3,1%  | 3,7%             | 6,0%             |
| Actividad Energética / Industrial                   | -2.443  | 1.143            | -1.715           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | -2,7%   | 1,2%             | -1,6%            |
| Actividad Inmobiliaria                              | -80.870   | 89.938           | 12.750           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | -58,1%  | 36,5%            | 27,8%            |
| Actividad Comercial                                 | 2.221   | 6.076            | 51               |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | 14,1%   | 45,6%            | 0,1%             |
| Otros   | 36.045  | 6.368            | -661             |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | -70,2%  | -25,5%           | 3,5%             |
| <b>TOTAL RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>               | <b>-9.175</b>   | <b>149.578</b>   | <b>77.295</b>    |
|   | -0,7%   | 9,6%             | 5,9%             |
| Actividad de Construcción                           | 41.749  | 50.475           | 69.275           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | 3,6%  | 4,1%             | 6,2%             |
| Actividad Energética / Industrial                   | -5.273  | -1.658           | -4.185           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | -5,8%   | -1,8%            | -3,9%            |
| Actividad Inmobiliaria                              | -144.886  | 75.226           | 17.325           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | -104,1%   | 30,5%            | 37,8%            |
| Actividad Comercial                                 | 2.334   | 5.715            | -286             |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | 14,8%   | 42,9%            | -0,4%            |
| Otros   | 6.484   | -25.791          | -1.034           |
| %sobre Import.Netto Cifra Negocio                   | -12,6%  | 103,1%           | 5,5%             |
| <b>TOTAL RESULTADO ANTES<br/>DE IMPUESTOS</b>       | <b>-99.592</b>  | <b>103.967</b>   | <b>81.095</b>    |
|   | -7,4%   | 6,7%             | 6,2%             |

El resultado de explotación del Grupo en el ejercicio 2008 es negativo, principalmente por el efecto de las provisiones por deterioro de los activos inmobiliarios del Grupo, efecto que está penalizando el resultado de explotación del ejercicio en un total de 76,7 millones de euros. Sin tener en cuenta este efecto, el margen de explotación del Grupo en 2008 se situaría en un 5%, lo que significa una reducción de 4 puntos porcentuales con respecto al ejercicio 2007. Esta reducción se deriva principalmente de:

a) Una de las prioridades estratégicas del Grupo es la diversificación geográfica. En este sentido, en los últimos años el Grupo ha intensificado los esfuerzos para potenciar esta rama de actividad. En el ejercicio 2008, el importe neto de la cifra de negocios proveniente de mercados internacionales ha ascendido a 250,8 millones de euros, lo cual representa un 18,6% del total de actividad del Grupo. El crecimiento de la división internacional en el ejercicio 2008 con respecto al ejercicio 2007 se ha situado por encima del 30%. En dicho ejercicio, la actividad internacional representaba el 12,4% del total del Grupo.

Este crecimiento en la rama internacional viene derivado principalmente del mercado de construcción, principalmente en países como Perú, Argentina y Portugal. En estos dos últimos, la presencia del Grupo se remonta a varios años, teniendo como objetivo principal incrementar la cifra de negocio a través de la diversificación en la tipología de producto ofrecido, así como optimización de la estructura de costes. No obstante, en países como Perú o República Dominicana, la presencia del Grupo es relativamente reciente, atravesando actualmente la fase de introducción en dichos países. En este escenario, la estructura de costes en relación a los ingresos, se encuentra por encima del nivel que se entendería óptimo. El objetivo en estos países es consolidar la posición, y en un futuro, crecer e, igualmente, mejorar la estructura de costes existente.

En todo caso, el nivel de actividad de construcción del Grupo se mantiene relativamente estable, habiéndose reducido en el ejercicio 2008 con respecto al 2007 en un 6,1%. Asimismo, y derivado principalmente de la coyuntura del mercado inmobiliario y de la construcción en general, en los últimos años se ha producido una reducción de la contratación en el mercado, efecto que se ha traducido en una mayor competencia, así como en una reducción de los márgenes de resultados de las empresas constructoras. También se ha producido un incremento en los períodos de cobro, lo cual redundará negativamente en el resultado del Grupo.

b) La reducción en la actividad inmobiliaria iniciada a finales del ejercicio 2007, como consecuencia del cambio en el ciclo alcista en el mercado inmobiliario en España. Asimismo, este efecto en el mercado inmobiliario justifica que en el último ejercicio se ha producido una ligera reducción de márgenes en la actividad de construcción, en especial por el área de construcción residencial.

El Grupo Parquesol conforma principalmente la división inmobiliaria de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en España. La actividad y resultado del ejercicio obtenido por este grupo en los años 2007 y 2008 asciende a 182,2 millones de ingresos ordinarios y 40,7 millones de euros de resultado del ejercicio en 2007, y 101,9 y -7,7 millones de euros, respectivamente en e 2008. Esto supone una reducción del 56% en la cifra de negocios y un empeoramiento del resultado del ejercicio por importe total de 48,4 millones de euros. La actividad se ha reducido sustancialmente, y se mantiene la previsión de que esta situación de demanda reducida en los mercados inmobiliarios se mantendrá durante al menos dos ejercicios más. En consecuencia, ya desde el ejercicio 2007 el Grupo ha procedido a adaptar su estructura de costes a la situación coyuntural actual. Con respecto al resultado, la reducción tan acusada producida en el ejercicio 2008 está justificada, principalmente, por las provisiones por deterioro registradas contablemente, como exigencia de la evolución negativa sufrida en el valor de mercado de los activos que, igualmente, se debe a la caída de la demanda en el mercado inmobiliario, en su mayor parte.

c) Desde el ejercicio 2007, uno de los objetivos estratégicos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha sido abarcar nuevos segmentos de actividad a través de la División Tecnológica del Grupo. Aprovechando la posición consolidada en los mercados de mantenimiento e instalaciones industriales, el Grupo se está posicionando en el sector energético. Este nuevo posicionamiento

del Grupo dentro de esta área de negocio hacia segmentos más rentables, en detrimento de otros con menor rentabilidad, ha conllevado que, durante esta fase de ajuste, el nivel de cifra de negocios y el resultado aportado al Grupo por esta División, en los ejercicios 2007 y 2008 se haya reducido con respecto a ejercicios anteriores. Así, el importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2008 se sitúa en 91 millones de euros, lo supone una reducción del 4% con respecto al ejercicio 2007, que a su vez se redujo un 12% con respecto al 2006. Así mismo, el resultado del ejercicio ha ascendido a -0,9 y -3,6 millones de euros en 2007 y 2008, respectivamente.

**9.2.1 Información relativa a factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o los nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del emisor por operaciones, indicando en qué medida han resultado afectados los ingresos**

No existen factores significativos que afecten de manera importante a los ingresos del emisor por operaciones.

**9.2.2 Cuando los estados financieros revelen cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos, proporcionar un comentario narrativo de los motivos de esos cambios**

Véase apartados 20.1 y siguientes.

**9.2.3 Información relativa a cualquier actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del emisor**

Durante los ejercicios 2006, 2007 y 2008, y en los meses transcurridos del ejercicio 2009, no se ha producido ninguna actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones de la Sociedad.

## 10 RECURSOS FINANCIEROS

### 10.1 Información relativa a los recursos financieros del emisor (a corto y a largo plazo)

Las necesidades de recursos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para la financiación de sus proyectos se han cubierto hasta la fecha fundamentalmente con la tesorería generada por el propio Grupo y con el incremento de la financiación bancaria. Este último recurso ha sido utilizado fundamentalmente para la inversión en activos inmobiliarios que ha supuesto para el Grupo la compra en 2007 del Grupo Parquesol (véase párrafo 5.2.1).

#### 10.1.1 Fondos propios

Las siguientes tablas recogen la información relativa a los fondos propios consolidados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008:

Datos en Miles de Euros

| PATRIMONIO NETO  | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
|  | Estados financieros anuales                          |                |                |
|  | 2.008  | 2.007          | 2.006          |
| Capital suscrito   | 1.312  | 1.312          | 1.312          |
| Prima de Emisión   | 7.838  | 7.838          | 7.838          |
| Reserva Legal  | 263  | 263            | 263            |
| Otras reservas de la sociedad dominante  | 42.782   | 35.727         | 26.487         |
| Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional      | 161.153  | 117.982        | 114.354        |
| Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia                 | 15.226   | 13.098         | 5.546          |
| Diferencias de conversión  | -9.270   | -8.257         | 929            |
| Pérdidas y ganancias atribuidas a la sociedad dominante                        | -46.359  | 34.457         | 40.976         |
| <b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la sociedad dominante</b> | <b>161.946</b>                                       | <b>202.420</b> | <b>197.705</b> |
| <b>Intereses minoritarios</b>  | <b>273.286</b>                                       | <b>370.824</b> | <b>83.338</b>  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>435.232</b>                                       | <b>573.244</b> | <b>281.043</b> |

Como consecuencia de la Fusión, a la fecha de registro del presente Folleto, la cifra de capital social de la Sociedad se ha visto incrementada hasta 1.950.782,49 euros y el importe total de la prima de emisión se ha situado en los 180.299.523,69 euros a la fecha del presente documento.

#### 10.1.2 Financiación bancaria

A continuación se presenta la evolución de la Deuda Financiera Neta consolidada, así como del endeudamiento total neto de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008:

Datos en Miles de Euros

| ENDEUDAMIENTO<br>CONSOLIDADO   | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                  |                |
|--|--|------------------|----------------|
|  | Estados financieros anuales                          |                  |                |
|  | 2.008  | 2.007            | 2.006          |
| Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo<br>y otros pasivos financieros no corrientes | 864.527  | 978.755          | 7.277          |
| % sobre Total Deuda Financiera Bruta   | 49,3%  | 67,9%            | 3,1%           |
| Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo<br>y otros pasivos financieros corrientes    | 888.769  | 463.351          | 227.160        |
| % sobre Total Deuda Financiera Bruta   | 50,7%  | 32,1%            | 96,9%          |
| <b>Total Deuda Financiera Bruta</b>  | <b>1.753.296</b>                                     | <b>1.442.106</b> | <b>234.437</b> |
| Inversiones Financieras Temporales   | 6.411  | 122.784          | 50.299         |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes   | 143.791  | 106.208          | 71.365         |
| <b>Total Deuda Financiera Neta</b>   | <b>1.603.094</b>                                     | <b>1.213.114</b> | <b>112.773</b> |
| Pasivo por impuestos diferidos neto  | 56.152   | 123.770          | 153            |
| Otros pasivos no corrientes  | -  | 13.072           | 10.254         |
| <b>Total Otros acreedores a Largo Plazo Netos (1)</b>                                      | <b>56.152</b>  | <b>136.842</b>   | <b>10.407</b>  |
| Deudas con Empresas del Grupo y asociadas  | 0  | 0                | 0              |
| Acreedores comerciales   | 710.059  | 782.436          | 708.382        |
| Otras deudas no comerciales  | 92.153   | 120.844          | 107.687        |
| <b>Total Otros acreedores a Corto Plazo (2)</b>  | <b>802.212</b>                                       | <b>903.280</b>   | <b>816.069</b> |
| <b>ENDEUDAMIENTO TOTAL NETO</b>  | <b>2.461.458</b>                                     | <b>2.253.236</b> | <b>939.249</b> |

(1) No se incluyen las provisiones a largo plazo dotadas por el Grupo para cubrir riesgos potenciales, por entenderse que no se trata de deuda exigible.

(2) No se incluyen las provisiones a corto plazo dotadas por el Grupo para cubrir riesgos derivados de las operaciones, por entenderse que no se trata de deuda exigible.

La deuda financiera neta se incrementa en el ejercicio 2008 en 390 millones de euros debido, principalmente, a la deuda financiera afecta a la financiación de promociones inmobiliarias del Grupo Parquesol. Adicionalmente, a fecha 31 de diciembre de 2007, el Grupo registró en el epígrafe "Otros activos financieros corrientes" la cuenta a cobrar al Grupo Lábaro por la venta del 12% de participación en el Grupo Parquesol, por importe de 107,2 millones de euros, documentado en tres pagarés a corto plazo. Durante el ejercicio 2008, dicha operación de venta se ha considerado nula por falta de pago, por lo que a fecha 31 de diciembre de 2008 no existe dicha cuenta a cobrar. Dicho epígrafe se está considerando a efectos de cálculo de la Deuda Financiera Neta a 31 de diciembre de 2007.

Este mayor endeudamiento se sitúa en el largo plazo principalmente: el 49% del total de deuda financiera bruta es a largo plazo.

### 10.1.3 Ratios de estructura financiera

La siguiente tabla muestra determinados ratios relativos a la estructura financiera consolidada de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008:

| RATIOS DE<br>ESTRUCTURA FINANCIERA                       | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |        |       |
|--|--|--------|-------|
|  | Estados financieros anuales                          |        |       |
|  | 2.008  | 2.007  | 2.006 |
| Deuda financiera bruta / Total pasivo                    | 55,6%  | 46,1%  | 17,1% |
| Deuda financiera bruta a c/p / Total Deuda Financ. Bruta | 50,7%  | 32,1%  | 96,9% |
| Deuda financiera neta / Patrimonio Neto                  | 368,3%   | 211,6% | 40,1% |
| Deuda financiera neta / Total Endeudamiento Neto         | 65,8%  | 53,8%  | 12,0% |
| Deuda financiera Neta / Total pasivo                     | 50,9%  | 38,8%  | 8,2%  |

## 10.2 Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería del emisor

En la siguiente tabla se muestra la evolución del fondo de maniobra consolidado de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en los ejercicios 2006, 2007 y 2008.

Datos en Miles de Euros

| FONDO DE MANIOBRA                             | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                          |                  |                  |
|   | 2.008  | 2.007            | 2.006            |
| Existencias                                   | 1.451.887  | 1.292.661        | 317.193          |
| Deudores                                      | 835.774  | 823.472          | 773.702          |
| <b>Activo Circulante de Explotación</b>       | <b>2.287.661</b>                                     | <b>2.116.133</b> | <b>1.090.895</b> |
| Acreeedores comerciales                       | 710.059  | 782.436          | 708.382          |
| Otras deudas no comerciales                   | 92.153   | 120.844          | 107.687          |
| Provisiones de Tráfico                        | 37.538   | 36.357           | 15.856           |
| Ajustes por Periodificación                   | 0  | 3.712            | 2.050            |
| <b>Pasivo Circulante de Explotación</b>       | <b>839.750</b>                                       | <b>943.349</b>   | <b>833.975</b>   |
| <b>Fondo de Maniobra de Explotación</b>       | <b>1.447.911</b>                                     | <b>1.172.784</b> | <b>256.920</b>   |
| Disponible (1)                                | 150.202  | 228.992          | 121.664          |
| Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo | 888.769  | 463.351          | 227.160          |
| <b>Fondo de Maniobra Neto</b>                 | <b>709.344</b>                                       | <b>942.137</b>   | <b>153.475</b>   |
| <b>VARIACIÓN</b>                              | <b>-232.793</b>                                      | <b>788.662</b>   | <b>-</b>         |

(1) Incluye Inversiones Financieras Temporales y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El Fondo de Maniobra de explotación se ha incrementado en 916 millones de euros en 2007 con respecto a 2006, y 275 millones en 2008 con respecto al ejercicio 2007. El incremento habido en 2007 se debe, principalmente, al incremento de existencias por importe de 976 millones de euros, de los cuales, 709 millones de euros corresponden a las existencias inmobiliarias aportadas por el Grupo Parquesol (este subgrupo se incorporó con fecha efectiva 1 de enero de 2007 al GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ).

La cifra de Deudores se ha incrementado en 12,2 millones de euros en el ejercicio 2008 con respecto al 2007, lo cual supone un incremento de 1,5%. El período medio de cobro del área de construcción se situaba alrededor de 160 días a 31 de diciembre de 2008, habiéndose incrementado ligeramente en el ejercicio 2008, derivado del incremento en el nivel de morosidad existente en el mercado, debido a la circunstancias coyunturales que atraviesa la economía actualmente.

Los cuadros relativos a los estados de flujos de efectivo consolidados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ de los ejercicios 2006, 2007 y 2008, se presentan en el párrafo 20.1. del presente Documento de Registro. No obstante, a continuación se presentan las principales partidas constitutivas de orígenes de flujos de tesorería:

Datos en Miles de Euros

| PRINCIPALES ORÍGENES DE TESORERÍA                      | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
|  | Estados financieros anuales                          |               |               |
|  | 2.008  | 2.007         | 2.006         |
| Recursos procedentes de las operaciones                | -73.765  | -631.793      | -13.231       |
| Incremento / (disminución) por inversiones             | 25.295   | -468.955      | -32.485       |
| Incremento / (disminución) de endeudamiento financiero | 86.054   | 1.135.591     | 67.562        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>37.584</b>  | <b>34.843</b> | <b>21.846</b> |



Las necesidades de recursos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para la financiación de su propia actividad y de los proyectos de inversión acometidos se cubrirán fundamentalmente con la tesorería generada por la realización de su actividad económica y conforme al Plan de Negocios marcado por el propio Grupo y con el incremento de la financiación bancaria.

En relación a la financiación bancaria, el 21 de abril de 2009, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con sus entidades financieras para la refinanciación de su deuda financiera, lo que garantiza estabilidad financiera al Grupo para un escenario temporal a largo plazo, y todo ello de acuerdo al Plan de Negocios marcado por la Sociedad (ver apartado 10.3.1 del presente documento Registro).

La Dirección de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha realizado un Plan de Negocios 2009-2013 que refleja sus mejores estimaciones en base a la información disponible en este momento, con un carácter razonable y realizable en relación con el contrato de financiación que se detalla más adelante.

El Plan de Negocios del Grupo recoge los planes de negocio agregados de los negocios de construcción, tecnología y comercial y de los negocios de promoción inmobiliaria y patrimonial. Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración del Plan de Negocio correspondiente a construcción, tecnología y comercial, incluyen lo siguiente:

- Construcción: ralentización de la contratación hasta el ejercicio 2011 y mantenimiento de los márgenes, así como un empeoramiento del período medio de cobro, teniendo en cuenta la coyuntura económica actual y futura prevista por la Dirección.
- Tecnología: incremento de la facturación proveniente del negocio energético, mejora del margen a nivel de la división, empeoramiento del período medio de cobro y mantenimiento del pago.
- Comercial: ligero incremento de las ventas y mantenimiento del margen bruto, así como mantenimiento de los períodos medios de pago, cobro y nivel de existencias.

Por otro lado, dada la actual evolución de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, las principales hipótesis utilizadas en el Plan de Negocio de promoción inmobiliaria y patrimonial, son las siguientes:

- Ralentización de los ingresos por escrituraciones de viviendas de las promociones terminadas y en curso (no estimándose iniciar promociones nuevas en el período que comprende el Plan de Negocio).
- Deterioro del negocio patrimonial histórico, considerando el potencial impacto de descensos en los niveles de ocupación, así como en la erosión en los ingresos netos obtenidos.

El Plan de Negocio incorpora la intención de venta de determinados activos, diferenciados del resto de elementos que conforman el conjunto de las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta las circunstancias actuales del mercado inmobiliario y, por lo tanto, considerando el retraso en la venta de dichos activos; otorgando un carácter razonable y realizable en relación al cumplimiento del contrato de financiación.

### **10.3 Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del emisor**

#### **10.3.1 Financiación externa**

El detalle de las deudas con entidades de crédito de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en los ejercicios 2006, 2007 y 2008 es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

| COMPOSICIÓN DE LA DEUDA<br>CON ENTIDADES DE CRÉDITO |               | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes |                  |                  |                  |                |                |
|---|---------------|--|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|   |               | Estados financieros anuales                          |                  |                  |                  |                |                |
|   |               | 2.008  |                  | 2.007            |                  | 2.006          |                |
|   |               | Límite   | Dispuesto        | Límite           | Dispuesto        | Límite         | Dispuesto      |
| <b>Créditos Sindicados</b>                          |               | <b>731.823</b>                                       | <b>731.823</b>   | <b>501.611</b>   | <b>501.611</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
|   | % sobre Total | 38,4%  | 43,5%            | 34,8%            | 38,8%            | 0,0%           | 0,0%           |
| <b>Con Garantía Hipotecaria</b>                     |               | <b>456.863</b>                                       | <b>456.863</b>   | <b>637.036</b>   | <b>637.036</b>   | <b>135.408</b> | <b>135.408</b> |
|   | % sobre Total | 24,0%  | 27,2%            | 44,3%            | 49,3%            | 47,0%          | 60,7%          |
| <b>Líneas de Crédito</b>                            |               | <b>433.047</b>                                       | <b>356.938</b>   | <b>275.535</b>   | <b>128.535</b>   | <b>125.280</b> | <b>60.030</b>  |
|   | % sobre Total | 22,7%  | 21,2%            | 19,1%            | 9,9%             | 43,5%          | 26,9%          |
| <b>Líneas de Descuento de Efectos</b>               |               | <b>274.379</b>                                       | <b>127.150</b>   | <b>18.793</b>    | <b>18.793</b>    | <b>20.286</b>  | <b>20.286</b>  |
|   | % sobre Total | 14,4%  | 7,6%             | 1,3%             | 1,5%             | 7,0%           | 9,1%           |
| <b>Arrendamientos financieros</b>                   |               | <b>7.821</b>   | <b>7.821</b>     | <b>6.444</b>     | <b>6.444</b>     | <b>7.200</b>   | <b>7.200</b>   |
|   | % sobre Total | 0,4%   | 0,5%             | 0,4%             | 0,5%             | 2,5%           | 3,2%           |
| <b>TOTAL</b>  |               | <b>1.903.933</b>                                     | <b>1.680.595</b> | <b>1.439.419</b> | <b>1.292.419</b> | <b>288.174</b> | <b>222.924</b> |

La deuda de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a 31 de diciembre de 2008 queda compuesta en un 44% por créditos sindicados relacionados con la compra del Grupo Parquesol, en un 21% por líneas de crédito con garantía personal, y en un 27% por préstamos con garantía hipotecaria bien sobre inversiones inmobiliarias, bien sobre existencias inmobiliarias.

El Grupo trabaja con un número alto de entidades financieras. El tipo de interés aplicable a la deuda financiera por lo general está referenciado al euribor a tres meses, más un diferencial que oscila entre el 0,2 y el 1.

El Grupo tiene concedidos préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles de su propiedad, que figuran registrados en el balance de situación consolidado del Grupo, a fecha 31 de diciembre de 2008, por importe de 117 millones de euros, o bien sobre promociones inmobiliarias en curso de ejecución (préstamos promotores). La cancelación de estos préstamos se realiza mediante cuotas con vencimientos entre los ejercicios 2009 y 2025, para el caso de los préstamos concedidos para la adquisición de inmuebles, o bien se producirá en la fecha de finalización y entrega de la promoción que financia.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, para realizar la liquidación de la operación de adquisición del Grupo Parquesol, formalizó en el ejercicio 2007 un préstamo sindicado, donde la entidad agente es Barclays Bank, por importe total de 514 millones de euros. A 31 de diciembre de 2008, el importe pendiente de amortizar ascendía a 732 millones de euros.

#### Refinanciación de la deuda del Grupo

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

Los gastos asociados a la renegociación de la deuda se estiman en una cifra aproximada de 34,5 millones de euros, de los cuales, 18 millones corresponden a la comisión de apertura, 13,6 millones a los impuestos asociados a la reestructuración de las garantías y el resto son gastos asociados a honorarios de Notarías, Registros y otros servicios profesionales (asesores y abogados).

Por otro lado, el Grupo ha procedido a imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 la totalidad de los gastos incurridos en la obtención de la anterior financiación (la que se ha visto

Documento de Registro

sustituida en el proceso de renegociación de la deuda descrito anteriormente) que, a fecha 31 de diciembre de 2008, estaban pendientes de imputar a la cuenta de resultados y que ascendían a un total de 10,9 millones de euros. Dicha imputación se ha realizado en el segundo trimestre de 2009.

Los principales términos de dicha refinanciación son los siguientes:

- Préstamos y créditos por un importe máximo de principal total de 1.112,37 millones de euros. El tipo de interés aplicado se calculará en función del Euribor más un margen, el cual se incrementa desde el 0,50% aplicado en el primer año hasta el 2,00% el sexto año. El plazo de amortización de este tramo es el que se detalla a continuación:
  - Período de carencia para los tres primeros años.
  - Amortización en el año 4 por importe de 65 millones de euros.
  - Amortización en el año 5 por importe de 68,4 millones de euros.
  - Amortización en el año 6 del resto de capital pendiente, 978,9 millones de euros.
- Un tramo de descuento comercial y financiero con un límite máximo de 243,85 millones de euros.
- Un tramo de “confirming” por un límite máximo de 105,25 millones de euros.
- Un tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por un límite conjunto máximo de 501,94 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 212,01 millones de euros. El tipo de interés aplicado se calculará en función del Euribor más un margen, el cual se incrementa desde el 0,50% aplicado en el primer año hasta el 2,00% el sexto año. El plazo de amortización de este tramo es el que se detalla a continuación:
  - Período de carencia para los tres primeros años.
  - Amortización en el año 4 por importe de 12,4 millones de euros.
  - Amortización en el año 5 por importe de 13,1 millones de euros.
  - Amortización en el año 6 del resto de capital pendiente, 186,5 millones de euros.

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

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años; y
- Se han otorgado garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, incluidas el 27,5% de las acciones de Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A., así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios. No existen garantías otorgadas por los socios de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

El contrato prevé mecanismos por los cuales las garantías personales otorgadas a las entidades financiadoras en la fecha de formalización del contrato de financiación, firmado antes de la fusión se mantengan después de la fusión. Esto mismo es aplicable a las garantías reales y promesas.

Se exige al Grupo el mantenimiento de una serie de ratios financieros:

- Unos fondos propios mínimos que oscilan entre 90 y 150 millones de euros, a cierre de 31 de diciembre del ejercicio 2009 y con posterioridad, calculados trimestralmente de forma interanual, hasta el 31 de diciembre de 2013,
- Un EBITDA consolidado mínimo de entre 50 y 75 millones de euros, calculados a 30 de junio de 2009 y con posterioridad, calculados trimestralmente de forma interanual, hasta el 31 de diciembre de 2013. En este sentido, el EBITDA interanual cerrado a 31 de marzo de 2009 – último dato cerrado a la fecha de elaboración del presente documento Registro- ascendió a 73 millones de euros.
- Determinados ratios de cobertura de intereses, calculados trimestralmente de forma interanual desde el 31 de diciembre de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2014.

Cuando se incumpla cualquiera de los ratios financieros se produce un supuesto de vencimiento anticipado y todas las cantidades debidas en virtud del contrato podrán ser declaradas vencidas y exigibles por las entidades financiadoras.

En virtud del mencionado contrato de financiación y en relación con la política de dividendos (ver apartado 20.7 del documento Registro), GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ debe destinar sus flujos monetarios al: (a) pago de principal e intereses de la deuda financiera, (b) desarrollo normal de su actividad o la reinversión en el negocio y, (c) en su caso, si obtuviese ingresos extraordinarios por la venta de activos, a la amortización anticipada de la deuda financiera o a la reinversión en determinadas ramas de actividad de su negocio.

Atendidas dichas obligaciones, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, podrá repartir dividendos, previa autorización de las entidades financieras acreditantes bajo el Contrato de Financiación.

Entre los supuestos de amortización anticipada obligatoria están los siguientes:

- Parcialmente en los casos de ampliaciones de capital, salvo las destinadas a su participada DUCH y a determinados proyectos permitidos.
- Totalmente en caso de cambio de control de UDRA.
- Totalmente en el caso de venta de la totalidad de los activos del negocio, o de una rama de actividad del mismo que sea determinante para la continuidad del negocio, sea en una o en varias operaciones relacionadas entre sí.
- Parcialmente en caso de ventas de activos.

Entre las obligaciones de UDRA cabe destacar las siguientes:

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

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

### 10.3.2 Operaciones de cobertura de tipos de interés

Con el objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés de los préstamos bancarios y de los contratos de arrendamiento financiero, el GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tiene la política de contratar instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés (“swaps”, “swaptions” y “collars”), mediante los cuales el Grupo intercambia cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las citadas financiaciones.

A 31 de diciembre de 2008, el Grupo tiene contratados instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés para un importe del nominal de 839.022 miles de euros. Actualmente el Grupo está revisando su estructura de cobertura del riesgo de tipo de interés, con el propósito de acomodarla a su nueva estructura de financiación, derivada del acuerdo de refinanciación alcanzado.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad 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 los Collars y combinaciones de opciones, la sociedad utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

El valor razonable de los derivados financieros al 31 de diciembre de 2008 ascendía a 22.536 miles de euros, a favor de las entidades financieras.

### 10.3.3 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 404 millones de euros, que corresponden íntegramente a Sociedades Dependientes.

Adicionalmente, relacionado con la operación de adquisición del Grupo Parquesol, el Grupo formalizó préstamos sindicados aportando en concepto de prenda ante dichos préstamos las acciones que posee en Parquesol.

En relación con sociedades asociadas, en especial con la sociedad Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A., existen avales presentados por ésta, por importe de 9,5 millones de euros, 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.

El resto de garantías corresponden principalmente a avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras a organismos públicos y privados otorgados, en su mayoría, por bancos y compañías de seguros.

En relación con la División Inmobiliaria, más concretamente derivados del Grupo Parquesol, existen compromisos de compra de terrenos y solares. A fecha 31 de diciembre de 2008, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 121,9 millones de euros, aproximadamente, de los cuales a dicha fecha el Grupo había satisfecho

26,6 millones de euros, estando en su mayoría el resto de pagos sujetos a determinados hitos urbanísticos. La totalidad de estos contratos fueron suscritos en ejercicios anteriores, concretamente, durante el ejercicio 2007 se suscribieron los relativos a la compra de diversas fincas en Sant Just Desvern (Barcelona), en el término municipal de Los Barrios (Cádiz), y en Madrid, en tanto que los restantes contratos de compraventa o de promesa de compra de solares fueron suscritos en ejercicios anteriores.

**10.4 Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del emisor**

La deuda financiera de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ contiene las obligaciones habituales en contratos de esta naturaleza, no habiéndose producido incumplimiento de tales obligaciones a la fecha del presente Documento de Registro. En este sentido, las principales obligaciones que asume GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, derivadas del acuerdo de refinanciación de la deuda, son las que se reflejan en el apartado 10.3 anterior.

**10.5 Información relativa a las fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en los puntos 5.2.3 y 8.1**

Para cumplir con los compromisos mencionados en el apartado 5.2.3 y 8.1 del Documento de Registro, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ cuenta con la situación de tesorería existente a 31 de marzo de 2009 (un importe conjunto de “efectivo y otros activos líquidos equivalentes” de 159 millones de euros), así como con una línea de financiación adicional que, de acuerdo al contrato de refinanciación, permitirá a la sociedad disponer de una línea de liquidez adicional por importe de 212 millones de euros.

## **11 INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

**En los casos en los que sea importante, proporcionar una descripción detallada de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada a actividades de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor**

Dado el sector de actividad en el que opera la Sociedad, no existe actividad de I+D ni registro de patentes.

En relación con la propiedad industrial, tanto GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ como el Grupo en su conjunto tienen como política fundamental proteger y defender al máximo sus marcas más representativas. En este sentido, las marcas más relevantes de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y de su grupo están protegidas en el ámbito nacional, comunitario e internacional en un amplio rango de las clases del nomenclátor internacional. A fecha de registro del presente Folleto no existen litigios ni reclamaciones en relación con las marcas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

## **12 INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

### **12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro.**

Desde el 31 de diciembre de 2008 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido hechos fuera del marco normal de la actividad y del desarrollo específico de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, confirmándose las principales tendencias detectadas por el Grupo al cierre del ejercicio 2008:

- En el área de la construcción, se está produciendo una fuerte contracción de la demanda, más acentuada en el segmento de la edificación residencial. En lo que respecta al segmento de la obra civil, irá cobrando mayor relevancia dentro de su contribución a la cifra de negocios del Grupo, en detrimento del segmento de edificación. Por otra parte, se prevé un mantenimiento de los márgenes en el área de construcción.
- En el área inmobiliaria, se constata la dificultad para dar salida al stock de viviendas finalizadas, aumentando el período de venta de éstas. Del mismo modo, el proceso de venta de activos no estratégicos del Grupo, se está planificando de acuerdo a unos mayores plazos, pero sin que en ningún caso suponga tensiones en la tesorería del Grupo. Por otro lado, no se estima iniciar promociones nuevas durante el año en curso.
- También dentro del área inmobiliaria, en su segmento patrimonial, es posible hablar de una cierta disminución en los niveles de ocupación, así como una erosión en la cifra de ingresos netos del segmento.
- Dentro del área de tecnologías, se constata el buen momento del segmento de las energías, por lo que es de esperar que aumente la contribución de este segmento en los ingresos globales del Grupo.
- El hecho de que Latinoamérica esté resistiendo mejor que Europa la crisis financiera, incidirá en que el peso relativo del negocio que el Grupo tiene en estos países pueda verse favorecido, aumentando de este modo el grado de internacionalización de la compañía.

### **12.2 Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual**

En el apartado 6.2 se recoge información sobre las tendencias relativas a la actividad de la Sociedad.



### **13 PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS**

**Si un emisor opta por incluir una previsión o una estimación de beneficios, en los documentos de registro deberá figurar la siguiente información:**

La Sociedad ha optado por no incluir ninguna previsión o estimación sobre beneficios.

## 14 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS

**14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de las siguientes personas indicando las principales actividades que éstas desarrollan el margen del emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese emisor:**

### 14.1.1 Miembros del órgano de administración, de gestión o de supervisión

(i) Miembros del órgano de administración

A fecha de registro del presente Folleto, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son los que se detallan a continuación (incluyendo el reparto de cargos en el seno del Consejo, el carácter de dichos cargos y las direcciones profesionales de cada Consejero).

| Consejo de Administración                |                              |                                 |                     |   |
|--|------------------------------|---------------------------------|---------------------|---|
| Nombre                                   | Fecha de primer nombramiento | Cargo                           | Carácter del cargo  | Dirección profesional                                   |
| D. Jacinto Rey González                  | 18/ago/1987                  | Presidente y Consejero Delegado | Dominical/Ejecutivo | Ronda de Poniente, 11.<br>28760 Tres Cantos – Madrid    |
| D. Jacinto Rey Laredo                    | 25/may/1999                  | Vicepresidente                  | Dominical/Ejecutivo | Ronda de Poniente, 11.<br>28760 Tres Cantos – Madrid    |
| D. Miguel Zorita Lees                    | 27/jun/2008                  | Consejero Delegado              | Ejecutivo           | Ronda de Poniente, 11.<br>28760 Tres Cantos – Madrid    |
| D. Ramón Barral Andrade                  | 30/jun/2009                  | Vocal                           | Independiente       | c/ Gúimil, nº21 Agudelo<br>36191 Barro - Pontevedra     |
| Dña. Altina de Fátima Sebastián González | 27/jun/2008                  | Vocal                           | Otros Externos      | Paseo Manuel Girona, 88, 6º<br>2ªA. 08034 Barcelona     |
| D. Francis Lepoutre                      | 27/jun/2008                  | Vocal                           | Otros Externos      | Vereda de los Chopos, 7.<br>28109 Alcobendas. Madrid    |
| D. Francisco Hernanz Manzano             | 27/jun/2008                  | Vocal                           | Otros Externos      | cC Ocaña, 1. 45004 Toledo                               |
| D. Roberto Rey Perales                   | 27/jun/2008                  | Vocal                           | Otros Externos      | Plaza de la Libertad, Casa<br>del Cordón. 090994 Burgos |
| D. Roberto Álvarez Álvarez               | 27/jun/2008                  | Vocal                           | Independiente       | Eschiaffino 2175 piso 7.<br>Buenos Aires (Argentina)    |
| D. Santiago Martínez Carballal           | 30/jun/2009                  | Vocal                           | Ejecutivo           | Ronda de Poniente, 11.<br>28760 Tres Cantos – Madrid    |

A los efectos de la determinación del carácter de los cargos del Consejo de Administración de la Sociedad se ha considerado la clasificación realizada por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno en su reunión celebrada el día 15 de julio de 2009.

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el 25 de junio de 2009 ha acordado nombrar como Vicepresidente al consejero D. Jacinto Rey Laredo, así como nombrar Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad y Secretario de sus Comisiones, al Letrado en ejercicio D. José Manuel Otero Novas que ha sido Secretario no Consejero de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. hasta la fecha de su absorción por la Sociedad, en sustitución de D. Rafael Sanmartín Losada.

#### 14.1.2 Socios comanditarios, si se trata de una sociedad comanditaria por acciones

No aplica, al tratarse de una sociedad anónima.

#### 14.1.3 Fundadores, si el emisor se constituyó hace menos de cinco años

No aplica, al haberse constituido la Sociedad hace más de cinco años.

#### 14.1.4 Cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor

El cuadro de altos directivos de la Sociedad a la fecha de registro del presente Folleto, además de los miembros ejecutivos del órgano de administración mencionados anteriormente, es el que se refleja a continuación:

| Nombre                             | Cargo   | Fecha del nombramiento  | Dirección Profesional                      |
|------------------------------------|---|---|--|
| Dña. Estela Amador Barciela        | Directora General de RRHH, Calidad ,Medio Ambiente y Comunicación | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Antonio Moure Figueiras         | Director General Jurídico   | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Rosalía de Castro, 44 Bajo. Pontevedra     |
| D. Lourdes Freiría Barreiro        | Directora General de Seguros y Riesgos Laborales                  | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Rosalía de Castro, 44 Bajo. Pontevedra     |
| D. Federico Cañas García-Rojo      | Director General Corporativo                                      | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| Dña. Cristina González             | Directora Asesoría Fiscal   | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Valeriano García García López   | Consejero Delegado San José Constructora                          | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Juan Areses Vidal               | Director General Obra Civil San José Constructora                 | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Jordi Artigas Olivares          | Director General Edificación San José Constructora                | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez | Responsable Área Inmobiliaria Grupo San José                      | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Pedro Aller Román               | Consejero Delegado San José Tecnologías                           | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |

| Nombre                           | Cargo  | Fecha del nombramiento  | Dirección Profesional                      |
|----------------------------------|--|---|--|
| D. Juan Félix Hernández González | Director General San José Tecnologías                | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Guillermo Briones Rodino      | Consejero Delegado San José Energía y Medio Ambiente | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Ignacio Alonso López          | Director General Comercial Udra                      | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |
| D. Jean Claude Curell Costanzo   | Subdirector Área Internacional                       | El Grupo no tiene establecido un procedimiento formal de nombramiento | Ronda de Poniente, 11. Tres Cantos. Madrid |

(i) Naturaleza de toda relación familiar

No existe relación de índole familiar entre los altos directivos salvo la que se refiere a la familia Rey. De este modo, se hace constar que D. Jacinto Rey González, Presidente, es el padre de D. Jacinto Rey Laredo, miembro del Consejo de Administración y de la Alta Dirección.

(ii) Datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión

A continuación se resume brevemente información sobre preparación académica y trayectoria profesional de los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos (o sus representantes):

*Miembros del Consejo:*

- D. Jacinto Rey González: empresario gallego, en una primera etapa de su vida se dedicó a la docencia. En 1970 se incorpora como Director Técnico a Constructora San José, donde desarrolla toda su vida profesional. Actualmente es Presidente del Grupo SAN JOSÉ y Presidente de Carlos Casado, S.A., empresa que cotiza en la Bolsa de Buenos Aires. Ha sido Presidente de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., empresa que cotizaba en la Bolsa de Madrid hasta su fusión con la Sociedad.
- D. Jacinto Rey Laredo: Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, Diplomado en Derecho Comunitario por el Centro Universitario San Pablo CEU y Master en Dirección General PDG por el IESE. Ha ocupado desde el año 1996 diferentes puestos de responsabilidad dentro del Grupo. Actualmente, es además Presidente de San José Constructora.
- D. Miguel Zorita Lees: 52 años de edad, Licenciado en Derecho por la Universidad de Valencia, MBA por Northeastern University, Boston, Gamma Sigma Award. Fue Socio Director y Presidente de Deloitte, Director General del Banco Exterior, Consejero Delegado de Banco de Negocios Argentaria y Miembro del Comité de Dirección del Grupo Argentaria, dentro del Banco de Vizcaya (BBVA) estuvo al cargo de distintos destinos en Departamentos Centrales, Banca Comercial y Banca Mayorista en Bilbao, Nueva York, Boston y Madrid entre los que destacan Subdirector Territorial Noroeste, Director Adjunto Nueva York y Presidente BBV Promoción Empresarial. Ha

sido consejero de Telefónica, Telefónica Móviles y Amper. Adicionalmente a su condición de Consejero-Delegado, es responsable y Director del Área Internacional.

- D. Ramón Barral Andrade: 67 años de edad, Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la UNED, Perito Mercantil por la Escuela de Altos Estudios Mercantiles de A Coruña y Censor Jurado de Cuentas. Ha desarrollado su trayectoria profesional en el Banco Simeón, S.A., donde ocupó diferentes puestos de responsabilidad, siendo Director General desde 1995 hasta 2003. En la actualidad es Vicepresidente de Promocions Culturais Galegas, S.A. y Vicepresidente y Presidente de la Comisión Ejecutiva de Xornal de Galicia, S.A., ambas sociedades del Grupo, habiendo sido anteriormente Consejero de la Sociedad desde la fecha de su constitución hasta el 27 de junio de 2008, sin que haya desempeñado ningún cargo ejecutivo en ninguna de las sociedades del Grupo.
- Dña. Altina de Fátima Sebastián González: es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Católica de Lisboa, Doctora en Negocios y Dirección de Empresas por el IESE y ha realizado un post-doctorado en la Harvard Business School. Actualmente es consejera independiente del Banco Caixa Geral y Presidenta de su Comité de Auditoría, Socia fundadora de las Consultoras AB Research y Diagnóstico y Soluciones y profesora asociada del departamento de Economía Financiera de la Universidad Complutense de Madrid.
- D. Francis Lepoutre: 63 años de edad, fue Director General de Alcampo y posteriormente fue nombrado Presidente, cargo que ejerció hasta el año 2007, cuando se jubiló. Fue Presidente del Grupo Auchan de España y Portugal, y posteriormente de Argentina y México.
- D. Francisco Hernanz Manzano: 55 años de edad, Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y Actuario de Seguros por la Universidad Complutense de Madrid. Ha sido Director General de Promoción Empresarial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Adjunto al Consejero Delegado del Diario El Sol, Presidente de Caja Toledo, Director General de Caja Castilla la Mancha. Es en la actualidad Subdirector General – Dirección Empresas Participadas de Caja Castilla la Mancha y Administrador de CCM Corporación, S.A. y es miembro de distintos Consejos de Administración, entre los que figuran MAPFRE Vida, S.A., Incarlopsa y Telecom Castilla-La Mancha. Ha sido consejero de Parquesol hasta la fecha de la Fusión.
- D. Roberto Rey Perales: 38 años de edad, Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid, en la especialidad de Financiación y Programa Dirección General por el IESE. Es Director General Adjunto de Caja Burgos y Consejero de Campofrío Alimentación, INDALUX e Interdin. Ha sido consejero de Parquesol hasta la fecha de la Fusión.
- D. Roberto Álvarez Álvarez: Licenciado en Economía y Dirección de Empresas y Técnico en Comercio Exterior. Es Consejero de MAPFRE Seguros y MAPFRE Seguros Laborales desde 2000 y 2002 respectivamente. Consejero de Metrogas (distribuidora de gas de Argentina, propiedad de Repsol) en el período 2002-2009. Miembro de la mesa directiva de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
- D. Santiago Martínez Carballal: 35 años de edad, Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, Sección Economía de la Empresa, especialidad Financiación, por la Universidad San Pablo C.E.U. y Master en Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa. Se incorporó al Grupo en el año 2001 como Director Administrativo y Financiero. Con anterioridad, ha trabajado como consultor en Innovation Partners (Grupo Solving International) y CEIP Consultores Internacionales. Actualmente ostenta en el Grupo el cargo de Director General de Administración y Finanzas.

#### *Altos Directivos:*

- Dña. Estela Amador Barciela: Licenciada en Psicología por la Universidad de Santiago de Compostela y Curso Superior de Dirección de Recursos Humanos por la Escuela de Negocios de Caixa Vigo. Ha trabajado en el Departamento de Neuropsiquiatría del Centro de Diagnóstico y Orientación Terapéutica de Pontevedra. Ha ocupado puestos de responsabilidad en varias empresas dentro del área de Recursos Humanos y ha impartido clases en el Master de Recursos Humanos de la Escuela de Negocios de Caixa Vigo.
- Antonio Moure Figueiras: 62 años de edad, Licenciado en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela. Fue Profesor, Tutor de Derecho Civil en la UNED (Centro de Pontevedra), coordinador del área mercantil de la Escuela de Práctica Jurídica del Ilustre Colegio de Abogados de Pontevedra y abogado externo del Banco Pastor, S.A. Es abogado en ejercicio perteneciente al Ilustre Colegio de Abogados de Pontevedra con el número 799.
- Dña. Lourdes Freiría Barreiro: Licenciada en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela. Ha ocupado desde 1996 diversos puestos de responsabilidad dentro del Grupo.
- D. Federico Cañas García-Rojo: 47 años de edad, Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, Auditor-Censor Jurado de Cuentas, Programa en Alta Dirección de Empresas por el IESE y Programa de Finanzas Corporativas por el IESE. Ha sido Director General Corporativo y Secretario General de Fadesa Inmobiliaria. Trabajó anteriormente en Arthur Andersen en sus oficinas de Madrid y La Coruña.
- Dña. María Cristina González López: Licenciada en Ciencias Económicas, especialidad en contabilidad y sistemas informativos, por la Universidad Complutense de Madrid y Master en Derecho Tributario por la Escuela de Economía de Madrid. Ha sido Asociada Senior del Departamento Fiscal de Deloitte Asesores Tributarios S.L.
- D. Valeriano García García: 56 años de edad, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad de Santander y Master en Dirección y Gestión de Empresas por La Fundación Agustín de Betancourt. Se incorporó al Grupo en el año 1981, en la Delegación de Sevilla, y ha ido ocupando diferentes puestos de responsabilidad dentro del Grupo.
- D. Juan Areses Vidal: Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la E.T.S.I.C.C.P. de la Universidad Politécnica de Madrid, Master en Dirección General PDG por el IESE. Fue Director de zona de Constructora Hispánica, S.A. y acumula una larga experiencia en la ejecución de obras de carretera, ferrocarril, edificación, hidráulicas y puertos y urbanizaciones.
- D. Jordi Artigas Olivares: 40 años de edad, Ingeniero Superior de Caminos, Canales y Puertos en la Especialidad Hidráulica, por la Universidad Politécnica de Cataluña, MBA en especialización en Gestión de Administraciones Públicas por ESADE, Master de Ingeniería Municipal por la Universidad Politécnica de Cataluña. Ha ocupado puestos de responsabilidad en Industrias del Cemento Aglomerado (ICA), Ayuntamiento de Viladecans, Ferrovial y Institut Cerdá.
- D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez: 45 años de edad, Licenciado en Derecho por la Universidad de Granada, Programa de Dirección de empresa por el Economics Institute de la Universidad de Boulder (Colorado, EE.UU), Master Asesoría Jurídica y Fiscal de empresas (MAJ) por el Instituto de Empresa, Programa Dirección General (PDG) por IESE. Ha sido Vicepresidente y Consejero Delegado de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, Consejero Delegado de Comarex Corporación Inmobiliaria y Consejero Delegado y copropietario de la sociedad Desarrollos Altiplano, S.L. (Grupo San José). Fue miembro del Consejo Regional de Banesto.

- D. Pedro Aller Román: Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Santiago de Compostela. Comenzó su trayectoria laboral en el Grupo en el año 1989, ocupando varios puestos de responsabilidad en el mismo.
- D. Juan Félix Hernández González: 60 años de edad, Ingeniero Industrial por la ETS de Ingenieros Industriales de Madrid. Ha sido Director General de Copisa Industrial, Vicepresidente de Cegelec, Director General de Moncobra y Director General de Moncasa.
- D. Guillermo Briones Godino: 56 años de edad, Licenciado en Ciencias Económicas en la Universidad Autónoma de Barcelona, Bachelor in Economic Science por la University of Southern California de Los Ángeles, Master in Business Administration por la University of Southern California de Los Ángeles. Consejero del Grupo de Empresas de Terranova, sucesora de SeaWest en España. Ha ocupado puestos de responsabilidad en FECSA, Grupo March y Bechtel Power Corporation.
- D. Ignacio Alonso López: 37 años de edad, Licenciado en Derecho por la Universidad de Alcalá, Licenciado en la especialidad de Gestión Empresarial por el Centro de Enseñanza Superior Luis Vives (CEU), Diplomado en "Derecho Inmobiliario" por la Escuela de Práctica Jurídica de la Universidad Complutense de Madrid.
- D. Jean Claude Curell Costanzo: 43 años de edad, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos en por la Univesidad Politécnica de Madrid, especialidad en transportes. Ha ocupado puestos de responsabilidad en Constructor, S.A y en O.C.I.S.A.

(iii) Nombres de todas las empresas y asociaciones de las que los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos de la Sociedad hayan sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o hayan tenido una participación significativa (superior al 3%), indicando si esa persona sigue siéndolo.

A continuación se detallan los cargos actualmente vigentes desempeñados por los Consejeros de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. Aquellos cargos que no se desempeñan en la actualidad, pero sí en los últimos años, se recogen en la información sobre los Consejeros integrada en el subapartado anterior. Además, la información que se detalla a continuación no incluye las sociedades integradas en el Grupo.

Se recogen también a continuación las participaciones relevantes de los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social (tal como se indica en el apartado anterior), tanto de la Sociedad como de su Grupo, y que han sido comunicadas a la Sociedad.

| Titular                                  | Sociedad Participada                        | Actividad                               | Participación | Funciones   |
|--|---|---|---------------|---|
| D. Jacinto Rey González                  | Pinos Altos XR, S.L.                        | Tenencia de valores                     | 55%           | Administrador<br>Presidente y                     |
| D. Jacinto Rey González                  | Grupo Empresarial San José, S.A.            | Tenencia de valores                     | 1,29%%        | Consejero<br>Delegado                             |
| D. Jacinto Rey Gonzalez                  | Unirisco Galicia, S.C.R.                    | Tenencia de valores                     |               | Administrador.                                    |
| D. Jacinto Rey Gonzalez                  | Uninvest, S.C.R.                            | Tenencia de valores                     |               | Administrador.                                    |
| D. Jacinto Rey Gonzalez                  | Udra Valor, S.A                             | Tenencia de valores                     |               | Representante<br>Pinos Altos<br>Inversiones, S.L. |
| D. Roberto Rey Perales                   | Arquitrabe Activos S.L.                     | Tenencia de valores                     |               | Consejero.  |
| D. Roberto Rey Perales                   | Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L. | Promoción inmobiliaria                  |               | Consejero   |
| D. Roberto Rey Perales                   | Nuevo Hospital de Burgos S.A.               | Construcción y Explotación de Inmuebles |               | Consejero.  |
| D. Jacinto Rey Laredo                    | Pinos Altos XR, S.L.                        | Tenencia de valores                     | 25%           | -   |
| D. Jacinto Rey Laredo                    | Grupo Empresarial San José, S.A.            | Tenencia de valores                     |               | Consejero.  |
| D. Jacinto Rey Laredo                    | Udra Valor, S.A.                            | Tenencia de valores                     | -             | -   |
| Dña. Altina de Fátima Sebastián Gonzáles | Ferrovial                                   | Construcción                            |               | Consejera   |
| D. Francisco Hernánz Manzano             | El Reino de D. Quijote, S.A.                | Promoción Inmobiliaria                  |               | Presidente  |
| D. Francisco Hernánz Manzano             | Lico Inmuebles, S.A.                        | Promoción Inmobiliaria                  |               | Consejero   |
| D. Francisco Hernánz Manzano             | Grupo Empresarial Natura, S.A.              | Promoción Inmobiliaria                  |               | Consejero   |
| D. Francisco Hernánz Manzano             | CCM Corporación, S.A.                       | Promoción Inmobiliaria                  |               | Consejero<br>Delegado                             |
| D. Francis Lepoutre                      | Grupo Auchán                                | Centros Comerciales                     |               |   |
| D. Ramón Barral Andrade                  | Promocions Culturais Galegas, S.A           | Editora de Medios                       |               | Vicepresidente                                    |
| D. Ramón Barral Andrade                  | Xornal de Galicia, S.A.                     | Editora de Médios                       |               | Vicepresidente                                    |
| D. Santiago Martínez Carballal           | Udra Valor, S.A.                            | Tenencia de valores                     |               |   |

(iv) Cualquier condena en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco años anteriores; datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que estuviera relacionada por lo menos durante los cinco años anteriores; detalles de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones por autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) y si ha sido descalificada alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante por lo menos los cinco años anteriores.

De acuerdo con la información suministrada a la Sociedad por cada Consejero y alto directivo, se hace constar que ninguno de los Consejeros o altos directivos de la Sociedad mencionados con anterioridad en el presente apartado: (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco últimos años; (ii) está relacionado con cualquier concurso, quiebra, suspensión de pagos o liquidación alguna de una sociedad mercantil en la que actuara como miembro del Consejo de Administración o como alto directivo al menos en los cinco últimos años; ni (iii) ha sido incriminado pública y oficialmente o sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor al menos en los cinco años anteriores.



## **14.2 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos**

### **14.2.1 Posibles conflictos de intereses entre los deberes de las personas mencionadas en el apartado 14.1 con el emisor y sus intereses privados y/o otros deberes**

Según la información de que dispone la Sociedad, y salvo por lo descrito en el apartado 19 siguiente en relación con las operaciones realizadas con partes vinculadas, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni de los altos directivos mencionados en el apartado 14.1 anterior se encuentra en ninguna situación de conflicto de intereses entre sus deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo, de conformidad con la regulación de los conflictos de interés establecida en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas.

Las participaciones relevantes de los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de la Sociedad mencionados en el apartado 14.1 anterior en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social (tal como se indica en el apartado anterior), tanto de la Sociedad como de su grupo, y que han sido comunicadas a la Sociedad, se han detallado en el apartado 14.1 anterior, con indicación de los cargos o funciones que en estas sociedades ejercen.

Los conflictos de interés se encuentran regulados de manera específica en la normativa vigente, y, en concreto, en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas.

Asimismo, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ se ha dotado de un Reglamento del Consejo que regula específicamente los conflictos de interés. A este respecto, establece que todas las personas afectadas por el mismo, ante una colisión entre los intereses de la Sociedad y los suyos propios, deben actuar de acuerdo con los principios de independencia (deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos), abstención (deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto) y confidencialidad (se abstendrán de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto). A este respecto de transcriben a continuación los artículos 30 y 32 del citado Reglamento:

#### **“Artículo 30º.- No competencia.**

*El Consejero está sometido a lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas.*

*Antes de aceptar cualquier puesto directivo o nombramiento como miembro del órgano de Administración de otra sociedad, el Consejero deberá consultar, en su caso, a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.”*

#### **“Artículo 32º.- Conflictos de interés.**

*El Consejero procurará evitar las situaciones que puedan suponer un conflicto de interés, directo o indirecto entre la Sociedad y el Consejero o sus personas vinculadas en los términos del Art. 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas y, en todo caso, deberá informar de estas situaciones al Presidente del Consejo con la debida antelación.*

*El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que pueda hallarse interesado personalmente, así como se abstendrá de votar o delegar su voto en relación con dichas cuestiones.*

*Tendrán la consideración de conflicto de interés todas aquellas inversiones u operaciones ligadas a los bienes de la Sociedad cuando (i) la inversión u operación, siendo del interés de la Sociedad, también lo sea del Consejero o del accionista persona jurídica que represente o de las personas a él*

*vinculadas en los términos del Art. 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas; (ii) hubiera conocido la operación o inversión por motivo de su cargo de Consejero; y (iii) la Sociedad no hubiera descartado la operación o inversión, sin mediar la influencia del Consejero.*

*Se considerará que el Consejero ha incumplido sus deberes de fidelidad hacia la Sociedad si, conociéndolo de antemano, permite o no revela la existencia de operaciones realizadas por personas físicas o jurídicas que tengan la consideración de personas vinculadas en los términos del Art. 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas y que no se hubieran sometido a las condiciones previstas en el presente Reglamento.*

*Cuando se plantee un conflicto de interés entre el Consejero y/o las personas a él vinculadas con la Sociedad, deberá el Consejero ponerlo en conocimiento del Presidente del Consejo y abstenerse de intervenir en el debate y en la toma de decisión correspondiente.”*

**14.2.2 Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el apartado 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo**

No existen acuerdos o entendimientos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el apartado 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

**14.2.3 Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el apartado 14.1 sobre la disposición durante un determinado período de tiempo de su participación en los valores del emisor**

No existen restricciones acordadas por las personas mencionadas en el apartado 14.1 sobre la disposición durante un determinado período de tiempo de su participación en los valores del emisor.

## 15 REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

**15.1 En relación con el último ejercicio completo del emisor importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas por el emisor o sus filiales, a las personas mencionadas en el apartado 14.1 anterior por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales**

### 15.1.1 Remuneración pagada a los miembros del Consejo de Administración, órganos de gestión o de supervisión

El artículo 25 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

*“Artículo 25º.- Retribución a los miembros del Consejo de Administración.*

- 1. Los asistentes a las reuniones del Consejo podrán percibir dietas de asistencia.*
- 2. Asimismo, los Consejeros percibirán una retribución de la Sociedad.*
- 3. La retribución de los distintos Consejeros podrá ser diferente en función de su carácter, ejecutivo o no, y de sus servicios a la Sociedad en general o en los órganos delegados del Consejo.*

*A estos efectos, la Junta General de accionistas fijará anualmente la cantidad de las retribuciones de los Consejeros. Corresponderá al Consejo fijar las retribuciones individualizadas de los diferentes Consejeros.*

- 4. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus Consejeros.*
- 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.”*

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento del Consejo, corresponde, en su caso, a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno: *“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.”*

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009 acordó mantener la retribución de los administradores fijada en la anterior Junta General, dicho acuerdo se tomó conforme a los Estatutos Sociales vigentes a esa fecha, estableciendo una cifra máxima de 50 miles de euros en concepto de dietas, una vez entren en vigor los nuevos Estatutos Sociales que están condicionados a la admisión a cotización de la Sociedad, la Junta General fijará el importe concreto de las retribuciones de los Consejeros de la Sociedad para el ejercicio en curso y siguientes, conforme a lo establecido en los Estatutos.

En la siguiente tabla se recoge el detalle de la remuneración percibida por la totalidad de Consejeros de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, para los miembros que lo eran hasta dicha fecha, por razón de su pertenencia a los órganos de administración o dirección de la Sociedad y sus filiales:

| Concepto retributivo | Datos en miles de Euros |
|----------------------|-------------------------|
| Retribución Fija     | 550                     |
| Retribución variable | 1.050                   |
| Dietas               | 34                      |

| Concepto retributivo   | Datos en miles de Euros |
|--|-------------------------|
| Atenciones estatutarias  | 0                       |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros       | 0                       |
| Otros  | 0                       |
| TOTAL (*)  | 1.634                   |
| Otros beneficios   | Datos en miles de Euros |
| Anticipos  | 0                       |
| Créditos concedidos  | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones                       | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas            | 0                       |
| Primas de seguros de vida  | 0                       |
| Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros | 0                       |
| TOTAL  | 0                       |

(\*) La cifra total correspondiente a la remuneración percibida por los Consejeros de la sociedad en 2008, no coincide con la reflejada en las Cuentas Anuales correspondientes al mismo período, con motivo de un error en estas últimas.

#### 15.1.2 Remuneraciones pagadas a los altos directivos

La siguiente tabla recoge el detalle de la remuneración percibida por los altos directivos de la Sociedad (que no son a su vez Consejeros ejecutivos) durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008:

| Concepto retributivo  | Datos en miles de Euros |
|---|-------------------------|
| Sueldos y salarios satisfechos                                | 1.556                   |
| - Remuneración fija   | 506                     |
| - Remuneración variable                                       | 1.050                   |
| Sueldos y salarios satisfechos por otras sociedades del Grupo | 2.327                   |
| - Remuneración fija   | 1.942                   |
| - Remuneración variable                                       | 385                     |
| TOTAL   | 3.883                   |

#### 15.1.3 Ejercicio en curso

A continuación se recogen los datos relativos a la remuneración de los Consejeros de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ durante el ejercicio 2009, para los miembros que lo eran durante el primer trimestre. Estos datos incluyen toda remuneración percibida por los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio:

| Concepto retributivo                                       | Datos en miles de Euros |
|--|-------------------------|
| Retribución Fija   | 112,5                   |
| Retribución variable                                       | 0                       |
| Dietas   | 0                       |
| Atenciones estatutarias                                    | 0                       |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0                       |

| <b>Concepto retributivo</b>                                      | <b>Datos en miles de Euros</b> |
|--|--------------------------------|
| Otros  | 0                              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>112,5</b>                   |
| <b>Otros beneficios</b>  | <b>Datos en miles de Euros</b> |
| Anticipos  | 0                              |
| Créditos concedidos  | 0                              |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones                       | 0                              |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas            | 0                              |
| Primas de seguros de vida  | 0                              |
| Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros | 0                              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>0</b>                       |

La siguiente tabla recoge el detalle de la remuneración percibida por los altos directivos de la Sociedad (que no son a su vez Consejeros ejecutivos) durante el ejercicio 2009:

| <b>Concepto retributivo</b>                                   | <b>Datos en miles de Euros</b> |
|---|--------------------------------|
| Sueldos y salarios satisfechos                                | 617                            |
| - Remuneración fija   | 201                            |
| - Remuneración variable                                       | 416                            |
| Sueldos y salarios satisfechos por otras sociedades del Grupo | 922                            |
| - Remuneración fija   | 770                            |
| - Remuneración variable                                       | 152                            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1.539</b>                   |

## **15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares**

No existen importes totales ahorrados o acumulados por la Sociedad o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

## 16 PRÁCTICAS DE GESTIÓN

### 16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y período durante el cual las personas relacionadas en el apartado 14.1 anterior han desempeñado servicios en ese cargo

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, cuya entrada en vigor está sujeta a la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad, los Consejeros desempeñarán su cargo por plazo de seis años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

No obstante lo anterior, los actuales administradores fueron nombrados con arreglo a los artículos 16, 19 y demás concordantes de los Estatutos vigentes en el momento de su nombramiento, por lo que el mandato de los actuales administradores expirará una vez transcurridos cinco años desde la fecha de su nombramiento, que se produjo en las fechas que se indican en la tabla siguiente:

| Consejero                                | Fecha de nombramiento |
|--|-----------------------|
| D. Jacinto Rey González                  | 30/jun/2009           |
| D. Miguel Zorita Lees                    | 06/jul/2009           |
| D. Jacinto Rey Laredo                    | 30/jun/2009           |
| D. Ramón Barral Andrade                  | 30/jun/2009           |
| Dña. Altina de Fátima Sebastián González | 30/jun/2009           |
| D. Francis Lepoutre                      | 30/jun/2009           |
| D. Francisco Hernanz Manzano             | 30/jun/2009           |
| D. Roberto Rey Perales                   | 30/jun/2009           |
| D. Roberto Alvarez Alvarez               | 30/jun/2009           |
| D. Santiago Martínez Carballal           | 30/jun/2009           |

### 16.2 Información sobre los contratos de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa

No existen.

### 16.3 Información sobre la comisión ejecutiva, el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno

#### 16.3.1 Comisión Ejecutiva

El artículo 14 del Reglamento del Consejo, en relación con el artículo 31 de los Estatutos Sociales, establece que el Consejo de Administración podrá designar una Comisión Ejecutiva.

Dicha Comisión ha sido creada por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 6 de julio de 2009, y forman parte de la misma los siguientes Consejeros:

| Nombre                          | Cargo                           | Carácter del cargo |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| D. Jacinto Rey González         | Presidente y Consejero Delegado | Ejecutivo          |
| D. Jacinto Rey Laredo           | Vicepresidente                  | Ejecutivo          |
| Dña. Altina de Fátima Sebastián | Vocal                           | Otros externos     |
| D. Miguel Zorita Lees           | Consejero Delegado              | Ejecutivo          |

La Comisión Ejecutiva, de conformidad con el artículo 30 de los Estatutos Sociales, tiene delegadas con carácter permanente todas las facultades del Consejo de Administración excepto las indelegables conforme a la Ley y a los Estatutos Sociales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, las normas de composición y funcionamiento de la Comisión Ejecutiva son las que se resumen a continuación:

- (i) La Comisión Ejecutiva se reunirá con arreglo al calendario de sesiones que se establezca al comienzo de cada ejercicio, sin perjuicio de lo cual se reunirá igualmente a iniciativa del Presidente cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad.
- (ii) La convocatoria de las reuniones de la Comisión Ejecutiva se efectuará por cualquier medio del que pueda quedar constancia.
- (iii) La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, la mitad de sus miembros, presentes o representados. Los Consejeros miembros de la Comisión Ejecutiva, cuando no puedan asistir personalmente a la reunión, podrán delegar su representación en otro de los miembros asistentes mediante carta dirigida al Presidente.
- (iv) Presidirá las reuniones el Presidente del Consejo de Administración. En ausencia del Presidente, sus funciones serán ejercidas por el Vicepresidente, y de haber varios, al que corresponda por prioridad de número, y en defecto de todos ellos, el Consejero que la Comisión designe de entre sus miembros para desempeñar dicha función.
- (v) Actuará como Secretario y Vicesecretario de la Comisión Ejecutiva quienes lo fueran del Consejo de Administración, y de haber varios, al que corresponda por prioridad de número, y en defecto de todos ellos, el Consejero que la Comisión designe de entre sus miembros para desempeñar dicha función.
- (vi) Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes a la sesión.
- (vii) La Comisión Ejecutiva podrá adoptar acuerdos sin sesión, en las condiciones en que pueda hacerlo el Consejo.
- (viii) Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas normas o reglas adicionales de funcionamiento aplicables a la Comisión Ejecutiva estime por conveniente.

### 16.3.2 **Comité de Auditoría**

El artículo 14 del Reglamento del Consejo establece, en relación con el artículo 32 de los Estatutos Sociales, que el Consejo de Administración habrá de constituir un Comité de Auditoría.

Dicho Comité ha sido creado por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 15 de julio de 2009, y forman parte del mismo los siguientes Consejeros:

| Nombre                          | Cargo      | Carácter del cargo |
|---------------------------------|------------|--------------------|
| D. Ramón Barral Andrade         | Presidente | Independiente      |
| Dña. Altina de Fátima Sebastián | Vocal      | Otros externos     |
| D. Roberto Rey Perales          | Vocal      | Otros externos     |

De conformidad con lo establecido en los artículos 15 y 16 del Reglamento del Consejo de Administración, las normas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría son las que se resumen a continuación:

(i) El Comité de Auditoría estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. La mayoría de sus componentes serán Consejeros no Ejecutivos del Consejo de Administración.

(ii) El Comité de Auditoría tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia. El Consejo de Administración nombrará de entre sus miembros al Presidente, que deberá ser en todo caso un Consejero Independiente.

(iii) El Comité de Auditoría se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que lo solicite el Consejo de Administración, el Presidente de éste o dos (2) de los componentes del Comité de Auditoría y siempre que resulte conveniente para el buen ejercicio de sus funciones. En cualquier caso, el Comité de Auditoría deberá reunirse no menos de cuatro (4) veces al año.

(iv) Competencias principales:

(a) Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en las materias de su competencia.

(b) 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.

(c) Supervisar el funcionamiento de los servicios de auditoría interna, 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.

(d) Competencias relativas al proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.

(e) 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.

(f) Cuantas otras le vengán atribuidas por los Estatutos Sociales, el Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento Interno de Conducta y otros reglamentos de la Sociedad en vigor.



### 16.3.3 **Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno**

El artículo 14 del Reglamento del Consejo establece, en relación con el artículo 34 de los Estatutos Sociales, que el Consejo de Administración habrá de constituir una Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Dicha Comisión ha sido creada por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 15 de julio de 2009, y forman parte de la misma los siguientes Consejeros:

| <b>Nombre</b>                | <b>Cargo</b> | <b>Carácter del cargo</b> |
|------------------------------|--------------|---------------------------|
| D. Ramón Barral Andrade      | Presidente   | Independiente             |
| D. Francis Lepoutre          | Vocal        | Otros Externos            |
| D. Francisco Hernanz Manzano | Vocal        | Otros Externos            |

De conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 18 del Reglamento del Consejo de Administración, las normas de composición y funcionamiento de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno son las que se resumen a continuación:

(i) La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, para el caso de estar constituida, estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. La mayoría de sus componentes serán Consejeros no Ejecutivos del Consejo de Administración.

(ii) El nombramiento tendrá una duración de seis (6) años, y en todo caso la misma duración que para el cargo de Consejeros tenga establecida cada miembro de la Comisión, pudiendo ser reelegidos cuantas veces se estime necesario, mientras mantengan su condición de miembros del Consejo.

(iii) La Comisión se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, cuando lo soliciten la mayoría de sus miembros o cuando sea requerida su convocatoria por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad. En cualquier caso, deberá reunirse siempre que el Consejo o el Presidente del Consejo solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y cuando resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno se reunirá dos (2) veces al año y coincidiendo con aquellas fechas que permitan el estudio y análisis de todas las condiciones e informaciones necesarias para la determinación de las retribuciones anuales o nombramientos de los miembros del Consejo o de los altos directivos de la Sociedad y sus filiales.

(iv) Funciones principales:

(a) 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.

(b) 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.

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) Proponer al Consejo de Administración, previa elaboración del correspondiente informe justificativo, la modificación del Reglamento del Consejo.

(g) En el ámbito de sus funciones elevar al Consejo de Administración, para su eventual estudio y aprobación, las propuestas que estime oportunas.

#### **16.4 Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple dicho régimen**

La Sociedad entiende que cumple en gran medida con el Código Unificado de Buen Gobierno de Sociedades Cotizadas aprobado el 19 de mayo de 2006 por el Grupo Especial de Trabajo nombrado por el Gobierno para asesorar a la CNMV en la armonización y actualización de las recomendaciones de buen gobierno de sociedades cotizadas (el “**Código Unificado de Buen Gobierno**”), con las matizaciones que se expresan en los párrafos siguientes.

Actualmente, el número de consejeros independientes es inferior a un tercio de los miembros del Consejo de Administración, por lo que no se cumple la recomendación 13ª del Código Unificado de Buen Gobierno (de los diez (10) miembros del Consejo de Administración, únicamente dos (2) tienen la condición de consejeros independientes, lo que supone un 20%). Asimismo, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes no refleja la proporción existente entre el capital de la Sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital, por lo que no se sigue la recomendación 12ª del Código Unificado de Buen Gobierno. Por otra parte, de los diez (10) miembros del Consejo, cuatro (4) de ellos tienen la consideración de ejecutivos, por lo que no se está dando cumplimiento a lo dispuesto en la recomendación 10ª.

No se cumple con la recomendación 29ª del Código Unificado de Buen Gobierno en la medida en que uno de los miembros del Consejo (D. Ramón Barral Andrade) ha permanecido como consejero independiente durante un periodo continuado superior a doce (12) años.

Teniendo en cuenta el tamaño del Consejo de Administración (integrado por diez (10) miembros) y la práctica que éste ha venido desarrollando, los dos (2) Consejeros Delegados solidarios ostentan un papel significativo en la gestión diaria de la Sociedad, por lo que se ha considerado conveniente no limitar la posibilidad de delegar en los mismos determinadas materias que el Código Unificado de Buen Gobierno, en su recomendación 8ª, aconseja que sean atribuidas al Consejo de Administración con carácter indelegable, todo ello sin perjuicio de la posterior información al Consejo de Administración por parte de los Consejeros Delegados. No obstante, el Reglamento del Consejo de Administración reserva, con efectos internos, al pleno del Consejo de Administración las decisiones previstas en los apartados (a) y (c) de la citada recomendación 8ª.

En la actualidad sólo una (1) consejera forma parte del Consejo de Administración de la Sociedad. No obstante, de acuerdo con lo expuesto en la recomendación 15ª del Código Unificado, los

procedimientos de selección del Consejo de Administración no adolecen de sesgo alguno que obstaculice la selección de mujeres y, en los procesos de selección de candidatos para la provisión de vacantes, la Sociedad tiene la intención de buscar mujeres que reúnan el perfil profesional deseado.

No se cumple con la recomendación 17ª del Código Unificado de Buen Gobierno en la medida en que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad ostenta a su vez el carácter de primer ejecutivo de la misma y no consta expresamente la facultad de uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos o para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

El Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad no establece expresamente que los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo, por lo que se cumple sólo parcialmente con la recomendación 18ª del Código Unificado de Buen Gobierno.

Se cumple parcialmente con la recomendación 26ª del Código Unificado de Buen Gobierno en tanto que no se establecen reglas específicas que limiten el número de consejos de los que pueden ser miembros los consejeros de la Sociedad, aunque sí se establece expresamente que deban informar a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida para el cargo de Consejero.

El Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad no exige que se someta, con carácter informativo, a votación de la Junta General y se recoja como punto separado del orden del día un informe sobre la política de retribución de los consejeros, por lo que no se sigue la recomendación 40ª del Código Unificado de Buen Gobierno.

La Sociedad es consciente de que es su deber el comportarse con la máxima transparencia en todas sus actuaciones y, por consiguiente, tiene intención de implementar las medidas que resulten necesarias para adaptar progresivamente su normativa interna a las normas de gobierno corporativo que resulten pertinentes (incluyendo el mantenimiento de la información oportuna en su página Web), con las peculiaridades que pudiesen resultar de la composición de su accionariado, en función de las indicaciones que en cada momento formule el Comité de Auditoría de acuerdo con sus funciones.

## 17 EMPLEADOS

17.1 Número de empleados al final del período o la media para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente

El número de personas empleadas por categorías al finalizar cada uno de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, respectivamente, incluyendo la totalidad del Grupo en plantilla, es la siguiente:

| PLANTILLA A FECHA DE CIERRE  | Grupo Empresarial San José y soc.depend. |              |              |
|------------------------------|--|--------------|--------------|
|                              | 2.008                                    | 2.007        | 2.006        |
| Titulados superiores         | 604                                      | 442          | 442          |
| Titulados medios             | 698                                      | 782          | 778          |
| Administrativos              | 282                                      | 243          | 239          |
| Operarios y personal técnico | 2.521                                    | 3.345        | 4.114        |
| <b>Total Plantilla</b>       | <b>4.105</b>                             | <b>4.812</b> | <b>5.573</b> |

El detalle de la plantilla de personal del Grupo, por tipo de negocio, es como sigue:

| PLANTILLA A FECHA DE CIERRE<br>EMPLEADOS POR LÍNEAS DE NEGOCIO | Grupo Empresarial San José y soc.depend. |              |              |
|--|--|--------------|--------------|
|  | 2.008                                    | 2.007        | 2.006        |
| División de Construcción                                       | 2.792                                    | 3.480        | 3.466        |
| División Energética / Industrial                               | 652                                      | 778          | 871          |
| División Inmobiliaria  | 72                                       | 80           | 21           |
| División Comercial   | 55                                       | 49           | 845          |
| Otros  | 534                                      | 425          | 370          |
| <b>Total Plantilla</b>   | <b>4.105</b>                             | <b>4.812</b> | <b>5.573</b> |

El detalle de la plantilla de personal del Grupo, por área geográfica, es la siguiente:

| PLANTILLA A FECHA DE CIERRE<br>EMPLEADOS POR ÁREA GEOGRÁFICA | Grupo Empresarial San José y soc.depend. |              |              |
|--|--|--------------|--------------|
|  | 2.008                                    | 2.007        | 2.006        |
| <b>España</b>  | <b>3.333</b>                             | <b>3.880</b> | <b>4.202</b> |
| <b>Extranjero</b>  | <b>772</b>                               | <b>932</b>   | <b>1.371</b> |
| -Portugal  | 353                                      | 342          | 317          |
| -Argentina   | 167                                      | 185          | 848          |
| -Perú  | 154                                      | 224          | 200          |
| -Estados Unidos  | 2  | 2            | 3            |
| -República Dominicana  | 94                                       | 177          | 0            |
| -Resto   | 2  | 2            | 3            |
| <b>Total Plantilla</b>                                       | <b>4.105</b>                             | <b>4.812</b> | <b>5.573</b> |

**17.2 Acciones y opciones de compra de acciones con respecto a cada persona mencionada en los apartados a) y d) del primer párrafo del punto 14.1, proporcionar información de su participación accionarial en el emisor y de toda opción sobre tales acciones a partir de la fecha más reciente en que sea posible**

A continuación se recoge el cuadro de participaciones directas e indirectas de los miembros del Consejo de Administración y su porcentaje sobre el capital social de la Sociedad, a fecha de registro del presente Folleto<sup>1</sup>:

| Consejero                                | Número de acciones |            |            | % sobre el capital |
|--|--------------------|------------|------------|--------------------|
|  | Directas           | Indirectas | Total      |                    |
| D. Jacinto Rey González                  | 16.224.994         | 18.222.216 | 34.447.210 | 52,97              |
| D. Miguel Zorita Lees                    | 701                | 0          | 701        | 0,00               |
| D. Jacinto Rey Laredo                    | 2.858              | (*)        | 2.858      | 0,00               |
| D. Ramón Barral Andrade                  | 347.200            |            | 347.200    | 0,53               |
| Dña. Altina de Fátima Sebastián González | 0                  | 0          | 0          | 0,00               |
| D. Francis Lepoutre                      | 0                  | 0          | 0          | 0,00               |
| D. Francisco Hernanz Manzano             | 0                  | 0          | 0          | 0,00               |
| D. Roberto Rey Perales                   | 0                  | 0          | 0          | 0,00               |
| D. Roberto Álvarez                       | 7.583              | 0          | 7.583      | 0,01               |
| D. Santiago Martínez Carballal           | 0                  | (*)        | 0          | 0,00               |

(\*) D. Jacinto Rey Laredo y D. Santiago Martínez Carballal participan indirectamente a través de Udra Valor, S.A. el 0,34%, y el 0,19% respectivamente de Grupo Empresarial SAN JOSÉ.

A continuación se recoge el cuadro de participaciones directas e indirectas de los altos directivos de la Sociedad mencionados en el apartado 14.1 anterior y su porcentaje sobre el capital social de la Sociedad, a fecha de registro del presente Folleto:

| Alto directivo                     | Número de acciones |            |         | % sobre el capital |
|------------------------------------|--------------------|------------|---------|--------------------|
|                                    | Directas           | Indirectas | Total   |                    |
| Dña. Estela Amador Barciela        | 0                  | 0          | 0       | 0,00               |
| D. Antonio Moure Figueiras         | 0                  | 0          | 0       | 0,00               |
| D. Lourdes Freiría Barreiro        | 0                  | 0          | 0       | 0,00               |
| D. Federico Cañas García-Rojo      | 0                  | 0          | 0       | 0,00               |
| Dña. Cristina González             | 0                  | 0          | 0       | 0                  |
| D. Valeriano García García López   | 177.296            | 0          | 0       | 0,27               |
| D. Juan Areses Vidal               | 0                  | 0          | 0       | 0,00               |
| D. Jordi Artigas Olivares          | 0                  | 0          | 0       | 0,00               |
| D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez | 4.881              | 179.818    | 184.699 | 0,28               |

| Alto directivo                   | Número de acciones |   |   | % sobre |
|----------------------------------|--------------------|---|---|---------|
| D. Pedro Aller Román             | 0                  | 0 | 0 | 0,00    |
| D. Juan Félix Hernández González | 0                  | 0 | 0 | 0,00    |
| D. Guillermo Briones Rodino      | 0                  | 0 | 0 | 0,00    |
| D. Ignacio Alonso López          | 0                  | 0 | 0 | 0,00    |
| D. Jean Claude Curell Costanzo   | 0                  | 0 | 0 | 0,00    |

Adicionalmente, el total de Altos Directivos participan de manera indirecta el 1,03% de Grupo Empresarial San José, S.A. a través de sus respectivas participaciones en Udra Valor, S.A.

Todas las participaciones anteriores deben entenderse sin perjuicio de la participación económica que varios de estos Consejeros o Directivos tienen en la Sociedad a través de su participación en Udra Valor, S.A., como beneficiarios del Plan de Acciones para Directivos y Consejeros de la Sociedad, descrito en el apartado 18.1 del Documento de Registro. No obstante, tal y como se indica en dicho apartado, Udra Valor, S.A. está controlada indirectamente por D. Jacinto Rey González.

### **17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor**

En la fecha de registro del presente Folleto no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de la Sociedad.

## 18 ACCIONISTAS PRINCIPALES

**18.1 En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa**

Los principales accionistas de la Sociedad y su porcentaje de participación en la misma son los siguientes:

| Accionistas                               | Número de acciones |            |            | % sobre el capital |
|---|--------------------|------------|------------|--------------------|
|   | Directas           | Indirectas | Total      |                    |
| D. Jacinto Rey González (1)               | 16.224.994         | 18.222.216 | 34.447.210 | 52,97              |
| Pinos Altos XR, S.L.                      | 11.279.513         | (*)        | 11.279.513 | 17,35              |
| Pinos Altos Inversiones, S.L.U.           | 2.229.303          | (**)       | 2.229.303  | 3,43               |
| Udra Valor, S.A. (2)                      | 4.713.400          | 0          | 4.713.400  | 7,25               |
| Dña. Julia Avalos Pérez                   | 8.210.673          | 0          | 8.210.673  | 12,63              |
| Valijoyval Holding España, S.L.(3)        | 3.816.530          | 0          | 3.816.530  | 5,87               |
| Caja de Ahorros de Castilla La Mancha (4) | 926.900            | 2.678.930  | 3.605.830  | 5,55               |
| Caja Castilla La Mancha Corporación       | 2.678.930          | 0          | 2.678.930  | 4,12               |

(1) Incluye la participación controlada a través de Pinos Altos XR, S.L.U., Pinos Altos Inversiones, S.L.U. y Udra Valor, S.A.

(2) La participación de Udra Valor S.A. en Grupo Empresarial SAN JOSÉ se distribuye de la siguiente manera:

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| - Pinos Altos Inversiones:        | 0,93% |
| - Consejeros:                     | 0,53% |
| - Altos Directivos:               | 1,03% |
| - Resto partícipes Plan de Accs.: | 4,76% |

(3) Valijoyval Holding España, S.L. tiene como socio único a BAYVAL, N.V., cuyos socios son Dña. M<sup>a</sup> José Sánchez Ávalos, su esposo y sus dos hijos al 25% cada uno, siendo la Administradora Única de Valijoyval Holding España, S.L., Dña. M<sup>a</sup> José Sánchez Avalos. No se tiene conocimiento de concierto entre Dña. Julia Avalos Pérez y Dña. M<sup>a</sup> José Sánchez Ávalos, madre e hija respectivamente.

(4) Incluye la participación controlada a través de Caja Castilla La Mancha Corporación.

(\*) Pinos Altos XR S.L. es el socio único de Pinos Altos Inversiones S.L.U., si bien no se incluye la participación indirecta a través de esta última.

(\*\*) En la participación de Pinos Altos Inversiones S.L.U. no se incluye la participación indirecta a través de Udra Valor, S.A..

### Operación de venta de acciones de Parquesol

El pasado 15 de junio de 2009 D. Diego Eduardo León adquirió 8.046.530 acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. tanto a la propia PARQUESOL, correspondientes a acciones en autocartera (un total de 1.981.613 acciones), así como a GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (6.064.917 acciones).

Mediante esta operación se llevaba a cabo, con carácter previo al canje por tratarse de participaciones meramente financieras tal y como se preveía en el Proyecto de Fusión, la transmisión

de la autocartera de PARQUESOL y de las acciones de PARQUESOL titularidad de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., incluidas las acciones adquiridas posteriormente a Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A. La operación fue expresamente autorizada por los bancos acreedores del Grupo en relación con el acuerdo de refinanciación descrito en el apartado 10.3 del Documento de Registro.

No obstante, y con motivo del requerimiento de información por parte de la CNMV, de fecha 29 de junio de 2009, sobre determinados aspectos de dicha operación que podrían albergar ciertas dudas sobre la aplicación del artículo 81 de la Ley de Sociedades Anónimas y que hace alusión a la prohibición de la asistencia financiera para la adquisición de las acciones, las partes han decidido, por mutuo acuerdo, anular en toda su extensión y dejar sin efecto alguno la operación de compraventa antes descrita, por lo que PARQUESOL y GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. recuperan la plena propiedad de las acciones objeto de la mencionada operación de compraventa. Dicho acuerdo ha sido formalizado con fecha 6 de julio de 2009 y elevado a público en escritura otorgada en la misma fecha ante el Notario de Madrid, D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, con el número 2.683 de su protocolo. Asimismo, el día 6 de julio de 2009 se ha cancelado y dejado sin efecto la prenda constituida sobre dichas acciones, así como la correspondiente cesión de los derechos de prenda indicada anteriormente.

Los gastos ocasionados por dichas operaciones no han sido significativos.

Como consecuencia de la resolución de la operación de compraventa, las citadas acciones de PARQUESOL han sido amortizadas en la fecha del canje de la Fusión en aplicación de lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la medida en que, en tal fecha, dichas acciones eran titularidad de sociedades participantes en la Fusión. A su vez, como consecuencia de dicha amortización de acciones de PARQUESOL, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 6 de julio de 2009, en uso de las facultades conferidas a su favor por la Junta General en su reunión de fecha 27 de junio de 2008, determinó finalmente el importe exacto del aumento de capital derivado de la Fusión y el número de acciones a emitir, y por tanto la cifra de capital social definitiva de la Sociedad, tal y como se detalla en el apartado 21.1 siguiente.

#### Udra Valor, S.A.

A fecha de registro del presente Folleto, la Sociedad no tiene constancia de la existencia de pactos que vinculen a los accionistas de la Sociedad entre sí. No obstante lo anterior, existe un pacto de sindicación de voto entre los accionistas de Udra Valor, S.A. que, junto con los derechos especiales establecidos en los Estatutos sociales de Udra Valor, S.A. a favor de los titulares de acciones de Clase A (que son todas ellas titularidad de Pinos Altos Inversiones, S.L.U.), confieren el control de dicha sociedad a Pinos Altos Inversiones, S.L.U., sociedad controlada, a su vez, por D. Jacinto Rey González.

Las acciones de Udra Valor, S.A. se encuentran divididas en acciones ordinarias de la clase A y B. El titular de la totalidad de las acciones de la clase A es Pinos Altos Inversiones, S.L.U. Las acciones de la clase A y B conceden los mismos derechos a sus titulares, salvo lo establecido en los Estatutos en relación con el derecho de adquisición preferente de acciones (los accionistas de la clase A gozan de derecho de adquisición preferente para adquirir las acciones en caso de transmisión por el resto de accionistas) y adicionalmente, el Administrador Único será nombrado por la Junta General a propuesta de los accionistas titulares de acciones de la clase A en votación previa separada.

Udra Valor, S.A. tiene como propósito único servir de instrumento para canalizar la inversión en la Sociedad de los beneficiarios del Plan de Acciones para Directivos y Consejeros de la Sociedad. En junio de 2004, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ acordó la puesta en marcha de un Plan de



Acciones dirigido a determinados directivos y miembros del Consejo de Administración de determinadas sociedades del Grupo con el objeto de permitirles la adquisición indirecta de acciones de la Sociedad, a través de su participación en la sociedad Udra Valor, S.A.

Para ello, la sociedad Pinos Altos Inversiones, S.L.U., que es titularidad 100% de la sociedad Pinos XR, S.L. (sociedad controlada por D. Jacinto Rey González), compró acciones de la Sociedad que aportaría a Udra Valor, S.A. Con posterioridad, Pinos Altos Inversiones, S.L.U. ha ido vendiendo parte de las acciones de Udra Valor, S.A. en varias fases, a los actuales accionistas de Udra Valor, S.A., entre los que se encuentran Consejeros y Directivos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

En abril de 2009 se formalizó un Contrato de Novación de las Condiciones Generales de este Plan y los Contratos relacionados para cada beneficiario en particular. El objeto de estas modificaciones fueron: a) la novación de las Condiciones Generales del Plan anterior; b) la novación de los términos del contrato de opción de compra y venta entre Pinos Altos Inversiones, S.L.U. y cada partícipe y c) la reiteración del Pacto de Sindicación de acciones (por el que se cede el derecho de voto de las acciones propiedad de los beneficiarios a favor de Pinos Altos Inversiones, S.L.), fijando como nueva duración de estos acuerdos la correspondiente a la nueva fecha de finalización del Plan, esto es, el 30 de octubre de 2012.

Se establece de este modo, una opción de compra de las acciones de Udra Valor, S.A. a favor de Pinos Altos Inversiones, S.L.U. y una opción de venta de las acciones de Udra Valor, S.A. a favor de los Directivos y Consejeros del Grupo:

- Opción de compra: Pinos Altos Inversiones, S.L.U. podrá ejercitar su derecho de compra de las acciones de los Consejeros y Directivos en todos aquellos casos en los que ésta (Pinos Altos Inversiones, S.L.U.) hubiera optado por la liquidación parcial o extinción del Plan por medio de la compra de acciones de la Sociedad a los Consejeros y Directivos. Además, Pinos Altos Inversiones, S.L.U. podrá ejercitar su derecho de compra siempre que se produzca la extinción de la relación laboral del Consejero o Directivo con el Grupo, entre otras circunstancias.
- Opción de venta: los Consejeros y Directivos del Grupo podrán ejercitar su derecho de venta de sus acciones siempre que se produzca la extinción de la relación laboral del Consejero o Directivo con el Grupo, entre otras circunstancias.

El Plan de Acciones para Directivos y Consejeros de la Sociedad prevé la liquidación total o parcial del mismo en varios supuestos, incluyendo la salida a Bolsa de la Sociedad, la salida voluntaria o involuntaria de los Directivos o Consejeros o un cambio de control. La liquidación podrá tener lugar bien por entrega de acciones de la Sociedad o por la compra de acciones de Udra Valor, S.A. por parte de Pinos Altos Inversiones, S.L.U., siempre a opción de esta última. En el caso de compra de acciones, el precio de compraventa de éstas depende del supuesto que determine la liquidación del Plan.

Concretamente, para el caso de salida a Bolsa de la Sociedad, el Plan establece que la liquidación se producirá:

- Respecto de un veinte por ciento de las acciones (20%) de cada beneficiario, en el primer aniversario de la salida a Bolsa de la Sociedad;

- Respecto de un veinticinco por ciento de las acciones (25%), en el segundo aniversario de la salida a Bolsa de la Sociedad;
- Respecto de un veinticinco por ciento de las acciones (25%), en el tercer aniversario de la salida a Bolsa de la Sociedad; y
- Respecto de un treinta por ciento de las acciones (30%), en el cuarto aniversario de la salida a Bolsa de la Sociedad.

El precio de compraventa de las acciones en este caso será el precio medio de cotización de la acción de la Sociedad durante el trimestre anterior a la fecha de liquidación parcial correspondiente, ajustado en función de otros activos y pasivos que, en su caso, tuviera Udra Valor, S.A. en dicho momento, así como los gastos que la operación genere para Pinos Altos Inversiones, S.L.U.

No obstante lo anterior, está previsto que estas ventanas de liquidez se puedan adelantar a octubre de 2009 y los aniversarios de esa fecha, lo que, a la fecha de este Folleto, está pendiente de acuerdo con Pinos Altos Inversiones, S.L.U. y los beneficiarios del Plan.

#### Accionistas representados en el Consejo de Administración del Grupo

Tal y como se ha indicado en el apartado 17.2 anterior, los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad ostentan, en su conjunto, la titularidad de 34.805.552 acciones, lo que supone un 53,53% del capital social. Por lo tanto, actualmente hay 30.220.531 acciones, representativas del 46,47% del capital social, en manos de accionistas que no están representados en el Consejo de Administración. Por otra parte, 14.945.840 acciones, representativas del 22,98% del capital social, son titularidad de accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad es inferior al 3%.

La Sociedad se ha comprometido a aumentar, en un plazo no superior a un año desde la fecha de admisión a negociación de sus acciones, la distribución de éstas hasta que, al menos, el 25% de las mismas esté en manos del público conforme a lo establecido en el artículo 9.7 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, así como a adoptar las medidas necesarias para que las acciones de Grupo Empresarial San José alcancen unos niveles adecuados de liquidez, distribución y frecuencia de negociación. El Consejo de Administración, reunido el 25 de junio de 2009 con la asistencia, presentes o representados, de la totalidad de sus miembros, aprobó por unanimidad el compromiso anterior.

Dentro de los accionistas que tienen representación en el Consejo de Administración, existe un accionista, (D. Jacinto Rey González) que tiene una participación social del 52,97%.

#### **18.2 Si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa**

Todas las acciones representativas del capital de la Sociedad gozan de los mismos derechos políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

#### **18.3 Declaración de si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quien lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abuse de ese control**

A la fecha de registro del presente Folleto, la Sociedad está participada en un 52,97% por sociedades controladas, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 4/1988, de 28 de julio, del Mercado de valores, y del artículo 42 del Código de Comercio, por D. Jacinto Rey González. Las sociedades bajo el control de D. Jacinto Rey González con participación directa son las siguientes: Pinos Altos XR, S.L.U., Pinos Altos Inversiones S.L., y Udra Valor, S.A.

**18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor**

La Sociedad no tiene conocimiento de ningún acuerdo cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio de control en la misma.

## 19 OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

### 19.1 Resumen de operaciones con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas, según su definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los ejercicios 2006, 2007 y 2008 y hasta la fecha de registro del presente Folleto, son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones de mercado. No obstante, no puede garantizarse que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones con terceros.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha realizado operaciones con sus principales accionistas, sus filiales y otras partes vinculadas, y podría seguir haciéndolo en el futuro. Las operaciones del Grupo con partes vinculadas al margen de las que se detallan a continuación, no son relevantes:

- D. Jacinto Rey González es titular del 10% del capital social de Constructora San José Argentina, S.A., y de Udra Argentina, S.A. adquiridas en el momento de la constitución de las mismas, así como titular de un 20% de la sociedad portuguesa Udra Limitada.
- A fecha de registro de este Folleto, los saldos que tiene GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ con las entidades financieras Caja Castilla La Mancha y Caja de Ahorros Municipal de Burgos, que poseen un 5,55% y un 1,79% de participación en el capital de la Sociedad, respectivamente, son los siguientes:

| <i>Cifras en euros</i>      | <b>Caja Castilla La Mancha</b> | <b>Caja de Burgos</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Préstamo sindicado          | 18.068.938                     | 20.192.229            |
| Línea de avales técnicos    | 0                              | 2.086.323             |
| Línea de avales financieros | 0                              | 10.653.667            |
| Préstamos suelo/promotores  | 23.639.000                     | 46.475.619            |
| <b>TOTAL</b>                | <b>41.707.938</b>              | <b>79.407.838</b>     |

### 19.2 Otras operaciones con partes vinculadas

- Existe una cuenta corriente con socios, administradores, directivos y empleados de la sociedad (105 personas), con posiciones deudoras y acreedoras, cuyo saldo neto acreedor a 31 de marzo de 2009 es de 8.339 miles de euros, de los cuales 3.208 miles de euros corresponden al saldo con seis socios y 43 miles de euros al saldo con dos administradores. Dichas posiciones se derivan fundamentalmente de anticipos, dividendos pendientes de cobro y otros conceptos, que devenga un interés trimestral, según el saldo, de Euribor más 100 puntos básicos. En este sentido, los gastos financieros han sido de 664, 649 y 604 miles de euros para los años 2008, 2007 y 2006 respectivamente. Por otro lado, los ingresos financieros han sido de 252, 40 y 47 miles de euros para los años 2008, 2007 y 2006 respectivamente.
- Del mismo modo que en el punto anterior, existe una cuenta corriente con Pinos Altos cuyo saldo acreedor a 31 de marzo de 2009 es de 61 miles de euros. Dicha posición acreedora se deriva fundamentalmente de dividendos pendientes de cobro y otros conceptos, que devenga un interés trimestral de Euribor más 100 puntos básicos. En este sentido, los gastos financieros han sido de 159, 207 y 140 miles de euros para los años 2008, 2007 y 2006 respectivamente.

## 20 INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y AL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

Este apartado contiene información financiera relativa a las cuentas anuales consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ de los ejercicios cerrados a 31 diciembre de 2006, 2007 y 2008, respectivamente. La información mostrada ha sido extraída de las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, auditadas por Deloitte, S.L.

### 20.1 Información financiera histórica

A continuación se recogen las cuentas anuales auditadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008 que han sido depositadas en el Registro Mercantil excepto la correspondiente al ejercicio 2008, que se encuentre pendiente de dicho trámite. Las cuentas anuales, junto con los informes de auditoría relativos a las mismas, han sido depositadas en la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y están disponibles para su consulta en la sede de la Sociedad, así como en la página web de ésta ([www.grupo-sanjose.com](http://www.grupo-sanjose.com)). Dichas cuentas anuales se incorporan por referencia al presente folleto. Los estados financieros han sido preparados por los administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria.

#### 20.1.1 Información conforme a NIIF

A continuación se presentan los balances de situación y las cuentas de pérdidas y ganancias consolidados y auditados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, respectivamente, de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ:

| Datos en Miles de Euros                        |  |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|
| ACTIVO   | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|  | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|  | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Fondo de comercio y otros activos intangibles  | 17.175   | 61.356           | 17.900           |
| Inmovilizado material                          | 108.088  | 174.758          | 61.331           |
| Inversiones inmobiliarias                      | 465.240  | 405.341          | -                |
| Activos financieros no corrientes              | 72.980   | 106.450          | 73.833           |
| Otros activos no corrientes                    | 50.747   | 37.480           | 3.338            |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>             | <b>714.230</b>   | <b>785.385</b>   | <b>156.402</b>   |
| %sobre total activo                            | 22,7%  | 25,1%            | 11,4%            |
| Existencias                                    | 1.451.887  | 1.292.661        | 317.193          |
| Deudores                                       | 835.774  | 823.472          | 773.702          |
| Otros activos financieros corrientes           | 6.411  | 122.784          | 50.299           |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 143.791  | 106.208          | 71.365           |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                | <b>2.437.863</b>   | <b>2.345.125</b> | <b>1.212.559</b> |
| %sobre total activo                            | 77,3%  | 74,9%            | 88,6%            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                            | <b>3.152.093</b>   | <b>3.130.510</b> | <b>1.368.961</b> |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Datos en Miles de Euros

| PASIVO  | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|   | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante     | 161.946  | 202.420          | 197.705          |
| Intereses minoritarios  | 273.286  | 370.824          | 83.338           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>  | <b>435.232</b>   | <b>573.244</b>   | <b>281.043</b>   |
| %sobre total pasivo   | 13,8%  | 18,3%            | 20,5%            |
| Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes | 864.527  | 978.755          | 7.277            |
| Otros pasivos no corrientes   | 123.815  | 175.523          | 21.557           |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>  | <b>988.342</b>   | <b>1.154.278</b> | <b>28.834</b>    |
| %sobre total pasivo   | 31,4%  | 36,9%            | 2,1%             |
| Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes    | 871.412  | 440.041          | 215.647          |
| Otros pasivos corrientes  | 857.107  | 962.947          | 843.437          |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>   | <b>1.728.519</b>   | <b>1.402.988</b> | <b>1.059.084</b> |
| %sobre total pasivo   | 54,8%  | 44,8%            | 77,4%            |
| <b>TOTAL PASIVO</b>   | <b>3.152.093</b>   | <b>3.130.510</b> | <b>1.368.961</b> |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Datos en Miles de Euros

| CUENTA DE RESULTADOS                                      | Grupo Empresarial San José y sociedades dependientes (*) |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|
|   | Estados financieros anuales                              |                  |                  |
|   | 31.12.08   | 31.12.07         | 31.12.06         |
| Cifra de negocios   | 1.349.705  | 1.559.945        | 1.311.113        |
| Otros ingresos de explotación                             | 31.984   | 8.130            | 431              |
| <b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>                      | <b>1.381.689</b>   | <b>1.568.075</b> | <b>1.311.544</b> |
| Variación de existencias de producto en curso y terminado | 53.038   | -51.511          | 54.922           |
| Aprovisionamientos y otros gastos externos                | -1.172.986   | -1.163.539       | -1.099.359       |
| Gastos de personal  | -179.617   | -196.577         | -181.832         |
| Dotación a la amortización y variación de las provisiones | -91.299  | -6.870           | -8.493           |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                           | <b>-9.175</b>  | <b>149.578</b>   | <b>76.782</b>    |
| <b>RESULTADO ORDINARIO</b>                                | <b>-93.203</b>   | <b>100.708</b>   | <b>84.762</b>    |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                       | <b>-99.592</b>   | <b>103.967</b>   | <b>81.095</b>    |
| Impuesto sobre las ganancias                              | 30.962   | -46.661          | -24.450          |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                            | <b>-68.630</b>   | <b>57.306</b>    | <b>56.645</b>    |

(\*) Previamente al cambio de denominación social habido en 2009, se denominaba UDRA, S.A. y sociedades dependientes

Las principales variaciones habidas en las partidas del balance de situación consolidado son las referidas a las inversiones (variaciones en el perímetro de consolidación) realizadas por el Grupo en este período, según lo comentado en el apartado 5.2.1 del presente Documento de Registro.

#### Fondo de comercio:

Los fondos de comercio sólo 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 a 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

Documento de Registro

activos”, una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no revertirá en los ejercicios posteriores.

Durante el ejercicio 2008, cabe destacar que, en el proceso revisión de la asignación de la plusvalía pagada en la operación de compra de Parquesol, según lo establecido con la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”, sobre la base de una mejor información acerca de los activos y pasivos adquiridos en la citada combinación de negocios, se ha procedido a asignar íntegramente la plusvalía a mayor valor de los activos inmobiliarios. En consecuencia, ha quedado anulado el fondo de comercio por importe de 44,1 millones de euros, que a fecha 31 de diciembre de 2007, se asignó a la participación del Grupo en Parquesol.

#### **Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias:**

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. 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.

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.

El Grupo clasifica como Inversiones Inmobiliarias 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 a 31 de diciembre de 2008 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, hoteles, centros de ocio, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como la maquinaria y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

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.

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

#### **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 período comprendido entre la fecha de su adquisición y el momento en el que se obtiene la licencia de obras 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.

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.

### **Reconocimiento de los ingresos y gastos:**

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:

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), 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.
4. Cualquier pérdida esperada en el contrato de construcción es reconocida como tal inmediatamente.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. 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.
10. 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".
11. La principal actividad realizada por la División Inmobiliaria consiste en la venta de viviendas y terrenos. Dicha actividad tiene la consideración de venta de bienes conforme a lo indicado en la NIC 18. 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:
  - 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.
  - Las ventas de parcelas en las que el Grupo tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas, se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.
  - El ingreso correspondiente a la venta del solar se reconoce cuando se transfieren al adquirente los riesgos y recompensas significativos inherentes a la propiedad, 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.
  - Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

- Permutas de activos. Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.
12. 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.
  13. Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.
  14. 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.
  15. Las subvenciones destinadas a cubrir o financiar gastos incurridos por el Grupo se reconocen como ingresos una vez cumplidas las condiciones y durante los períodos en que se incurren los gastos relacionados.

Los 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.

A continuación se presentan los estados de flujos de efectivo consolidados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para los ejercicios anuales cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, respectivamente:

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO                               | Grupo Empr. San José y socied. dependientes |                  |                |
|--|---|------------------|----------------|
|  | Estados financieros anuales                 |                  |                |
|  | 2.008                                       | 2.007            | 2.006          |
| Resultado antes de impuestos                               | -99.592                                     | 103.967          | 81.095         |
| Dotación a la amortización y variación de provisiones      | 85.142                                      | 16.344           | 8.493          |
| Ingresos financieros                                       | -17.612                                     | -15.968          | -8.395         |
| Gastos financieros   | 98.153                                      | 70.783           | 11.465         |
| Diferencias de cambio                                      | 3.404                                       | -21              | -1.900         |
| Resultado por variación en el valor de instrum.financ.     | 7.083                                       | -5.924           | -1.525         |
| Resultado de entidades valoradas por método de partic.     | -482  | -3.259           | -7.625         |
| Otras ganancias o pérdidas                                 | 13.858                                      | -9.474           | 3.666          |
| <b>Recursos Generados por las Operaciones</b>              | <b>89.954</b>                               | <b>156.448</b>   | <b>85.274</b>  |
| Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio           | 9.595                                       | -17.550          | -23.740        |
| (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo | -168.921                                    | -788.663         | -101.827       |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de explotación      | -4.393                                      | 17.972           | 27.062         |
| <b>1. Total Flujos Netos de Tesorería por Operaciones</b>  | <b>-73.765</b>                              | <b>-631.793</b>  | <b>-13.231</b> |
| Inversiones  | -8.636                                      | -516.001         | -39.755        |
| Dividendos cobrados  | 130   | 1.661            | 4.841          |
| Desinversiones   | 33.801                                      | 10.542           | 2.429          |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión        |   | 34.843           | 0              |
| <b>2. Total Flujos Netos de Tesorería por Inversiones</b>  | <b>25.295</b>                               | <b>-468.955</b>  | <b>-32.485</b> |
| Dividendos pagados   | -5.466                                      | -5.466           | -5.029         |
| Incremento / (disminución) de endeudamiento financiero     | 282.479                                     | 1.195.872        | 73.761         |
| Intereses netos cobrados / (pagados)                       | -65.122                                     | -54.815          | -3.070         |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación     | -125.837                                    | 0                | 1.900          |
| <b>3. Total Flujos Netos de Tesorería por Financiación</b> | <b>86.054</b>                               | <b>1.135.591</b> | <b>67.562</b>  |
| <b>FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO</b>           | <b>37.584</b>                               | <b>34.843</b>    | <b>21.846</b>  |
| <b>SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y EQUIVALENTES</b>           | <b>106.207</b>                              | <b>71.365</b>    | <b>49.519</b>  |
| <b>SALDO FINAL DE TESORERÍA Y EQUIVALENTES</b>             | <b>143.791</b>                              | <b>106.208</b>   | <b>71.365</b>  |

Las necesidades de recursos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para la financiación de su propia actividad y de los proyectos de inversión acometidos se han cubierto hasta la fecha fundamentalmente con la tesorería generada por el propio Grupo, con fondos propios aportados por sus accionistas y con el incremento de la financiación bancaria. Este último recurso ha sido utilizado fundamentalmente para la inversión en activos inmobiliarios que ha supuesto para el Grupo la compra en 2007 del Grupo Parquesol.

En relación a la financiación bancaria, el 22 de abril de 2009, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con sus entidades financieras para la refinanciación de su deuda financiera, lo que garantiza estabilidad financiera al Grupo para un escenario temporal a largo plazo, y todo ello de acuerdo al Plan de Negocios marcado por la Sociedad (ver apartado 10.3.1. del presente documento Registro).

En 2008, los Recursos Generados por las Operaciones (antes de cambios en el capital circulante) han ascendido a 89,9 millones de euros, lo que representa una reducción del 57% con respecto a la misma cifra del ejercicio 2007, que ascendió a 156,4 millones de euros, permaneciendo relativamente estable con respecto a la alcanzada en 2006, que fue de 85,3 millones de euros.

El incremento de 2007 con respecto al 2006 se debe principalmente a la incorporación en 2007 del Grupo Parquesol al perímetro de consolidación de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ. Los Recursos Generados por las Operaciones (antes de cambios en el capital circulante) de Grupo

Parquesol en 2008 y 2007 ascendieron a 29,3 y 85,1 millones de euros, lo que representa una reducción en 2008 con respecto al 2007 del 34%. Esta reducción se debe principalmente a la reducción significativa en la cifra de ventas que se ha producido en el ejercicio 2008 con respecto al 2007. Así, el Importe Neto de la cifra de negocios del Grupo Parquesol ha pasado de 182,3 millones de euros en 2007 a 101,9 millones de euros en 2008, lo que representa una reducción del 56%.

Con respecto a la variación del capital circulante operativo, en 2008 asciende a un total de 163,7 millones de euros de incremento, lo que provoca que el total Flujos Netos de Tesorería derivado de las operaciones sea realmente una necesidad de flujos por importe de 73,7 millones de euros. Este incremento se debe principalmente al incremento de las existencias inmobiliarias del Grupo, debido principalmente al efecto contable de la reasignación de diferencias de consolidación llevada a cabo en enero de 2008, así como a un incremento de los stocks de viviendas debido a la ralentización de las ventas.

Durante el ejercicio 2008, la operación de venta de acciones de PARQUESOL al Grupo Lábaro se ha considerado nula por falta de pago, por lo que a fecha 31 de diciembre de 2008 no existe dicha cuenta a cobrar.

A continuación se presentan los estados de cambios de patrimonio neto consolidado de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para el ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2008:

Datos en Miles de Euros

| ESTADO DE CAMBIOS EN<br>EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO | Capital<br>social | Prima de<br>emisión | Reserva<br>Legal | Otras Reservas<br>Soc.Dominante | Reservas de Consolidación |                         | Difer. de<br>conversión | Ajustes<br>Patrimonio<br>Valoración | Resultado<br>del<br>ejercicio | Total Patrimonio<br>Neto atrib. a la<br>Soc. Dominante | Intereses<br>Minoritarios | Total<br>Patrimonio<br>Neto |
|--|-------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------|-----------------------------|
|  |                   |                     |                  |                                 | En Sociad.<br>del Grupo   | En Sociad.<br>Asociadas |                         |                                     |                               |  |                           |                             |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2005</b>                | <b>1.312</b>      | <b>7.838</b>        | <b>263</b>       | <b>23.717</b>                   | <b>87.278</b>             | <b>680</b>              | <b>1.254</b>            | <b>0</b>                            | <b>39.218</b>                 | <b>161.560</b>   | <b>61.204</b>             | <b>222.764</b>              |
| Distribución del resultado del ejercicio 2005          |                   |                     |                  |                                 |                           |                         |                         |                                     |                               |  |                           |                             |
| -A reservas  | 0                 | 0                   | 0                | 2.770                           | 31.419                    | 0                       | 0                       | 0                                   | -34.189                       | 0  | 0                         | 0                           |
| -A dividendos  | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | 0                       | 0                                   | -5.029                        | -5.029   | 0                         | -5.029                      |
| Diferencias de conversión del ejercicio                | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | -324                    | 0                                   | 0                             | -324   | 0                         | -324                        |
| Variación del perímetro                                | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | 0                       | 0                                   | 0                             | 0  | 6.465                     | 6.465                       |
| Otros  | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | -4.343                    | 4.865                   | 0                       | 0                                   | 0                             | 522  | 0                         | 522                         |
| Resultado del ejercicio 2006                           | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | 0                       | 0                                   | 40.976                        | 40.976   | 15.669                    | 56.645                      |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>                | <b>1.312</b>      | <b>7.838</b>        | <b>263</b>       | <b>26.487</b>                   | <b>114.354</b>            | <b>5.545</b>            | <b>930</b>              | <b>0</b>                            | <b>40.976</b>                 | <b>197.705</b>   | <b>83.338</b>             | <b>281.043</b>              |
| Distribución del resultado del ejercicio 2006          |                   |                     |                  |                                 |                           |                         |                         |                                     |                               |  |                           |                             |
| -A reservas  | 0                 | 0                   | 0                | 4.102                           | 23.791                    | 7.617                   | 0                       | 0                                   | -35.510                       | 0  | 0                         | 0                           |
| -A dividendos  | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | 0                       | 0                                   | -5.466                        | -5.466   | 0                         | -5.466                      |
| Diferencias de conversión del ejercicio                | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | -9.187                  | 0                                   | 0                             | -9.187   | 0                         | -9.187                      |
| Variación del perímetro                                | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | -15.756                   | 0                       | 0                       | 0                                   | 0                             | -15.756  | 264.637                   | 248.881                     |
| Otros  | 0                 | 0                   | 0                | 2.272                           | -4.407                    | -64                     | 0                       | 2.866                               | 0                             | 667  | 0                         | 667                         |
| Resultado del ejercicio 2007                           | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | 0                       | 0                                   | 34.457                        | 34.457   | 22.849                    | 57.306                      |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>                | <b>1.312</b>      | <b>7.838</b>        | <b>263</b>       | <b>32.861</b>                   | <b>117.982</b>            | <b>13.098</b>           | <b>-8.257</b>           | <b>2.866</b>                        | <b>34.457</b>                 | <b>202.420</b>   | <b>370.824</b>            | <b>573.244</b>              |
| Distribución del resultado del ejercicio 2007          |                   |                     |                  |                                 |                           |                         |                         |                                     |                               |  |                           |                             |
| -A reservas  | 0                 | 0                   | 0                | 959                             | 25.385                    | 2.647                   | 0                       | 0                                   | -28.991                       | 0  | 0                         | 0                           |
| -A dividendos  | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | 0                       | 0                                   | -5.466                        | -5.466   | -3.383                    | -8.849                      |
| Diferencias de conversión del ejercicio                | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | -1.013                  | 0                                   | 0                             | -1.013   | -946                      | -1.959                      |
| Variación del perímetro                                | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 17.243                    | 0                       | 0                       | 0                                   | 0                             | 17.243   | -56.336                   | -39.093                     |
| Ajustes al Patrimonio                                  | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | 0                       | -10.550                             | 0                             | -10.550  | -8.252                    | -18.802                     |
| Otros  | 0                 | 0                   | 0                | -2.271                          | 8.461                     | -519                    | 0                       | 0                                   | 0                             | 5.671  | -5.351                    | 320                         |
| Resultado del ejercicio 2008                           | 0                 | 0                   | 0                | 0                               | 0                         | 0                       | 0                       | 0                                   | -46.359                       | -46.359  | -23.270                   | -69.629                     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>                | <b>1.312</b>      | <b>7.838</b>        | <b>263</b>       | <b>31.549</b>                   | <b>169.071</b>            | <b>15.226</b>           | <b>-9.270</b>           | <b>-7.684</b>                       | <b>-46.359</b>                | <b>161.946</b>   | <b>273.286</b>            | <b>435.232</b>              |

## **20.2 Información financiera pro-forma**

No es aplicable.

## **20.3 Estados financieros**

Véase el apartado 20.1 anterior.

## **20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual**

### **20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, respectivamente, han sido auditadas por Deloitte, S.L.

### **20.4.2 Indicación de cualquier otra información en el documento de registro que haya sido auditado por los auditores**

No hay ninguna otra información en el documento registro que haya sido auditado por los auditores, distinta a la ya señalada con anterioridad.

### **20.4.3 Fuente de los datos financieros**

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales objeto de los informes de auditoría que se citan en el apartado 20.4.1 anterior, así como aquellos otros en los que se cita expresamente la fuente, el resto de datos e información contenida en la Información sobre la Sociedad del presente Folleto ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de cuentas de forma separada.

## **20.5 Edad de la información financiera histórica más reciente**

El último periodo al que corresponde la información financiera auditada de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ corresponde al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, por lo que no excede de los quince meses a la fecha del Documento de Registro.

## **20.6 Información intermedia y demás información financiera**

**20.6.1 Si el emisor ha venido publicando información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, éstos deben incluirse en el documento de registro. Si la información financiera trimestral o semestral ha sido revisada o auditada, debe también incluirse el informe de auditoría o de revisión. Si la información financiera trimestral o semestral no ha sido auditada o no se ha revisado, debe declararse este extremo**

Los estados financieros consolidados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ a fecha 31 de marzo de 2009, no auditados, son los siguientes (cifras en miles de euros):

| ACTIVO   | 31/03/2009       | 31/03/2008       | PASIVO  | 31/03/2009       | 31/03/2008 |
|--|------------------|------------------|---|------------------|------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>                            |                  |                  | <b>PATRIMONIO NETO:</b>                                     |                  |            |
| Inmovilizado intangible                                | 17.314           | 16.289           | Capital social  | 1.312            |            |
| Inmovilizado material                                  | 110.001          | 181.308          | Prima de emisión  | 7.838            |            |
| Inversiones inmobiliarias                              | 465.401          | 346.714          | Reservas  | 184.106          | 2          |
| Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos | 66.243           | 73.861           | Diferencias de conversión                                   | (8.452)          |            |
| Participaciones en sociedades asociadas                | 48.920           | 59.708           | Ajustes en patrimonio por valoración                        | (33.950)         |            |
| Créditos a sociedades vinculadas                       | 17.323           | 14.153           | Otros ajustes por cambio de valor                           | 43               |            |
| Otros activos financieros no corrientes                | 8.312            | 11.152           | Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante   | (8.113)          |            |
| Instrumentos financieros derivados                     | 38               | -                | Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc.dominante | 142.785          | 2          |
| Activos por impuestos diferidos                        | 57.400           | 25.124           | Intereses de accionistas minoritarios                       | 268.697          | 3          |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>                       | <b>724.709</b>   | <b>654.447</b>   | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>                                | <b>411.482</b>   | <b>5</b>   |
|  |                  |                  | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  |                  |            |
|  |                  |                  | Provisiones a largo plazo                                   | 15.993           |            |
|  |                  |                  | Deuda financiera no corriente                               | 840.764          | 9          |
|  |                  |                  | Deudas con entidades de crédito                             | 814.219          | 9          |
|  |                  |                  | Acreeedores por arrendamiento financiero                    | 6.664            |            |
|  |                  |                  | Otros pasivos financieros                                   | 19.881           |            |
|  |                  |                  | Deudas con empresas del Grupo y asociadas                   | -                |            |
|  |                  |                  | Instrumentos financieros derivados                          | 43.986           |            |
|  |                  |                  | Pasivos por impuestos diferidos                             | 107.531          |            |
|  |                  |                  | <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                            | <b>1.008.274</b> | <b>1.0</b> |
|  |                  |                  | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                     |                  |            |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                |                  |                  | Provisiones a corto plazo                                   | 40.365           |            |
| Existencias  | 1.460.144        | 1.455.974        | Deudas financiera corriente                                 | 886.149          | 6          |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar          | 667.296          | 876.010          | Deudas con entidades de crédito                             | 864.761          | 6          |
| Cientes por ventas y prestación de servicios           | 566.828          | 795.198          | Acreeedores por arrendamiento financiero                    | 953              |            |
| Sociedades vinculadas, deudoras                        | 295              | -                | Otros pasivos financieros                                   | 20.435           |            |
| Deudores varios  | 22.576           | 31.597           | Instrumentos financieros derivados                          | -                |            |
| Administraciones Públicas                              | 77.597           | 49.215           | Deudas con Sociedades vinculadas                            | 14.281           |            |
| Instrumentos financieros derivados                     | -                | -                | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar             | 662.785          | 8          |
| Inversiones financieras a corto plazo                  | 10.675           | 24.414           | Acreeedores comerciales                                     | 573.403          | 7          |
| Ajustes por periodificación                            | 1.907            | 3.082            | Administraciones Públicas                                   | 60.239           |            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalente          | 158.605          | 189.942          | Otros pasivos corrientes                                    | 29.144           |            |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                          | <b>2.298.627</b> | <b>2.549.422</b> | <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                               | <b>1.603.581</b> | <b>1.5</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                    | <b>3.023.336</b> | <b>3.203.870</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       | <b>3.023.336</b> | <b>3.2</b> |

|  | 1º T<br>Ejer.2009 | 1º T<br>Ejer.2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>  |                   |                   |
| Importe neto de la cifra de negocios                                       | 248.886           | 289.149           |
| Ventas   | 230.027           | 278.636           |
| Prestación de servicios  | 18.859            | 10.513            |
| Otros ingresos de explotación  | 5.924             | 2.446             |
| Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias                    | -                 | 9.563             |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación | 9.122             | (4.832)           |
| Aprovisionamientos   | (180.695)         | (208.711)         |
| Consumo de materias primas y otros materiales consumibles                  | (135.236)         | (65.121)          |
| Trabajos realizados por otras empresas                                     | (45.462)          | (139.090)         |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos       | 3                 | (4.500)           |
| Gastos de personal   | (36.860)          | (46.209)          |
| Sueldos, salarios y asimilados   | (29.107)          | (36.635)          |
| Cargas sociales  | (7.752)           | (9.574)           |
| Otros gastos de explotación  | (34.902)          | (23.118)          |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | (1.791)           | 421               |
| Otros gastos de gestión corriente  | (33.111)          | (23.539)          |
| Dotación a la amortización   | (3.321)           | (3.926)           |
| Exceso de provisiones  | 0                 |                   |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado                    | (53)              | (241)             |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>  | <b>8.102</b>      | <b>14.121</b>     |
| Ingresos financieros   | 2.539             | 3.641             |
| Gastos financieros   | (17.590)          | (20.437)          |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros                   | (6.017)           | -                 |
| Diferencias de cambio  | (933)             | 1.683             |
| <b>RESULTADO DE FINANCIERO</b>   | <b>(22.001)</b>   | <b>(15.113)</b>   |
| Otras ganancias o pérdidas   | 1                 |                   |
| Resultado de entidades valoradas por el método de participación            | (53)              | (242)             |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>  | <b>(13.950)</b>   | <b>(1.234)</b>    |
| Impuestos sobre beneficios   | 1.251             | 62                |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>       | <b>(12.699)</b>   | <b>(1.172)</b>    |
| RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (pérdidas)                           | (4.586)           | (1.443)           |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (pérdidas)   | (8.113)           | 271               |
| Beneficio por acción: (euros/acción)                                       |                   |                   |
| -Básico  | (37,11)           | 1,24              |
| -Diluido   | (37,11)           | 1,24              |



Durante el primer trimestre del ejercicio 2009, no ha acontecido ningún hecho significativo que tenga efecto en los estados financieros consolidados del Grupo. Con respecto a la actividad del Grupo en este primer trimestre, se constata la situación negativa del sector inmobiliario en España, con un número de transacciones en el mercado muy reducido. El Grupo Parquesol, que representa prácticamente la totalidad de la División Inmobiliaria del Grupo, en este primer trimestre, ha visto reducirse sus ingresos de una forma significativa con respecto al mismo período del ejercicio 2008. Ha pasado de tener unos ingresos totales de 48,4 millones de euros, con un resultado bruto de explotación de 19,6 millones de euros, en el primer trimestre del ejercicio 2008, a ser de 13,2 y 7,2 millones de euros, respectivamente, en el primer trimestre del ejercicio 2009.

- Los ingresos por alquileres ascienden a 5,9 millones de euros, un 7,2% superior a las rentas del primer trimestre del ejercicio 2008.
- Las ventas del área de promoción residencial durante el primer trimestre de 2009, como consecuencia de la distribución temporal de las entregas, han sido inferiores a las del mismo período del año anterior en un 73,8%.
- En el primer trimestre del 2008 se produjeron operaciones de venta de inversiones inmobiliarias que arrojó un beneficio para el Grupo por importe de 15,3 millones de euros. En el primer trimestre del ejercicio 2009, no se han producido ventas de inversiones inmobiliarias.

El Grupo no ha dispuesto de informes de valoración inmobiliaria para la realización del cierre contable correspondiente al 31 de marzo de 2009, tomando como válido a estos efectos los existentes al 31 de diciembre de 2008. El procedimiento habitual del Grupo es contratar estos informes con una periodicidad semestral.

La actividad de construcción del Grupo, durante el primer trimestre del ejercicio 2009, se ha mantenido relativamente estable, con una facturación de 216 millones de euros, y un EBITDA de aproximadamente el 5,3%.

**20.6.2 Si la fecha del documento de registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado, debería contener información financiera intermedia que abarque por lo menos los primeros seis meses del ejercicio y que puede no estar auditada (en cuyo caso debe declararse este extremo).**

No aplica

## **20.7 Política de dividendos**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha asumido diversas obligaciones bajo el contrato de financiación firmado con un sindicato de entidades financieras el 21 de abril de 2009. En virtud de dichos compromisos GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ debe destinar sus flujos monetarios: (a) al pago de principal e intereses de la deuda financiera, (b) al desarrollo normal de su actividad o la reinversión en el negocio y, (c) en su caso, si obtuviese ingresos extraordinarios por la venta de activos, a la amortización anticipada de la deuda financiera o a la reinversión en determinadas ramas de actividad de su negocio.

Atendidas dichas obligaciones, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, podrá repartir dividendos, previa autorización de las entidades financieras acreditantes bajo el Contrato de Financiación.

Como consecuencia de lo anterior, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de junio de 2009 acordó la aplicación del beneficio del ejercicio 2008 a la cuenta de "Reservas Voluntarias". Para el ejercicio 2009, es previsible que este criterio de

aplicación del resultado se mantenga. La fecha a partir de la cual las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Fusión, otorgarán el derecho a participar en las ganancias de la Sociedad (en su condición de sociedad absorbente) será el 1 de enero de 2008. A fecha actual no existen dividendos acordados ni pendientes de distribuir.

**20.7.1 Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable**

En la siguiente tabla se incluye, para los tres últimos ejercicios cerrados de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, las magnitudes necesarias para determinar el resultado individual por acción de dichos periodos y el dividendo por acción definitivamente distribuido:

|  | <u>Grupo Empr. San José y socied. dependientes</u> |              |              |
|--|--|--------------|--------------|
|  | <u>2.008</u>                                       | <u>2.007</u> | <u>2.006</u> |
| Beneficio individual (en euros)            | 5.071.004  | 6.425.483    | 9.568.260    |
| Dividendo total distribuido (1) (en euros) | -  | 5.466.000    | 5.466.000    |
| Dividendo por acción (euros/acción)        | -  | 25,00        | 25,00        |
| Número de acciones medio                   | 218.640  | 218.640      | 218.640      |
| Resultados por acción (euros/acción)       | 23,19  | 29,39        | 43,76        |
| Pay-Out                                    | -  | 85,1%        | 57,1%        |

(1) Aprobado por Junta de Accionistas y distribuido en el mes de Junio/Julio del ejercicio siguiente.

Los datos por acción están calculados sobre la base del número de acciones con anterioridad al split 200x1.

Como consecuencia de las operaciones que se describen en el apartado 21.1 siguiente, a la fecha de registro del presente Folleto, el capital social de la Sociedad está 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, de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

**20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

Ni la Sociedad ni su Grupo están incurso ni han estado incurso en los últimos doce meses en ningún procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje (incluidos los procedimientos que estén pendientes o aquellos que la Sociedad tenga conocimiento que le afectan), que puedan tener o hayan tenido en el pasado reciente, efectos significativos en la Sociedad y/o la posición o rentabilidad financiera del Grupo. Asimismo, hasta la fecha no se han producido impugnaciones de acuerdos sociales adoptados por órganos de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

El Grupo está inmerso en procesos judiciales propios de la actividad normal del Grupo, sin que exista ninguno extraordinario a destacar, ya sea por concepto o importe, y estado debidamente provisionados por el Grupo en sus estados financieros.

## **20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor**

No ha habido cambios en la posición financiera o comercial del emisor del Grupo desde la última información financiera auditada, a excepción del cierre de la refinanciación de la deuda comentado en el apartado 10.3 del Documento de Registro.

## 21 INFORMACIÓN ADICIONAL

### 21.1 Capital social

#### 21.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha de registro del presente Folleto, el importe nominal del capital social de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ emitido asciende a un millón novecientos cincuenta mil setecientos ochenta y dos euros con cuarenta y nueve céntimos (1.950.782,49 €), 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, de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas

Las operaciones sobre el capital social realizadas por la Sociedad desde el 31 diciembre de 2007 son las siguientes:

- Reducción del valor nominal de la acciones, mediante su desdoblamiento (“*split*”) en la proporción de 200 acciones nuevas por cada acción existente, pasando el nominal de las acciones de seis euro (6 €) de valor nominal a ser de tres céntimos de euro (0,03 €), que fue acordada por la Junta General de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2008.
- Modificación de la forma de representación de las acciones de la Sociedad, de títulos nominativos a anotaciones en cuenta, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, que fue acordada por la Junta General de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2008.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Udra, S.A. celebrada el 27 de junio de 2008 fijó la cifra del aumento del capital social de la Sociedad como consecuencia de la Fusión en la cantidad de SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (779.756,79 €), mediante la emisión de veinticinco millones novecientas noventa y nueve mil ochocientas noventa y tres (25.991.893) acciones, de tres céntimos de euro (0,03 €) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción, lo que representa una prima total de 180.299.523,69 euros, para proceder al correspondiente canje de las acciones y participaciones y a la entrega de las nuevas acciones de la Sociedad emitidas a los antiguos accionistas o socios de las sociedades absorbidas con motivo de la Fusión.

Dicha cifra de aumento de capital social se fijó sobre la base de que, conforme a lo previsto en el Proyecto de Fusión, las acciones de PARQUESOL en autocartera y las acciones de PARQUESOL pertenecientes a GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. , en tanto que inversiones puramente financieras, serían transmitidas antes de la fecha en que se produjera el canje de la Fusión. Dichas acciones se vendieron a D. Diego Eduardo León en virtud de contrato de compraventa de fecha 15 de junio de 2009.

No obstante, como consecuencia de la resolución de dicha operación de compraventa (ver apartado 18.1 anterior), las citadas acciones de PARQUESOL han sido amortizadas en la fecha del canje derivado de la Fusión en aplicación de lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la medida en que, en tal fecha, dichas acciones eran titularidad de sociedades participantes en la Fusión.

A su vez, como consecuencia de dicha amortización de acciones de PARQUESOL, en fecha 6 de julio de 2009 el Consejo de Administración de la Sociedad, en uso de las facultades conferidas a

su favor por la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008, fijó el número exacto de acciones a emitir por la Sociedad y, en consecuencia determinó el importe exacto del aumento de capital de la Sociedad como consecuencia de la Fusión (esto es, SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (638.942,49 €), mediante la emisión de veintiún millones doscientas noventa y ocho mil ochenta y tres (21.298.083) acciones, de tres céntimos de euro (0.03€) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción, lo que representa una prima total de 180.299.523,69 euros), así como la redacción final del artículo 5 de los Estatutos Sociales referente al capital social, formalizando tales determinaciones y redacción estatutaria en virtud de escritura pública de subsanación de la escritura de fusión otorgada con fecha 10 de julio de 2009 ante el Notario de Pontevedra, D. Manuel Martínez Rebollido, con el número 888 de su protocolo, todo ello con fecha de efectos 17 de julio de 2009, fecha de inscripción de ambas escrituras en el Registro Mercantil.

No procedió el canje de participaciones de UDRAMED, S.L.U. ni el aumento de capital de la Sociedad como consecuencia de la absorción de dicha entidad, en tanto que se hallaba íntegramente participada por una de las sociedades absorbidas (la antigua Grupo Empresarial San José, S.A.). De la misma forma, no procedió el canje de las acciones o participaciones de las sociedades participantes en la Fusión que eran titularidad de cualquiera de ellas o que las mismas tuviesen en autocartera en el momento del canje, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas y en la normativa sobre acciones propias. El tipo de canje de las acciones fue determinado de conformidad con lo establecido a continuación:

(i) Ciento cuarenta y tres (143) acciones de la Sociedad (antigua Udra, S.A.), de tres céntimos de euro (0,03 €) de valor nominal cada una, por cada ochenta y cinco (85) acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., de seis euros (6 €) de valor nominal cada una.

(ii) Cuarenta y cinco (45) acciones de la Sociedad, de tres céntimos de euro (0,03 €) de valor nominal cada una, por cada dos (2) acciones de SAN JOSÉ INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A., de tres euros con cuarenta céntimos de euro (3,40 €) de valor nominal cada una.

(iii) Siete (7) acciones de la Sociedad, de tres céntimos de euro (0,03 €) de valor nominal cada una, por cada doce (12) acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A., de un euro (1 €) de valor nominal cada una.

(iv) Treinta y tres (33) acciones de la Sociedad, de tres céntimos de euro (0,03 €) de valor nominal cada una, por cada dos (2) participaciones de LHOTSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., de mil euros (1.000 €) de valor nominal cada una.

De conformidad con lo previsto en el apartado 5 de la Nota sobre las Acciones, está previsto que el día 23 de julio de 2009, tras la realización por parte de Iberclear de las operaciones de liquidación habituales en este tipo de operaciones, se hayan liquidado los picos de acciones de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. existentes.

La fijación de las ecuaciones de canje anteriores se efectuó teniendo en cuenta el valor real de las sociedades participantes en la Fusión a 31 de diciembre de 2007, para cuya determinación se utilizaron métodos de valoración generalmente aceptados. De este modo y, en el caso de los negocios inmobiliarios, tanto de UDRA, S.A., GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A., como del resto de sociedades integrantes de la operación de Fusión, se empleó el método de valoración del valor neto de los activos "Net Net Asset Value (NNAV)", así como el método de múltiplos de transacciones comparables como referencia de contraste. Para el resto de los negocios se empleó la metodología de la suma de las

partes (valoración individual de cada una de las sociedades participadas) aplicando fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja y valor neto contable para ciertos activos de menor relevancia y el método de múltiplos de transacciones comparables como referencia de contraste.

De conformidad con lo anterior, los valores reales de las sociedades participantes en la Fusión (salvo Udramed, S.L.U., por las razones anteriormente expuestas) fueron los que se indican a continuación:

- (i) Valor real de la Sociedad: 45,325714329 € por acción.
- (ii) Valor real de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.: 76,25384874 € por acción.
- (iii) Valor real de SAN JOSÉ INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A.: 1.019,828571 € por acción.
- (iv) Valor real de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.: el NNAV utilizado a estos efectos ha sido de 26,44 € por acción.
- (v) Valor real de LHOTSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.: 747,8742857 € por acción.

La Sociedad y PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. recabaron la opinión (“*fairness opinion*”) de Credit Suisse Securities (Europe) Limited y Rothschild España, S.A., respectivamente, las cuales expresaron su opinión favorable respecto de la ecuación de canje.

- (i) Número de acciones autorizadas

A fecha de registro del presente Folleto, el capital social está representado por sesenta y cinco millones veintiséis mil ochenta y tres (65.026.083) acciones, de las cuales veintiún millones doscientas noventa y ocho mil ochenta y tres (21.298.083) acciones fueron emitidas para proceder al canje de la Fusión.

Sin perjuicio de lo anterior, existen delegaciones a favor del Consejo de Administración para ampliar el capital social, en los términos que se describen en el apartado 21.1.5 siguiente del documento de registro.

- (ii) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente

Todas las acciones se encuentran íntegramente desembolsadas.

No existen dividendos pasivos, por encontrarse el capital social de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ totalmente suscrito y desembolsado.

- (iii) Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal

Las acciones en que se divide el capital social de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ tienen un valor nominal de tres céntimos de euro (0,03€) cada una.

- (iv) Una conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del año. Si se paga más del 10% del capital con activos distintos del efectivo dentro del período cubierto por la información financiera histórica debe declararse este hecho.

A 31 de diciembre de 2008, el número de acciones de la Sociedad en circulación era de cuarenta y tres millones setecientos veintiocho mil (43.728.000) acciones, de tres céntimos de euro (0,03 €) de valor nominal cada una de ellas<sup>1</sup>, al estar pendiente de inscripción la ampliación de capital derivada del canje de acciones de la fusión, acordada por la Junta General el día 27 de junio de 2008 y ajustada posteriormente por el Consejo de Administración con fecha 6 de julio de 2009.

---

<sup>1</sup> La reducción del valor nominal de las acciones, mediante su desdoblamiento (“*split*”) en la proporción de 200 acciones nuevas por cada acción existente, pasando el nominal a ser de tres céntimos de euro (0,03€) por acción, fue acordada por la Junta General de la Sociedad el 27 de junio de 2008 y se inscribió el 8 de junio de 2009.

A fecha de registro del presente Folleto el número de acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en circulación es de 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, tras las operaciones sobre el capital social descritas con anterioridad en el presente apartado.

**21.1.2 Si hay acciones que no representen capital se declarará el número y las principales características de esas acciones**

Todas las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ son representativas del capital social.

**21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales**

La Sociedad no posee acciones en autocartera, ni directamente, ni a través de sociedades filiales. Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica la Sociedad no ha realizado operaciones sobre acciones propias.

No obstante lo anterior, la Junta General de accionistas celebrada el 27 de junio de 2008 acordó autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias directamente o a través de sociedades del grupo y para la enajenación de las mismas, así como la aceptación en prenda de acciones propias, en cualquier momento durante la vigencia del acuerdo, en los siguientes términos:

- (a) la adquisición derivativa podrá realizarse a título de compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio jurídico permitido por la Ley en cada momento, directamente o a través de sociedades dominadas, hasta un número máximo de acciones que, sumado al de las que ya posea la Sociedad y cualesquiera de sus sociedades filiales, no exceda de la cifra máxima permitida en cada momento por la Ley (actualmente, del 10% del capital) 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 20% su cotización en Bolsa en el momento de la adquisición; y
- (b) el plazo de vigencia de la autorización es de 5 años a contar desde la fecha de la mencionada Junta General Ordinaria y Extraordinaria.

**21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con warrants, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción**

A la fecha de registro del presente folleto, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones.

No obstante lo anterior, la Junta General celebrada el 30 de junio de 2009 acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de emitir obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija de cualquier naturaleza, tanto simples como canjeables por acciones de la Sociedad o de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo, así como participaciones preferentes, warrants (opciones para suscribir acciones nuevas de la Sociedad o para adquirir acciones viejas de la Sociedad o de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo) y, en general, cualesquiera modalidades legalmente admisibles de emisiones de títulos de renta fija. El acuerdo incluyó asimismo, entre otros aspectos:

- (a) La delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de deuda convertible o del ejercicio del warrant sobre acciones de nueva emisión al amparo de lo previsto en el Artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, así como la posibilidad de excluir el

derecho de suscripción preferente de conformidad con lo establecido en el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y

- (b) La autorización para que la Sociedad pueda garantizar obligaciones de todo orden que se puedan derivar para sus sociedades filiales de las emisiones de valores de renta fija, "warrants" y participaciones preferentes, efectuadas por ellas.

**21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre un compromiso de aumentar capital**

La Junta General de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009 aprobó delegar al Consejo de Administración de la Sociedad la facultad de aumentar el capital social de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, en los términos que se resumen a continuación:

- (a) La ampliación puede llevarse a cabo, en una o varias veces, y en cualquier momento, hasta un importe equivalente a la mitad del capital social existente en dicha fecha, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, privilegiadas o de cualquier otro tipo de los permitidos por la Ley, incluyendo acciones rescatables, con o sin prima de emisión, con o sin voto;
- (b) Se establece un plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de la Junta General; y
- (c) Se otorga asimismo al Consejo de Administración la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto al amparo de lo que dispone el Artículo 159.2 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas.

**21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del Grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones**

A la fecha de registro del presente Folleto no existe ningún acuerdo de opción sobre el capital de la Sociedad o de cualquier sociedad de su Grupo.

**21.1.7 Evolución del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el período cubierto por la información financiera histórica**

A fecha 1 de enero de 2006, el importe nominal del capital social de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ emitido ascendía a 1.311.840 euros, representado mediante 218.640 acciones ordinarias, nominativas, con un valor nominal de 6 euros cada una, todas ellas de la misma clase y serie, y se encontraban íntegramente suscritas y desembolsadas.

El siguiente cuadro detalla las variaciones que ha sufrido el capital social durante el período cubierto por la información financiera histórica:



| Concepto de variación en el capital                                  | Nominal (Euros) | Prima de emisión aparejada al aumento (Euros) | Acciones emitidas en el aumento | Número de acciones resultante | Nominal unitario resultante (Euros) | Capital resultante (Euros) |
|--|-----------------|---|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Capital a 1 de enero de 2006   | -               | -   | -                               | 218.640                       | 6                                   | 1.311.840                  |
| Desdoblamiento de las acciones de 27 de junio de 2008 <sup>(1)</sup> | -               | -   | -                               | 43.728.000                    | 0,03                                | 1.311.840                  |
| Aumento de capital social el 17 de julio de 2009 <sup>(2)</sup>      | 638.942,49      | 180.299.523,69                                | 21.298.083                      | 65.026.083                    | 0,03                                | 1.950.872,49               |

<sup>(1)</sup> Corresponde a la reducción del valor nominal de las acciones referido en el apartado 21.1.1 anterior.

<sup>(2)</sup> Corresponde a la ampliación de capital en relación con la Fusión, según se describe en el apartado 21.1.1 anterior. Con respecto al tiempo transcurrido desde la adopción del acuerdo de Fusión hasta la fecha de su ejecución ver apartado 5 de la Nota sobre las Acciones.

## 21.2 Estatutos y escritura de constitución

### 21.2.1 Descripción del objeto social y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución

En previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) y con el fin de adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a las actividades integrantes de las Sociedades Absorbidas con motivo de la Fusión y a las exigencias legales y prácticas de buen gobierno corporativo de las sociedades cotizadas, la Junta General de accionistas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ celebrada el 30 de junio de 2009, aprobó un nuevo texto de Estatutos Sociales con el fin de lograr una adaptación aún mayor de los Estatutos Sociales a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, y a las mejores prácticas de gobierno corporativo, así como otras mejoras técnicas, estando su entrada en vigor condicionada a la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Barcelona, Bilbao, Madrid y Valencia .

A continuación se transcribe íntegramente el artículo 2 de los Estatutos Sociales relativo al objeto social:

*“La Sociedad tendrá por objeto:*

(a) la adquisición, tenencia, administración y disposición de acciones, participaciones sociales e intereses en sociedades mercantiles en general y, en particular, a título enunciativo, en aquellas que llevan a cabo actividades relacionadas con el desarrollo, construcción y/o promoción de toda clase de edificaciones inmobiliarias y desarrollos urbanísticos, con la titularidad y explotación de concesiones administrativas de obras y servicios, y con la gestión, operación y mantenimiento de instalaciones industriales.

*En todo caso, el objeto social comprenderá:*

(i) *La dirección y control de las actividades empresariales y resultados de las sociedades filiales, participadas o en las que mantenga un interés patrimonial.*

(ii) *La administración y gestión de la participación o interés de la Sociedad en el capital de las sociedades filiales y participadas, mediante la correspondiente organización de medios materiales*

y humanos, y la prestación a éstas de todo tipo de servicios para su mejor promoción y desarrollo, tales como servicios de dirección, gestión administrativa, control y asesoramiento diverso.

(iii) *La concesión de préstamos, avales, garantías y, en general, la realización de las operaciones que considere convenientes el Consejo de Administración para la prestación de apoyos financieros a sus sociedades filiales, participadas o en las que mantenga un interés patrimonial.*

(b) *La promoción de toda clase de edificios, rústicos y urbanos, industriales, viviendas y locales comerciales; comprendiendo la adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación por cualquier tipo de actuación urbanística, transmisión de solares, edificios, viviendas, locales y bienes inmuebles en general y su explotación en cualquier régimen y su explotación en cualquier régimen. Las actividades descritas se entenderán asimismo referidas respecto de viviendas y edificios sometidos al Régimen de Protección Oficial.*

(c) *La construcción de toda clase de obras públicas y civiles, comprendiendo las hidráulicas, urbanizaciones, y saneamientos; la prestación de servicios para la construcción, en general, de maquinaria, transporte, asistencia técnica, elaboración de proyectos y otros.*

(d) *La explotación agropecuaria y forestal, incluyendo la transformación y comercialización de sus productos.*

(e) *La explotación de establecimientos relacionados con el sector de la alimentación; bebidas y productos del hogar; la fabricación y venta de artículos para esta clase de establecimientos.*

(f) *La explotación de hoteles, residencias, cafeterías, restaurantes, centros comerciales y establecimientos que realicen actividades similares a las descritas.*

(g) *Las actividades relacionadas con el cine, teatro, manifestaciones artísticas de cualquier naturaleza, deporte profesional y no profesional, viajes, turismo y agencias de viaje y, en general, todas aquellas actividades relacionadas con el ocio y el deporte.*

(h) *La edición, producción, reproducción, transformación, divulgación pública y comercialización de libros, periódicos, revistas y de cualquier medio de imágenes y sonidos, cualquiera que sea el medio o soporte en el que figuren, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro.*

(i) *El almacenamiento, distribución, compraventa, importación y exportación de productos manufacturados en diversas localidades de España y en el extranjero; consecuentemente, el montaje de tiendas, locales y oficinas, a través de las cuales podrá ejercitarse dicha industria y comercio; la compra y venta, al detalle y al por mayor, de toda clase de mercancías y géneros de consumo, incluyendo géneros y prendas de vestir, prendas deportivas, utensilios de deporte, objetos de adorno y confort, bazares, floristería, electrodomésticos de toda clase, fotografía, mercería, cosmética y droguería, curtidos, construcción, decoración, así como cualquier otro relacionado con dicho fin principal.*

(j) *La realización de estudios, proyectos, ejecución y mantenimiento de todo tipo de instalaciones, ya sean autónomas o en edificaciones y en obras civiles, cualquiera que sea su uso, públicas o privadas, civiles o militares, así como el diseño, el desarrollo, la compraventa, el suministro, la importación y exportación de toda clase de componentes, productos, sistemas y equipos relacionados con dichas actividades.*

(k) *La gestión integral de edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso, prestando servicios de seguridad, limpieza, higienización, jardinería, mantenimiento, reparación de equipos, instalaciones, realización de obras de reforma y rehabilitación.*

(l) *La construcción, gestión y explotación de instalaciones y servicios medioambientales: tratamiento de residuos industriales, hospitalarios, urbanos, especiales o de cualquier otra naturaleza. Tratamiento de aguas en general, y residuales. Calidad de aire interior, limpieza de conductos e ingeniería medioambiental.*

(m) *Construcción, gestión y explotación de instalaciones de cualquier tipo de energía eléctrica, calorífica, frigorífica, absorción, cogeneración o de cualquier otra naturaleza, tales como eólica, solar, biomasa y, en general, energías renovables o alternativas.*

(n) *La realización de estudios y proyectos técnicos para las anteriores actividades; dirección, gestión y prestación de servicios de cualquier naturaleza a otras entidades que desarrollen alguna o algunas de las actividades concretas descritas en los apartados precedentes.*

(o) *Cualesquiera otras actividades que sean accesorias, complementarias o relacionadas con las anteriores.*

*Si las disposiciones legales exigen algún título profesional para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, se realizará por medio de persona que ostente la requerida titulación. Y en los casos en que sea necesaria autorización administrativa para el inicio de la actividad social, será preciso el cumplimiento de dicho requisito.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser realizadas por la Sociedad de forma directa, así como indirectamente mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades u otras entidades jurídicas con objeto idéntico o análogo, tanto en España como en el extranjero.”*

Los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ están a disposición del público y pueden ser consultados en el domicilio social, sito en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, 44, Bajo, así como a través de la página web de la Sociedad ([www.grupo-sanjose.com](http://www.grupo-sanjose.com)).

Asimismo, los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración, una vez hayan entrado en vigor y se haya procedido a la inscripción de los mismos, podrán ser consultados en el Registro Mercantil de Pontevedra.

La escritura de constitución de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ está a disposición del público y puede ser consultada en el domicilio social de la Sociedad antes indicado, así como en el Registro Mercantil de Pontevedra.

Respecto de la difusión a los mercados de los hechos económicos y de todos aquellos de carácter significativo que se produzcan en relación con la Sociedad, así como el fomento del ejercicio de sus derechos societarios por los accionistas a través de la página web de la Sociedad, ésta ha realizado los trámites necesarios para que en la fecha en que las acciones sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores, dicha página web incluya la información legalmente necesaria, de conformidad con lo estipulado en la Ley 26/2003, de 17 de julio, de transparencia, y demás normativa que la desarrolla.

#### **21.2.2 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión**

En los Estatutos Sociales de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ destacan los siguientes aspectos en relación con los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

- El Consejo de Administración de la Sociedad estará compuesto por un mínimo de cinco (5) y un máximo de quince (15) miembros.
- Los Consejeros desempeñarán su cargo por plazo de seis (6) años y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.
- El Consejo de Administración nombrará de su seno un Presidente y, en su caso, uno o varios Vicepresidentes que sustituirán al Presidente, por razón de prioridad de número, en caso de imposibilidad o ausencia. Asimismo nombrará al Secretario y podrá nombrar uno o varios Vicesecretarios, los cuales podrán no ser Consejeros.
- El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de sus miembros, y los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión, salvo que los estatutos o la Ley exijan otra mayoría.
- El Consejo de Administración se reunirá en los días que el mismo acuerde, y siempre que lo disponga su Presidente dentro de los siete (7) días siguientes a la convocatoria, salvo en el caso de circunstancias extraordinarias apreciadas por el Presidente, en cuyo caso se celebrará en el plazo que se indique en la convocatoria. El Consejo de Administración se reunirá asimismo cuando lo soliciten, al menos, tres (3) de sus componentes, debiendo convocarse para su celebración en el plazo de quince (15) días desde su solicitud. Adicionalmente, sin necesidad de convocatoria, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido si estando presentes todos sus miembros acuerdan por unanimidad constituirse en Consejo.

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 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.

La Comisión Ejecutiva estaría compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) Consejeros, designados por el Consejo de Administración de entre sus componentes. Presidirá la Comisión Ejecutiva el Presidente del Consejo de Administración. En ausencia del Presidente, sus funciones serán ejercidas por el Vicepresidente, y de haber varios, al que corresponda por prioridad de número, y en defecto de todos ellos, el Consejero que la Comisión designe de entre sus miembros para desempeñar dicha función.

Actuará como Secretario y Vicesecretario de la Comisión Ejecutiva quienes lo fueran del Consejo de Administración, y de haber varios, al que corresponda por prioridad de número, y en defecto de todos ellos, el Consejero que la Comisión designe de entre sus miembros para desempeñar dicha función.

- Podrá asimismo el Consejo de Administración 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.

En este sentido, se prevé que el Consejo de Administración podrá crear un Comité de Auditoría y una Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

El Comité de Auditoría estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de (5) miembros. La mayoría de sus componentes serán Consejeros no ejecutivos del Consejo de Administración. El Consejo de Administración nombrará de entre los miembros del Comité de Auditoría al Presidente del mismo, que deberá ser en todo caso un Consejero independiente. El plazo de

ejercicio del cargo de Presidente será de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, en su caso, una vez transcurrido un (1) año desde la fecha de su cese. Desempeñará la Secretaría del Comité el Secretario del Consejo de Administración, siendo su Vicesecretario quien en su caso, lo fuera del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, en su caso, estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de (5) miembros y se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, cuando lo soliciten la mayoría de sus miembros o cuando sea requerida su convocatoria por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad. En cualquier caso, deberá reunirse siempre que el Consejo o el Presidente del Consejo soliciten la emisión de un informe o la adopción de propuestas y cuando resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno se reunirá dos (2) veces al año y coincidiendo con aquellas fechas que permitan el estudio y análisis de todas las condiciones e informaciones necesarias para la determinación de las retribuciones anuales o nombramientos de los miembros del Consejo o de los altos directivos de la Sociedad y sus filiales. El Consejo de Administración nombrará de entre los miembros de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno al Presidente de la misma, que deberá ser en todo caso un Consejero independiente.

Los asistentes a las reuniones del Consejo podrán percibir dietas de asistencia. Asimismo, percibirán una retribución de la Sociedad, que podrá ser diferente en función de su carácter, ejecutivo o no, y de sus servicios a la Sociedad en general o en los órganos delegados del Consejo. La Junta General de accionistas fijará anualmente la cantidad de las retribuciones de los Consejeros. Corresponderá al Consejo fijar las retribuciones individualizadas de los diferentes Consejeros.

Por su parte, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 20 de mayo de 2008, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores, aprobó el Reglamento del Consejo de Administración. A su vez, dicho Reglamento fue modificado en virtud de acuerdos adoptados por el propio Consejo en su sesión de fecha 26 de mayo de 2009 con el fin de lograr una adaptación aún mayor a las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, otras mejores técnicas y a las mejores prácticas de gobierno corporativo.

El Reglamento del Consejo de Administración contiene las normas de funcionamiento y de régimen interior del Consejo de Administración y de las Comisiones creadas por el Consejo, y por tanto tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros, siendo sus aspectos más relevantes los siguientes:

- Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas, en su caso, de la correspondiente propuesta e informe justificativo formulado por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.
- Los Consejeros deberán informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad y desempeñar su cargo con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, cumpliendo los deberes impuestos por las leyes y los estatutos con fidelidad al interés social, entendido como interés de la Sociedad. Además, los Consejeros están sometidos a las obligaciones generales de confidencialidad, no competencia, abstención e información en los casos de conflicto de interés, no hacer uso de los activos sociales, pasividad y no aprovechar en beneficio propio las oportunidades de negocio.

- Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incursos en alguna de las prohibiciones previstas en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones legales aplicables en cada momento.
- El Reglamento del Consejo de Administración regula asimismo en sus artículos 14 a 18 el régimen aplicable a las Comisiones o Comités que se pueden crear y en particular, al Comité de Auditoría y a la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno, desarrollándose las previsiones contenidas en los Estatutos Sociales respecto de las mismas.
- Tanto el Consejo de Administración como, en su caso, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, dentro del ámbito de sus competencias, procurarán que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, especialmente en relación con aquéllas que sean llamadas a cubrir los puestos de Consejero Independiente, quienes deberán cumplir con lo dispuesto a estos efectos en dicho Reglamento.
- El Consejo de Administración deberá constituir una Comisión de Auditoría de conformidad con lo establecido en el apartado 16.3.1 anterior, la cual tiene la composición que en dicho apartado se indica. En el apartado 16.3.1 anterior se describen los principales aspectos contenidos en el Reglamento del Consejo en relación con la Comisión de Auditoría.
- El Consejo de Administración deberá igualmente constituir una Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno de conformidad con lo establecido en el apartado 16.3.2 anterior, la cual tendrá la composición que en dicho apartado se indica. En el apartado 16.3.2 anterior se describen los principales aspectos contenidos en el Reglamento del Consejo en relación con la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno.

Asimismo, en la referida reunión del Consejo de Administración de 20 de mayo de 2008, el Consejo de Administración, en previsión de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores, aprobó el Reglamento Interno de Conducta en materia de mercado de valores, el cual fue modificado posteriormente de conformidad con lo acordado por el propio Consejo de Administración en su reunión de 26 de mayo de 2009.

El Reglamento Interno de Conducta de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ responde al fin de asegurar el cumplimiento de los preceptos contenidos en el artículo 80.2 la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y concordantes.

El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones descritas en el mismo así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información confidencial, privilegiada y relevante, en orden a favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades de las sociedades del Grupo y la adecuada información y protección de los inversores.

Como aspectos más significativos recogidos en el Reglamento Interno de Conducta cabe destacar los siguientes:

- El Reglamento Interno de Conducta es de aplicación a (a) Administradores y Directivos de la Sociedad y otras empresas del Grupo, (b) asesores Externos que sean contratados por la Sociedad u otras empresas del Grupo para intervenir en las fases de estudio o negociación de las operaciones, (c) las personas integradas en las áreas de la Sociedad y de las empresas del Grupo relacionadas con el mercado de valores, (d) el personal de la Sociedad y de las empresas del Grupo que en relación con una operación determinada disponga de Información Privilegiada

relacionada con los Valores o Instrumentos Afectados de la Sociedad, (e) cualquier otra persona distinta de las anteriores, perteneciente a la organización, incluidas las Filiales, que, a criterio del Responsable del Cumplimiento, pueda tener acceso a Información Privilegiada, y (f) las Filiales, en tanto en cuanto el presente Reglamento pudiera serles de aplicación según determine el Responsable de Cumplimiento.

- Se establecen principios de actuación en relación con las operaciones que las personas afectadas por el Reglamento Interno de Conducta pueden realizar sobre valores de la Sociedad y la comunicación de las mismas. Se establece que las personas afectadas por el Reglamento Interno de Conducta se abstendrán de realizar operaciones sobre valores de la Sociedad los quince (15) días naturales anteriores a la fecha de publicación de los resultados trimestrales, semestrales o anuales correspondientes hasta que los mismos se publiquen, así como en caso de que dispongan de información privilegiada sobre los mismos o cuando lo determine el Consejo de Administración o el Responsable de Cumplimiento.
- Se establece que las operaciones de autocartera tienen la finalidad de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización, evitar variaciones en el precio cuya causa no sea la propia tendencia del mercado y recomprar acciones propias que deban ser entregadas en relación con planes de incentivos a directivos o en futuras operaciones corporativas. No obstante, en ningún caso podrán responder a un propósito de intervención en el libre proceso de formación de precios.
- Se establecen normas en relación con la utilización y salvaguarda de la Información Privilegiada.
- Se establecen principios de actuación en relación con la Información Relevante y los procedimientos en relación con la comunicación al mercado de dicha información.

#### **21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes**

Todas las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ actualmente en circulación, por ser éstas en su totalidad acciones ordinarias y pertenecientes a una única clase y serie, otorgan a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos, que son los plenos derechos económicos y políticos inherentes a las mismas, recogidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. Dichos derechos son los que se detallan en el apartado 4.5 (“Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos”) de la Nota sobre las Acciones que forma parte integrante del presente Folleto.

#### **21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley**

Las modificaciones de los derechos de los titulares de las acciones en que se divide el capital social de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ requerirá la oportuna modificación estatutaria que, en caso de afectar a una sola parte de las acciones y suponer un trato discriminatorio entre las mismas, deberá ser aprobada por la mayoría de las acciones afectadas. Los Estatutos Sociales de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no recogen especialidad alguna en este particular respecto de lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas.

#### **21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión**

Las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales ordinarias y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, así como en el Reglamento de la Junta General de accionistas aprobados por la Junta General de accionistas de fecha 30 de junio de 2009.

Los principales aspectos en relación con la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión, según lo previsto en el Reglamento de la Junta General, son los siguientes:

- La Junta General Ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, así como aprobar, en su caso, las cuentas consolidadas del grupo. También podrá adoptar acuerdos sobre cualquier otro asunto de su competencia, siempre que conste en el orden del día y se haya constituido la Junta General con la concurrencia del capital requerido legal o estatutariamente. Cualquier Junta General distinta de la prevista anteriormente tendrá la consideración de Extraordinaria.
- La Junta General deberá ser convocada por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde se encuentre el domicilio social de la Sociedad, con la antelación que resulte de aplicación de conformidad con la normativa vigente en cada momento.

La convocatoria de la Junta General se comunicará a la CNMV así como, en caso de ser preceptivo, a los Organismos Rectores de las Bolsas de Valores en donde cotizan las acciones de la Sociedad para su inserción en los correspondientes Boletines de Cotización. El anuncio de la convocatoria será asimismo publicado en la página web de la Sociedad.

El anuncio de convocatoria expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión, deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. El anuncio indicará el lugar y, en su caso, el horario en el que se pondrá a disposición de los accionistas, para su examen, toda la documentación exigida legal o estatutariamente en relación con la Junta General, sin perjuicio de la facultad que asista al accionista para solicitar su entrega o el envío gratuito de la misma.

- Podrán asistir a la Junta General de la Sociedad los accionistas que de forma individualizada o agrupadamente con otros, sean titulares u ostenten la representación de, al menos, cien (100) acciones de la Sociedad. Los accionistas que no sean titulares del número mínimo de acciones exigido para asistir podrán agruparse con otros accionistas que se encuentren en la misma situación, hasta reunir las acciones necesarias, debiendo conferir su representación a uno de ellos. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

Para concurrir a la sesión de la Junta será imprescindible que el accionista (i) tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta, (ii) se halle al corriente en el pago de los dividendos pasivos, y (iii) disponga de la correspondiente tarjeta de asistencia o certificado expedido por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta.



Sin perjuicio de la necesidad de ser titular, u ostentar la representación de, al menos, cien (100) acciones de la Sociedad para poder asistir a la Junta, todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista.

La representación deberá conferirse con carácter especial para cada Junta, bien mediante la fórmula de delegación impresa en la tarjeta de asistencia o bien en cualquier otra forma admitida por la Ley, dejando a salvo (i) lo establecido en el artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales, y (ii) los casos de asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien ostente el poder de representación.

Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la Ley y al Reglamento de la Junta General pero no se incluyera en la misma el nombre del representante o se suscitara dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que (i) la delegación se efectúa en favor del Presidente del Consejo de Administración, (ii) se refiere a todas las propuestas que forman el orden del día de la Junta General, (iii) se pronuncia por el voto favorable a las mismas y (iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales el representante ejercerá el voto en el sentido que entienda más favorable a los intereses del representado.

Salvo indicación del representado, en los casos de solicitud pública de representación, si el representante se encuentra incurso en una situación de conflicto de interés, se entenderá que el representado ha designado como representante al Presidente del Consejo, y si éste estuviese a su vez en situación de conflicto de interés, al Secretario del Consejo o, en su defecto, al Vicesecretario del Consejo, y de haber varios, al que corresponda por orden de prioridad de número.

- El Presidente de la Junta General de accionistas o, por su delegación, el Secretario de la misma, resolverán todas las dudas que se susciten respecto de la validez y eficacia de los documentos de los que se derive el derecho de asistencia de cualquier accionista a la Junta General a título individual o por agrupación de sus acciones con otros accionistas, así como la delegación o representación a favor de otra persona, procurando considerar únicamente como inválidos o ineficaces aquellos documentos que carezcan de los requisitos mínimos imprescindibles y siempre que estos defectos no se hayan subsanado.
- Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien su ausencia no afectará a la válida constitución y desarrollo de la Junta General. El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta General podrá revocar dicha autorización.

Los accionistas podrán asimismo emitir su voto, con anterioridad a la Junta General, sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día por correo o mediante comunicación electrónica, o entregando a la Sociedad un escrito en el que conste el voto, acompañado de la tarjeta de asistencia expedida por la entidad encargada de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta debidamente firmada.

El voto mediante comunicación electrónica se emitirá bajo firma electrónica reconocida u otra clase de garantía que el Consejo de Administración estime idónea para asegurar la autenticidad y la identificación del accionista que ejercita el derecho al voto, a la que se acompañará copia en formato electrónico inalterable de la tarjeta de asistencia y voto.

Para su validez, el voto emitido por cualquiera de los medios a distancia referidos anteriormente habrá de recibirse por la Sociedad antes de las veinticuatro (24) horas del tercer día anterior al

previsto para la celebración de la Junta en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido.

- El Consejo de Administración está facultado para desarrollar las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios electrónicos, ajustándose en su caso a las normas que se dicten al efecto y a los Estatutos Sociales. Mientras que no se adapten tales reglas y se creen los procedimientos adecuados para ejercitar el voto a través de medios electrónicos, se entenderá que sólo es posible la emisión del voto a distancia por correo.

#### **21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor**

No existen disposiciones estatutarias ni en reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de la Sociedad.

#### **21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamentos internos, en su caso, que rija el umbral de participación por encima del cual deba revelarse la participación del accionista**

No existe disposición en los Estatutos Sociales de la Sociedad por la que se obligue a los accionistas con una participación significativa a revelar esta circunstancia, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea, así como en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la citada Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado en relación con operaciones sobre acciones, derivados u otros instrumentos financieros de los administradores y altos directivos.

#### **21.2.8 Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley**

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones del capital social de la Sociedad, así como de los respectivos derechos de las acciones de las mismas, se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, no estableciendo los Estatutos Sociales de la Sociedad condición especial alguna al respecto.

## **22 CONTRATOS RELEVANTES**

Al margen de los contratos propios de su negocio ordinario y de los contratos de financiación descritos detalladamente en el apartado 10 del Documento de Registro, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ no tiene ningún otro contrato relevante.

## **23 INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS**

**23.1 Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus calificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga en el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro**

La consultora inmobiliaria Jones Lang LaSalle España S.A., domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 51, planta 5ª, ha realizado por encargo del Grupo, un informe de valoración sobre el patrimonio inmobiliario del Grupo San José a 31 de diciembre de 2008.

La consultora inmobiliaria Savills España, S.A., domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 141, planta 6ª, ha realizado por encargo del Grupo, un informe de valoración sobre el patrimonio inmobiliario de Parquesol a 31 de diciembre de 2008.

El informe de opinión de experto independiente de 19 de mayo de 2008, designado por el Registro Mercantil, sobre la equidad de las ecuaciones de canje propuestas en el Proyecto de Fusión, fue llevado a cabo por KPMG Auditores, S.L., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 95.

El informe de opinión de experto independiente de abril de 2008, sobre la equidad de las ecuaciones de canje para los accionistas de Grupo San José propuestas en el Proyecto de Fusión, fue realizado por Credit Suisse Securities (Europe) Limited, con domicilio en Madrid, Calle Ortega y Gasset, 22-24.

El informe de opinión de experto independiente de fecha 7 de abril de 2008, sobre la equidad de las ecuaciones de canje para los accionistas de Parquesol propuestas en el Proyecto de Fusión, fue realizado por Rothschild España, S.A., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 21.

**23.2 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información**

La información de terceros descrita en el apartado anterior se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por dichos terceros, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuera inexacta o engañosa.

## 24 DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez de la Información sobre el emisor del presente folleto, pueden inspeccionarse en los lugares que se indican a continuación los siguientes documentos:

- (i) Estatutos, Reglamentos y Escritura de Constitución de la Sociedad

Según lo indicado en el apartado 21.2.1 anterior, los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ están a disposición del público y pueden ser consultados en el domicilio social, sito en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, 44, Bajo.

Los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General y el Reglamento del Consejo de Administración, una vez hayan entrado en vigor y queden inscritos, podrán ser consultados, asimismo, en el Registro Mercantil de Pontevedra. Adicionalmente, los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los mercados de valores de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ pueden ser consultados a través de la página web de la Sociedad ([www.grupo-sanjose.com](http://www.grupo-sanjose.com)).

- (ii) Informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaboradas por cualquier experto a petición del emisor, que estén incluidos en parte o mencionados en el Documento de Registro

Los informes mencionados en el apartado 23.1 anterior pueden ser consultados en el domicilio social de la Sociedad, sito en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, 44, Bajo, así como en la página web de la Sociedad ([www.grupo-sanjose.com](http://www.grupo-sanjose.com)).

- (iii) La información financiera histórica de la Sociedad para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación del Folleto

La información financiera histórica de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ consistente en las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008 y la información financiera adicional a las cuentas anuales del ejercicio de 2008, consistente en los estados de flujo de efectivo consolidados a 31 de diciembre de dicho año, están a disposición del público y pueden ser consultadas en el domicilio social de la Sociedad, sito en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, 44, Bajo, y en el Registro Mercantil de Pontevedra, así como en la página web de la Sociedad ([www.grupo-sanjose.com](http://www.grupo-sanjose.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))

## **25 INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES**

El apartado 7.2 del presente Documento de Registro incluye información sobre las participaciones accionariales de la Sociedad en el capital de otras sociedades que forman parte de su perímetro de consolidación.

#### **IV NOTA SOBRE LAS ACCIONES (RD 1310/2005, de 4 de noviembre y Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)**

##### **1 PERSONAS RESPONSABLES**

**1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el Folleto y, según el caso, de ciertas partes del mismo, indicando, en este caso, las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social**

D. Miguel Zorita Lees, en nombre y representación de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., anteriormente denominada UDRA, S.A. (la "**Sociedad**"), entidad domiciliada en Pontevedra, calle Rosalía de Castro 44, Bajo, y con C.I.F. número A-36.046.993, en su condición de Consejero Delegado y especialmente autorizado al efecto en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 25 de junio de 2009, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en la Nota sobre las Acciones, la cual ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

A los efectos del presente Nota sobre las Acciones, a la Sociedad y al grupo de sociedades que forman parte de su grupo se les denominará, conjuntamente, como "**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ**" o el "**Grupo**".

**1.2 Declaración de los responsables del Folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el Folleto es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.**

D. Miguel Zorita Lees, como responsable de la presente Nota sobre las Acciones, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

## **2 FACTORES DE RIESGO**

**Se proporcionarán de manera prominente los factores de riesgo importantes para los valores ofertados y/o admitidos a cotización con el fin de evaluar el riesgo de mercado asociado con estos valores en una sección titulada “Factores de Riesgo”**

Véase la sección II – “Factores de Riesgo” del presente Folleto.



### 3 INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

#### 3.1 Declaración del capital circulante

**Declaración por el emisor de que, en su opinión, el capital circulante es suficiente para los actuales requisitos del emisor o, si no lo es, cómo se propone obtener el capital circulante adicional que necesita**

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ considera que el capital circulante del que dispone en la actualidad la Sociedad, unido al que espera generar en los próximos doce meses, es suficiente para atender los actuales requisitos operativos de la Sociedad, al menos durante el período de doce meses siguientes a la fecha de aprobación de la presente Nota sobre las Acciones.

#### 3.2 Capitalización y endeudamiento

**Se proporcionará una declaración de la capitalización y del endeudamiento (distinguiendo entre endeudamiento garantizado y no garantizado, endeudamiento asegurado y no asegurado) relativa a una fecha no anterior a 90 días de la fecha del documento. El endeudamiento también incluye el endeudamiento indirecto y contingente**

A fecha 30 de abril de 2009, la situación referente al patrimonio neto consolidado y endeudamiento de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, es como sigue:

| <u>Datos en Miles de Euros</u>   |                   |
|--|-------------------|
| <u>PATRIMONIO NETO</u>   | <u>30.04.2009</u> |
| Capital suscrito   | 1.312             |
| Prima de Emisión   | 7.838             |
| Reservas   | 184.106           |
| Diferencias de conversión  | -8.343            |
| Ajustes en patrimonio por valoración   | -32.571           |
| Pérdidas y ganancias atribuidas a la sociedad dominante                        | -6.136            |
| <b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la sociedad dominante</b> | <b>146.207</b>    |
| <b>Intereses minoritarios</b>  | <b>272.069</b>    |
| <b>TOTAL</b>   | <b>418.276</b>    |

Datos en Miles de Euros

| <b>ENDEUDAMIENTO<br/>CONSOLIDADO</b>   | <b>30.04.2009</b> |
|--|-------------------|
| Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo<br>y otros pasivos financieros no corrientes | 938.934           |
| % sobre Total Deuda Financiera Bruta   | 49,1%             |
| Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo<br>y otros pasivos financieros corrientes    | 974.962           |
| % sobre Total Deuda Financiera Bruta   | 50,9%             |
| <b>Total Deuda Financiera Bruta</b>  | <b>1.913.895</b>  |
| Inversiones Financieras Temporales   | 27.880            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes   | 187.821           |
| <b>Total Deuda Financiera Neta</b>   | <b>1.698.194</b>  |
| Pasivo por impuestos diferidos neto  | 43.882            |
| Otros pasivos no corrientes  | -                 |
| <b>Total Otros acreedores a Largo Plazo Netos (1)</b>                                      | <b>43.882</b>     |
| Deudas con Empresas del Grupo y asociadas  | -                 |
| Acreedores comerciales   | 508.603           |
| Otras deudas no comerciales  | 87.435            |
| <b>Total Otros acreedores a Corto Plazo (2)</b>  | <b>596.038</b>    |
| <b>ENDEUDAMIENTO TOTAL NETO</b>  | <b>2.338.115</b>  |

- (1) No se incluyen las provisiones a largo plazo dotadas por el Grupo para cubrir riesgos potenciales, por entenderse que no se trata de deuda exigible.
- (2) No se incluyen las provisiones a corto plazo dotadas por el Grupo para cubrir riesgos derivados de las operaciones, por entenderse que no se trata de deuda exigible.

Con fecha 21 de abril de 2009, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ ha alcanzado un acuerdo con sus entidades financieras para la refinanciación de su deuda financiera. En principio, este hecho le garantiza estabilidad financiera al Grupo para un escenario temporal a largo plazo.

Por otro lado, la sociedad no tiene endeudamiento indirecto ni contingente por importe representativo.

Los principales términos de dicha refinanciación se exponen en el punto 10.3. del Documento de Registro.

### **3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la admisión a negociación. Descripción de cualquier interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión, detallando las personas implicadas y la naturaleza del interés**

La Sociedad desconoce la existencia de ninguna vinculación o interés en relación con la admisión a negociación.

### **3.4 Motivos de la admisión a negociación**

Conforme a lo expuesto en el presente Folleto, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad es consecuencia directa de la fusión mediante la absorción simultánea por UDRA, S.A. (ahora GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.), como sociedad absorbente, de las sociedades GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., SAN JOSÉ INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS, S.A. UDRAMED, S.L.U., PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. y LHOTSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L., como sociedades absorbidas (la "Fusión"), operación que permitirá que, través de una única sociedad cotizada, las acciones propiedad de todos los socios y accionistas de las sociedades participantes en dicho proceso estén admitidas a negociación bursátil.

En este sentido, la Junta General de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, en su condición de sociedad resultante de la Fusión, acordó solicitar con fecha 27 de junio de 2008 la admisión a cotización de la totalidad de las acciones integrantes de su capital social, incluidas las que fueran objeto de emisión como consecuencia de la Fusión, en las mismas Bolsas de Valores españolas en las que se encontraban admitidas a cotización las acciones de PARQUESOL, esto es en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, con carácter inmediato a la inscripción de la Fusión en los Registros Mercantiles correspondientes, a fin de entregar a los accionistas de PARQUESOL (así como de las restantes sociedades absorbidas) acciones cotizadas de la Sociedad, en canje por sus antiguas acciones.

La Fusión se encuadra en el proceso de reorganización del Grupo San José-Parquesol consistente en la integración de los negocios y actividades de ambas organizaciones bajo una única compañía cotizada, así como en la agrupación de la actividad inmobiliaria del Grupo resultante en una única sociedad gestionada de forma independiente del resto de negocios del Grupo. Dicho proceso de reorganización está integrado por las siguientes operaciones:

- (i) La fusión mediante la absorción simultánea por PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A., como sociedad absorbente, de sus filiales íntegramente participadas PARZARA, S.L., GUADALMINA INVERSIONES, S.L., FOMENTO INMOBILIARIO DE GESTIÓN, S.A., PARQUESOL PROMOCIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. y PARQUE USERA, S.L., como sociedades absorbidas.
- (ii) La Fusión, antes descrita.
- (iii) La aportación por parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ (antes UDRA, S.A.) del negocio inmobiliario del que resulte titular tras las fusiones indicadas en los apartados (i) y (ii) anteriores a favor de SAN JOSÉ DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. (antes INMOBILIARIA UDRA, S.A.), en concepto de aportación no dineraria y como contravalor al aumento de capital de dicha entidad. La operación comprende la aportación del negocio inmobiliario titularidad de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, así como la de todas las sociedades absorbidas, incluyendo la aportación de las acciones y participaciones en sociedades inmobiliarias titularidad de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. y que ha recibido GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ por sucesión universal como consecuencia de dichas fusiones.

El proceso de reorganización tiene como finalidad:

- (i) Lograr la equiparación de todos los socios y accionistas de las sociedades absorbidas, con independencia de su sector de actividad, en GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y que a través de la admisión a cotización de sus acciones se les permita obtener a todos una mayor liquidez a su inversión, al tiempo que se permita el acceso a los mercados bursátiles como fórmula de financiación del negocio de todas las sociedades que integran el Grupo.
- (ii) Permitir que los socios y accionistas de todas las sociedades fusionadas participen en un grupo empresarial diversificado con actividades en los sectores de construcción, inmobiliario, industrial y servicios, menos vulnerable a cambios de ciclo del sector puramente inmobiliario.
- (iii) Incrementar la capacidad financiera y de generación de flujos dinerarios para atender adecuadamente el cumplimiento de las obligaciones financieras de las distintas sociedades participantes en dicho proceso, así como eliminar diversos préstamos

concedidos entre las mismas, de tal forma que se establezca una razonable estructura de financiación de mayor solvencia en su conjunto.

- (iv) Conseguir un ahorro de costes derivado de la simplificación administrativa y organizativa, eliminando sociedades que no generan valor añadido a la estructura y por tanto logrando una reducción de gastos derivados de la contabilidad, auditoría, etc., de las actividades desarrolladas por cada una de las entidades involucradas en el proceso de reestructuración.
- (v) Que la sociedad holding, tras la aportación del negocio inmobiliario, gestione todas las participaciones de forma global y unitaria.
- (vi) Que el negocio inmobiliario tras la reestructuración sea gestionado por directivos procedentes de los equipos directivos de las organizaciones San José y Parquesol, a fin de que aporten, conjuntamente, el adecuado grado de especialización en todas las áreas del negocio inmobiliario.
- (vii) Racionalizar y simplificar la estructura societaria del Grupo logrando que toda la actividad inmobiliaria se desarrolle a través de una estructura societaria común e integrada que permita la centralización de recursos humanos, técnicos y materiales con el fin de obtener un considerable ahorro derivado de las economías de escala, una mejora de la eficiencia administrativa del sector inmobiliario y facilitar la planificación estratégica posterior, así como crear una imagen común en esta línea de negocio, inexistente en la actualidad.

## **4 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN**

### **4.1 Descripción del tipo y la clase de los valores admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor**

Los valores objeto de admisión a negociación son 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 1 al 65.026.083, ambos inclusive, de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas, representativas de la totalidad del capital social de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ y que atribuyen a sus titulares plenos derechos políticos y económicos.

A fin de identificar las acciones de la Sociedad en el momento de registro del Folleto, la Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV ha asignado el Código ISIN número ES0180918015 a las acciones de la Sociedad.

### **4.2 Legislación aplicable a las acciones**

El régimen legal aplicable a las acciones objeto de admisión a negociación es el establecido conforme a la legislación española y, en concreto, las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como sus respectivas normativas de desarrollo.

### **4.3 Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones**

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de su registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (“**Iberclear**”) con domicilio en Plaza de la Lealtad, 1, 28014 Madrid, y sus entidades participantes autorizadas.

### **4.4 Divisa de la emisión de los valores**

Las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ están denominadas en euros.

### **4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos**

Las acciones objeto de admisión a negociación son acciones ordinarias representativas de la totalidad del capital social de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, integrantes de una única clase y serie, no existiendo otro tipo de acciones de la Sociedad.

Todas las acciones de la Sociedad atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos recogidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales. La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009 acordó la aprobación de modificaciones a los Estatutos Sociales, y al Reglamento de la Junta General, así como la aprobación de un texto refundido en relación con cada uno de ellos con el objeto de lograr una

Nota sobre las acciones

mayor adaptación al Código Unificado de Bueno Gobierno e introducir otras mejoras técnicas adicionales, el cual surtirá plenos efectos desde el momento de la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad.

#### **4.5.1 Derecho a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación**

(i) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Todas las acciones objeto de admisión a negociación confieren el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad y no otorgan derecho a percibir un dividendo mínimo o preferente por ser todas ellas ordinarias.

Las acciones objeto de admisión a negociación darán derecho a participar en los dividendos a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ acuerde un reparto de ganancias sociales.

Sin perjuicio de lo anterior, la fecha a partir de la cual las nuevas acciones emitidas por la Sociedad como consecuencia del aumento de capital social para atender al canje derivado de la Fusión dan derecho a participar en las ganancias sociales, será el 1 de enero de 2008. Como consecuencia de lo anterior, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 30 de junio de 2009 acordó la aplicación del beneficio del ejercicio 2008 a la cuenta de "Reservas Voluntarias". Para el ejercicio 2009, es previsible que este criterio de aplicación del resultado se mantenga.

Se hace constar que a la fecha de verificación de la presente Nota sobre las Acciones no existen dividendos pendientes de pago ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad.

(ii) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad

Los rendimientos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro de cinco años a contar desde el día señalado para el inicio del cobro, conforme a lo dispuesto en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

(iii) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes, sin perjuicio de las eventuales retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes que puedan ser de aplicación (véase el apartado 4.11 siguiente).

(iv) Importe de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos

Las acciones objeto de admisión a negociación no otorgan derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. El derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ acuerde un reparto de ganancias sociales.

#### **4.5.2 Derechos de asistencia y voto en las Juntas Generales**

Las acciones objeto de admisión a negociación confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

Las condiciones de asistencia a las Juntas Generales de la Sociedad se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General, los cuales fueron aprobados por la Junta General con fecha 30 de junio de 2009, si bien con sujeción a la efectiva admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad.

En particular, de conformidad con lo establecido en el artículo 16º de los Estatutos Sociales y el artículo 8º del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, tienen derecho de asistir a las Juntas Generales todos los accionistas que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de al menos cien (100) acciones, siendo requisitos necesarios que (i) tengan inscritas la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la correspondiente Junta; (ii) se hallen al corriente en el pago de los dividendos pasivos; y (iii) dispongan de la correspondiente tarjeta de asistencia o certificado expedido por la entidad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales, así como para los casos de asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien ostente el poder de representación, todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista. .

#### **4.5.3 Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase**

Todas las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de acuerdo con el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Asimismo, todas las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

#### **4.5.4 Derecho de participación en los beneficios del emisor**

Las acciones objeto de admisión a negociación confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior.

#### **4.5.5 Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación**

Las acciones objeto de admisión a negociación confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad conforme a lo indicado en el apartado 4.5.1 anterior.

#### **4.5.6 Derecho de información**

Todas las acciones confieren a su titular el derecho de información recogido, con carácter general, en el artículo 48.2 (d) de la Ley de Sociedades Anónimas y, con carácter particular, en el artículo 112 del mismo texto legal. Gozan asimismo de los derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de modificación de estatutos, ampliación y reducción de capital, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la sociedad y otros actos u operaciones societarias.

#### **4.5.7 Cláusulas de amortización**

No procede.

#### **4.5.8 Cláusulas de conversión**

No procede.

#### **4.6 Declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y/o emitidos**

No procede.

#### **4.7 Fecha prevista de emisión de los valores**

Se prevé que la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad tenga lugar el día 20 de julio de 2009, tal y como se detalla en el siguiente calendario indicativo:

| <b>Fecha</b>        | <b>Actuación</b>  |
|---------------------|---|
| 17 de julio de 2009 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil</li><li>• Último día de cotización de las acciones de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A.</li></ul>  |
| 20 de julio de 2009 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aprobación y registro por la CNMV del Folleto de admisión a negociación de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.</li><li>• Admisión a negociación y primer día de cotización de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.</li></ul> |

#### **4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores**

Las acciones objeto de admisión a negociación no están sujetas a ninguna restricción en cuanto a su transmisión.

#### **4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores**

No procede.



#### **4.10 Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y del actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado**

No se ha producido ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ.

#### **4.11 Régimen fiscal aplicable a los accionistas de la Sociedad**

##### 4.11.1 Accionistas residentes en territorio español

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los accionistas, que sean los beneficiarios efectivos de los valores ofertados de la Sociedad, y que sean tanto residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a aquellos accionistas, personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”) de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del IRNR (“**Ley del IRNR**”).

Se considerarán accionistas residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición firmados por nuestro país (“**Convenios**”), las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (“**Ley del IS**”) y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (“**Ley del IRPF**”), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de accionistas residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, la presente descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas.

Por tanto, se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los accionistas habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

##### Personas físicas

- (i) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

##### *Rendimientos del capital mobiliario*

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley del IRPF los dividendos, primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los valores y, en general, las participaciones en los beneficios de la Sociedad así como cualquier otra utilidad derivada de su condición de accionista de la Sociedad, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario a integrar en la base imponible de su IRPF.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 26 de la Ley del IRPF, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera.

El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible como renta del ahorro. No obstante, de conformidad con lo previsto en el apartado y) de artículo 7 de la Ley del IRPF, estarán exentos, con el límite de 1.500 euros anuales, los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en beneficios de la Sociedad, así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas que, estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculden para participar en los beneficios de la Sociedad. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRPF por su condición de accionista de cualquier tipo de entidad, y no sólo sobre los recibidos por su condición de accionista de la Sociedad. Esta exención no se aplicará a los dividendos procedentes de valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención a cuenta del IRPF del 18%. La base de retención estará constituida por el beneficio íntegro, sin tener en cuenta a estos efectos el mínimo exento de 1.500 euros. La retención a cuenta será deducible de la cuota del IRPF y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en la Ley del IRPF.

#### *Prima de emisión*

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a la prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

#### *Ganancias y pérdidas patrimoniales*

La transmisión de las acciones de la Sociedad, bien a título oneroso o, en los casos previstos en la Ley del IRPF, a título lucrativo, dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial que se computará por diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión.

A estos efectos, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad vendrá determinado por el importe real por el que la adquisición de dichas acciones se hubiera efectuado en la fecha en que se produjo su adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el inversor. El valor de transmisión vendrá determinado por su valor de cotización en la fecha de la transmisión, o el precio pactado si fuese superior a la cotización, minorado en los gastos e importes inherentes a la misma satisfechos por el transmitente.

La ganancia o pérdida patrimonial así computada se integrará en la base imponible como renta del ahorro, gravándose con arreglo al tipo fijo del 18% con independencia de la fecha de adquisición de las mismas. Entre las normas de aplicación a las ganancias y pérdidas patrimoniales, cabe destacar:

(f) Cuando el accionista posea acciones o valores de la Sociedad adquiridas en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar; y

(g) En el supuesto de que la transmisión de las acciones de la Sociedad diese lugar a una pérdida patrimonial, dicha pérdida se computará en los casos y con los requisitos previstos en el artículo 49 de la Ley del IRPF. Finalmente, determinadas pérdidas patrimoniales derivadas de transmisiones de valores suscritos no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de transmisión que origine la pérdida.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no en su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

La entrega de acciones liberadas por la Sociedad a sus accionistas no constituirá renta para éstos. En el supuesto de transmisión de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de éstas como de las que procedan resultará de repartir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes del IRPF no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta.

(ii) Impuesto sobre el Patrimonio

Con efectos desde el 1 de enero de 2008, la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, ha suprimido el Impuesto sobre el Patrimonio mediante el establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota íntegra del impuesto.

(iii) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La transmisión de las acciones de la Sociedad a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“**ISD**”) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“**Ley del ISD**”), siendo sujeto pasivo el adquirente de las acciones de la Sociedad, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable (resultado de aplicar en la base imponible las reducciones que correspondan) oscila entre el 7,65% y el 34%. No obstante, la aplicación sobre la cuota así obtenida de determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente y el grado de parentesco del adquirente puede suponer una tributación de hasta el 81,6% de la base liquidable.

En caso de transmisión gratuita de los valores a favor de un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades (“IS”), la renta que se genere tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

### Sujetos pasivos del IS

#### *Dividendos*

Los sujetos pasivos del IS, o los contribuyentes del IRNR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos recibidos como consecuencia de la titularidad de las acciones de la Sociedad, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes la Ley del IS. Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 de la Ley del IS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción por doble imposición de dividendos, del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos. A estos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

No obstante, la deducción anterior será del 100% de la cuota íntegra cuando el porcentaje de participación, directo o indirecto, en la Sociedad sea igual o superior al 5%, siempre que dicho porcentaje se hubiera tenido de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, y se cumplan los demás requisitos del artículo 30 de la Ley del IS.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse de las cuotas íntegras de los periodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.

Los dividendos pagados por la Sociedad a los accionistas sujetos pasivos del IS estarán sujetos, como regla general, a retención o ingreso a cuenta en un porcentaje del 18%, salvo determinadas excepciones. Esta retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, dará lugar a las devoluciones previstas en la Ley del IS.

#### *Prima de emisión*

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, sin posibilidad de aplicar deducción por doble imposición de dividendos.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

#### *Rentas derivadas de la transmisión de los valores*

Los sujetos pasivos del IS, así como los contribuyentes del IRNR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión de las acciones de la Sociedad, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley del IS.

Los sujetos pasivos de este impuesto que tengan un porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión, directo o indirecto, igual o superior al 5 por 100 del capital social de la Sociedad, y hubieran poseído dicho porcentaje durante el año anterior al día de la transmisión, tendrán derecho a deducción por doble imposición en las condiciones y con los requisitos del artículo 30.5 de la Ley del IS.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad no estarán sujetas a retención.

#### 4.11.2 Accionistas no residentes en territorio español

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente y a quienes ejerciten la opción de tributar como residentes en España con arreglo a lo indicado en el apartado anterior.

Se considerarán accionistas no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley del IRNR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los Convenios.

#### (iv) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

##### *Rendimientos del capital mobiliario*

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente, como consecuencia de la titularidad de las acciones de la Sociedad, estarán sometidos a tributación por el IRNR, como regla general, al tipo de gravamen del 18% sobre el importe íntegro percibido.

No obstante, estarán exentos en el IRPF con el límite de 1.500 euros anuales los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en beneficios obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea o en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRNR por su condición de accionista de cualquier tipo de entidad y no sólo sobre los recibidos por su condición de accionista de la Sociedad. Esta exención no se aplicará cuando los dividendos y participaciones en beneficios deriven de las acciones de la Sociedad adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Dicha exención no será aplicable a los rendimientos obtenidos a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 18%. No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable una exención prevista en la Ley del IRNR o Convenio que establezca una exención o un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención o el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para dividendos, previa la acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor.

A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de dividendos derivados de valores negociables. De acuerdo con esta norma, la Sociedad practicará en el momento de distribuir el dividendo una retención sobre el importe íntegro del mismo al tipo general del 18 por 100 y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, tengan acreditado el derecho de los accionistas a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retención (para lo cual éstos deberán justificar su residencia fiscal aportando a la entidad depositaria el certificado de residencia fiscal o el formulario específico que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato el importe retenido en exceso para su abono a los mismos. El certificado de residencia mencionado anteriormente tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

En todo caso, practicada la retención por la Sociedad o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un Convenio, y el inversor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 23 de diciembre de 2003.

El procedimiento recogido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000 que se ha descrito anteriormente no será aplicable respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que, con el límite de 1.500 euros, está exento de tributación en el IRNR en los términos indicados anteriormente. En este caso, la Sociedad efectuará en el momento del pago del dividendo una retención a cuenta del IRNR del 18%, pudiendo el accionista, en su caso, solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 23 de diciembre de 2003.

Se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

#### *Prima de emisión*

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones afectadas, y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior.

No obstante, los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRNR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de sus acciones.

#### *Ganancias y pérdidas patrimoniales*

De acuerdo con la Ley del IRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes en la transmisión de las acciones de la Sociedad se considerarán renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometidas a tributación por el IRNR al tipo general del 18%, salvo que resulte aplicable una exención interna o Convenio, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho Convenio. A estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el Convenio.

Adicionalmente, estarán exentas del IRNR, por aplicación de la ley interna española, las ganancias patrimoniales en los siguientes casos:

- (a) cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio con cláusula de intercambio de información, siempre que la ganancia se obtenga sin mediación de establecimiento permanente en territorio español; o
- (b) cuando el transmitente sea persona física o entidad residente en otro Estado miembro de la Unión Europea, o un establecimiento permanente de los citados residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que la ganancia sea obtenida sin mediación de establecimiento permanente en territorio español. La exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se generen como consecuencia de la transmisión de acciones cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo haya participado, directa o indirectamente en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora, o cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.

Ninguna de las exenciones anteriores será aplicable cuando la ganancia patrimonial se obtenga a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y se someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas patrimoniales.

Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 de la Ley del IRNR.

En los términos previstos en la Ley del IRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR. El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 23 de diciembre de 2003.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de ley española o de un Convenio, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por las autoridades fiscales correspondientes de su país de residencia. Dicho certificado de residencia tiene, a esto efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

- (v) Impuesto sobre el Patrimonio

Con efectos desde el 1 de enero de 2008, la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, ha suprimido el Impuesto sobre el Patrimonio mediante el establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota íntegra del impuesto.

(vi) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD. En este sentido, las autoridades fiscales españolas vienen considerando que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso. En general, el gravamen por el ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes. Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los Convenios que pudieran ser aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, les sea de aplicación el ISD.



## 5 CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

De conformidad con lo previsto en el Proyecto de Fusión, el canje de las acciones de las sociedades absorbidas surtió efectos desde el 17 de julio de 2009, fecha de inscripción de la Fusión en el Registro Mercantil. Caja Madrid Bolsa S.V., S.A. fue la entidad designada como agente para el canje.

Cabe señalar que las sociedades intervinientes en la Fusión establecieron un mecanismo orientado a facilitar la realización del canje a aquellos accionistas de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. que fueran titulares de un número de acciones que no fuera doce (12) o múltiplo de doce (12), sin perjuicio de la posibilidad de dichos accionistas de adquirir o transmitir acciones para poder acudir al canje con un número mínimo de acciones de doce (12) o múltiplo de doce (12). Conforme a dicho sistema, que fue aprobado por las Juntas Generales de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y la Sociedad, con fechas 26 de junio de 2008 y 27 de junio de 2008, respectivamente, Caja Madrid Bolsa S.V., S.A., entidad designada igualmente como agente de picos, actuando en nombre y por cuenta propia, adquirió los picos de acción sobrantes en las posiciones de accionistas al término de la última sesión bursátil correspondiente a la fecha de inscripción de la escritura de Fusión en el Registro Mercantil. Las cuotas de acciones de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. referidas a picos adquiridas por el agente de canje, fueron canjeadas en dicha fecha por las acciones correspondientes de la Sociedad. El precio de adquisición de los picos se determinó en función de la media aritmética del cambio medio ponderado de la acción de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) durante las últimas tres sesiones bursátiles de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. en la Bolsa, en la proporción correspondiente al pico concreto. A estos efectos, conforme a lo previsto en el Proyecto de Fusión aprobado por las Juntas Generales, se entiende que cada accionista de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. se acogerá al sistema de adquisición de fracciones o picos mencionado, sin que fuera necesario remitir instrucciones por su parte a la entidad participante en Iberclear correspondiente.

Está previsto que el día 23 de julio de 2009, tras la realización por parte de Iberclear de las operaciones de liquidación habituales en este tipo de operaciones, se hayan liquidado los picos de acciones de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. existentes.

Por otra parte, el tiempo transcurrido hasta la ejecución de la Fusión se ha debido a la necesidad de renegociar los términos de la financiación bancaria del Grupo, como consecuencia del empeoramiento de la coyuntura económica, que se ha hecho especialmente patente a partir del mes de septiembre de 2008, en pleno proceso de cierre previsto para dicha operación. La refinanciación del Grupo se ha completado finalmente el 21 de abril de 2009, en los términos que se indican en el apartado 10.3 del Documento de Registro. Debido al alcance e importancia de la refinanciación no era prudente ejecutar la Fusión hasta resolver satisfactoriamente la misma.

Con independencia de todo ello, la fecha final de ejecución de la Fusión no afecta a la ecuación de canje ni a las condiciones económicas de la operación, ni por tanto al contenido de los informes de expertos y administradores. Tal y como se estableció en el Proyecto de Fusión aprobado por las Juntas Generales de las sociedades participantes los efectos económicos de la Fusión se retrotraen a 1 de enero de 2008. Es decir, los posibles cambios en la estructura patrimonial de una sociedad habidos a partir de entonces afectan no sólo a sus accionistas sino a los de todas las sociedades partícipes en la Fusión. En todo caso, no se han producido desde entonces circunstancias ordinarias o extraordinarias que pudieran afectar a la ecuación de canje acordada.

Como consecuencia de dicha retroacción de efectos económicos, en el Proyecto de Fusión se estableció que las operaciones de las sociedades que se extinguen habrían de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2008. Por tanto, desde esta fecha, todos los socios de dichas sociedades participan de los resultados de las sociedades intervinientes en la Fusión. A este respecto, dado que a la fecha de formulación de las cuentas correspondientes al ejercicio 2008 en cada una de las sociedades participantes en la Fusión la misma no se había consumado, el criterio seguido fue el de formular cuentas separadamente sin integración de los Balances de las sociedades absorbidas en las cuentas de la sociedad absorbente, si bien informando en la Memoria del proceso en marcha y de los efectos del mismo.

En la medida que el acto constitutivo de la fusión (su inscripción registral) se produce en el ejercicio 2009, y en la medida en que las sociedades intervinientes en dicho proceso de fusión pertenecen al mismo grupo de sociedades con anterioridad a 2009, la integración contable de las operaciones de las sociedades absorbidas en los estados financieros de la sociedad absorbente, supondrá la incorporación al patrimonio de esta última (GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ) del patrimonio de las sociedades absorbidas al 31 de diciembre de 2008, así como de los resultados generados desde el 1 de enero de 2009 por dichas sociedades absorbidas.

## **6 ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN**

**6.1 Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización**

De conformidad con la propuesta formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 20 de mayo de 2008, que fue aprobada posteriormente por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de junio de 2008, se ha solicitado la admisión a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), de la totalidad de las acciones que integran el capital social de la Sociedad, esto es, 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.

Está previsto que la totalidad de las citadas sesenta y cinco millones veintiséis mil ochenta y tres (65.026.083) acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación el día 20 de julio de 2009, comprometiéndose GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, en caso de que la admisión a negociación no se hubiera producido el 20 de julio de 2009, a comunicar a los accionistas las razones del retraso mediante la oportuna comunicación a la CNMV y un anuncio publicado en, al menos, un diario de difusión nacional.

En este sentido, la Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial de los valores en los mercados secundarios mencionados, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores.

**6.2 Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización**

Las acciones de la Sociedad no están actualmente admitidas a negociación en ningún mercado regulado.

Las acciones de PARQUESOL, que se encontraban admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e incorporadas al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) hasta el día 17 de julio de 2009, han dejado de cotizar en tanto que PARQUESOL se ha extinguido como consecuencia de la Fusión.

**6.3 Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren**

No procede.

**6.4 Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso**

Ninguna entidad financiera o de otro tipo ha asumido el compromiso de actuar como intermediario en la negociación secundaria de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ para aportar liquidez al valor mediante la introducción de órdenes de compra y venta en el mercado.

**6.5 Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la Oferta:**

No procede.

**6.5.1 El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no hay ninguna garantía de que se realice y que puede detenerse en cualquier momento.**

No procede.

**6.5.2 Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización.**

No procede.

**6.5.3 Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación.**

No procede.

**6.5.4 El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.**

No procede.

## **7 TENEDORES VENDEDORES DE VALORES**

La información correspondiente al presente apartado no resulta de aplicación, dado que el objeto del presente Folleto es la admisión a negociación de totalidad de las acciones de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, sin que se produzca una oferta pública de venta simultánea de la totalidad o parte de las mismas.

## 8 GASTOS DE LA EMISIÓN

### 8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión

Dadas las características de la operación objeto del presente Folleto, la misma no da lugar a la generación de ingresos para la Sociedad.

Los gastos estimados de la admisión a negociación (sin incluir IVA) para la Sociedad son los que se recogen a continuación con carácter meramente indicativo dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de verificación de la presente Nota sobre las Acciones:

| Concepto   | Euros       |
|--|-------------|
| Tarifas y cánones de las Bolsas españolas  | 30.000 €    |
| Tasas de la CNMV   | 1.725,52 €  |
| Tasas de Iberclear   | 30.000 €    |
| Publicidad legal   | 90.000 €    |
| Gastos legales y otros (Notaría, Registro, asesoramiento legal, asesoramiento financiero, auditores) | 1.800.000 € |

## 9 DILUCIÓN

En la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad objeto de la presente Nota sobre las Acciones no se producirá dilución alguna por no existir una oferta de acciones simultánea.

Los accionistas representados en el Consejo de Administración de la Sociedad ostentan, en su conjunto, la titularidad de 34.805.552 acciones, lo que supone un 53,53% del capital social. Por lo tanto, actualmente hay 30.220.531 acciones, representativas del 46,47% del capital social, en manos de accionistas que no están representados en el Consejo de Administración. Por otra parte, 14.945.840 acciones, representativas del 22,98% del capital social, son titularidad de accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad es inferior al 3%.

La Sociedad se ha comprometido a aumentar, en un plazo no superior a un año desde la fecha de admisión a negociación de sus acciones, la distribución de éstas hasta que, al menos, el 25% de las mismas esté en manos del público conforme a lo establecido en el artículo 9.7 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, así como a adoptar las medidas necesarias para que las acciones de Grupo Empresarial San José alcancen unos niveles adecuados de liquidez, distribución y frecuencia de negociación.. El Consejo de Administración, reunido el 25 de junio de 2009 con la asistencia, presentes o representados, de la totalidad de sus miembros, aprobó por unanimidad el compromiso anterior.

Dentro de los accionistas que tienen representación en el Consejo de Administración, existe un accionista, D. Jacinto Rey González que tiene una participación del 52,97%.

Por otra parte, a fecha de registro del presente Folleto, existe un número no identificado de accionistas no representados en el Consejo de Administración (que provenían de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. con anterioridad a la Fusión) cuya participación individual es inferior al 3% y que ostentan en su conjunto un 5,55% del capital social. Finalmente, existen un accionista, Caja de Ahorros Municipal de Burgos, (que provenía de PARQUESOL INMOBILIARIA Y PROYECTOS, S.A. con anterioridad a la Fusión) que ostenta el 1,79% del capital social.

La Junta General de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2009 acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, en la forma más amplia posible en Derecho, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo máximo de cinco años contado desde la fecha de aprobación del mencionado acuerdo de Junta y sin necesidad de convocar Junta General ni acuerdo posterior de ésta, hasta un importe equivalente a la mitad del capital social a fecha del acuerdo, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, privilegiadas o de cualquier otro tipo de los permitidos por la Ley, incluyendo acciones rescatables, con o sin prima de emisión, con o sin voto, consistiendo su contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones que no fueran suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Asimismo, se facultó al Consejo de Administración para que, en caso de suscripción incompleta, pueda establecer que el capital social quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y para dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales referido al capital social.

Igualmente, se autorizó al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la delegación referida, al amparo de lo dispuesto por el artículo 159.2 y concordantes de la Ley de Sociedades

Anónimas, siempre que el interés de la Sociedad así lo exija y concurran los demás requisitos legalmente establecidos para ello.



## **10 INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **10.1 Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores**

Linklaters, S.L.P., ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ en relación con la admisión a negociación objeto del presente Folleto.

### **10.2 Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo**

No hay otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores.

### **10.3 Cuando en la nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, calificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la nota sobre los valores**

La presente Nota sobre las Acciones no incluye declaraciones o informes de expertos.

### **10.4 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información**

No procede.

Madrid, 20 de julio de 2009

---

D. Miguel Zorita Lees