

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

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Semestrales Resumidos  
Consolidados e Informe de Gestión intermedio  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2010

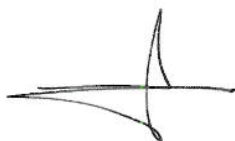
## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de  
GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.:

1. Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Grupo Empresarial San José, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la elaboración de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada. Nuestro trabajo no ha incluido la revisión limitada de los estados financieros intermedios de determinadas sociedades dependientes y asociadas cuyos activos y resultados consolidados, en valores absolutos, representan, aproximada y respectivamente, un 0,6% y un 0,2% de las correspondientes cifras consolidadas. Los mencionados estados financieros intermedios han sido revisados por otros auditores y nuestra conclusión expresada en este informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2010 se basa, en lo relativo a las participaciones en estas sociedades, únicamente en los informes de sus respectivos auditores
2. Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. 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. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.
3. Tal y como se indica en la Nota 2.1 adjunta, los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009.
4. Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, y de los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.
5. Como se indica en la Nota 13.3 El Grupo SAN JOSÉ culminó en el primer semestre del ejercicio 2009 proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, y cuyo objeto fue acomodar las obligaciones financieras establecidas en el nuevo plan de negocios, acorde a la coyuntura económica y financiera global, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

6. El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades consolidadas.
7. Este informe ha sido preparado a petición de los Accionistas de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Miguel Laserna Niño  
30 de julio de 2010

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

Estados Financieros Semestrales Resumidos  
Consolidados e Informe de Gestión intermedio  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2010

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

Balances de situación resumidos consolidados al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009

(Miles de Euros)

	30-06-10	31-12-09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
<b>ACTIVO</b>			<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO: (Nota 11)</b>	
Inmovilizado material (Nota 7)	105.073	103.405	Capital social	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	543.742	553.353	Prima de emisión	155.578
Inmovilizado intangible (Nota 6)	1.710	1.937	Reservas	262.590
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 6)	15.465	15.465	Diferencias de conversión	(11.335)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 9)	87.209	76.001	Ajustes en patrimonio por valoración	(23.367)
Otros activos financieros no corrientes (Nota 9)	23.368	17.067	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(7.900)
Activos por impuestos diferidos	86.885	82.230	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc.dominante	377.517
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>863.452</b>	<b>849.458</b>	Intereses de accionistas minoritarios	33.594
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>413.343</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
			Provisiones a largo plazo (Nota 12)	24.262
			Deuda financiera no corriente (Nota 13)	1.399.788
			Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	42.433
			Pasivos por impuestos diferidos	89.945
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.546.659</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Existencias (Nota 10)	1.312.579	1.329.289	Provisiones a corto plazo	21.485
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	566.294	624.843	Deudas financiera corriente (Nota 13)	388.160
Instrumentos financieros derivados	29	-	Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	544
Otros activos financieros corrientes	12.099	10.578	Deudas con Sociedades vinculadas (Nota 16)	15.403
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	167.438	178.920	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	528.760
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.058.439</b>	<b>2.143.630</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>954.352</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.921.891</b>	<b>2.993.088</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.921.891</b>

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2010.



**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes**  
 Cuentas de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas  
 correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2010 y 2009  
 (Miles de Euros)

	30-06-10	30-06-09
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 5)	399.093	541.443
Otros ingresos de explotación	8.992	4.275
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(6.608)	2.847
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(256.642)</b>	<b>(381.265)</b>
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(78.117)	(109.379)
Trabajos realizados por otras empresas	(171.411)	(256.659)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 10)	(7.114)	(15.227)
<b>Gastos de personal</b>	<b>(64.646)</b>	<b>(74.803)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(55.815)</b>	<b>(78.967)</b>
Dotación a la amortización (Notas 6,7 y 8)	(6.573)	(7.273)
Exceso de provisiones	248	1.177
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Notas 7 y 8)	(5.467)	(1.493)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>12.582</b>	<b>5.941</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>3.586</b>	<b>8.507</b>
<b>Gastos financieros (Nota 13)</b>	<b>(29.344)</b>	<b>(48.835)</b>
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(3.043)	(4.406)
Diferencias de cambio	3.762	(1.223)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(2.057)	78
<b>RESULTADO DE FINANCIERO</b>	<b>(27.096)</b>	<b>(45.879)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 9)	3.030	(154)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(11.484)</b>	<b>(40.092)</b>
Impuestos sobre beneficios	3.087	10.495
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(8.397)</b>	<b>(29.597)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS [Beneficio / (Pérdidas)]</b>	<b>(497)</b>	<b>2.592</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>	<b>(7.900)</b>	<b>(32.189)</b>
<b>Beneficio por acción: (euros/acción)</b>		
-Básico	(0,12)	(1,51)
-Diluido	(0,12)	(1,51)

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

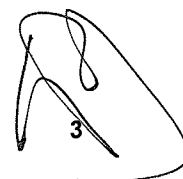
## GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados de Flujos de Efectivo resumidos consolidados correspondientes a los  
períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2010 y 2009

(Miles de Euros)

	30.06.10	30.06.09
<b>Recursos generados por operaciones:</b>		
(+) Resultado antes de impuestos	(11.484)	(40.092)
(+) Dotación a la amortización	6.573	7.273
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	12.582	22.476
(-) Ingresos financieros	(3.586)	(8.507)
(+) Gastos financieros	29.344	48.835
(+/-) Diferencias de cambio	(3.762)	1.223
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	3.043	4.406
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	(3.030)	154
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	818	12
<b>Total Recursos generados por operaciones</b>	<b>30.498</b>	<b>35.780</b>
<b>Ajuste por otros resultados</b>		
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	-	-
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	13.051	(160.780)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(3.974)	2.637
<b>1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES</b>	<b>39.575</b>	<b>(122.363)</b>
<b>Inversiones:</b>		
(-) Inmovilizado material e Inversiones Inmobiliarias	(4.334)	(7.505)
(-) Activos intangibles	(205)	(795)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(10.983)	(1.784)
<b>Total Inversiones</b>	<b>(15.522)</b>	<b>(10.084)</b>
<b>Dividendos cobrados</b>	<b>164</b>	<b>-</b>
<b>Desinversiones:</b>		
(+) Inmovilizado material e Inversiones Inmobiliarias	1.125	2.332
(+) Activos intangibles	60	-
(+) Participaciones y otros activos financieros	-	307
<b>Total Desinversiones</b>	<b>1.185</b>	<b>2.639</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:</b>	<b>(1.551)</b>	<b>(15.344)</b>
<b>2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES</b>	<b>(15.724)</b>	<b>(22.789)</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios</b>	<b>741</b>	<b>9.288</b>
<b>Dividendos pagados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero</b>	<b>(13.686)</b>	<b>195.671</b>
<b>Intereses netos:</b>		
Cobrados	3.422	8.507
Pagados	(30.707)	(57.871)
<b>Total Intereses Netos</b>	<b>(27.285)</b>	<b>(49.364)</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación</b>	<b>4.896</b>	<b>(10.753)</b>
<b>3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN</b>	<b>(35.334)</b>	<b>144.842</b>
<b>FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO</b>	<b>(11.483)</b>	<b>(310)</b>
<b>SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>178.920</b>	<b>143.791</b>
Movimiento habido en el ejercicio	(11.483)	(310)
<b>SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>167.438</b>	<b>143.481</b>

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.



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

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO RESUMIDO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009. (Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc. dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades IC/JP	En Sociedades Asociadas						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	1.312	7.838	263	31.549	168.071	15.226	(9.270)	(7.684)	(46.359)	161.946	273.286	435.232
Distribución del resultado del ejercicio 2008:												
-A reservas	-	-	-	5.071	(51.430)	-	-	-	46.359	-	-	-
Ampliación de capital y fusión	639	147.740	-	130.528	(47.033)	-	-	-	-	231.874	(214.617)	17.257
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(2.178)	-	-	(2.178)	(1.455)	(3.633)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.650	1.650
Otros	-	-	-	-	26.967	(3.965)	-	(13.676)	-	9.326	(9.132)	194
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	(6.180)	-	(32.189)	(32.189)	(38.369)	2.592	(35.777)
<b>Saldo al 30 de junio de 2009</b>	1.951	155.578	263	167.148	97.575	11.261	(11.448)	(27.540)	(32.189)	362.599	52.324	414.924
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	1.951	155.578	263	167.149	125.785	13.225	(18.670)	(21.639)	(43.569)	380.072	33.271	413.343
Distribución del resultado del ejercicio 2009:												
-A reservas	-	-	-	(74.257)	33.690	(3.002)	-	-	43.569	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	7.335	-	-	7.335	1.252	8.587
Variación del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-	-	(262)	-	-	-	-	(262)	(395)	(657)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.728)	(7.900)	(9.628)	(534)	(10.162)
<b>Saldo al 30 de junio de 2010</b>	1.951	155.578	263	92.892	159.213	10.223	(11.335)	(23.367)	(7.900)	377.517	33.594	411.111

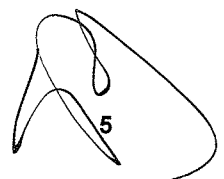
Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado resumido correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.





**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO RESUMIDOS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2010 Y 2009.**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS**  
(Miles de Euros)

	30.06.10	30.06.09
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(8.397)</b>	<b>(29.597)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(11.684)	(9.305)
-Efecto impositivo	3.505	2.792
	<b>(8.179)</b>	<b>(6.513)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	9.163	476
-Efecto impositivo	(2.749)	(143)
	<b>6.414</b>	<b>333</b>
<b>TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(10.162)</b>	<b>(35.777)</b>
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	<b>(9.628)</b>	<b>(38.369)</b>
b) Atribuidos a intereses minoritarios	<b>(534)</b>	<b>2.592</b>



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

**Notas Explicativas a los Estados Financieros  
Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes  
al período de seis meses terminado el 30 de junio de  
2010.**

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

Grupo Empresarial San José, S.A. (en lo sucesivo "la Sociedad dominante"), sociedad anteriormente denominada Udra, S.A., de duración indefinida, se constituyó el 18 de agosto de 1987, mediante escritura otorgada en Pontevedra ante el notario de la misma D. Rafael Sanmartín Losada, bajo el número 1539 de Protocolo.

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

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en el folio 88 del Libro 586 de Sociedades, inscripción 1ª de la hoja número 8119. Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993.

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

#### **Actividades**

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

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

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

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

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

Del mismo modo, la Sociedad Dominante podrá suscribir, comprar y por cualquier título adquirir acciones y/o participaciones sociales en otras Sociedades Anónimas y/o Limitadas, aún cuando el objeto social de las mismas no coincida con el que es propio de Grupo Empresarial San José, S.A., pudiendo asimismo y como tal Sociedad constituir nuevas Sociedades Anónimas o Limitadas con otras personas físicas o jurídicas, cualquiera que sea el objeto o actividad de lícito comercio que se establezca para las Sociedades de nueva creación.

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

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

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, éstas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éstas. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes Notas Explicativas de los estados financieros consolidados resumidos adjuntos respecto a información de cuestiones medioambientales.

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

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

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

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

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

El valor neto contable de la rama segregada asciende a 33.945 miles de euros, según el balance de segregación a fecha 31 de diciembre de 2009. En consecuencia, la sociedad beneficiaria amplía su capital social en 31.267 miles de euros, mediante la emisión de 5.211.192 acciones de 6,00 euros de nominal cada una, con una prima de emisión total por importe de 2.678 miles de euros. Las nuevas acciones darán derecho a su titular a participar en las ganancias sociales desde el 1 de enero de 2010, teniendo plenos efectos contables la operación en dicha fecha.

A la fecha actual, la mencionada operación está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

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

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

Se distinguen las siguientes ramas de actividad:


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

La entidad beneficiaria de esta rama de actividad será CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A., que ampliará su capital social 73.959,60 euros, por la emisión y puesta en circulación de 28.446 acciones ordinarias de 2,60 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente desembolsadas. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión conjunta de 4.971.310,18 euros.

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

La entidad beneficiaria de esta rama de actividad será SANJOSE CONCESIONES Y SERVICIOS S.A.U., que ampliará su capital social en 2.386.116,00 euros, por la emisión y puesta en circulación de 397.686 acciones ordinarias de 6,00 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente desembolsadas. Las nuevas acciones se emiten sin prima de emisión.

- La rama de actividad de promoción, generación y producción de energía, a través del desarrollo, gestión de construcción, control y mantenimiento de centrales o estaciones de cualquier tipo de energía eléctrica, calorífica, frigorífica, absorción, cogeneración o de cualquier otra naturaleza, tales como eólica, solar, biomasa, biogas, hidráulicas, y en general energías renovables o alternativas. Esta rama de actividad se desarrolla a través de la



8

realización directa por SANJOSE TECNOLOGIAS S.A.U., y a través de sus sociedades directamente participadas. El valor neto contable de la rama, según el balance de segregación a fecha 31 de diciembre de 2009, asciende a 3.978 miles de euros

La entidad beneficiaria de esta rama de actividad será SANJOSE ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE, S.A que amplía su capital social en 3.978.415,00 euros, por la emisión y puesta en circulación de 3.978.415 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente desembolsadas. Las nuevas acciones se emiten sin prima de emisión.

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

A la fecha actual, la mencionada operación está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

## **2. Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados**

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

Las cuentas anuales consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo San José o "el Grupo") correspondientes al ejercicio 2009 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 25 de febrero de 2010 y aprobadas en la Junta General el 28 de junio de 2010, 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 (en adelante "NIIF-UE", descritos en las Notas 2 a 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo San José al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido elaborados por los Administradores de la Sociedad dominante el 29 de julio de 2010, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009.

Las cuentas anuales consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. fueron preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus estados financieros semestrales intermedios siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009.

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados:

- Revisión de la NIIF 3 Combinaciones de negocios
- Modificación de la NIC 27 Estados Financieros consolidados y separados
- Modificación de la NIC 39 Elementos designables como partida cubierta
- CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios
- CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles
- CINIIF 16 Cobertura de una inversión neta en un negocio extranjero
- CINIIF 17 Distribución de activos no monetarios a accionistas
- CINIIF 18 Activos recibidos de clientes
- Modificación de la NIIF 2 Distribución de activos no monetarios a accionistas
- Proyecto de mejoras no urgentes 2009

Asimismo, al 30 de junio de 2010 puede aplicarse anticipadamente por encontrarse ya aprobada para su uso en la Unión Europea y permitirse dicha aplicación anticipada, la modificación de la NIIF 32 Clasificación de derechos sobre acciones.

La entrada en vigor de estas normas e interpretaciones no ha supuesto ningún impacto significativo para el Grupo.

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

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimación seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto de sociedades que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en periodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el periodo anual.
2. La vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 7, 8 y 10 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, y Notas 6, 7 y 8 de las presentes Notas Explicativas).
3. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, y Nota 6 de las presentes Notas Explicativas).
4. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento del resultado en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial) (Nota 4.12 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009).
5. El valor de mercado de los activos inmobiliarios ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2010. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de

descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta, y el método residual dinámico para existencias inmobiliarias, métodos conformes con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) (Notas 7, 8 y 12 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, y Notas 7, 8 y 10 de las presentes Notas Explicativas).

6. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes (Nota 4.17 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 y véase Nota 12 de las presentes Notas Explicativas).
7. La clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros (Nota 4.6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009).
8. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Nota 13.4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009).
9. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009).
10. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios (Nota 2.4. de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009).

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 no se han producido cambios significativos en los juicios y estimaciones contables utilizados por el Grupo en el cierre de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009.

### 2.3 Moneda

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas establecidas en la Nota 4.14. de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009.

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

País	Moneda	Tipo de Cambio de Cierre a 30/06/10	Tipo de Cambio Medio a 30/06/10
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,22	1,33
México	Peso mexicano	15,66	16,95
Argentina	Peso argentino	4,80	5,13
Panamá	Balboa panameño	1,19	1,31
Perú	Soles peruanos	3,42	3,75
Cabo Verde	Escudo de C. Verde	110,26	110,26
Chile	Peso chileno	644,11	684,92

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía híper-inflacionaria conforme a la NIC 19.

#### **2.4 Provisiones y pasivos contingentes**

En las Nota 15 y 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 se facilita información sobre las provisiones, pasivos contingentes y garantías comprometidas con terceros a dicha fecha. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2010 no se han producido cambios significativos distintos a los recogidos en esta información intermedia.

#### **2.5 Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

La actividad más representativa del Grupo es la de Construcción, actividad sujeta a estacionalidad, siendo la producción del primer semestre (teniendo en cuenta la media de los últimos ejercicios) entre un 45% y un 50% de la producción total del ejercicio anual, pudiendo variar en función de los proyectos que se inicien en el segundo semestre del ejercicio.

#### **2.6 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las presentes Notas Explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros semestrales resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa.

#### **2.7 Hechos posteriores**

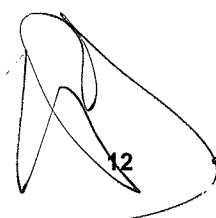
Con fecha 12 de julio la Sociedad dominante ha procedido a la compra de un total de 115.431 acciones propias, al objeto de entregar dichas acciones en la operación de compra de las acciones de la sociedad del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." a parte de los accionistas minoritarios de esta sociedad. Dicha operación ha tenido fecha efectiva el 12 de julio de 2010, procediendo a la compra de acciones propias a un valor de cotización de 6,50 euros por acción. El coste total de la operación de compra de acciones propias ha ascendido a 752.194 euros, incrementándose la participación Grupo Empresarial San José, S.A. en el capital social de la sociedad participada en un 1,31%.

#### **2.8 Estado de flujo de efectivo resumido consolidado**

En los estados de flujos de efectivo consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes de efectivo.
2. Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
3. Actividades de inversión: son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
4. Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte del Grupo.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.





### 3. Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 2.4 y Anexos I, II y III de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2010 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Constitución por parte de Constructora San José, S.A., en Santiago de Chile (Chile), con fecha 13 de mayo de 2010, de la sucursal "Constructora San José, S.A. Agencia en Chile", con un capital social de 1.000 millones de pesos chilenos (1.530 miles de euros) estando plenamente desembolsado a fecha 30 de junio de 2010. El objeto social de esta sucursal será la construcción y explotación de todo tipo de obras y montajes.
2. Constitución en Nueva Delhi (India), con fecha 24 de mayo de 2010, de la empresa "San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited" con un capital social de 610.000 rupias representado por 61.000 acciones, de las que Constructora San José, S.A. suscribe el 99,99% de las acciones, de valor nominal total de 610.000 rupias (10.900 euros), estando totalmente desembolsado. El objeto social de esta sociedad será principalmente el desarrollo, construcción y explotación de infraestructuras.
3. El 24 de junio de 2010, se produce la retroventa de la totalidad de participaciones sociales que la sociedad del Grupo "Udramedios S.A.U." disponía de la sociedad "Promoción Cultura Galega 2007, S.L.", vendiendo a favor de Don Alfonso Eire López. Dicha operación se realiza a coste contable, por importe total de 3.025 euros. En la medida que se han puesto de manifiesto defectos formales y otras circunstancias anteriores a la compra y que no fueron debidamente puestas de manifiesto en dicho momento, el Grupo ha optado por retroceder la operación de compra inicial.
4. El 1 de junio de 2010 se procedió a elevar a escritura pública los acuerdos alcanzados en Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad del Grupo "Supra Desarrollo Inmobiliario, S.A.", de fecha 19 de febrero de 2010, por la que se acordó la reducción de capital y la simultánea transformación de la compañía en Sociedad de Responsabilidad Limitada. El capital social de la sociedad se redujo de 1 millón de euros a diez mil euros, manteniendo la estructura accionarial sin variaciones. La Sociedad dominante participa en esta sociedad en un 55%.
5. El 8 de abril de 2010, la sociedad del Grupo "Parquesoles Portugal, SGPS, S.A." procedió a la venta de la totalidad de participaciones que ostentaba en la sociedad "Metrocity – Inversiones Inmobiliarias Ibéricas, S.A." a la sociedad Edifer Inmobiliaria. Se ha procedido a la venta de 500.000 acciones, con valor nominal de 1 euro, por un importe de 600 miles de euros. Previamente, dicha sociedad había repartido a sus socios, a cuenta de resultados de ejercicios anteriores no distribuidos, un importe de 1.350 miles de euros.
6. Con fecha 24 de marzo de 2010, la sociedad participada Zonagest, S.L. (sociedad en la que participaba el Grupo en un 15% de su capital social a través de la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.") ha realizado una operación de reducción y posterior ampliación de capital. La reducción se realizó por el 100% del capital social, procediendo de forma simultánea a realizar una ampliación de capital por importe de 2 millones de euros, en la que la que el Grupo ha renunciado al ejercicio de los derechos de suscripción preferente. En consecuencia, a fecha al 30 de junio de 2010, el Grupo no mantiene participación alguna en esta sociedad.
7. Durante el primer semestre del ejercicio 2010 se ha aprobado el Proyecto de Segregación de la rama de actividad inmobiliaria del Grupo Empresarial San José, S.A. en favor de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., ampliando ésta última su capital social en 31.267.152 euros, mediante la emisión de 5.211.192 acciones ordinarias de 6 euros de valor nominal, íntegramente desembolsadas (véase Nota 1). Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión conjunta de 2.677.404,25 euros. Por consecuencia el porcentaje de participación de Grupo Empresarial San José, S.A. en San José Desarrollos Inmobiliarios ha pasado de 94,95% al 97,17%.
8. Durante el primer semestre del ejercicio 2010 se ha aprobado el Proyecto de Escisión total de la sociedad "San José Tecnologías, S.A.U. Véase Nota 1.

#### 4. Distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante, correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, ha resultado aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de junio de 2010 (la correspondiente al ejercicio 2009), siendo la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
<b>Bases de reparto:</b>		
Resultado del ejercicio	(74.259)	5.071
<b>Aplicación:</b>		
A Reservas voluntarias	-	5.071
A Resultados Negativos Ejercicios anteriores	(74.259)	-

#### 5. Información por segmentos

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

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

##### Información de segmentos principales:

	Miles de euros											
	Construcción		Inmob. y Desarrollos Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajustes y Otros		TOTAL GRUPO	
	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09
<b>Importe Neto de la Cifra de Negoc.:</b>												
-Ventas Externas	330.808	456.018	44.081	63.364	1.652	1.586	14.415	12.257	8.138	8.218	399.093	541.443
-Ventas entre segmentos	8.855	15.375	265	-	-	-	-	-	(9.121)	(15.375)	-	-
	<b>339.663</b>	<b>471.394</b>	<b>44.347</b>	<b>63.364</b>	<b>1.652</b>	<b>1.586</b>	<b>14.415</b>	<b>12.257</b>	<b>(983)</b>	<b>(7.158)</b>	<b>399.093</b>	<b>541.443</b>
<b>Resultados:</b>												
Resultado de explotación	19.908	17.794	(6.403)	(12.121)	283	214	1.399	924	(2.606)	(869)	12.582	5.941
EBITDA	22.971	25.109	5.258	10.296	654	568	1.818	1.256	(2.208)	(1.893)	28.493	35.337
Partic.en Rdos.de empr.asociadas	-	-	3.030	(154)	-	-	-	-	-	-	3.030	(154)
Ingresos de inversiones	3.555	8.174	1.784	4.150	-	-	-	-	(1.753)	(3.817)	3.586	8.507
Gastos financieros y similares	(1.363)	(11.946)	(31.090)	(35.221)	(113)	(207)	1	(73)	1.882	(6.939)	(30.682)	(54.387)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>22.099</b>	<b>14.021</b>	<b>(32.678)</b>	<b>(43.346)</b>	<b>171</b>	<b>7</b>	<b>1.401</b>	<b>851</b>	<b>(2.477)</b>	<b>(11.626)</b>	<b>(11.484)</b>	<b>(40.092)</b>

Las ventas entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de euros											
	Construcción		Inmob. y Desarrollos Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajustes y Otros		TOTAL GRUPO	
	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09	jun.-10	jun.-09
<b>OTRA INFORMACIÓN:</b>												
Adiciones de activos fijos:												
-En España	22	213	2.303	175	1.224	5.676	-	-	67	167	3.617	6.231
-En el extranjero	61	459	26	113	-	-	-	-	834	-	922	572
	<b>83</b>	<b>672</b>	<b>2.329</b>	<b>288</b>	<b>1.224</b>	<b>5.676</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>902</b>	<b>167</b>	<b>4.539</b>	<b>6.803</b>
Dotación a la amortización	(1.074)	(1.327)	(4.569)	(5.071)	(371)	(353)	(318)	(332)	(242)	(190)	(6.573)	(7.273)
<b>BALANCE DE SITUACIÓN:</b>												
Total Activo por segmentos:												
-En España	630.955	746.480	1.996.553	1.951.245	18.929	18.189	18.956	19.336	(162.772)	(85.188)	2.502.622	2.650.061
-En el extranjero	149.320	153.090	264.947	322.489	-	-	5.004	-	0	-	419.270	475.579
	<b>780.275</b>	<b>899.570</b>	<b>2.261.500</b>	<b>2.273.734</b>	<b>18.929</b>	<b>18.189</b>	<b>23.960</b>	<b>19.336</b>	<b>(162.772)</b>	<b>(85.188)</b>	<b>2.921.892</b>	<b>3.125.640</b>
Total Pasivo por segmentos	586.481	668.848	2.148.881	1.875.023	107.637	105.526	308	-	(332.527)	61.321	2.510.780	2.710.718

No existen activos no operativos por importes significativos.

#### Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros					
	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al Inmov. material e inv.inmat.	
	jun.-10	jun.-09	jun.-10	dic.09	jun.-10	jun.-09
España	330.791	446.508	2.435.094	2.520.011	3.555	6.355
Portugal	52.406	53.455	256.173	260.013	48	92
Cabo Verde	4.829	-	7.509	12.650	-	-
Argentina	9.735	34.900	132.789	131.471	878	284
Uruguay	-	-	153	153	-	-
Estados Unidos	28	-	6.082	5.251	-	-
Perú	555	5.921	44.948	28.963	58	30
Brasil	-	-	9.865	9.787	-	-
Panamá	(4)	17	1.207	2.801	-	-
Francia	752	642	21.352	21.824	-	42
Alemania	-	-	164	164	-	-
Chile	-	-	6.557	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>399.093</b>	<b>541.443</b>	<b>2.921.892</b>	<b>2.993.088</b>	<b>4.539</b>	<b>6.803</b>

## 6. Inmovilizado intangible

### 6.1 Fondo de comercio de consolidación

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

	Miles de Euros	
	30.06.2010	31.12.2009
Subgrupo Sanjose Tecnologías	738	738
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú	1.601	1.601
Subgrupo San José Infraestructuras y Servicios	-	-
Rexa, S.A. (antigua Esparq Construcción, S.A.)	252	252
Inmobiliaria 2010, S.A. (antigua Espinosa arquitectos, S.A.)	1.136	1.136
Grupo Constructora San José, S.A.	7.663	7.663
Douro Atlántico, S.A.	2.987	2.987
Otros	488	488
<b>Total</b>	<b>15.465</b>	<b>15.465</b>
Menos- Pérdidas por deterioro acumuladas	-	-
<b>Total neto</b>	<b>15.465</b>	<b>15.465</b>

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor neto de los fondos de comercio registrados asignados a las correspondientes unidades generadoras de efectivo. Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se han producido pérdidas de valor sufridas por estos activos.

En el primer semestre del ejercicio 2010 no se ha producido variación alguna en el importe de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado adjunto.

En la Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009, se describen los movimientos más significativos habidos en el presente epígrafe en el ejercicio 2009.

## **6.2 Otros activos intangibles**

El movimiento de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2010 y 2009, son los siguientes:

	Miles de Euros
<b>Coste:</b>	
Saldos al 1 de enero de 2010	4.516
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(2.717)
Adiciones	205
Retiros	(124)
Diferencias de Conversión	3
Trasposos y otros	-
Saldos al 30 de junio de 2010	1.883
<b>Amortización acumulada:</b>	
Saldos al 1 de enero de 2010	(2.579)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	2.351
Dotaciones	(7)
Retiros	64
Diferencias de Conversión	(2)
Trasposos	-
Saldos al 30 de junio de 2010	(173)
Pérdidas por deterioro al 30 de junio de 2010	-
<b>Inmovilizado intangible neto</b>	<b>1.710</b>

	Miles de Euros
<b>Coste:</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	3.678
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-
Adiciones	795
Retiros	(31)
Diferencias de Conversión	(34)
Trasposos y otros	12
Saldos al 30 de junio de 2009	4.420
<b>Amortización acumulada:</b>	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.939)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-
Dotaciones	(59)
Retiros	-
Diferencias de Conversión	13
Trasposos y otros	(415)
Saldos al 30 de junio de 2009	(2.400)
Pérdidas por deterioro al 30 de junio de 2009	-
<b>Inmovilizado intangible neto</b>	<b>2.020</b>

Los retiros por modificación del perímetro de consolidación corresponden a la salida del perímetro de la empresa Promoción Culturais Galegas, S.A. (véase Nota 3).

En este epígrafe se incluye principalmente los costes incurridos por el Grupo en la obtención de licencias y concesiones administrativas, así como los Derechos de Autor que ostentan las sociedades del Grupo con actividad en el área de medios y editorial.

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se han registrado pérdidas por deterioro. Al 30 de junio de 2010 no existen activos intangibles que hayan sido desarrollados internamente por el Grupo ni, asimismo, hay activos intangibles de vida indefinida.

## **7. Inmovilizado material**

El movimiento de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado durante el primer semestre de los ejercicios 2010 y 2009, son los siguientes:

	Miles de Euros				
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
<b>Coste:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2010	76.481	13.181	45.806	14.293	149.761
Retiros por modificación del perímetro de consolidación	(108)	(195)	(275)	-	(578)
Adiciones	796	56	301	1.000	2.153
Retiros	(333)	(574)	(1.589)	-	(2.496)
Diferencias de cambio (netas)	1.762	266	100	-	2.128
Trasposos y otros	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2010</b>	<b>78.598</b>	<b>12.734</b>	<b>44.343</b>	<b>15.293</b>	<b>150.968</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Saldos al 1 de enero de 2010	(6.574)	(8.743)	(30.437)	-	(45.754)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	76	107	205	-	388
Dotaciones	(248)	(314)	(1.718)	-	(2.280)
Retiros	61	371	1.603	-	2.035
Diferencias de cambio	(74)	(106)	(34)	-	(214)
Trasposos y otros	1.247	(2.436)	2.436	-	1.247
<b>Saldos al 30 de junio de 2010</b>	<b>(5.512)</b>	<b>(11.121)</b>	<b>(27.945)</b>	<b>-</b>	<b>(44.578)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>					
Al 31 de diciembre de 2009	(602)	-	-	-	(602)
Trasposos	-	-	-	-	-
Adiciones	(715)	-	-	-	(715)
<b>Saldos al 30 de junio de 2010</b>	<b>(1.317)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.317)</b>
<b>Total inmovilizado material neto</b>	<b>71.769</b>	<b>1.613</b>	<b>16.398</b>	<b>15.293</b>	<b>105.073</b>

	Miles de euros				
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
<b>Coste:</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2008	80.243	18.351	44.238	6.902	149.734
Adiciones	195	9	553	5.160	5.917
Retiros	(1.628)	(414)	(259)	-	(2.301)
Diferencias de cambio (netas)	(854)	61	(294)	(5)	(1.092)
Trasposos y otros	(169)	(3.265)	2.635	(22)	(821)
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>77.787</b>	<b>14.742</b>	<b>46.873</b>	<b>12.035</b>	<b>151.437</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(4.125)	(11.497)	(25.248)	-	(40.870)
Dotaciones	(324)	(215)	(3.199)	-	(3.738)
Retiros	115	38	284	-	437
Diferencias de cambio	-	(29)	222	-	193
Trasposos y otros	(214)	1.983	(2.350)	-	(581)
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>(4.548)</b>	<b>(9.720)</b>	<b>(30.291)</b>	<b>-</b>	<b>(44.559)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>					
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(776)	-	-	-	(776)
Adiciones	126	-	-	-	126
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	<b>(650)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(650)</b>
<b>Total inmovilizado material neto</b>	<b>72.589</b>	<b>5.022</b>	<b>16.582</b>	<b>12.035</b>	<b>106.228</b>

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 se describen los movimientos más significativos habidos en el presente epígrafe en el ejercicio 2009

Las adiciones más importantes del ejercicio 2010 corresponden a la activación de gastos por un importe de 1 millón de euros por la construcción de la planta de cogeneración por parte de la empresa del Grupo "Poligeneració Parc de L'Alba ST-4, S.A."

Los retiros del epígrafe de Otro Inmovilizado se atribuyen a Constructora San José por la venta de un elemento de transporte.

Formando parte del saldo neto al 30 de junio de 2010 que figura en el cuadro anterior, se incluyen las siguientes partidas:

1. 52 millones de euros, correspondientes a inmovilizado material neto propiedad de las entidades y sucursales del Grupo radicadas en países extranjeros.
2. 6,1 millones de euros correspondientes a inmovilizado material neto que las entidades consolidadas han adquirido en régimen de arrendamiento financiero (véase Nota 13)

El detalle de estos bienes a 30 de junio de 2010 es el siguiente:

	Miles de Euros
Duración de los contratos (años)	10
Valor al contado	6.368
Cuotas pendientes (Nota 13):	
Largo plazo	5.906
Corto plazo	429

Los contratos de arrendamiento financiero que tiene la Sociedad al cierre del primer semestre de 2010 y del ejercicio 2009 son los siguientes:

1. Instalación de Energía Térmica en el Hospital de Puerto Real. El contrato de arrendamiento se inició el 20 de diciembre de 2005 y la duración del mismo es de 114 meses. El valor nominal de la opción de compra está establecido en 65.942 euros. Así mismo los importes de rentas pagados durante el primer semestre de 2010 y el ejercicio 2009 han ascendido a 350.267 euros y 845.223 euros, respectivamente, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 34.357 euros y 261.773 euros, respectivamente.
2. Central Térmica para el Hospital de Torrecárdenas. El contrato de arrendamiento se inició el 22 de mayo de 2008, con una duración de 10 años. Se ha establecido un valor nominal de compra de 32.794 euros. Los importes de rentas pagados durante el primer semestre del ejercicio 2010 y el ejercicio 2009 han ascendido a 121.079 euros y 554.777 euros, respectivamente, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 74.688 euros y 161.243 euros, respectivamente.
3. Otras de menor importe correspondientes a maquinaria.

Al 30 de junio de 2010, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 62 millones de euros.

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

A 30 de junio de 2010 no existen inmovilizaciones materiales significativas sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantía de pasivos, excepto por lo que se comenta en la Nota 13, en lo referido a la financiación sindicada.

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

La composición y el movimiento habido en las Inversiones inmobiliarias durante primer semestre del ejercicio 2010 y 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldo al 1 de enero de 2010	581.903	(45.539)	(22.134)	514.230
Adiciones	1.262	(4.286)	(5.904)	(8.928)
Retiros	(368)	13	-	(355)
Diferencias de conversión	1.030	(398)	(98)	534
Trasposos y otros	25.820	(1.247)	-	24.573
Saldo al 30 de junio de 2010	609.647	(51.457)	(28.136)	530.054

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 se ha concluido la construcción de un hotel en Málaga, iniciándose la gestión comercial de éste, que la llevará a cabo la sociedad Vincci. En consecuencia, se ha procedido a clasificar dicha inversión como terminada.



En la Nota 8 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009, se describen los movimientos más significativos habidos en el presente epígrafe en el ejercicio 2009.

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>482.797</b>	<b>(39.357)</b>	<b>(6.207)</b>	<b>437.233</b>
Adiciones	91	(3.476)	(971)	(4.356)
Retiros	(307)	47	-	(260)
Diferencias de conversión	(880)	410	235	(235)
Trasposos y otros	(1.422)	(281)		(1.703)
<b>Saldo al 30 de junio de 2009</b>	<b>480.279</b>	<b>(42.657)</b>	<b>(6.943)</b>	<b>430.679</b>

Formando parte del coste de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2010 se incluye un importe de 271 millones de euros que corresponde al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

#### Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Los usos o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2010, en función de su uso principal, y de forma aproximada (*sin incluir la superficie de los garajes*), no han variado con respecto a la situación existente al 31 de diciembre de 2009, y son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	30-06-2010	
	Superf. Bruta Alquilable m2	Porcentaje
Oficinas	102.305	59%
Hoteles	42.985	17%
Centros Comerciales	39.774	14%
Otros	68.374	10%
	<b>253.438</b>	<b>100%</b>

#### Inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias

Al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009, existían determinadas inversiones inmobiliarias, con un valor neto contable de 185.126 y de 103.801 miles de euros, respectivamente, que se encontraban hipotecadas en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios (véase Nota 13.2). Adicionalmente, varias inversiones inmobiliarias actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo, por importe de 407.897 y 353.290 miles de euros, a 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009, respectivamente.

#### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009, los citados estudios han sido realizados por Savills España, S.A. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Como consecuencia de la situación por la que atraviesa el mercado, se ha producido en el ejercicio 2010 y 2009 una caída de los valores de mercado de algunas de las inversiones inmobiliarias del Grupo. Por este motivo, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro y Resultado por enajenaciones de Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del primer semestre del ejercicio 2010 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe neto de 5.904 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las mencionadas valoraciones.

Al 30 de junio de 2010 y 31 de diciembre de 2009, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 640 y 639 millones de euros, respectiva y aproximadamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo".

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se han producido variaciones relevantes en cuanto a los elementos inmobiliarios que se encontraban arrendados a terceros bajo la figura de contratos de arrendamiento operativo. Éstos son, principalmente: cuatro hoteles, una residencia geriátrica y una parte significativa de los locales y edificios de oficinas del Grupo. La tasa de ocupación media es aproximadamente del 92%.

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 30 de junio de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 se derivan unas cuotas de arrendamiento a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:

Período	Miles de Euros	
	30.06.10	31.12.09
Hasta un año	23.152	26.168
Entre uno y cinco años	58.931	55.524
Más de cinco años	41.006	54.480
	<b>123.089</b>	<b>136.172</b>

El cálculo se ha realizado teniendo en cuenta las caídas de rentas el primer día de cada período anual y sin considerar los incrementos por IPC.

### **Política de seguros**

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

### **Inversiones Inmobiliarias en Desarrollo**

El movimiento habido durante el primer semestre del ejercicio 2010 y el ejercicio 2009 en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>28.007</b>
Entradas	1.497
<b>Saldo al 30 de junio de 2009</b>	<b>29.504</b>
Entradas	9.619
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>39.123</b>
Entradas	919
Retiros	(310)
Traspasos	(26.032)
Diferencias de Conversión	(12)
<b>Saldo al 30 de junio de 2010</b>	<b>13.688</b>

Los saldos de este epígrafe al 30 de junio de 2010 y al cierre del ejercicio 2009 corresponden a los costes incurridos en la adquisición de solares (*16 millones de euros en 2009, aproximadamente*) y en la construcción sobre los mismos de edificios destinados a su alquiler, que a dichas fechas se encontraban en fase de construcción. Los datos más significativos de estas inversiones inmobiliarias se indican a continuación:

Proyecto	Miles de Euros	
	Junio-2010	31.12.2009
Naves Industriales Parque Laguna (Valladolid)	-	2.435
Apartahotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	13.597	13.581
Hotel en Málaga	-	22.700
Otros	91	407
	<b>13.688</b>	<b>39.123</b>

La construcción del hotel de Málaga se ha finalizado en el primer semestre del ejercicio 2010, será destinado al arrendamiento, existiendo un contrato de arrendamiento a 20 años con la sociedad Vincci, S.A. por un importe anual aproximado de 954 miles de euros fijos, más un importe variable .

Al 31 de junio de 2010 existen determinadas inversiones inmobiliarias en curso que actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 13.597 miles de euros.

## **9. Activos financieros**

### ***Activos financieros no corrientes***

El detalle y movimiento producidos durante el primer semestre del ejercicio 2010 y 2009, en los epígrafes "Créditos a Sociedades Vinculadas" y "Otros Activos Financieros" del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2010 adjunto han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inversiones Disponibles para la Venta	Créditos y otras cuentas a Cobrar	Otras Inversiones	Deterioros	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2009</b>	<b>4.413</b>	<b>15.241</b>	<b>13.122</b>	<b>(468)</b>	<b>32.308</b>
Entradas o dotaciones	-	158	5.991	-	6.149
Salidas, bajas o reducciones	-	-	(212)	-	(212)
Corrección de valor	-	-	-	-	-
Variaciones del perímetro	(107)	-	629	-	522
<b>Saldo a 30 de junio de 2010</b>	<b>4.306</b>	<b>15.399</b>	<b>19.530</b>	<b>(468)</b>	<b>38.767</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2010, el epígrafe "Otras inversiones" se ha incrementado por importe de 5.991 miles de euros, que incluye principalmente el derecho de cobro por los trabajos realizados referentes a la concesión para la construcción y futura gestión de dos hospitales en Chile.

	Miles de Euros				
	Inversiones Disponibles para la Venta	Créditos y otras Cuentas a Cobrar	Otras Inversiones	Deterioros	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2008</b>	<b>5.957</b>	<b>14.875</b>	<b>8.014</b>	<b>(974)</b>	<b>27.872</b>
Entradas o dotaciones	-	108	-	-	108
Salidas, bajas o reducciones	(1.543)	-	(4.771)	506	(5.808)
<b>Saldo a 30 de junio de 2009</b>	<b>4.414</b>	<b>14.983</b>	<b>3.243</b>	<b>(468)</b>	<b>22.172</b>

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

Al 30 de junio de 2010 y 2009, las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran:

	Miles de Euros	
	30-06-10	30-06-09
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	19.150	15.169
Panamerican Mall, S.A.	22.957	19.872
Pontegrán, S.L.	12.697	8.394
Zonagest, S.L.	-	929
Nuevo Parque de Bomberos, S.A.	543	537
Corsabe	6.820	6.666
Sociedades Grupo Parquesol	-	463
Pinar de Villanueva	9.427	-
Otras	216	408
<b>Total neto</b>	<b>71.810</b>	<b>52.438</b>

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado durante el primer semestre de los ejercicios 2010 y 2009 han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	30-06-10	30-06-09
Saldo inicial	60.760	45.023
Resultados del ejercicio (*)	4.030	(154)
Desembolsos pendientes sobre acciones	4.132	4.132
Dividendos	(214)	-
Ampliación de capital (Panamerican Mall)	-	4.865
Diferencias de conversión (Panamerican.Mall)	2.496	(1.723)
Otros	606	295
<b>Saldo final</b>	<b>71.810</b>	<b>52.438</b>

(\*) Adicionalmente, la sociedad Antigua Rehabitalia, S.A. aporta al Grupo un resultado negativo por importe de 1 millón de euros, que se registra en el balance de situación consolidado resumido adjunto como mayor importe del epígrafe "Provisiones a largo plazo".

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 se ha procedido a pagar totalmente los desembolsos pendientes sobre la participación "Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.", por importe de 4.132 miles de euros.

#### ***Inversiones disponibles para la venta***

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

Entidad	Miles de euros	
	30/06/2010	30/06/2009
Dycasa S.A.	3	1
Bodegas Altanza, S.A.	1.226	1.226
Unirisco SCR, S.A.	469	469
Renfapex 2000, S.A.	108	108
Filmanova	152	152
Editorial Ecoprensa	2.168	2.168
Subgrupo Parquesol	-	45
Otros	180	245
	<b>4.306</b>	<b>4.414</b>

En opinión de los Administradores, durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se ha puesto de manifiesto necesidad de deterioro sobre los valores teóricos contables de estas participaciones.

#### ***Créditos y cuentas a cobrar***

En el epígrafe se recogen los préstamos participativos otorgados a la Sociedad asociada Antigua Rehabitalia, S.A. que no ha devengado ingresos por intereses, dado que por su carácter participativo está ligado a los beneficios obtenidos por la Sociedad (véase Nota 16).

## **10. Existencias**

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 30 de junio de 2010 y 2009 adjuntos es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2010	31.12.2009
Terrenos y solares	867.019	884.755
Materias primas y otros aprovisionamientos	8.179	867
Promociones en curso	345.119	329.651
-de ciclo largo	328.417	291.066
-de ciclo corto	16.702	38.585
Obra terminada	166.557	175.774
Anticipos entregados a proveedores	30.102	29.929
Otras	2.554	11.866
Deterioro de existencias	(106.950)	(103.553)
	<b>1.312.579</b>	<b>1.329.289</b>

Tal y como se describe en la Nota 4.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009, el Grupo capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo al 30 de junio de 2010 ha sido de 2.573 miles de euros, aproximadamente.

#### Terrenos y solares

Al 30 de junio de 2010 la cartera de suelo del Grupo alcanzaba una superficie de 2.894 miles de m<sup>2</sup>, siendo suelo finalista 1.664 miles de m<sup>2</sup>, aproximadamente.

El detalle del coste de los terrenos del Grupo, por emplazamiento, es como sigue:

	M <sup>2</sup> totales
España	1.243.413
Estados Unidos	2.086
Portugal	99.543
Perú	65.840
Brasil	34.383
Argentina	1.448.381
	<b>2.893.646</b>

#### Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 30 de junio de 2010, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 121.884 miles de euros, aproximadamente, existiendo un contrato para la adquisición de unas parcelas residenciales en el Sector 13 "Larreín" del vigente P.G.O.U de Vitoria-Gasteiz cuyo precio se establecerá conforme al criterio del aprovechamiento residencial, valorándose éste en un 20 por ciento de su precio de venta final.

El Grupo había satisfecho, al 30 de junio de 2010, 27.010 miles de euros en concepto de pago a cuenta de dichas compras, importe este último que figura registrado en la cuenta "Anticipos a proveedores" del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2010.

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

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

Al 30 de junio de 2010, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 59,7 millones de euros, por los que a dicha fecha el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de aproximadamente 7,4 millones de euros.

### **Existencias en litigio**

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 30 de junio de 2010 se incluye un importe de 7.936 miles de euros, correspondiente al coste de un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga.

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

Ni la sociedad Lardea, S.L., ni sus representantes legales han sido imputados de ningún delito, personándose en el procedimiento como parte "perjudicada", e instando reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Marbella. Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se ha producido ninguna variación relevante en la situación del mencionado proceso judicial.

### **Realización de las existencias**

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al 30 de junio de 2010, los Administradores de la Sociedad Dominante prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución a dicha fecha, así como los terrenos y solares (ya sea mediante su desarrollo inmobiliario o a través de su venta directa), se liquidarán con beneficio.

En este sentido, el Grupo encarga periódicamente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias.

Al 30 de junio de 2010, el citado estudio ha sido realizado por Savills España, S.A. y las valoraciones han sido efectuadas de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles, al igual que a 31 de diciembre de 2009.

Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada debe ser incrementada en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Al 30 de junio de 2010, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente asciende a 1.617 millones de euros (1.651 millones de euros al 31 de diciembre de 2009), aproximadamente, importe superior a su valor contable.

No obstante, y a pesar de la situación del mercado inmobiliario en el ejercicio 2010, y de una forma puntual afectando a un número relativamente reducido de activos, se han producido diferencias negativas entre el valor razonable de las

existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas. Por este motivo, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro de existencias inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del primer semestre del ejercicio 2010 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe de 4.369 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados terrenos a su valor estimado de realización, determinado en base a las valoraciones efectuadas por Savills España, S.A.

### **Política de seguros**

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

### **Existencias en garantía**

Al 30 de junio de 2010 hay existencias propiedad del Grupo por un importe total de 462.797 miles de euros hipotecadas en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe de 290.096 miles euros (véase Nota 13).

## **11. Patrimonio neto**

### **11.1 Capital social**

Al 30 de junio de 2010, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 65.026.083 acciones nominativas de 0,03 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción. La cotización de cierre y media del último trimestre del ejercicio 2009 fue de 7,70 y 8,46 euros, respectivamente. La cotización de cierre a 30 de junio de 2010 y media del segundo trimestre del ejercicio 2010 ha sido de 6,640 y 6,658 euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2010, los accionistas con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad dominante eran: D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,95% y del 52,00%, respectivamente, y Dña. Julia Ávalos Pérez con una participación directa y total efectiva del 12,63%.

### **11.2 Prima de emisión**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la Prima de emisión de acciones para ampliar el capital social de las entidades en las que figura registrada y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### **11.3 Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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



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

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

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

#### **11.5 Ajustes en patrimonio por valoración**

Este epígrafe del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2010 recoge principalmente el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véase Nota 13), por aplicación de las NIC 32 y 39.

#### **11.6 Acciones de la Sociedad dominante**

Al 30 de junio de 2010 la Sociedad dominante no tiene autocartera ni ha efectuado operaciones de autocartera (véase Nota 2.7).

### **12. Provisiones a largo plazo**

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado en el primer semestre del ejercicio 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>16.916</b>
Dotaciones	4.879
Aplicaciones	(1.068)
Reclasificaciones y otros	4.851
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>25.578</b>
Reversiones	(32)
Aplicaciones	(1.115)
Reclasificaciones y otros	(169)
<b>Saldo al 30 de junio de 2010</b>	<b>24.262</b>

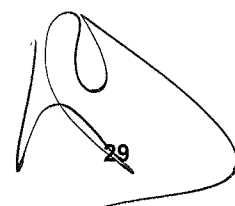
En la Nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2009 se describen los principales litigios y otros riesgos provisionados que afectaban al Grupo a dicha fecha.

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se han iniciado contra el Grupo litigios nuevos que se consideren significativos, ni se han producido variaciones significativas en los mismos.

El importe total de los pagos derivados del resto de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses del 2010 no es significativo en relación con los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados.

### **13. Pasivos financieros**

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



29

	30-06-10 (miles de euros)		
	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados de Cobertura
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito	-	1.380.294	-
Derivados	12.612	-	29.821
Otros pasivos financieros	-	19.494	-
<b>Total no corriente</b>	<b>12.612</b>	<b>1.399.788</b>	<b>29.821</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito	-	383.110	-
Derivados	544	-	-
Otros pasivos financieros	-	5.050	-
<b>Total corriente</b>	<b>544</b>	<b>388.160</b>	<b>-</b>

	30-06-09 (miles de euros)		
	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados de Cobertura
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito	-	1.395.436	-
Derivados	8.314	-	32.351
Otros pasivos financieros	-	15.757	-
<b>Total no corriente</b>	<b>8.314</b>	<b>1.411.193</b>	<b>32.351</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito	-	458.541	-
Derivados	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	19.522	-
<b>Total corriente</b>	<b>-</b>	<b>478.063</b>	<b>-</b>

En los epígrafes "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" se incluyen, principalmente, las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario, por importes de 1.418 y 840 miles de euros, respectivamente, así como 11.264 miles de euros correspondiente a la deuda a largo plazo por compra de activos inmobiliarios. Así mismo, en la parte corriente se incluye el saldo de las cuentas corrientes con accionistas, que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euríbor y no tienen vencimiento definido.

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

	Miles de Euros	
	30/06/2010	30/06/2009
<b>No corriente:</b>		
Arrendamiento financiero (Nota 7)	5.906	6.863
Préstamos y créditos bancarios	110.061	136.633
Crédito sindicado	1.264.327	1.251.940
Otros pasivos financieros	19.494	15.757
<b>Total no corriente</b>	<b>1.399.788</b>	<b>1.411.193</b>
<b>Corriente:</b>		
Arrendamiento financiero (Nota 7)	429	428
Deudas por efectos descontados	68.557	73.983
Préstamos y créditos bancarios	20.554	53.046
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)	290.096	331.084
Crédito sindicado	3.474	-
Otros pasivos financieros	5.050	19.522
<b>Total corriente</b>	<b>388.160</b>	<b>478.063</b>

### 13.1 Deudas con entidades de crédito

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

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

El Grupo tiene concedidos de diversas entidades financieras determinados préstamos que tienen garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles propiedad del Grupo, que figuran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2010 adjunto por un importe total de 185.126 miles de euros, aproximadamente (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2010 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante los seis meses del ejercicio 2010 ha oscilado entre el 2,16 % y el 6,77 %.

### 13.3. Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

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

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 30 de junio de 2010 y 2009, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, son los siguientes:

	30/06/2010		
	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A corto Plazo	A plazo Plazo	
<b>Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción (a):</b>			
De la Sociedad Dominante	5.955	38.738	44.692
De las sociedades dependientes	-	94.728	94.728
De negocios conjuntos	-	3.176	3.176
	<b>5.955</b>	<b>136.641</b>	<b>142.596</b>
<b>Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:</b>			
De la Sociedad Dominante	30.423	30.208	60.631
De las sociedades dependientes	10.421	1.414	11.835
De negocios conjuntos	-	-	-
	<b>42.843</b>	<b>31.622</b>	<b>72.465</b>
<b>Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:</b>			
De la Sociedad Dominante	-	58.961	58.961
De las sociedades dependientes	-	11.851	11.851
De negocios conjuntos	-	4.223	4.223
	-	<b>75.035</b>	<b>75.035</b>
<b>Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)</b>	<b>48.798</b>	<b>243.298</b>	<b>290.096</b>

	30/06/2009		
	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
<b>Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción (a):</b>			
De la Sociedad Dominante	28.094	24.791	52.885
De las sociedades dependientes	84.781	1.258	86.039
De negocios conjuntos	2.726	19.308	22.034
	<b>115.601</b>	<b>45.357</b>	<b>160.958</b>
<b>Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:</b>			
De la Sociedad Dominante	52.752	22.548	75.300
De las sociedades dependientes	6.235	33	6.268
De negocios conjuntos	-	-	-
	<b>58.987</b>	<b>22.581</b>	<b>81.568</b>
<b>Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:</b>			
De la Sociedad Dominante	20.565	57.606	78.171
De las sociedades dependientes	-	7.387	7.387
De negocios conjuntos	-	3.000	3.000
	<b>20.565</b>	<b>67.993</b>	<b>88.558</b>
<b>Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)</b>	<b>195.153</b>	<b>135.931</b>	<b>331.084</b>

- (a) Corresponden al saldo dispuesto de los préstamos promotores hipotecarios que tiene concedidos el Grupo para financiar la construcción de sus promociones inmobiliarias en curso de ejecución. La cancelación de estos préstamos se producirá en el momento de la entrega de los inmuebles a los correspondientes compradores, los cuales se subrogarán en la obligación de pago. Por este motivo, el importe dispuesto al 30 de junio de 2009 de los préstamos relativos a aquellas promociones cuya finalización y entrega está prevista durante los siguientes 12 meses, se presenta en este cuadro con vencimiento a corto plazo.

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

### 13.3 Créditos sindicados

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

Dicha financiación sindicada se cerró con un sindicato de bancos cuyo agente es la entidad BARCLAYS, y se hizo por importe de 2.200 millones de euros englobando:

- Préstamos y créditos por importe de 1.129 millones de euros.
- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 244 millones de euros.

- Tramo de "confirming" por importe de 105 millones de euros.
- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por importe de 510 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 212 millones de euros.

La suscripción de la financiación ha supuesto la unificación de los términos de los diferentes tramos en un único documento, cuyos principales términos son los siguientes:

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años; y
- Se han otorgado garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades del Grupo San José , así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.

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

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

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 30 de junio de 2010 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros					
Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Años 2014 y ss.	Total
3.474	-	-	72.079	1.192.248	<b>1.267.801</b>

#### **13.4. Instrumentos financieros derivados**

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

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

##### *Derivados de Tipos de Interés*

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

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2010, junto con sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de Euros				
			Nominal EUR	Valoración al 30.06.10	Nominal pte. 2011	Nominal pte. 2015	Nominal pte. 2020
Grupo Empresarial San José S.A	Swap K-O	12/02/2012	124.804	(4.435)	76.139	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap K-O	12/02/2012	236.384	(12.663)	205.349	-	-
Tecnocontrol Servicios S.A	Swap	20/11/2011	5.904	(113)	3.250	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	24/09/2012	135.000	(10.678)	135.000	-	-
Poligeneració Parc de l'Alba	Swap	15/12/2012	15.451	(1.987)	11.460	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	03/01/2012	50.000	(2.662)	50.000	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	31/10/2019	9.676	(618)	6.909	4.047	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	31/07/2023	10.000	(832)	8.817	6.501	3.001
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	31/12/2023	25.000	(2.211)	22.595	16.916	8.319
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	02/01/2024	10.000	(1.095)	9.250	6.719	3.294
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	04/10/2012	3.314	(68)	674	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	09/10/2017	20.000	(1.078)	10.586	4.607	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	19/01/2023	20.098	(1.456)	17.341	11.234	4.086
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	29/03/2024	25.000	(2.484)	23.085	15.726	7.090
Constructora San José S.A	Swap K-O	11/02/2011	25.000	(539)	25.000	-	-
Green Inmuebles S.L	Swap	30/07/2012	2.836	(58)	470	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>718.467</b>	<b>(42.977)</b>	<b>605.925</b>	<b>65.750</b>	<b>25.790</b>

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

Las Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los instrumentos financieros derivados designados como Elementos de Cobertura por su parte efectiva. El importe acumulado en Patrimonio a 30 de junio de 2010 asciende a un importe negativo neto de impuestos de 23.367 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2010, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe antes de impuestos de 9.163 miles de euros, a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las Relaciones de Cobertura designadas.

Asimismo, durante el primer semestre de 2010 se ha registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada resumida adjunta una pérdida neta por importe de 3.043 miles de euros antes de impuestos, por ineficiencia contable y por el resto de instrumentos financieros derivados.

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

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 30 de junio de 2010, es negativo por importe de 42.977 miles de euros, antes de impuestos.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 30 de junio de 2010) de los valores razonables de los derivados considerados como cobertura contable ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

Sensibilidad (en euros)	30.06.10
+0,5% (incremento en la curva de tipos EUR)	3.485
-0,5% (descenso en la curva de tipos EUR)	- 3.688

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran disminuciones de su valor razonable negativo ante movimientos al alza de los tipos de interés, ya que los tipos de interés futuros se situarían cercanos a los tipos fijados con los IRS y, por tanto, el Grupo estaría cubierto ante movimientos de tipos de interés en esa dirección. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dichos derivados se vería incrementado.

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

Adicionalmente se muestra el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 30 de junio de 2010) de los valores razonables de los derivados que no han sido considerados de cobertura contable ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

Sensibilidad (en euros)	30.06.10
+0,5% (incremento en la curva de tipos EUR)	3.038
-0,5% (descenso en la curva de tipos EUR)	- 3.187

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

Adicionalmente, el Grupo ha realizado el análisis de sensibilidad para los importes de deuda financiera a tipo variable, arrojando la conclusión de que un aumento en un 0,5% de los tipos de interés haría fluctuar el importe del gasto financiero en aproximadamente 10 millones de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 718.467 miles de euros de esa deuda financiera (dicho importe corresponde el notional vivo de los derivados vigentes a 30 de junio de 2010).

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

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

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

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

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



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

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

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

La totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo a 30 de junio de 2010 se clasifican como de Nivel 2.

#### **14. Garantías comprometidas con terceros**

Durante el primer semestre del ejercicio 2010 no se han producido variaciones significativas en la situación de las garantías comprometidas con terceros, con respecto a la situación al 31 de diciembre de 2009, tal como se describía en la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009.

Al 30 de junio de 2010 y 2009 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 411 y de 437 millones de euros, respectivamente, que corresponden íntegramente a Sociedades Dependientes.

Dichas 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 la operación de refinanciación de la deuda financiera del Grupo, principalmente representada por la deuda financiera sindicada, se han otorgado una serie de garantías hipotecarias y prendarias (véase Nota 13).

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

#### **15. Plantilla media**

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

Categoría	Número medio de empleados	
	30/06/10	30/06/09
Titulados superiores	33	547
Titulados medios	707	606
Administrativos	293	340
Operarios y personal técnico	2.081	2.383
	<b>3.414</b>	<b>3.876</b>

La plantilla media a 30 de junio de 2010 se compone de 2.846 hombres y 568 mujeres.

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

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

	Miles de Euros
<b>Pasivo:</b>	
Pontegrán, S.A.	15.403
	<b>15.403</b>

En el activo del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2010, en el epígrafe "Créditos a entidades vinculadas" se está registrando el préstamo participativo que tiene concedido la sociedad del Grupo "Udra Mar Inmobiliaria, S.L.U." a su sociedad participada "Antigua Rehabitalia", por importe de 15.287 miles de euros (véase Nota 9).

El importe de los saldos a pagar con los socios y Administradores, a fecha 30 de junio de 2010, asciende a 2.893 miles de euros, que se incluye en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2010.

#### **17. Retribuciones**

##### ***17.1 Retribuciones al Consejo de Administración***

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., cualquiera que sea su causa y la Sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante el primer semestre del ejercicio 2010 es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	687
Dietas	87
	<b>774</b>

Por otra parte, al 30 de junio de 2010 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

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

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante el primer semestre del ejercicio 2010 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
11	718

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

## **18. Exposición al riesgo**

### **18.1 Exposición al riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

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

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

### **18.2 Exposición al riesgo de interés**

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

El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el coste de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichos tipos de interés. Para ello se contratan derivados financieros que aseguran tipos de interés fijos o bandas estrechas de fluctuación de los mismos, para una parte sustancial del endeudamiento que pueda ver afectado por dicho riesgo (véase Nota 13.4)

### **18.3 Exposición al riesgo de cambio**

El Grupo no tiene ni ha efectuado en el primer semestre del ejercicio 2010 operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio por importe relevante. Su exposición en divisa corresponde a sus participaciones en las sociedades detalladas en la Nota 2.3, cuya financiación se contrata en moneda local.

### **18.4 Exposición al riesgo de liquidez**

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

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

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	1-3 Meses	3 Meses - 1 Año	1-5 Años	+ 5 Años
Swap de tipo de interés	(375)	(6.771)	(11.922)	(22.468)	(2.875)

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

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

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

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010.

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

#### **1.1 Mercados y su evolución –**

Las principales variables macroeconómicas mostradas por la economía española al cierre del año 2009 confirmaron la acentuación de la senda decreciente ya constatada un año antes. De este modo, el ejercicio en España concluyó con una dura corrección, que supuso una reducción del PIB del -3,6% sobre el ejercicio anterior, a la que acompañaron unos altos índices de endeudamiento público y privado, elevadas tasas de paro, depresión del consumo y caídas en la Formación Bruta de Capital Fijo.

A pesar de lo anterior, el ejercicio 2009 mostró dos semestres con un comportamiento diferenciado, siendo de una gran intensidad en cuanto a la profundización de la crisis el primero de ellos y con una cierta ralentización de las caídas de los principales indicadores el segundo.

El presente año se ha iniciado en España con la tímida aparición, por primera vez desde marzo de 2008, de una tasa intertrimestral de variación del PIB positiva en el 1T10 (+0,1%), que, aparentemente, mantendrá este signo en el segundo trimestre. Sin embargo, la inestabilidad de los mercados internacionales, pueden hacer que aparezcan de nuevo tasas intertrimestrales negativas, si bien, en unos importes esperados menores que los mostrados en ejercicios precedentes.

En cuanto al sector de la construcción, se ha presentado un plan de reducción y ajuste de inversión pública en Obra Civil por parte del Ministerio de Fomento que implicará un impacto significativo para la actividad. El efecto de la implantación de este ajuste para el Grupo SANJOSE será la pérdida neta de 111 millones de € de cartera, si bien corresponden, en su práctica totalidad, a contratos cuya ejecución iba a ser realizada a partir del ejercicio 2012.

En cualquier caso, ya con anterioridad a la notificación de la implantación de este programa de ajuste, la licitación pública de todas las administraciones, al cierre de mayo de 2010 se situaba en 12.304 millones de euros, lo que supone una caída cercana al -32% sobre el mismo periodo del año anterior.

Por otro lado, la economía española mantiene tensiones de liquidez en los mercados y una limitada concesión de crédito, que no facilitan la decisión de acometer "grandes compras" por los consumidores, donde la de la vivienda es el ejemplo más destacado. De ahí que el ritmo de ventas en el sector diste aún de ser el deseado.

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

#### **1.2 Principales indicadores de los resultados financieros consolidados -**

No se han producido en el periodo variaciones significativas en el perímetro de consolidación del Grupo, si bien, con fecha 28 de junio de 2010, la Junta General de Accionistas, aprobó, entre otras medidas, la segregación del patrimonio de la rama de actividad inmobiliaria de la Sociedad "Grupo Empresarial San José, S.A.", transmitiéndola en bloque por sucesión universal a la empresa, "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", que aumentará su capital en la cuantía necesaria para este fin. Esta operación no ha sido aún llevada a cabo ni desde un punto de vista contable, ni mercantil.



- **Cifra de Negocios:** uno de los principales objetivos del Grupo es mantener en niveles mínimos el ratio de morosidad de clientes. Se está dando máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la nueva contratación, asumiendo el 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 mantenimiento de unas estrictas condiciones bancarias derivadas de la crisis de liquidez existente, el volumen de licitación en el mercado se ha reducido sustancialmente. Todo ellos se ha traducido en una reducción de la cifra de negocios del Grupo del primer semestre del ejercicio 2010 con respecto al del 2009 en un 26,3%.
- **Resultados:** el EBITDA del GRUPO correspondiente al primer semestre del ejercicio 2010 se sitúa en 28,5 millones de euros, lo cual supone un 7,1% sobre la cifra de negocios del período, por encima del 6,5% que marcaba esta variable en el mismo periodo del año anterior. El resultado antes de impuestos del primer semestre del 2010 supone -11,5 millones de euros y el resultado neto una pérdida de -8,4 millones de euros. En cualquier caso, si excluimos el impacto de amortizaciones y provisiones, que ascienden, de forma conjunta, a 17,1 millones de euros, el resultado neto del 1S10 habría sido positivo. Podemos destacar:
  - a) Deterioro del ejercicio afecto a los activos inmobiliarios del Grupo (inversiones inmobiliarias y existencias inmobiliarias), por importe total neto de 6,6 millones de euros. El GRUPO SAN JOSÉ 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 2010, la tasación ha sido realizada por Savills España, S.A.,.
  - b) Costes de la refinanciación: el GRUPO SAN JOSÉ culminó durante el primer semestre del 2009 un proceso de refinanciación por el cual se sustituyó su anterior financiación sindicada por una nueva, ampliando el horizonte temporal y los importes concedidos. 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 del Grupo, siguiendo criterios financieros, en el período al que esté referida la financiación obtenida), en la medida que se entendía cancelada y sustituida por una nueva, se recogiesen íntegramente a la cuenta de resultados del ejercicio 2009. El importe de estos gastos asciende a 10,8 millones de euros, y están registrados en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas del ejercicio semestral finalizado el 30 de junio de 2009.


La falta de confianza de los consumidores se traduce especialmente en una ralentización del consumo privado, y en especial 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 2011, cuando se prevé que se haya podido liberar la mayor parte de los "stocks" actualmente en los balances de las sociedades del sector.

Esto justifica que las ventas de la División Inmobiliaria del Grupo se hayan reducido de 63,4 millones de euros en los primeros seis meses de 2009 a los 44,3 millones de € que muestra la cuenta de resultados del mismo periodo del año en curso. Del total del resultado antes de impuestos del GRUPO SAN JOSE correspondiente al primer semestre del ejercicio 2010, que supone a -11,5 millones de euros, -32,7 provienen de la División Inmobiliaria del Grupo., que se compensan en parte por las demás líneas de actividad del Grupo SANJOSE.

La División de Construcción aporta el 85% del total Importe neto de la cifra de negocios del Grupo, con un EBITDA sobre ingresos del 6,8%, que pasa a ser del 5,9% en el caso del EBIT.

El 17% del total Importe neto de la cifra de negocios lo aporta la División Internacional del GRUPO SAN JOSÉ, principalmente de los negocios de Construcción e Inmobiliario.

- **Patrimonio neto:** el patrimonio neto del GRUPO SAN JOSÉ al 30 de junio de 2010 se sitúa en 411,1 millones de euros, habiendo experimentado una reducción por importe de -2,2 millones de euros con respecto al 31 de diciembre de 2009, que está justificada principalmente por el resultado negativo del ejercicio (por importe de 8,4 millones de euros), así como por la evolución positiva de las diferencias de conversión (por importe de 8,6 millones de euros).



## **Objetivos del Grupo**

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

**Tecnologías / Energía:** mayor especialización de la actividad y optimización de recursos, a fin de gestionar proyectos bajo fórmulas que exijan un mayor compromiso tanto tecnológico como financiero. Ello permitirá situarnos en un segmento de mercado de mayor valor añadido.

**Inmobiliaria:** culminar la reorganización de activos inmobiliarios ya aprobada por la Junta General de Accionistas, procurando en todo momento generar valor en la gestión de la actividad inmobiliaria, más incluso en la situación de la coyuntura económica actual. A pesar de las cifras negativas que está arrojando esta División, derivada del extremadamente reducido nivel de demanda, la calidad de los activos inmobiliarios del Grupo y su avanzado nivel de desarrollo y la gestión positiva que se está llevando a cabo, conlleva que la confianza del Grupo en recuperar el nivel de ventas y los márgenes esta División sea elevada.

En general, el principal objetivo del GRUPO SAN JOSÉ sigue siendo equilibrar la cifra de negocios conjunta con un mayor peso en el ámbito internacional, potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes, así como en aquellos de futura penetración, así como incrementar la presencia en el ámbito de las concesiones, mercado energético y de los servicios.

### **1.3 Información sobre actuaciones relativas al medioambiente y capital humano -**

El Grupo actúa con la máxima diligencia en cuanto al medioambiente, llevándose a cabo una evaluación continua de los riesgos medioambientales en los diferentes centros de trabajo, al objeto de establecer todas las medidas preventivas tendentes a evitar y minimizar los riesgos identificados. Adicionalmente, el Grupo contrata las pólizas de seguro sobre responsabilidad medioambiental acorde a lo establecido en la legislación vigente.

La política de recursos humanos en el Grupo consiste básicamente en mantener y contratar equipos de personas comprometidas, con un alto nivel de conocimiento y especialización, capaz de generar nuevas oportunidades de negocio y de ofrecer el mejor servicio al cliente.

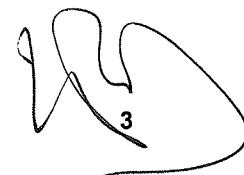
Asimismo, se ha potenciado la formación especializada en cada actividad con el objetivo de mejorar los procesos y los niveles de seguridad del Grupo.

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

Con fecha 12 de julio la Sociedad dominante ha procedido a la compra de un total de 115.431 acciones propias, al objeto de entregar dichas acciones en la operación de compra de las acciones de la sociedad del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." a parte de los accionistas minoritarios de esta sociedad. Dicha operación ha tenido fecha efectiva el 12 de julio de 2010, procediendo a la compra de acciones propias a un valor de cotización de 6,50 euros por acción. El coste total de la operación de compra de acciones propias ha ascendido a 752.194 euros, incrementándose la participación Grupo Empresarial San José, S.A. en el capital social de la sociedad participada en un 1,31%.

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

Se pudo constatar ya con el cierre del ejercicio 2009 que la crisis económica y financiera que se está atravesando en todo el mundo estaba mostrando una dureza muy superior a la de otras situaciones precedentes, afectando con especial virulencia a España, en gran parte, por el fuerte correctivo aplicado al sector constructor y promotor, que presenta un peso relativo muy significativo sobre nuestra economía.



3

A pesar de todo ello, y teniendo en cuenta las muchas cautelas que deben mostrarse ante la profunda inestabilidad que presentan a diario los mercados internacionales, las últimas variables macroeconómicas que están siendo publicadas muestran una muy tímida recuperación en algún caso o, si no, desaceleraciones en el ritmo de deterioro de las mismas. Ello puede invitar a pensar que se haya llegado ya al fondo de la crisis que estamos atravesando, si bien, no parece que se pueda ser muy optimista ante el ritmo de recuperación de la economía mundial si este repunte se confirma.

Ante esta coyuntura, el Grupo SANJOSE, sigue trabajando en presentar una cartera diversificada, unos activos inmobiliarios de muy buena valoración y un "know-how" que se traduzca en un posicionamiento en el mercado que le permita garantizar que está en una buena situación, aunque con mucha precaución, para lograr un satisfactorio aprovechamiento de estos valores cuando repunte la actividad económica en nuestro país.

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

El Grupo dispone del Certificado de Gestión de I+D+I conforme a la UNE 166002, sujeto a auditoría por parte de AENOR. En los últimos años se ha incrementado la inversión en materia de I+D+I, habiendo consolidado un equipo humano interno, lo que se ha permitido incrementar la cartera de proyectos a acometer.

Así mismo, el Grupo dispone de varios acuerdos de participación con Universidades en proyectos de I+D+I.

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

La Sociedad Dominante no ha realizado operaciones con acciones propias durante el primer semestre del ejercicio 2010.

Con posterioridad al cierre contable del 30 de junio de 2010, con fecha 12 de julio, la Sociedad dominante ha procedido a la compra de un total de 115.431 acciones propias, al objeto de entregar dichas acciones en la operación de compra de las acciones de la sociedad del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." (véase párrafo de Hechos Posteriores).

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

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

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

**Riesgo de liquidez:** El Grupo mantiene unos niveles de liquidez suficientes para cubrir las obligaciones previstas en el corto y medio plazo, mediante la disposición de las líneas de crédito que mantiene con distintas entidades financieras, y de sus inversiones financieras temporales. En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.





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

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

## Firma de los Administradores

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010 de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación a 30 de junio de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha, y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado, han sido elaborados por el Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A. en su reunión del día 29 de julio de 2010. Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado corresponden al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010, estando extendidos en 47 folios de papel común, impresos por una cara.

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

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

Los Consejeros, en prueba de conformidad, firman a continuación: