



GRUPO SANJOSE

Informe de Resultados

(Enero – Junio 2009)



INDICE:

1. Principales hechos acontecidos
2. Principales magnitudes
3. Evolución por actividades
4. Estados financieros
5. Cartera de pedidos
6. Aviso Legal
7. Datos de contacto

1. PRINCIPALES HECHOS ACONTECIDOS

Mercados y su evolución

El ejercicio 2008 se caracterizó por materializarse finalmente la desaceleración en la economía mundial ya iniciada en el segundo semestre del 2007. En el primer semestre del ejercicio 2009, y según se desprende de las últimas cifras de la Contabilidad Nacional, correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2009, la actividad de la economía española ha continuado en la senda de deterioro del ejercicio 2008, debido fundamentalmente a la intensidad de la contracción de la demanda nacional privada. Los indicadores del citado organismo apuntan a una prolongación de las tendencias contractivas durante todo el ejercicio 2009, aunque a un ritmo más lento.

La intensidad de la crisis económica, así como los pronósticos sobre sus duración, es mayor en España que en el resto de Europa, principalmente por ser el país de la Zona Euro más dependiente del sector de la construcción, y ser éste el que más está sufriendo la contracción de la demanda interna, principalmente a nivel privado. La aportación de la construcción al PIB en España ha pasado del 10,9% en marzo del 2008 a ser del 10,3% en el primer trimestre del 2009. No obstante, casi duplica la cuota que esta actividad supone en las economías de la Zona Euro (el 5,8%, según datos de Eurostat).

La licitación pública se eleva hasta el mes de mayo a 17.700 millones de euros, lo que supone una reducción del 6,4% con respecto a la licitación del mismo período del año anterior. No obstante, y con el objeto de paliar los efectos de la crisis aguda que atraviesa el sector de la construcción en España, el Gobierno tiene previsto una serie de actuaciones que se sumen al Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT). Entre ellas, la puesta en marcha de un plan extraordinario de inversión en infraestructuras de 15 mil millones de euros.

Como ya se anticipaba desde finales del ejercicio 2007, se ha llegado al final de un largo ciclo de crecimiento en el sector inmobiliario, y en consecuencia, igualmente en la construcción residencial. No obstante, adicionalmente a este cambio de ciclo, la actividad en el sector de la construcción se ha visto significativamente afectada por el factor que, quizás, más negativamente está influyendo y va a influir en el sector: las tensiones de liquidez que se están poniendo de manifiesto en el sector financiero. Esto está suponiendo, no sólo un aumento de los diferenciales que se aplican en el precio de la financiación, sino en algunos casos, grandes déficits de financiación corporativos.

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

Culminación del proceso de reorganización corporativa del GRUPO SANJOSE y salida a Bolsa

Durante el ejercicio 2009 se ha perfeccionado la operación de fusión de la Sociedad dominante con ciertas sociedades del Grupo, en las que se incluye "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.", habiéndose materializado las siguientes operaciones:

- a. Se ha producido un desdoblamiento de las acciones de la Sociedad (split), habiéndose emitido 200 nuevas acciones por cada acción anterior, reduciéndose en consecuencia el valor nominal de éstas de 6,00 euros a 0,03 euros.

- b. Con el objeto de dar entrada en el capital social de la Sociedad Dominante a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas, y en virtud de las distintas ecuaciones de canje establecidas y aprobadas por las Juntas Generales de las sociedades afectadas, se ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad dominante por un total de 21.298.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción.

La inscripción de la escritura pública de fusión en el Registro Mercantil de Pontevedra se produjo el día 17 de julio de 2009. Dada la importancia y trascendencia de esta operación, así como por el hecho de tener efectos contables retroactivos a partir del 1 de enero de 2008, se ha entendido plenamente perfeccionada a efectos de la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009.

De esta forma el **Grupo SANJOSE** viene culminando¹ el proceso de reorganización societaria iniciado hace años. El resultante es un Grupo organizado atendiendo a criterios de eficiencia, que facilitará la obtención de sinergias y el aumento en la productividad, y que sitúa al **Grupo SANJOSE** como uno de los principales grupos constructores en España, habiéndose admitido a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa de Valores las acciones de la Sociedad dominante del Grupo: “Grupo Empresarial San José, S.A.”, con fecha 20 de julio de 2009.

Culminación del proceso renegociación de la Deuda Financiera del Grupo

Durante el mes de abril de 2009, el **Grupo SANJOSE** ha concluido de forma exitosa el proceso de reestructuración de la deuda financiera para todo el Grupo, logrando un acuerdo de financiación sindicada para por importe de 2.185 millones de euros. Los principales términos de esta nueva financiación son:

1. Préstamos y créditos por un importe máximo de principal de 1.112 millones de euros.
2. Tramo de descuento comercial y financiero con un límite máximo de 244 millones de euros.
3. Tramo de confirming por un límite máximo de 105 millones de euros.
4. Tramo de avales técnicos y financieros, por un límite máximo total de 502 millones de euros.
5. Línea de financiación adicional por importe de 222 millones de euros.

Los principales términos de esta nueva financiación son un incremento de la cantidad financiada, un horizonte de devolución de ésta a 6 años, así como la existencia de un período de carencia de amortización de principal de 3 años.

Ello le proporciona al Grupo la estabilidad financiera necesaria para poder afrontar los desafíos de los mercados en los que opera.

Adjudicaciones relevantes

- **Construcción y gestión de infraestructuras hospitalarias en Chile**

El pasado mes de julio el Gobierno de la República de Chile, y dentro del Plan de mejora de las infraestructuras hospitalarias de la red asistencial del país, ha adjudicado a GRUPO SANJOSE (**SANJOSE Constructora** y **Tecnocontrol**) a través de concurso, el diseño, construcción y gestión de dos nuevos hospitales en Santiago de Chile.

Hospital de Maipú: Este nuevo hospital de 43.292m² se ubicará en la zona de Maipú y estará orientado especialmente a las necesidades asistenciales de las zonas de Maipú y Cerrillos, que

¹ El Grupo tiene proyectada una reorganización de la actividad inmobiliaria que actualmente posee la Sociedad Dominante a favor de su sociedad participada “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, sociedad matriz de la División Inmobiliaria del Grupo SANJOSE, concentrando así la actividad inmobiliaria en una única cabecera. Está previsto llevar a cabo esta operación en los primeros meses del ejercicio 2010.

cuentan hoy con una superficie de 159 Km² y una población de 698.518 habitantes (correspondientes al 10,6% de la población total de la región) que una vez finalizadas las obras dispondrán de 375 camas más.

Hospital de La Florida: Con un área construida de 53.201m² y 391 camas permitirá descongestionar la Red Sur oriente, un hospital que estará ubicado en La Florida y está orientado especialmente a las necesidades asistenciales de dicha comuna, que cuenta hoy con una superficie de 71 Km² y una población de 394.821 habitantes, correspondientes al 6,03% de la población total de la región.

- **Construcción del tramo Vera-Los Gallardos del AVE**

SANJOSE Constructora ha resultado adjudicataria de las obras de ejecución del tramo ferroviario Vera-Los Gallardos, perteneciente a la Línea de AVE Almería-Región de Murcia del Corredor Mediterráneo de Alta Velocidad. Esta nueva infraestructura ferroviaria que va a realizar SANJOSE tiene un presupuesto de 70 millones euros y un plazo de ejecución de 19 meses, 5 menos que los 24 exigidos por el Concurso Público.

Como elementos singulares del proyecto, cabe destacar la construcción de dos viaductos, un túnel artificial, ocho pasos superiores, un paso inferior y catorce obras de drenaje transversal.

Viaducto de Cadírnar: tiene una longitud total de 1.965 metros está formado por 65 vanos. La anchura total es de 14 metros y el canto total de 2,10 metros. Las pilas en sección cajón tienen un diseño simple adaptado a la variación de alturas y están cimentadas sobre pilotes. Las alturas máximas de las pilas determinan una luz óptima de entre 30 y 45 metros.

Viaducto de Baños de Alfaix: cuenta con tres vanos y una longitud total de 105 metros. La anchura total es de 14 metros y el canto total de 2,10 metros. Las pilas en sección cajón tienen un diseño simple adaptado a la variación de alturas y están cimentadas sobre pilotes. Las alturas máximas de las pilas determinan una luz óptima entre de entre 30 y 45 metros.

Túnel artificial de Los Mojones: este túnel en alineación recta en planta y rampa de 5 mm/m tiene una longitud de 275 metros según el proyecto. La sección transversal libre es de 90 m² y es capaz de albergar las instalaciones de electrificación, seguridad, señalización y comunicaciones necesarias para una línea que operará a una velocidad máxima de 250 km/h con tráfico mixto.

- **Construcción del tramo de Autovía de Reguerón, Circunvalación de Murcia**

SANJOSE Constructora ha resultado adjudicataria por parte del Ministerio de Fomento, a través de la UTE con Vías y Construcciones y Comsa, de las obras de ejecución del tramo Autovía de Reguerón, perteneciente a la Circunvalación MU-30 de Murcia. Esta nueva infraestructura tiene un presupuesto superior a los 208 millones euros y un plazo de ejecución de 36 meses, cuatro menos que los exigidos por la Administración Pública.

Al tramo, con una longitud de 16,3 km (con dos calzadas y tres carriles cada una de ellas), hay que añadir los 2,7 km de la Avenida de Levante y los 1,6 de los ramales de conexión provisional con la autovía en construcción Zeneta-San Javier. Esta importante infraestructura para Murcia, por cuyo término municipal discurre toda la actuación, supondrá la prolongación de la Circunvalación MU-30 y una mejora en los accesos a todas las poblaciones ubicadas en la denominada Costera Sur mediante los oportunos enlaces con la red autonómica de carreteras.

Como elementos singulares del proyecto, cabe destacar la construcción de dos viaductos, tres pasos superiores y quince pasos inferiores, entre los que se incluyen dos de tipo Pérgola en el Canal de Reguerón.

- **Obras de reconversión de antiguos pabellones de la Expo-Zaragoza.**

SANJOSE Constructora ha resultado adjudicataria por parte de la Expo Zaragoza Empresarial de las obras de reconversión del edificio Ronda 1, anterior edificio de países como Marruecos o Kuwait frente al pabellón de Aragón en Expo Zaragoza 2008, del nuevo Centro de Negocios, Cultura y Ocio de Zaragoza.

El presupuesto de este proyecto que afecta a 26.000m² alcanza los 12 millones de euros y tiene un plazo de ejecución de 60 semanas

El futuro recinto contempla una serie de edificios que albergarán a diferentes empresas que podrán ocupar sus espacios en los últimos días del año 2010, estando el recinto plenamente operativo en el último trimestre del año 2011.

Se plantea de esta forma un conjunto de edificios de oficinas que en esencia mantienen la imagen de los edificios de la Exposición Internacional Zaragoza 2008 pero que, a su vez, plantea una solución arquitectónica que permite disponer de oficinas con una enorme flexibilidad y luminosidad.

- **Construcción del complejo turístico “Tortuga Beach Resort & Spa” en Cabo Verde**

SANJOSE Constructora Cabo verde tras finalizar el Centro Educativo Miraflores en Praia, ha comenzado las obras del complejo turístico “Tortuga Beach Resort & Spa” en las proximidades de la playa de Ponta Preta en la Isla de la Sal.

Este importante proyecto cuenta con una superficie total de unos 75.000 m² entre los que se podrán encontrar casas y viviendas de lujo, 306 apartamentos, piscinas comunes y un hotel de cinco estrellas con restaurantes, spa, gimnasio entre otros servicios.

- **Adjudicación de las obras de construcción de 111 viviendas de protección oficial en Vitoria**

SANJOSE Constructora ha resultado adjudicataria por parte de la Expo Zaragoza Empresarial de Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. de las obras de ejecución de 111 VPO en la parcela RC.04 del sector Larein de Vitoria.

Este proyecto tiene un presupuesto de 16,6 millones de euros y un plazo de ejecución de 24 meses.

2. PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Junio.09	Junio.08	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	541.443	634.440	-14,7%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	35.337	30.633	15,4%
Margen EBITDA	6,5%	4,8%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	5.941	-1.978	-400,5%
Margen EBIT	1,1%	-0,3%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	-40.092	-29.900	34,1%
Beneficio atribuido a la sociedad dominante	-32.189	-17.744	81,4%
Patrimonio neto	414.923	498.033	-16,7%
Deuda financiera neta	1.778.935	1.603.094	11,0%
Cartera (en millones de euros)	2.181	1.568	39,1%

Cifra de Negocios:

Uno de los principales objetivos del Grupo es minimizar el ratio de morosidad de clientes: se está dando máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la nueva contratación, asumiendo el posible efecto de reducción del volumen de negocio. En este sentido, y justificado igualmente por las expectativas negativas que todavía existen en los distintos agentes económicos, así como, y principalmente, por el endurecimiento de las condiciones bancarias derivadas de la crisis de liquidez existente, el volumen de licitación en el mercado se ha reducido sustancialmente. Todo ello se ha traducido en una reducción de la cifra de negocios del Grupo del primer semestre del ejercicio 2009 con respecto al del 2008 en aproximadamente un 14,7%.

Resultados:

El EBITDA de **Grupo SANJOSE** correspondiente al primer semestre del ejercicio 2009 se sitúa en 35,3 millones de euros, lo cual supone un 6,5% sobre la cifra de negocios del período y que igualmente representa un crecimiento del 15,4% respecto a los niveles de EBITDA de hace un año.

El resultado del primer semestre del 2009 se sitúa en -32,2 millones de euros, lo cual viene justificado principalmente por aspectos que no son recurrentes y que se presume no deberán repetirse en igual forma en el segundo semestre del 2009. En concreto se debe, principalmente a:

- a) Deterioro afecto al valor² de los activos inmobiliarios del Grupo (inversiones inmobiliarias y existencias inmobiliarias), por importe total neto de 15,2 millones de euros.

A diferencia de lo acontecido en el ejercicio 2008, donde el valor de mercado de los activos inmobiliarios del **Grupo SANJOSE** sufrió una reducción media aproximada superior al 12%, en el primer semestre del ejercicio 2009 esta reducción no ha llegado al 2%, lo cual se justifica por

² El Grupo SANJOSE evalúa periódicamente el valor de sus activos inmobiliarios encargando estudios de valoración a sociedades de tasación inmobiliaria de reconocido prestigio y solvencia en el mercado. A fecha 30 de junio de 2009, la tasación ha sido realizada por Savills España, S.A.

el alto grado de calidad de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo y por la estabilización en las caídas de los precios inmobiliarios.

- b) Costes de la refinanciación: el **Grupo SANJOSE** ha culminado durante el primer semestre del 2009 un proceso de refinanciación por el cual se ha sustituido su anterior financiación sindicada por una nueva. Ello conlleva que los costes referidos a la anterior financiación, que a la fecha estaban pendientes de imputar a la cuenta de resultados (la norma contable establece su imputación a resultados siguiendo criterios financieros y conforme al plazo de vigencia), en la medida que se entiende cancelada y sustituida por una nueva, se hayan imputado íntegramente a la cuenta de resultados del primer semestre del 2009. El importe de estos gastos asciende a 10,8 millones de euros, y están registrados en el epígrafe de "Gastos financieros".
- c) Provisiones dotadas en el primer semestre del 2009, afectas a operaciones de tráfico, principalmente deterioros de créditos comerciales, por un importe neto de 8,1 millones de euros.

Sin tener en cuenta pues, el impacto estos tres efectos considerados como no recurrentes por importe de más de 34 millones de euros, el resultado del primer semestre del 2009 sería aproximadamente de -5 millones de euros.

3. EVOLUCIÓN POR ACTIVIDADES

El detalle del Importe neto de la cifra de negocios por actividades, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Junio.09		Junio.08		Variac.(%)
Construcción	453.227	84%	535.517	84%	-15,4%
Energía y Tecnológico	32.011	6%	48.469	8%	-34,0%
Inmob.y Desarr.Urbanísticos	63.364	12%	66.674	11%	-5,0%
Comercial	6.234	1%	7.111	1%	-12,3%
Ajustes y Otros	-13.393	-2%	-23.331	-4%	-42,6%

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Junio.09		Junio.08		Variac.(%)
Construcción	24.807	70%	12.502	41%	98,4%
Energía y Tecnológico	692	2%	5.639	18%	-87,7%
Inmob.y Desarr.Urbanísticos	10.660	30%	10.233	33%	4,2%
Comercial	469	1%	1.452	5%	-67,7%
Ajustes y Otros	-1.292	-4%	807	3%	-

El detalle del Importe neto de la cifra de negocios por países, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

INCN por Países	Grupo SANJOSE				
	Junio.09		Junio.08		Variac.(%)
España	443.320	82%	539.400	85%	-17,8%
Portugal	53.455	10%	57.395	9%	-6,9%
Argentina	34.900	6%	22.133	3%	57,7%
Perú	5.921	1%	6.787	1%	-12,8%
República Dominicana	3.188	1%	8.563	1%	-62,8%
Otros	659	0%	162	0%	306,8%

3.1 Construcción:

Datos en Miles de Euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Junio.09	Junio.08	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	453.227	535.517	-15,4%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	24.807	12.502	98,4%
Margen EBITDA	5,5%	2,3%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	18.841	7.477	152,0%
Margen EBIT	4,2%	1,4%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	16.261	14.425	12,7%
Cartera	1.318	1.429	-7,8%

El detalle del INCN de la División de Construcción, por tipología de actividad, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Junio.09			% s/INCN
	Nacional	Internac.	Total	
Obra civil	102.353	1.471	103.824	22,91%
Edificación No Residencial	177.640	67.472	245.112	54,08%
-Centros Culturales y Deport.	53.964	21.095	75.059	16,6%
-Instalac.Comerciales	36.706	12.554	49.260	10,9%
-Instalac.Hospitalarias	41.723	1.867	43.590	9,6%
-Restauración y Rehabilitac.	24.279	411	24.690	5,4%
-Otros	20.968	31.545	52.513	11,6%
Edificación Residencial	89.778	14.513	104.291	23%
TOTAL	369.771	83.456	453.227	100%

3.2 Inmobiliaria:

Datos en Miles de Euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Junio.09	Junio.08	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	63.364	66.674	-5,0%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	10.660	10.233	4,2%
Margen EBITDA	16,8%	15,3%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	-12.121	-12.150	-0,2%
Margen EBIT	-19,1%	-18,2%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	-43.346	-31.762	36,5%

La falta de confianza de los consumidores se traduce especialmente en una ralentización del consumo privado, y en especial de las grandes compras, como puede ser la de la vivienda.

El mercado inmobiliario sigue en unos niveles de venta muy reducidos, esperándose que se inicie cierta recuperación a partir del ejercicio 2010.

Siendo el BAI del **Grupo SAN JOSE** correspondiente al primer semestre del ejercicio 2009 de -40,1 millones de euros, -43,3 provienen de la División Inmobiliaria del Grupo. Dicho resultado negativo está justificado en parte por la provisión por el deterioro afecto a los activos inmobiliarios del Grupo (inversiones inmobiliarias y existencias inmobiliarias) que ha registrado el Grupo en el primer semestre del 2009, por importe total neto de 15,2 millones de euros, como consecuencia de la evaluación del valor de sus activos inmobiliarios. Así mismo, y dado el escaso volumen de actividad, la carga financiera adquiere un peso relevante, justificando en gran parte el resultado negativo de esta División.

La actividad de promoción inmobiliaria del **Grupo SAN JOSE** durante el primer semestre del año, queda reflejado en la entrega de 183 viviendas por importe de 44 millones de euros y con una más que razonable cifra de 164 pre-ventas netas por importe de casi 36,5 millones de euros, situando el importe total de contratos pre-vendidos en algo más de 136 millones de euros a escriturar en el corto plazo.

Pre-ventas, Entregas y Stock de Pre-ventas Total Grupo Inmobiliario

Miles de euros	jun-09	Dic-2008
Stock inicial de contratos pre-vendidos a 1 de enero	143.646	219.984
Pre-ventas durante el periodo	36.430	18.695
Entregas durante el periodo	44.014	95.033
Stock final de contratos pre-vendidos acumulados	136.062	143.646

Unidades	jun-09	Dic-2008
Stock inicial de contratos pre-vendidos a 1 de enero	464	763
Pre-ventas durante el periodo	164	67
Entregas durante el periodo	183	366
Stock final de contratos pre-vendidos acumulados	445	464

Con porcentajes de ocupación media de los activos patrimoniales en niveles del 92%, el Grupo ha conseguido incrementar hasta los casi 13,8 millones de euros (un 8,3% superior a la registrada en el ejercicio previo) el importe derivado de los ingresos por alquiler, consolidando así la fuente de ingresos recurrentes del área inmobiliaria.

En cuanto al valor de los activos inmobiliarios del Grupo, cabe decir que los mismos permanecen relativamente estables con respecto al ejercicio 2008, con una variación negativa de apenas el 1,9%:

Datos en Miles de Euros

GAV Ajustado al % Participación	Grupo SANJOSE		
	Junio.09	Dic.08	Variac.(%)
Terrenos y Solares	1.260.721	1.274.246	-1,1%
Edificios en Construcción	142.921	132.699	7,7%
Edificios Construidos	282.949	322.492	-12,3%
Inversiones Inmobiliarias en desarrollo	168.162	163.976	2,6%
Inversiones Inmobiliarias	490.977	497.396	-1,3%
Inmovilizado	28.148	28.299	-0,5%
TOTAL	2.373.877	2.419.108	-1,9%

3.3 Energía y Tecnologías:



Datos en Miles de Euros

ENERGÍA Y TECNOLÓGICO	Grupo SANJOSE		
	Junio.09	Junio.08	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	32.011	48.469	-34,0%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	692	5.639	-87,7%
Margen EBITDA	2,2%	11,6%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	91	1.913	-95,2%
Margen EBIT	0,3%	3,9%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	-1.382	679	-303,5%
Cartera	554	99	459,5%

El INCN de esta División del Grupo se sitúa en el primer semestre del 2009 en 32 millones de euros, lo que supone una reducción del 34% con respecto al mismo período del ejercicio 2008. Esta reducción se debe al efecto inducido por la menor actividad del mercado de construcción, así como por el retraso habido en el inicio de ciertos proyectos.

4. ESTADOS FINANCIEROS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				Variac.
	Junio.09		Junio.08		
	Importe	%	Importe	%	
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	541.443	100,0%	634.440	100,0%	-14,7%
Otros ingresos de explotación	4.275	0,8%	22.157	3,5%	-80,7%
Variación de existencias	2.847	0,5%	-19.196	-3,0%	-114,8%
Aprovisionamientos	-381.265	-70,4%	-450.854	-71,1%	-15,4%
Gastos de personal	-74.803	-13,8%	-94.345	-14,9%	-20,7%
Dotación a la amortización	-7.273	-1,3%	-7.584	-1,2%	-4,1%
Otros gastos de explotación	-79.283	-14,6%	-86.596	-13,6%	-8,4%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.941	1,1%	-1.978	-0,3%	-400,4%
Ingresos financieros	8.507	1,6%	10.691	1,7%	-20,4%
Gastos financieros	-48.835	-9,0%	-39.300	-6,2%	24,3%
Variación de valor razonable en instr.financ.	-4.406	-0,8%	1.456	0,2%	-
Diferencias de cambio y otros	-1.145	-0,2%	-381	-0,1%	200,5%
RESULTADO FINANCIERO	-45.879	-8,5%	-27.534	-4,3%	66,6%
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	-154	0,0%	-388	-0,1%	-60,3%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-40.092	-7,4%	-29.900	-4,7%	34,1%
Impuesto de sociedades	10.495	1,9%	3.097	0,5%	238,9%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-29.597	-5,5%	-26.803	-4,2%	10,4%
Rdo. Atribuido a socios minoritarios	2.592	0,5%	-9.059	-1,4%	-128,6%
Rdo. Atribuido a la Sociedad dominante	-32.189	-5,9%	-17.744	-2,8%	81,4%

Importe neto de la cifra (INCN): se ha producido una reducción de actividad de una forma generalizada en todas las áreas de negocio. La principal reducción se produce en el área de Construcción, que justifica el 88% de la variación total del INCN.

El mercado exterior, que representa un 18% de la cifra de negocios del Grupo, muestra una evolución sostenida durante el semestre, con un incremento del 2,7% sobre la aportación en el primer semestre del 2008. Por zona geográfica, destaca el fuerte posicionamiento del Grupo en Portugal y Argentina.

El **Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)** del Grupo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2009 se sitúa en 35,3 millones de euros, cifra un 15,4% superior a la del año anterior y que representa un margen del 6,5% sobre el INCN.

Durante el segundo semestre del 2008, se produjo una reorganización de la capacidad productiva del Grupo con el objeto de adecuarla a la situación de la coyuntura económica actual. Ello ha redundado en una reducción del 20% en el gasto de personal, que ha pasado de 94 a 75 millones de euros. La plantilla media del Grupo durante el primer semestre del ejercicio 2009 asciende a 3.876 empleados.

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del primer semestre del 2009 asciende a 5,9 millones de euros, lo que representa un incremento con respecto al primer semestre del 2008 de 7,9 millones de euros.

La dotación a la amortización se sitúa en 7,3 millones de euros, sin que existan variaciones significativas si lo comparamos con el primer semestre del 2008.

Durante el primer semestre del 2009, el Grupo ha dotado provisiones para cubrir posibles contingencias derivadas de la operativa habitual del Grupo (principalmente, deterioros de créditos comerciales) por un importe neto de más de 8,1 millones de euros.

Adicionalmente, el Grupo ha registrado un deterioro afecto a los activos inmobiliarios del Grupo (inversiones inmobiliarias y existencias inmobiliarias), por importe total neto de 15,2 millones de euros, como consecuencia de la evaluación del valor de sus activos inmobiliarios.

El **Resultado antes de impuestos (BAI)** del primer semestre del 2009 se sitúa en -40,1 millones de euros, después de incorporar al Beneficio Neto de Explotación principalmente la partida del Resultado Financiero del período.

Como mayor gasto financiero del período y de carácter extraordinario, se incluyen los costes asociados a la refinanciación por importe de 10,7 millones de euros. Principalmente se refieren a los costes financieros activados correspondientes a la estructura de financiación sindicada que ha sido sustituida, y que con motivo de la refinanciación se han imputado íntegramente a la cuenta de resultados del primer semestre del 2009

Sin tener en cuenta pues, el impacto estos tres efectos considerados como no recurrentes por importe de más de 34 millones de euros, el resultado del primer semestre del 2009 sería aproximadamente de -5 millones de euros.

El **Resultado atribuido a los socios minoritarios** varía de una forma significativa con respecto al ejercicio 2008, debido principalmente al cambio en la estructura accionarial de la Sociedad dominante, como consecuencia de la operación de ampliación de capital y fusión habidas en el primer semestre del 2009.

Balance de situación consolidado

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				
	Junio.09		Diciembre.08		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	2.020	0,1%	1.739	0,1%	16,2%
Inmovilizado material	106.228	3,4%	108.088	3,4%	-1,7%
Inversiones inmobiliarias	460.183	14,7%	465.240	14,8%	-1,1%
Inversiones en empresas asociadas	67.421	2,2%	59.898	1,9%	12,6%
Activos financieros no corrientes	7.189	0,2%	13.082	0,4%	-45,0%
Activos por impuestos diferidos	67.046	2,1%	50.747	1,6%	32,1%
Fondo de comercio de consolidación	15.436	0,5%	15.436	0,5%	0,0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	725.523	23,2%	714.230	22,7%	1,6%
Existencias	1.508.554	48,3%	1.451.887	46,1%	3,9%
Deudores comerciales	726.327	23,2%	835.774	26,5%	-13,1%
Otros activos financieros corrientes	21.755	0,7%	6.411	0,2%	239,3%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	143.481	4,6%	143.791	4,6%	-0,2%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2.400.117	76,8%	2.437.863	77,3%	-1,5%
TOTAL ACTIVO	3.125.640	100,0%	3.152.093	100,0%	-0,8%
	Junio.09		Diciembre.08		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	362.598	11,6%	161.945	5,1%	123,9%
Intereses minoritarios	52.324	1,7%	273.286	8,7%	-80,9%
TOTAL PATRIMONIO NETO	414.922	13,3%	435.231	13,8%	-4,7%
Provisiones a largo plazo	16.549	0,5%	16.916	0,5%	-2,2%
Deuda financiera no corriente	1.411.193	45,1%	841.072	26,7%	67,8%
Instrumentos financieros derivados	40.665	1,3%	23.455	0,7%	73,4%
Pasivos por impuestos diferidos	102.878	3,3%	106.899	3,4%	-3,8%
Otros pasivos no corrientes	172	0,0%	0	0,0%	#jDIV/0!
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.571.457	50,3%	988.342	31,4%	59,0%
Provisiones a corto plazo	40.758	1,3%	37.538	1,2%	8,6%
Deuda financiera corriente	478.063	15,3%	871.373	27,6%	-45,1%
Instrumentos financieros derivados	0	0,0%	39	0,0%	-100,0%
Deudas con sociedades vinculadas	14.250	0,5%	17.357	0,6%	-17,9%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	606.189	19,4%	802.213	25,5%	-24,4%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.139.260	36,4%	1.728.520	54,8%	-34,1%
TOTAL ACTIVO	3.125.639	100,0%	3.152.093	100,0%	-0,8%

Activos inmobiliarios: a fecha 30 de junio de 2009, el 61,7% del total activo del Grupo son activos inmobiliarios, siendo el detalle, el siguiente:

Datos en Miles de Euros

TOTAL ACTIVOS INMOBILIARIOS (*)	Grupo SANJOSE				
	Junio.09		Diciembre.08		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inversiones inmobiliarias terminadas	430.679	22,3%	437.233	23,2%	-1,5%
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	29.504	1,5%	28.007	1,5%	5,3%
Existencias inmobiliarias	1.469.054	76,1%	1.416.024	75,3%	3,7%
TOTAL	1.929.237	61,7%	1.881.264	59,7%	2,6%

(*) En este cuadro no se incluye las participaciones en sociedades asociadas cuya actividad es principalmente inmobiliarias, así como los anticipos entregados para la compra de existencias.

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

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

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

La inscripción del proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Pontevedra se produjo el día 17 de julio de 2009. Dada la importancia y trascendencia de esta operación, así como por el hecho de tener efectos contables retroactivos a partir del 1 de enero de 2008, se ha entendido plenamente perfeccionada a efectos de la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009.

Deuda financiera neta:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DFN	Grupo SANJOSE				
	Junio.09		Diciembre.08		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Instrumentos financieros derivados activos	7	0,0%	873	0,6%	-99,2%
Otros activos financieros corrientes	21.748	13,2%	5.538	3,7%	292,7%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	143.481	86,8%	143.791	95,7%	-0,2%
Total posiciones activas	165.236	100,0%	150.202	100,0%	10,0%
Deuda financiera no corriente	1.411.193	72,6%	841.072	48,0%	67,8%
Instrumentos financieros derivados pasivos	40.665	2,1%	23.494	1,3%	73,1%
Deuda financiera corriente	478.063	24,6%	871.373	49,7%	-45,1%
Deuda con empresas del Grupo, financiera	14.250	0,7%	17.357	1,0%	-17,9%
Total posiciones pasivas	1.944.171	100,0%	1.753.296	100,0%	10,9%
TOTAL DFN	1.778.935		1.603.094		11,0%

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

Sin perjuicio de ello, la refinanciación acordada el pasado mes de abril otorga, dentro del horizonte de devolución de la deuda sindicada de 6 años, un período de carencia de amortización del principal de 3 años.

5. CARTERA DE PEDIDOS

Datos en Millones de Euros

CARTERA	Grupo SANJOSE	
	Junio.09	%
Obra civil	338	15,5%
Edificación No Residencial	724	33,2%
Edificación Residencial	256	11,7%
Instalaciones y mantenimientos industriales	50	2,3%
Concesiones y Servicios	309	14,2%
Venta de Energía	504	23,1%
TOTAL CARTERA	2.181	100,0%

(*) En el importe correspondiente a la cartera de pedidos de Concesiones y Servicios, está incluido el importe correspondiente a las recientes adjudicaciones de los dos hospitales en Chile.

(**) El concepto de Venta de Energía corresponde en su mayoría a la venta de energía, frío y calor, de una planta de poligeneración de frío y calor y sus redes asociadas, en el Parque de la Ciencia y la Tecnología del Consorcio Urbanístico de Cerdanyola.

Del total importe de cartera del Grupo SANJOSE al 30 de junio de 2009, el 31,6% se corresponde a contratos a realizar en el extranjero, y el 68,4% es cartera nacional. Así mismo, el 82,5% son contratos con Organismos Públicos, y el 17,5% es con Privados.

6. AVISO LEGAL

El presente informe ha sido elaborado en base a la información financiera intermedia que ha sido revisada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad" emitida por la Federación Contable Internacional (IFAC). El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Como resultado de la revisión limitada por el auditor independiente no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que implique que dichos estados financieros consolidados no se han preparado conforme a los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34), encontrándose dicho informe junto con la información financiera intermedia depositado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores de Madrid.

Ni la compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivados de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.

7. DATOS DE CONTACTO

Dirección General de Administración y Finanzas – **Grupo SAN JOSÉ**

Dirección Postal: Ronda de Poniente, 11 – 28760 Tres Cantos – Madrid.
Página Web: www.grupo-sanjose.com
E-mail: finanzas@grupo-sanjose.com
ir@grupo-sanjose.com