

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 2012, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

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 2012, 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 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.

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.

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, 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 2012 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.

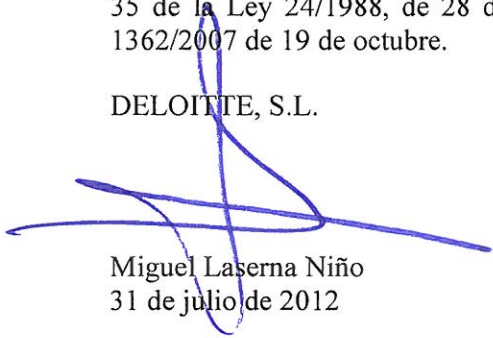
Sin que afecte a nuestra conclusión, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo 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 2011.

Sin que afecte a nuestra conclusión, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 13.4 adjunta, relativo a la coyuntura económica y financiera global y, en particular, a la situación de los sectores de la construcción e inmobiliario en España, que ha hecho incurrir al Grupo en pérdidas en los últimos ejercicios. En este contexto, el Grupo debe comenzar a afrontar vencimientos de deuda financiera a partir de 2013, tras cerrar con fecha 21 de abril de 2009 un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, de cuya refinanciación futura dependerá la viabilidad del Grupo.

El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 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 2012. 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.

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A. 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Miguel Laserna Niño
31 de julio de 2012

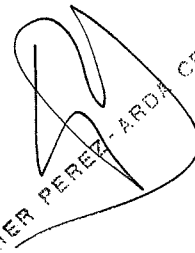
Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión intermedio
consolidado correspondientes al período de
seis meses terminado el 30 de junio de 2012

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
BALANCES DE SITUACIÓN RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Miles de Euros)

ACTIVO	30-06-12	31-12-11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30-06-12	31-12-11
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 7)	62.393	76.218	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	526.831	546.785	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 6.1)	14.005	15.465	Reservas	203.086	239.001
Inmovilizado intangible (Notas 6.2 y 6.3)	21.528	16.318	Diferencias de conversión	(16.421)	(20.211)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 9.1 y 17)	70.129	78.782	Ajustes en patrimonio por valoración	(14.265)	(16.398)
Otros activos financieros no corrientes (Nota 9.1)	107.037	58.050	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(49.406)	(36.150)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	116.265	93.714	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc.dominante	280.523	323.771
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	918.188	885.332	Intereses de accionistas minoritarios	22.390	25.355
			TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 11)	302.913	349.126
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Existencias (Nota 10)	1.212.123	1.260.604	Provisiones a largo plazo (Nota 12)	28.773	27.176
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	334.804	476.594	Deuda financiera no corriente (Nota 13)	1.494.217	1.509.105
Otros activos financieros corrientes (Nota 9.2)	176.576	106.464	Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	30.113	27.816
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	147.724	168.086	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	67.061	71.982
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.871.227	2.011.748	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.620.164	1.636.079
TOTAL ACTIVO	2.789.415	2.897.080	PASIVO CORRIENTE		
			Provisiones a corto plazo (Nota 12)	19.290	20.353
			Deudas financiera corriente (Nota 13)	419.913	374.705
			Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	1.401	7.192
			Deudas con Sociedades vinculadas (Nota 17)	10.309	10.982
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	415.425	498.643
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	866.338	911.875
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.789.415	2.897.080

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2012.

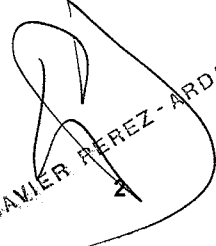

JAVIER PÉREZ ARDA CRIADO

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 2012 Y 2011

(Miles de Euros)

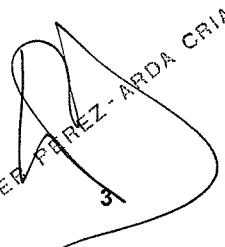
	30-06-12	30-06-11
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 5)	313.375	345.771
Otros ingresos de explotación	5.922	3.704
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Nota 10)	(9.959)	(4.878)
Aprovisionamientos	(225.477)	(212.498)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(42.387)	(81.075)
Trabajos realizados por otras empresas	(131.526)	(128.205)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 10)	(51.564)	(3.218)
Gastos de personal	(49.737)	(57.781)
Otros gastos de explotación	(46.874)	(55.693)
Dotación a la amortización (Notas 6, 7 y 8)	(6.539)	(7.351)
Exceso de provisiones (Nota 12)	119	1.338
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Notas 6.1 y 8)	(13.826)	(3.447)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(32.996)	9.165
Ingresos financieros	7.568	5.391
Gastos financieros	(37.804)	(34.394)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(3.471)	61
Diferencias de cambio	837	(436)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(4.763)	650
RESULTADO DE FINANCIERO	(37.633)	(28.728)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 9.1)	(475)	473
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(71.104)	(19.090)
Impuestos sobre beneficios	21.189	6.259
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(49.915)	(12.831)
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS [Beneficio/(Pérdidas)]	(509)	29
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)	(49.406)	(12.860)
Beneficio por acción: (euros/acción)		
-Básico	(0,76)	(0,20)
-Diluido	(0,76)	(0,20)

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.


JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO RESUMIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS
(Miles de Euros)

	30-06-12	30-06-11
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(49.915)	(12.831)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(3.150)	1.579
-Otros	200	-
-Efecto impositivo	735	(347)
	(2.215)	1.232
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
-Por cobertura de flujos de efectivo	5.760	6.157
-Otros	(296)	(88)
-Efecto impositivo	(1.254)	(1.821)
	4.210	4.248
TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	(47.920)	(7.351)
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	(47.273)	(7.380)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(647)	29


JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO
3

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO RESUMIDOS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011
(Miles de Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc. dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades consolidadas	En Sociedades Asociadas						
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.951	155.578	263	92.892	159.085	11.524	(16.595)	(16.423)	(21.534)	366.739	28.856	395.596
Distribución del resultado del ejercicio 2010:												
-A reservas	-	-	-	(3.560)	(20.523)	2.549	-	-	21.534	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(7.062)	-	-	(7.062)	(629)	(7.691)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(3.292)	252	-	-	-	(3.040)	2.155	(885)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	5.480	(12.860)	(7.380)	29	(7.351)
Saldo al 30 de junio de 2011	1.951	155.578	263	89.332	135.270	14.325	(23.657)	(10.943)	(12.860)	349.259	30.411	379.670
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	3.446	-	-	3.446	628	4.074
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	3.930	(268)	-	-	-	3.662	(4.654)	(992)
Traspasos y otros	-	-	-	-	(3.851)	-	-	3.851	-	-	-	-
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(9.306)	(23.290)	(32.596)	(1.030)	(33.626)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1.951	155.578	263	89.332	135.349	14.057	(20.211)	(16.398)	(36.150)	323.771	26.355	349.126
Saldo al 01 de enero de 2012	1.951	155.578	263	89.332	135.349	14.057	(20.211)	(16.398)	(36.150)	323.771	26.355	349.126
Distribución del resultado del ejercicio 2011:												
-A reservas	-	-	-	(1.837)	(33.133)	(1.180)	-	-	36.150	-	-	-
-Pago Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.102)	(2.102)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	3.790	-	-	3.790	-	3.790
Variación del perímetro de consolidación (Nota 3)	-	-	-	-	(976)	976	-	-	-	-	19	19
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	4.973	(4.738)	-	-	-	235	(235)	-
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	2.133	(49.406)	(47.273)	(647)	(47.920)
Saldo al 30 de junio de 2012	1.951	155.578	263	87.495	106.213	9.115	(16.421)	(14.265)	(49.406)	280.523	22.390	302.913

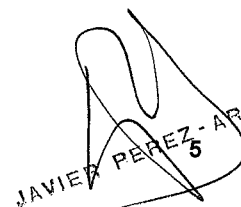
Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado resumido correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2012

ER PEREZ-ARDA CRIADO

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A
LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011
(Miles de euros)

	30-06-12	30-06-11
Recursos generados por operaciones:		
(+) Resultado antes de impuestos	(71.104)	(19.090)
(+) Dotación a la amortización	6.539	7.351
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	77.065	11.515
(-) Ingresos financieros	(7.568)	(5.391)
(+) Gastos financieros	37.804	34.394
(+/-) Diferencias de cambio	(837)	436
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	3.471	(61)
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	475	(465)
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	1.811	(764)
Total Recursos generados por operaciones	47.656	27.925
Ajuste por otros resultados		
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	56.637	10.558
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(178)	1.157
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	104.115	39.640
Inversiones:		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(1.185)	(1.019)
(-) Inmovilizado intangible	(926)	(79)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(43.225)	(12.051)
Total Inversiones	(45.336)	(13.149)
Dividendos cobrados	(746)	5.444
Desinversiones:		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	4.366	526
(+) Inmovilizado intangible	145	6
(+) Participaciones y otros activos financieros	-	-
Total Desinversiones	4.511	532
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	(70.112)	(18.602)
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	(111.683)	(25.775)
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	(17)	(7.220)
Dividendos pagados	-	-
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	19.038	44.796
Intereses netos:		
Cobrados	6.567	1.486
Pagados	(34.090)	(32.855)
Total Intereses Netos	(27.523)	(31.369)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	(4.292)	797
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	(12.794)	7.004
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	(20.362)	20.869
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	168.086	172.777
Movimiento habido en el ejercicio	(20.362)	20.869
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	147.724	193.646

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte del estado de Flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012.


JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO
5

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 2012.

1. Actividad del Grupo

Grupo Empresarial San José, S.A. (en lo sucesivo "la Sociedad Dominante"), 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, pasando de la denominación anterior de "Udra, S.A." a 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 SANJOSE) 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.

JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO
6

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.

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), que a su vez participa principalmente en: Constructora San José, S.A. (actividad de construcción), San José Desarrollos Inmobiliarios, 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).

Las sociedades del Grupo cuyas actividades tienen alguna exigencia en relación a 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 las presentes Notas Explicativas.

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 SANJOSE o "el Grupo") correspondientes al ejercicio 2011 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2012 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2012, 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 SANJOSE al 31 de diciembre de 2011 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.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO
7

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 31 de julio de 2012, 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 anual 2011. 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 2011.

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, 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 2011.

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 se han publicado las siguientes normas contables:

- Modificación de la NIIF 10, Estados financieros consolidados.
- Modificación de la NIIF 11, Acuerdos conjuntos.
- Modificación de la NIIF 12, Desgloses sobre participaciones en otras entidades.

La entrada en vigor de estas normas será previsiblemente el 1 de enero de 2013, si bien a la fecha actual las mismas no han sido adoptadas por la UE.

Adicionalmente, con anterioridad a la formulación de las presentes Notas Explicativas a los Estados Financieros resumidos consolidados a 30 de junio de 2012, se ha publicado la siguiente normativa fiscal:

- RDL 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas.
- RDL 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.
- Resolución de 16 de julio de 2012, de la Dirección General de Tributos, en relación con la limitación en la deducibilidad de gastos financieros en el Impuesto sobre Sociedades.

En la medida que tienen aplicación a partir del 1 de enero de 2012, dichos cambios normativos han sido tenidos en cuenta en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados a 30 de junio de 2012 (véase Nota 15).

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 2011.

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.
3. La valoración de los fondos de comercio de consolidación.
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).
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 2012. 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).
6. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes.
7. La clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros.
8. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
9. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
10. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios.

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 2012 no se han producido cambios significativos en los juicios y estimaciones contables utilizados por el Grupo en el cierre de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2011.

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 2011.

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 a 30 de junio de 2012, son los siguientes:

JAVIER PÉREZ-LARDA CRIADO
9

País	Moneda	Tipo de cambio de cierre a 30/06/12	Tipo de cambio medio a 30/06/12
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,2577	1,3019
México	Peso mexicano	16,9400	17,2761
Argentina	Peso argentino	5,6814	5,7174
Uruguay	Peso uruguayo	27,0772	25,4289
Panamá	Balboa panameño	1,2329	1,2788
Perú	Soles peruanos	3,3504	3,4528
Cabo Verde	Escudo de C. Verde	110,265	110,265
Chile	Peso chileno	628,825	644,8913
Rumanía	Lei rumano	4,4936	4,3891
Marruecos	Dirham	11,1138	11,0659
India	Rupia	70,4966	68,8241
Brasil	Real Brasileño	2,6113	2,4309

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-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 2011 se facilita información sobre las provisiones, pasivos contingentes y garantías comprometidas con terceros a dicha fecha. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 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, que representa en el primer semestre del 2012 y en el ejercicio 2011 el 77% y 88% del total de la actividad del Grupo respectivamente. Dicha actividad está sujeta a estacionalidad. Debido a la creciente internacionalización del Grupo, el efecto de estacionalidad disminuye, representando 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

No existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2012 que pudieran tener repercusión en los presentes Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados.

JAVIER PEREZ VARGA GRIADO
10

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 2011, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las sociedades valoradas por el método de la participación.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2012 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. El 17 de enero de 2012, se ha constituido la sociedad "Inversiones Hospitalarias Limitada", sociedad domiciliada en Santiago de Chile (Chile) cuyo capital social asciende a 700.000 pesos chilenos, participada por las Sociedades del Grupo "Inversiones Sanjosé Andina Limitada" e "Inversiones Sanjosé Chile Limitada" por importes de 70 y 699.930 pesos chilenos respectivamente. El objeto Social de dicha sociedad es la participación en toda clase de sociedades para desarrollar los negocios a los que se dediquen así como la inversión de capitales en bienes muebles.
2. El 26 de marzo de 2012, se ha constituido la sociedad "Inversiones Viales Andina Limitada", sociedad domiciliada en Santiago de Chile (Chile) cuyo capital social asciende a 700.000 pesos chilenos, participada por las Sociedades del Grupo "Inversiones Sanjosé Andina Limitada" e "Inversiones Sanjosé Chile Limitada" por importes de 70 y 699.930 pesos chilenos respectivamente. El objeto Social de dicha sociedad es la participación en toda clase de sociedades para desarrollar los negocios a los que se dediquen así como la inversión de capitales en bienes muebles.
3. El 9 de mayo de 2012, la Sociedad del Grupo "Constructora Udra Ltda." ha constituido un establecimiento permanente (Sucursal) en Paria, Cabo Verde, al objeto de desarrollar su actividad principal (actividad de construcción) en dicho país.
4. El 9 de abril de 2012, los Administradores de la sociedad del Grupo "Green Inmuebles, S.L." (sociedad absorbente) y de sus sociedades dependientes "Green Cine, S.L.U." y "Discovall 2000, S.L.U." (Sociedades absorbidas) suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción". La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entenderán realizadas a efectos contables por cuenta de "Green Inmuebles, S.L." (sociedad absorbente) es el 1 de enero de 2012.

El 22 de junio de 2012 se ha depositado el proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Valladolid, estando actualmente pendiente de inscripción.

5. Con fecha 1 de enero de 2012, en la medida que el Grupo mantiene una relación de dominio y dominio compartido en las sociedades "Otoño, S.L." y "Pinar de Villanueva, S.A.", respectivamente, se ha procedido a consolidar dichas sociedades por integración global y proporcional, respectivamente. A 31 de diciembre de 2011, dichas sociedades se consolidaron siguiendo el método de puesta en equivalencia (véase Nota 9.1).

El principal efecto en los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados del Grupo a 30 de junio de 2012 de dicho cambio de método de consolidación ha sido un incremento del total activos y pasivos del Grupo por importes de 921 y 482 miles de euros, respectivamente. En el Patrimonio Neto del Grupo el principal efecto es la clasificación como mayor reservas en sociedades del grupo de un importe de 976 miles de euros, estando clasificado a 31 de diciembre de 2011 como reservas aportadas por sociedades asociadas.

6. Durante el primer semestre del ejercicio 2012, la sociedad del Grupo "San José India Infrastructure & Construction Private Limited" ha ampliado su capital social con el fin de reforzar su estructura financiera, habiéndose realizado mediante capitalización de los préstamos previamente concedidos por la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A.", por importe total de 28.362.600 rupias (420.000 euros), representado por 2.836.260 acciones.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante.

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, correspondiente al ejercicio 2011, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, en su reunión del 28 de febrero de 2012, ha resultado aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de junio de 2012, siendo la siguiente:

	Miles de Euros
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdida)	1.837
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	1.837

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 2011, 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 a 30 de junio de 2012 y 2011:

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO
12

Información de segmentos principales:

	Miles de euros											
	Construcción		Inmob. y Desarrollos Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajustes y Otros		TOTAL GRUPO	
	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11
Importe Neto de la Cifra de Negoc.:												
-Ventas Externas	207.872	288.446	38.660	20.356	6.307	5.557	53.048	24.400	7.488	7.012	313.375	345.771
-Ventas entre segmentos	31.778	17.367	87	340	-	-	1.025	-	(32.890)	(17.707)	-	-
	239.649	305.813	38.746	20.696	6.307	5.557	54.074	24.400	(25.401)	(10.695)	313.375	345.771
Resultados:												
Resultado de explotación	13.346	16.126	(63.391)	(7.120)	718	578	14.517	683	1.815	(1.103)	(32.996)	9.165
EBITDA	17.105	20.891	14.903	4.655	1.271	1.399	14.738	1.573	(360)	(601)	47.657	27.918
Partic.en Rdos.de empr.asociadas	-	-	(475)	473	-	-	-	-	-	-	(475)	473
Ingresos de inversiones	7.824	4.755	157	411	1	6	2.231	456	(2.644)	(237)	7.568	5.391
Gastos financieros y similares	(3.798)	(4.733)	(31.200)	(29.494)	(166)	(542)	(9.064)	(309)	(974)	959	(45.202)	(34.119)
Resultado antes de Impuestos	17.372	16.148	(94.909)	(35.730)	553	42	7.684	831	(1.804)	(380)	(71.104)	(19.090)

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.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11
OTRA INFORMACIÓN:												
Adiciones de activos fijos:												
-En España	-	26	499	480	537	81	480	-	21	115	1.537	702
-En el extranjero	395	201	68	161	-	-	-	-	111	-	574	362
	395	227	567	641	537	81	480	-	132	116	2.111	1.064
Dotación a la amortización	(691)	(785)	(4.827)	(5.022)	(756)	(955)	(231)	(241)	(35)	(348)	(6.539)	(7.351)
BALANCE DE SITUACIÓN:												
Total Activo por segmentos:												
-En España	624.518	640.997	1.676.965	1.620.899	23.996	20.946	17.442	17.026	(137.094)	5.730	2.205.826	2.305.599
-En el extranjero	128.786	139.636	267.768	349.908	-	-	187.035	52.039	-	-	583.589	541.583
	753.303	780.633	1.944.733	1.970.807	23.996	20.946	204.478	69.065	(137.094)	5.730	2.789.415	2.847.182
Total Pasivo por segmentos	469.217	581.827	1.877.662	1.883.122	111.986	109.790	175.582	51.416	(147.946)	(158.642)	2.486.502	2.467.513

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 de activos fijos	
	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11	jun.-12	jun.-11
España	208.854	281.341	1.949.052	2.305.599	1.537	662
Portugal	27.669	33.079	243.119	252.530	2	122
Cabo Verde	8.031	7.124	12.421	14.336	43	196
Argentina	5.589	5.658	121.396	140.629	163	76
Uruguay	-	-	153	153	-	-
Estados Unidos	30	27	5.802	5.135	-	-
Perú	22.295	5.765	51.202	44.500	226	8
Brasil	-	-	10.226	9.968	60	-
Panamá	-	-	178	153	-	-
Francia	556	764	19.882	20.488	2	-
Alemania	-	-	164	164	-	-
Chile	40.351	12.013	375.821	53.528	76	-
Otros	-	-	-	-	2	-
TOTAL	313.375	345.771	2.789.415	2.847.182	2.111	1.064

6. Inmovilizado intangible

El detalle de los activos intangibles registrados en los balances de situación resumidos consolidados a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Fondo de comercio de consolidación (Nota 6.1)	14.005	15.465
Acuerdos de concesión (Nota 6.2)	21.105	15.936
Otros activos intangibles (Nota 6.3)	423	382
Total	35.533	31.783

6.1 Fondo de comercio de consolidación

El desglose del epígrafe "Fondo de comercio de consolidación" de los balances de situación resumidos consolidados a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú, S.A.C.	1.601	1.601
Rexa Constructora, S.A.	252	252
Inmobiliaria 2010, S.A.	546	1.136
Constructora San José, S.A.	8.603	8.603
Douro Atlántico, S.A.U.	2.117	2.987
Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	120	120
Running King, S.A.U.	166	166
Total	14.005	15.465

JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO
14

Durante el primer semestre del ejercicio 2012, la Dirección del Grupo ha optado por deteriorar por un importe de 590 y 870 miles de euros, respectivamente, los fondos de comercio de consolidación asociados a la participación en las sociedades del Grupo "Inmobiliaria 2010, S.L." y "Douro Atlántico, S.A.U.", en la medida que su recuperabilidad no estaba garantizada con los flujos de tesorería futuros de dichas sociedades. El deterioro total, por importe de 1.460 miles de euros se ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al primer semestre del ejercicio 2012 adjunta.

Adicionalmente a lo comentado en el párrafo anterior, en el primer semestre del ejercicio 2012 no se ha producido variación alguna en el importe de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado adjunto así como ninguna pérdida por deterioro de valor sufridas por estos activos.

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, a 30 de junio de 2012.

6.2 Acuerdos de concesión

En este epígrafe se incluyen principalmente las inversiones realizadas relativas a los contratos de concesión que posee el Grupo, para los que la contraprestación que recibe el Grupo consiste en el derecho a cobrar una parte fija y otra variable, estando ésta en función del tarifas de mercado y del grado de uso de las instalaciones, asumiendo el Grupo el riesgo de recuperación de la inversión realizada (se asume el riesgo de demanda). Adicionalmente, se incluye los costes incurridos por el Grupo en la obtención de licencias y otras concesiones administrativas.

El detalle y los movimientos habidos en este epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2012, son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización	Neto
Saldo 31 de diciembre de 2011	18.190	(2.254)	15.936
Adiciones	726	(762)	(36)
Retiros	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-
Trasposos y otros (Nota 7)	10.240	(5.035)	5.205
Saldo al 30 de junio de 2012	29.156	(8.051)	21.105

Conforme a la IFRIC 12, el Grupo ha procedido a clasificar las inversiones realizadas relativas a los contratos de concesión de los hospitales de Torre Cárdenas, Puerto Real y Jaén, así como los centros de atención primaria (CAP) de EISSA, cuya adjudicación posee la sociedad del Grupo "Tecnocontrol Servicios, S.A.", que se encontraban clasificadas al 31 de diciembre de 2011 en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación resumido consolidado adjunto, por un coste y amortización totales de 10.240 y 5.035 miles de euros, en el epígrafe "Activo intangible, acuerdos de concesión", dado que la contraprestación que recibe la sociedad del Grupo en cada uno de los mencionados contratos consiste en el derecho a cobrar una parte fija y otra variable, estando ésta en función del tarifas de mercado y del grado de uso de las instalaciones, asumiendo la Sociedad el riesgo de recuperación de la inversión realizada (la Sociedad asume el riesgo de demanda).

Se trata de un total de cuatro contratos de concesión donde la Sociedad resultó adjudicataria, procediendo a la construcción de determinadas instalaciones energéticas y actual gestión de las mismas, refiriéndose a periodos de concesión de 10 o 15 años, dependiendo del contrato.

Las principales adiciones habidas en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012, corresponde al diferimiento de parte de los gastos financieros devengados durante el ejercicio de la financiación relacionada con los contratos de concesión del Grupo, de acuerdo a lo establecido en la normativa contable sobre concesiones públicas.

JAVIER PEREZ-ARRA CRIADO

6.3 Otros activos intangibles

En este epígrafe se incluye principalmente los derechos de emisión de gases de efecto invernadero recibidos en el ejercicio 2011 y 2012, por un coste neto total de 419 miles de euros.

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han producido variaciones significativas en éste epígrafe ni pérdida por deterioro alguno.

7. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos habidos en este epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2012, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2011	120.783	(44.265)	(300)	76.218
Adiciones	668	(1.475)	(62)	(869)
Retiros	(8.735)	899	283	(7.553)
Diferencias de conversión	(489)	(70)	-	(559)
Trasposos y otros (Notas 6.2 y 8)	(9.687)	4.843	-	(4.844)
Saldo al 30 de junio de 2012	102.540	(40.068)	(79)	62.393

Los retiros de este epígrafe corresponden principalmente a la operación de venta de terrenos habida en la sociedad del Grupo "Carlos Casado, S.A.", tras hacerse efectiva en el primer semestre del ejercicio 2012 la opción de compra otorgada por el Grupo a terceros en el ejercicio 2011:

- Con fecha 29 de marzo de 2011 la sociedad del Grupo "Carlos Casado, S.A." aceptó una oferta de compra de terrenos efectuada por la sociedad paraguaya "Cooperativa Colonia Multiactiva Fernheim Ltda.", por una superficie total de 32.424 has. de superficie agrícola, así como una opción de compra por 7.271 has. adicionales, a un precio de 500 USD por ha. El 22 de abril de 2011 se firmó con dicho comprador un contrato de compraventa, por el que se recibió un importe de 3.242 miles de USD como anticipo a cuenta de la operación, y se estableció como fecha para elevar a público la compraventa el 5 de enero de 2012.
- El 6 de enero de 2012, en cumplimiento del contrato suscrito el 22 de abril de 2011 se ha vendido y transferido a la "Cooperativa Colonia Multiactiva Fernheim Ltda." un total las 32.424 has. de superficie agrícola a un precio de 500 USD por ha., recibiendo 1.442 miles de USD en el momento de la firma del contrato, estableciéndose el cobro del importe restante mediante ocho cuotas semestrales, estando registrado en los epígrafes "Otros activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" del balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2012, adjunto.

Así mismo, el 13 de abril de 2012 se ha procedido a escriturar la venta de 7.271 has. adicionales, referidas a la opción de compra otorgada por el Grupo en el ejercicio 2011 a favor de "Cooperativa Colonia Multiactiva Fernheim Ltda.", realizándose el cobro parcialmente al contado, estableciéndose el cobro del importe restante mediante siete cuotas semestrales, estando registrado en los epígrafes "Otros activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" del balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2012, adjunto.

El activo vendido se encuentra en la zona denominada "Picada 500", en el Chaco paraguayo, donde el Grupo SANJOSE, a través de su sociedad participada "Carlos Casado, S.A." posee aproximadamente 310 miles de ha. de superficie agrícola.

Los trasposos del periodo corresponden principalmente al coste neto de las instalaciones técnicas asociadas a contratos de concesión, habiéndose reclasificado con fecha 1 de enero de 2012 como mayor importe del "Inmovilizado intangible" (véase Nota 6.2), así como a ciertos activos inmobiliarios que, debido a su cambio de uso durante el primer semestre del ejercicio 2012, se ha procedido a clasificar como mayor importe del inmovilizado material (véase Nota 8).

A 30 de junio de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO
16

8. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos habidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" durante el primer semestre del ejercicio 2012, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldo 31 de diciembre de 2011	659.619	(67.890)	(44.944)	546.785
Adiciones	517	(4.302)	(15.400)	(19.185)
Retiros	-	-	-	-
Diferencias de conversión	(240)	128	22	(90)
Trasposos y otros	(847)	168	-	(679)
Saldo al 30 de junio de 2012	659.049	(71.896)	(60.322)	526.831

En la línea "Trasposos y otros" del movimiento anterior se incluye, principalmente, los trasposos habidos en el primer semestre del ejercicio 2012 correspondiente a activos inmobiliarios que, debido a que han pasado a tener uso propio por parte del Grupo, se han reclasificado como mayor importe del "Inmovilizado material" (véase Nota 7).

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias

Al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, existen determinadas inversiones inmobiliarias, con un valor neto contable de 188.605 y de 189.047 miles de euros, respectivamente, que se encuentran 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 un dispuesto de 446.583 y 442.463 miles de euros, a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga periódicamente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, 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 inmobiliario en España desde el segundo semestre del ejercicio 2007, se ha producido en el primer semestre del ejercicio 2012 y en el ejercicio 2011 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 resumida consolidada del primer semestre del ejercicio 2012 adjunta, una provisión por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias por importe neto de 15.400 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 2012 y 31 de diciembre de 2011, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 592 y 607 millones de euros, respectiva y aproximadamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo". Dichos importes incluyen 34,9 y 34,7 millones de euros, respectivamente, correspondientes al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros de inversiones inmobiliarias registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, a 30 de junio de 2012 de un total de aproximadamente 18 millones de euros.

A 30 de junio de 2012 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

JAVIER PEREZ ARDA CRADO
17

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 a 30 de junio de 2012 son adecuadas.

9. Activos financieros

9.1. Activos financieros no corrientes

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros					Total
	Activos financ. mant. para negoc.	Otros activos financ. a VR con cambios en PyG	Activos financ. disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vto.	
Instrumentos de patrimonio	-	54.211	7.473	-	-	61.684
Valores representativos de deuda	-	-	-	15.918	-	15.918
Otros activos financieros	-	-	-	-	99.564	99.564
Total	-	54.211	7.473	15.918	99.564	177.166

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 30 de junio de 2012 y a 31 de diciembre de 2011, el coste neto de la participación que mantiene el Grupo en entidades asociadas, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	18.928	18.989
Panamerican Mall, S.A.	21.317	21.281
Pontegrán, S.L.	8.894	9.381
Antigua Rehabitalia, S.A.	-	-
Corporac. San Bernat, SCR, S.A. (Corsabe)	4.793	4.793
Pinar de Villanueva, S.L. (Nota 3)	-	8.453
Otoño, S.L. (Nota 3)	-	61
Otras	279	93
Total neto	54.211	63.051

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación resumido consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2011	63.051
Resultados del ejercicio	355
Variación del perímetro (Nota 3)	(8.514)
Dividendos	(746)
Diferencias de conversión (Panamerican.Mall)	(337)
Otros	402
Saldo final	54.211

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO
18

Durante el primer semestre del ejercicio 2012, el Grupo ha recibido de su sociedad participada "Pontegrán, S.L." un dividendo por importe de 746 miles de euros (véase Nota 17).

La variación de perímetro corresponde a las sociedades "Pinar de Villanueva, S.L." y "Otoño, S.L.", que han pasado a consolidarse en el ejercicio 2012 por integración proporcional y global, respectivamente. A 31 de diciembre de 2011 dichas sociedades se integraban en el consolidado del Grupo por el método de puesta en equivalencia (véase Nota 3).

El epígrafe "Provisiones a largo plazo" del pasivo no corriente del balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2012 adjunto, incluye un deterioro afecto a la participación que posee el Grupo en la sociedad "Antigua Rehabitalia, S.A." debido a la depreciación de sus activos inmobiliarios por importe total de 16.906 y 16.076 miles de euros a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, respectivamente, realizada con arreglo a las tasaciones de expertos independientes, de los que corresponde a resultado negativo del primer semestre del 2012 y del ejercicio 2011 unos importes de 830 y 1.933 miles de euros, respectivamente, registrado en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta (véase Nota 12).

Adicionalmente, el Grupo no ha registrado corrección valorativa alguna por deterioro en éste epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2012.

Créditos y cuentas a cobrar

En este epígrafe se recogen los préstamos participativos otorgados por el Grupo a la sociedad asociada "Antigua Rehabitalia, S.A.", por importe 15.918 miles de euros. Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no han devengado ingresos financieros por intereses dado que, por su carácter participativo, el pago de intereses financieros está ligado a los beneficios obtenidos por la sociedad prestataria.

Inversiones disponibles para la venta

En este epígrafe se incluyen, 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 a 30 de junio de 2012 es como sigue:

Entidad	Miles de euros
Bodegas Altanza, S.A.	1.226
Unirisco SCR, S.A.	469
Filmanova	152
Editorial Ecoprensa, S.A.	4.371
Nova Caixa Galicia Banco	2.036
Otros	317
	8.571
Deterioros	(1.098)
	7.473

Durante el primer semestre de 2012 el Grupo ha registrado un deterioro de las inversiones disponibles para la venta por importe de 491 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se ha puesto de manifiesto necesidad adicional de deterioro sobre los valores teóricos contables de estas participaciones.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El Grupo registra en este epígrafe principalmente el derecho de cobro derivado de los trabajos realizados en relación con la construcción y futura gestión de dos hospitales en Chile. A 30 de junio de 2012, dicho importe asciende a 90.210 miles de euros, habiéndose producido un incremento neto por importe de 40.162 miles de euros durante el primer semestre del ejercicio 2012.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye el importe pendiente de cobro, a largo plazo, derivado de la operación de venta de activos en la sociedad del Grupo "Carlos Casado, S.A." (véase Nota 7), así como el importe de los depósitos y fianzas constituidos por el Grupo a largo plazo derivados principalmente del área inmobiliaria, que a 30 de junio de 2012 asciende a un importe de 3.118 miles de euros.

9.2. Activos financieros corrientes

El detalle de los activos financieros corrientes a 30 de junio de 2012 es el siguiente:

	Miles de euros						
	Activos financ.mant. para negoc.	Otros activos financ. a VR con cambios en PyG	Activos financ. disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el voto.	Derivados de cobertura	Total
Valores representativos de deuda	-	-	-	32.881	-	-	32.881
Derivados (Nota 13.5)	-	-	-	-	-	149	149
Otros activos financieros	-	-	-	-	143.546	-	143.546
Total	-	-	-	32.881	143.546	149	176.576

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

En este epígrafe se incluye, principalmente, los importes derivados de las disposiciones de los préstamos sindicados del Grupo realizadas durante el primer semestre del ejercicio 2012 (véase Nota 13.1) sobre los que existen restricciones en su disponibilidad. Cabe destacar las correspondientes a las sociedades participadas "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", "Inversiones Sanjose Chile Ltda." y "Sanjose Constructora Chile Ltda", por importe total de 105.200 miles de euros, estando su uso y disposición restringido principalmente por las aprobaciones de avance técnico del proyecto de construcción al que está asociada la mencionada financiación.

10. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 adjuntos es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2012	31.12.2011
Terrenos adquiridos	18.532	18.055
Terrenos y solares	907.753	894.481
Mercaderías, materias primas y otros aprovis.	5.854	4.356
Promociones en curso	254.314	269.440
-de ciclo largo	245.712	230.713
-de ciclo corto	8.602	38.727
Obra terminada	161.710	153.792
Anticipos entregados a proveedores	32.799	32.185
Deterioro de existencias	(168.839)	(111.705)
	1.212.123	1.260.604

JAVIER PEREZ-CASADO
20

Tal y como se describe en la Nota 4.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011, el Grupo capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio 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 2012 ha sido de 69 miles de euros, aproximadamente.

A 30 de junio de 2012 existen activos registrados como existencias que se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe dispuesto de 268.462 miles de euros (véase Nota 13.3). Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe dispuesto de 672.482 miles de euros.

Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 30 de junio de 2012, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 56.761 miles de euros, aproximadamente, de los cuales a ésta fecha el Grupo había satisfecho 23.099 miles de euros, importe éste último que figura registrado en la cuenta "Anticipo a proveedores" del balance de situación resumido consolidado del primer semestre del ejercicio 2012.

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.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2012, el Grupo ha anticipado un importe total de 7.561 miles de euros para la compra de otros activos inmobiliarios, sobre los que se ha iniciado actuaciones judiciales al objeto de recuperar los desembolsos realizados y demandar las indemnizaciones oportunas.

El resto del importe de los anticipos registrado a 30 de junio de 2012 no tiene naturaleza inmobiliaria. Se trata de entregas a cuenta a proveedores para la compra de materias primas y otros aprovisionamientos.

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

Al 30 de junio de 2012, 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 48,5 millones de euros, en dicho importe se incluyen 4,4 millones de euros correspondientes a sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo. Al 30 de junio de 2012, el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de aproximadamente 30,5 millones de euros.

Existencias en litigio

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 30 de junio de 2012 se incluye un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga, por un coste neto de 18.562 miles de euros. 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 2012 no se ha producido ninguna variación relevante en la situación del mencionado proceso judicial.

Valoración de las existencias

El Grupo encarga periódicamente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias. Al 30 de junio de 2012, 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 2011.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO
21

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 2012 y 31 de diciembre de 2011, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente asciende a 1.545 y 1.599 millones de euros, respectivamente. En dichos importes se incluye 114 y 126 millones de euros, respectivamente, correspondiente al valor de las existencias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros contables de dichas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo de aproximadamente 46 millones de euros.

A pesar de que el valor razonable total de las existencias inmobiliarias del Grupo es significativamente superior al valor neto contable de éstas, de una forma puntual afectando a un número relativamente reducido de activos, se han producido diferencias negativas entre el valor razonable de las existencias y su valor de realización efectivo. Por este motivo, se ha constituido, con cargo a los epígrafes "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" y "Aprovisionamientos-Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del primer semestre del ejercicio 2012 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importes de 5.622 y 51.564 miles de euros, respectivamente, para ajustar el valor contable de determinadas promociones en curso y terrenos y elementos adquiridos, respectivamente, a su valor estimado de realización, determinado en base a las valoraciones efectuadas por Savills España, S.A.

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social

Al 30 de junio de 2012, el capital social de la Sociedad Dominante está 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 2011 fue de 2,07 y 2,68 euros, respectivamente. La cotización de cierre a 30 de junio de 2012 y media del segundo trimestre del ejercicio 2012 ha sido de 1,38 y 1,70 euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2012, el accionista con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante era D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,95 % y del 48,29 %, respectivamente.


11.2 Prima de emisión

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

11.3 Reserva legal

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

JAVIER PEREZ - ARDA CRIADO



22

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 2011, y a la fecha del cierre actual, el mínimo de esta reserva se encontraba totalmente constituida.

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

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 2012 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 2012 la Sociedad Dominante no tiene autocartera ni ha efectuado operaciones de autocartera durante el primer semestre del ejercicio 2012.

12. Provisiones corrientes y no corrientes

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de estos epígrafes del balance de situación resumido consolidado en el primer semestre del ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones a l/p	Provisiones a c/p
Saldo al 31 de diciembre de 2011	27.176	20.353
Dotaciones	1.084	552
Reversiones	(119)	-
Aplicaciones	(187)	(490)
Reclasificaciones y otros	819	(1.125)
Saldo al 30 de junio de 2012	28.773	19.290

En la Nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2011 se describen los principales litigios y otros riesgos provisionados que afectaban al Grupo a dicha fecha.

La principal dotación habida en el primer semestre del ejercicio 2012 corresponde a la valoración de la participación del Grupo en la empresa asociada "Antigua Rehabitalia, S.A.", por importe de 830 miles de euros (véase Nota 9.1).

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 no se han iniciado contra el Grupo litigios nuevos que se consideren significativos.

El importe total de los pagos derivados del resto de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses del 2012 no es significativo en relación con los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados.

13. Pasivos financieros

La composición del saldo de este epígrafe en el balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2012 y a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

30 de junio de 2012:

	Miles de euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	TOTAL
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	1.480.047	-	1.480.047
Derivados	-	30.113	30.113
Otros pasivos financieros	14.170	-	14.170
Total no corriente	1.494.217	30.113	1.524.330
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	414.269	-	414.269
Derivados	-	1.401	1.401
Otros pasivos financieros	5.644	-	5.644
Total corriente	419.913	1.401	421.314

31 de diciembre de 2011:

	Miles de euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	TOTAL
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	1.494.116	-	1.494.116
Derivados	-	27.816	27.816
Otros pasivos financieros	14.989	-	14.989
Total no corriente	1.509.105	27.816	1.536.921
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	369.389	-	369.389
Derivados	-	7.192	7.192
Otros pasivos financieros	5.316	-	5.316
Total corriente	374.705	7.192	381.897

JAVIER PÉREZ ARDA CRIADO
24

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

	Miles de Euros	
	30/06/2012	31/12/2011
No corriente:		
Arrendamiento financiero	3.587	3.839
Préstamos y créditos bancarios	122.660	120.945
Crédito sindicado (España)	1.243.298	1.317.492
Crédito sindicado (Chile)	111.439	51.840
Otros pasivos financieros	14.169	14.989
Total no corriente	1.494.217	1.509.105
Corriente:		
Arrendamiento financiero	872	1.002
Deudas por efectos descontados	37.437	71.175
Préstamos y créditos bancarios	31.576	28.516
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)	265.462	268.696
Crédito sindicado	77.534	-
Otros pasivos financieros	7.032	5.316
Total corriente	419.913	374.705

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 3.491 y 84 miles de euros, respectivamente, así como un total de 4.520 miles de euros correspondiente a la deuda a largo plazo por compra de activos inmobiliarios, principalmente relativa a existencias inmobiliarias situadas en Perú. Así mismo, en la parte corriente se incluye el saldo de las cuentas corrientes con Accionistas, Directivos y Administradores, por importe de 999 miles de euros a 30 de junio de 2012, que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euribor y no tienen vencimiento definido (véase Nota 17).

13.1 Deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio 2011 la sociedad del Grupo "Inversiones San José Chile Ltda." firmó un contrato de préstamo con la entidad financiera BICE, registrado a 30 de junio de 2012 en el balance consolidado resumido adjunto por un importe de 21.996 miles de euros, existiendo un período de carencia en cuanto a amortización del principal hasta marzo de 2014, y estableciéndose una tasa de interés del 6,8%. Como garantía de devolución de dicho préstamo el Grupo posee un depósito bancario por importe de 22.184 miles de euros (véase Nota 9.2).

Con respecto al resto de financiación, se tiene contratado 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 préstamos por importe total de 91.816 miles de euros, 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 2012 adjunto (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2012 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante los seis meses del ejercicio 2012 ha oscilado como media en aproximadamente un 4,5%.

JAVIER BEREZ - ARDA CRIADO
25

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".

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante los seis meses del ejercicio 2012 ha oscilado como media en aproximadamente un 3,0%.

13.4 Créditos sindicados

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

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

- Préstamos y créditos por importe de 1.129 millones de euros.
- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 244 millones de euros.
- Tramo de "confirming" por importe de 105 millones de euros.
- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por importe de 510 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 222 millones de euros.

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

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

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

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

Las Entidades Financiadoras concedieron el 4 de mayo de 2011 su aprobación en cuanto a la dispensa solicitada por el Grupo al objeto de poder disponer de la línea de liquidez principalmente para financiar (mediante fondos propios) el contrato de concesión para el diseño, construcción y explotación de dos hospitales en Chile, concretamente el denominado "Programa Hospitalario de Maipú y la Florida" (la "Concesión de Chile"). A fecha 30 de junio de 2012, el importe dispuesto con dicho objeto asciende a 23 millones de euros.

Adicionalmente, con fecha 21 de julio de 2011, se llevó a cabo la novación del contrato de financiación sindicada, consistente principalmente en la modificación de la cláusula 2.2. del contrato de financiación, referente al tramo de avales de licitación y ejecución de obra, destinándose un sub-tramo a favor de la sociedad del grupo "Constructora San José, S.A.", por un límite máximo de 14 millones de euros. El importe disponible bajo este sub-tramo deberá estar disponible de forma íntegra en todo momento, sin perjuicio de las minoraciones que se puedan hacer en el mismo de

conformidad con el Contrato de Crédito Chileno, hasta que se produzca la entrada en funcionamiento comercial del proyecto, de conformidad con el Contrato de Chile.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 30 de junio de 2012 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros				
Año 2012	Año 2013	Año 2014	Años 2015 y ss.	Total
-	77.534	81.614	1.181.048	1.340.198

Financiación sindicada - Chile:

Adicionalmente, el 10 de febrero de 2011, la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", y al objeto de obtener los recursos necesarios para la construcción de las obras referidas al contrato de concesión para la construcción y gestión de dos hospitales en Chile, adjudicado por el MOP chileno, firmó una financiación a largo plazo con un sindicato bancario del que es banco agente el BBVA Chile, por un importe total de hasta 109.898,5 millones de pesos chilenos, habiendo firmado igualmente contratos de cobertura de tasa de interés con el objeto de cubrir las variaciones que registre la tasa de interés durante el tiempo que se mantenga vigente el préstamo otorgado.

El Grupo dispondrá de dicha financiación otorgada en base a un calendario de disposiciones que se corresponde con el período de construcción de los hospitales. A fecha 30 de junio de 2012 el Grupo realizadota realizado diversas disposiciones por importe de 110.502 miles de euros.

El Grupo se obliga a devolver el capital adeudado a través 8 cuotas anuales, a partir del 30 de junio de 2014, según el siguiente calendario de amortización:

Millones de Pesos Chilenos					
Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Años 2018 y ss.	Total
12.105	12.398	12.982	13.509	58.904	109.898

Las cantidades dispuestas devengarán un tipo de interés referenciado a la tasa TAB más un diferencial de mercado.

El Grupo presta garantía personal de la sociedad del grupo "Constructora San José, S.A.", y constituye prenda sobre el contrato de concesión a favor del sindicato bancario, como garantía de devolución del presente préstamo.

13.5 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 o de tipo de cambio, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo, así como aquellas financiaciones obtenidas en moneda distinta a la divisa operativa en cada área de de negocio.

JAVIER PEREZ - ARDA CRIADO 27

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 y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes al 30 de junio de 2012, junto con sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de Euros				
			Nominal	Valoración al 30.06.2012	Nominal pendiente a 31.12.2012	Nominal pte. 2015	Nominal pte. 2020
Coberturas eficientes:							
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(8.131)	169.621	142.901	25.960
Basket King, S.A.U.	CCS-usd	10/07/2012	1.080	61	-	-	-
Trendy King, S.A.U.	CCS-gbp	20/09/2012	229	22	-	-	-
Trendy King, S.A.U.	CCS-gbp	22/10/2012	230	22	-	-	-
Arserex, S.AU.	CCS-usd	10/08/2012	372	22	-	-	-
Arserex, S.AU.	CCS-usd	15/09/2012	372	22	-	-	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	24/09/2012	135.000	(1.389)	-	-	-
Poligeneració Parc de l'Álba, S.A.	Swap	15/12/2012	15.451	(2.123)	10.923	-	-
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(8.661)	163.470	135.802	24.670
			485.825	(20.155)	180.544	278.703	50.630
Coberturas no eficientes:							
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(586)	5.529	3.266	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(1.031)	7.708	5.857	2.208
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(2.763)	19.877	15.337	6.369
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(1.347)	8.185	6.407	2.911
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	04/10/2012	3.314	(6)	-	-	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(873)	7.778	3.127	-
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(1.689)	15.013	11.234	4.086
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(2.907)	20.304	15.726	7.090
Green Inmuebles S.L.	Swap	30/07/2012	2.836	(6)	-	-	-
			125.924	(11.208)	84.394	60.954	22.664
TOTAL			611.749	(31.363)	264.938	339.657	73.294

Dichos instrumentos derivados financieros estaban en vigor a 31 de diciembre de 2011, junto con otros ya vencidos durante el primer semestre del 2012, siendo el valor razonable de todos ellos a dicha fecha negativo, por importe de 34.837 miles de euros, antes de impuestos.

En aquellos derivados donde se concluye positivamente sobre su eficiencia, el Grupo aplica 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 el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses estableciendo el tipo fijo a pagar por la misma.

Las relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los Instrumentos Financieros Derivados designados como elementos de cobertura por su parte efectiva, que a 30 de junio de 2012 asciende a un importe negativo neto de impuestos de 15.167 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2012, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe antes de impuestos de 5.760 miles de euros, en su mayor parte gasto por intereses, a

medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen fundamentalmente 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 financieros, a 30 de junio de 2012, es negativo por importe de 23.381 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 2012) de los valores razonables de los derivados considerados como cobertura contable (sin incluir el correspondiente a la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.") ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro. El Grupo considera razonable una variación de los tipos de interés de +/- 0,5%:

	Miles de euros
	30.06.2012
+0,5% (incremento en la curva de tipos EUR)	294
-0,5% (descenso en la curva de tipos EUR)	-306

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

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

Adicionalmente se muestra el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 30 de junio de 2012) de los valores razonables de los derivados que no han sido considerados de cobertura contable ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro. El Grupo considera razonable una variación de los tipos de interés de +/- 0,5%:

	Miles de euros
	30.06.2012
+0,5% (incremento en la curva de tipos EUR)	2.304
-0,5% (descenso en la curva de tipos EUR)	-2.399

Al no haber sido designados como cobertura contable, la variación del valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 del primer semestre del ejercicio 2012 en aproximadamente 6 millones de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 439.845 miles de euros de esa deuda financiera (dicho importe corresponde el nominal vivo de los derivados de tipo de interés vigentes a 30 de junio de 2012).

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 del grado en que el valor razonable es observable:

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

La totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo a 30 de junio de 2012 se clasifican como de Nivel 2.

14. Garantías comprometidas con terceros

Durante el primer semestre del ejercicio 2012 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 2011, tal como se describía en la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011.

Al 30 de junio de 2012 y 2011 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 241.499 y de 350.987 miles 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.

JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO
30

15. Situación Fiscal

La Dirección del Grupo SANJOSE, para la realización de los estados financieros resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2012, ha tenido en cuenta las variaciones normativas habidas en el primer semestre del ejercicio 2012 hasta la fecha actual, que estén en vigor y que afecten. En especial, han entrado en vigor las siguientes normas fiscales que afectan al cálculo de la previsión del gasto por impuesto de sociedades de las sociedades que se integran en el Grupo (véase Nota 2.1):

- RDL 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas.
- RDL 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.
- Resolución de 16 de julio de 2012, de la Dirección General de Tributos, en relación con la limitación en la deducibilidad de gastos financieros en el Impuesto sobre Sociedades.

El principal efecto de dicha normativa en la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados del Grupo a 31 de junio de 2012 se deriva de la limitación en la deducibilidad fiscal de los gastos financieros, pudiéndose integrar en la medida que haya bases positivas que lo permitan, como gasto deducible en el cálculo del impuesto de sociedades de los próximos 18 años.

En consecuencia, a 30 de junio de 2012 se registra en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente, un importe de 5.475 miles de euros, correspondiente al efecto en cuota de los gastos financieros del Grupo considerados como no deducibles en virtud de la entrada en vigor de la normativa anteriormente citada.

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

En la Nota 20.1 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2011 se describen los ejercicios sujetos a inspección fiscal en el Grupo, así como las principales actuaciones de la inspección. Durante el primer semestre del ejercicio 2012 se ha recibido comunicación de la Agencia Tributaria al respecto de la apertura de actuaciones de comprobación e inspección del impuesto sobre sociedades y del impuesto sobre el valor añadido de la sociedad del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." correspondiente a los ejercicios 2008 y 2009. Adicionalmente, no se han producido otras variaciones significativas en dicha situación.

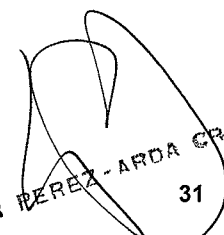
Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se derivarán pasivos adicionales significativos como consecuencia de las inspecciones que se encuentran en curso en la actualidad, ni de las comprobaciones, en su caso, de los restantes ejercicios abiertos a inspección.

16. Plantilla media

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

	Número medio de empleados	
	30/06/12	30/06/11
Hombres	2.387	2.464
Mujeres	410	493
	2.797	2.957

La plantilla a 30 de junio de 2012 se compone de 2.280 hombres y 405 mujeres.


JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO
31

17. Saldos y Operaciones con sociedades vinculadas, 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 y con sociedades vinculadas, así como el efecto en las cuentas de resultados de las transacciones realizadas con ellas, se muestra a continuación:

	Miles de euros				
	Créditos concedidos a l/p	Préstamos recibidos	Cuentas a pagar comerciales	Gastos financieros	Dividendos recibidos (Nota 9.1)
Antigua Rehabitalia, S.A.	15.998	-	-	-	-
Pontegrán, S.A.	-	10.278	-	53	746
Pinos Altos Patrimonio, S.L.U.	-	1.097	-	6	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	-	104	-	-
Otros	-	-	-	-	-
Total	15.998	10.382	104	59	746

En el epígrafe "Créditos concedidos a largo plazo" se incluye el préstamo participativo que tiene concedido la sociedad del Grupo "Udra Mar Inmobiliaria, S.L.U." a su sociedad participada "Antigua Rehabitalia, S.A.", por importe de 15.998 miles de euros (véase Nota 9), que se registra en el epígrafe "Créditos a entidades vinculadas" del balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2012 adjunto.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2012 y a 31 de diciembre de 2011, el Grupo mantiene un saldo a pagar con Socios, Administradores y Directivos por importes de 999 y 2.879 miles de euros, respectivamente, que se registra como "Otros pasivos financieros a corto plazo" del epígrafe "Deuda financiera corriente" del pasivo del balance de situación resumido consolidado adjunto (véase Nota 13).

18. Retribuciones

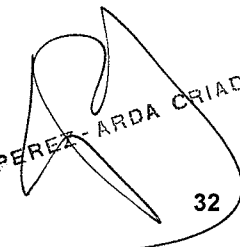
18.1 Retribuciones al Consejo de Administración

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 2012 es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	750
Dietas y atenciones estatutarias	26
	776

Por otra parte, al 30 de junio de 2012 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.

JAVIER PEREZ ARDA CRIADO



32

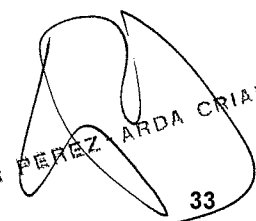
18.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas en el Grupo - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante el primer semestre del ejercicio 2012 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
9	505

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

JAVIER PEREZ YARDA CRIADO



33

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 2012.

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

1.1 Mercados y su evolución –

Si bien el PIB de 2011 mostró un crecimiento del +0,7% sobre el año anterior, la caída intertrimestral mostrada por esta variable en el último trimestre del ejercicio anterior y en el primero del año en curso (-0,3% en ambos casos) confirma la persistencia de una crisis económica que se está agudizando de nuevo en este ejercicio. El primer semestre del año se ha enmarcado en una situación de gran inestabilidad en los mercados financieros internacionales, que ha afectado muy negativamente a España.

A lo largo del mes de junio nuestro país vio como se alcanzaban máximos en sus diferenciales con el bono alemán teniendo gran influencia en esta situación la necesidad de recapitalización del sector financiero español. Como consecuencia de todo ello, España optó el día 9 de junio por solicitar ayuda financiera a sus socios en la UE y el FMI, cuyas premisas y condiciones aún se están definiendo, y que ha ido acompañada de la aprobación de contundentes medidas legislativas, entre las que se cuentan la subida del IVA, la reducción del periodo de pago de prestaciones por desempleo y un importante esfuerzo de contención en el gasto de personal público.

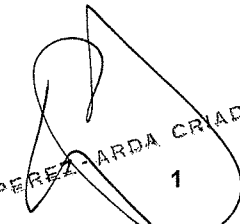
El mes de julio ha seguido mostrando una fuerte presión sobre el mercado de deuda española, con subidas de los diferenciales con el bono alemán, incluso por encima de los valores de junio. A fecha de cierre de este informe, la inestabilidad sigue siendo la nota dominante, por lo que no parece fácil hacer previsiones de evolución macroeconómica para el segundo semestre del año, más allá del mantenimiento de fuertes tensiones en los mercados internacionales.

Los sectores principales en los que opera el Grupo en España, que sigue siendo su principal mercado a la fecha, son muy sensibles a la evolución macroeconómica del país, por lo que el entorno perfilado ha tenido un impacto especialmente duro en los mismos:

- Con respecto a la construcción, la licitación de todas las Administraciones al final de 2011 fue un -48% inferior a la habida un año antes, que ya mostraba una caída del -33% sobre 2009. Con los últimos datos publicados por SEOPAN, este ajuste se sigue produciendo con dureza, ya que, al cierre de mayo, la licitación de todas las administraciones ha caído casi un -44% adicional sobre los cinco primeros meses de 2011.
- Por su parte, el mercado inmobiliario se presenta ante un año muy complicado. Al cierre del mes de marzo, según la información recogida por el Ministerio de Fomento, las compraventas de vivienda en España se habían reducido en un -5,7% sobre el 1T11. El año 2011 ya supuso una caída en esta variable del -28,9% sobre el ejercicio anterior.

Ante esta situación macroeconómica, el Grupo mantiene como líneas básicas de su actividad el esfuerzo por la mejora en la rentabilidad, siendo flexible en la adaptación de su estructura a la realidad hoy existente en España, y fortaleciendo además su intención de presentar un negocio con una diversificación e internacionalización creciente.

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. Así, 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.


JAVIER PEREZ-ARDA CRIADO
1

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.

- **Cifra de Negocios:** se confirma un entorno económico recesivo, marcado por el mantenimiento de unas estrictas condiciones bancarias (afectadas también negativamente por la fuerte inestabilidad de los mercados financieros internacionales de deuda), al que se une la significativa reducción de la licitación en el mercado de construcción, tal y como se ha manifestado con anterioridad. Ello hace que la cifra de negocios del Grupo en el primer semestre del año en curso haya caído un -9,4% sobre la mostrada en el mismo periodo del año anterior. Se mantiene como uno de los principales objetivos del Grupo dar la máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la nueva contratación.
- **Resultados:** a pesar de lo anterior, el Grupo SANJOSE presenta una significativa mejora de rentabilidad en el EBITDA al cierre de junio, con respecto al mismo periodo del año precedente. De este modo, el EBITDA sobre ingresos alcanza el 15,2% frente al 8,1% de los seis primeros meses de 2011, por lo que este resultado se incrementa de 27,9 millones de euros a 47,7 millones de euros. Otros aspectos destacables, son los que se indican a continuación:
 - a) Afectada por la influencia indirecta provocada por la reciente determinación legal de criterios de valoración muy estrictos en los activos inmobiliarios titularidad de entidades del sector financiero, el Grupo SANJOSE ha dotado una provisión por deterioro de sus activos inmobiliarios por importe de 73,5 millones de euros. A pesar de lo anterior, el GAV del Grupo SANJOSE sigue superando con holgura los 2.100 millones de euros.
 - b) Los resultados financieros del Grupo siguen marcados por los gastos provenientes de la deuda mantenida con diversas entidades de crédito dentro del marco delimitado por la renegociación de la misma que se produjo en 2009.
 - c) Como consecuencia de la ejecución del plan de pago a proveedores por parte de administraciones locales y autonómicas, se han satisfecho por las mismas entre los meses de mayo y junio saldos deudores pendientes por importe de 72,7 millones de euros a favor del Grupo SANJOSE.

La División de Construcción aporta el 76% del total Importe Neto de la Cifra de Negocios del Grupo, con un EBITDA sobre ingresos del 7,1%, que supera el 6,8% mostrado en el mismo periodo del ejercicio 2011. El año anterior, esta línea de negocio suponía un 88% de los ingresos, por lo que se confirma que se mantiene la tendencia a la diversificación en negocios y áreas geográficas por parte del Grupo.

A pesar del muy complejo entorno en el que se mueve el mercado inmobiliario, se ha conseguido incrementar los ingresos por entregas en los seis primeros meses de 2012 con respecto al mismo periodo del año anterior, estando acompañados por esfuerzos en la contención de costes operativos, que han permitido incrementar muy considerablemente el EBITDA. Con respecto al patrimonio en alquiler, se ha logrado incrementar aún más los ratios de ocupación, alcanzando el 83,1% frente al 81,1% del primer semestre de 2011.

La línea de concesiones crece de forma relevante como consecuencia de la mayor actividad del negocio de Chile, cuyo lanzamiento se produjo en el segundo trimestre de 2011. Esta división ha pasado de representar un 7% de los ingresos totales del Grupo al 17% de los mismos a 30 de junio de 2012.

El 33% del total Importe Neto de la Cifra de Negocios lo aporta la División Internacional del Grupo SANJOSE (frente al 19% en los primeros seis meses del año anterior).

Patrimonio neto: el patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 30 de junio de 2012 se sitúa en 302,9 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2011 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo.

JAVIER PEREZ ARDA CRIADO
2

Objetivos del Grupo

Construcción: Seguir incidiendo en el proceso de diversificación territorial, combinándolo con la búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes. El objetivo claro del Grupo es consolidarse como un consolidado de empresas multinacional, manteniendo los requisitos de calidad exigibles y siendo estrictos en el cumplimiento de plazos, así como incrementando la presencia internacional en países con crecimiento sostenible, de alta solvencia económica y que presenten interesantes oportunidades de negocio.

Inmobiliaria: A pesar de la difícil situación del sector, el Grupo busca continuar con la venta de promociones, sin renunciar al alcance de unos patrones mínimos de rentabilidad, así como incrementar la eficiencia en la ocupación de los inmuebles arrendados.

Concesiones: Sus resultados se encuentran impulsados en el presente ejercicio como consecuencia de la ejecución, según lo previsto, del plan de producción de los dos hospitales adjudicados bajo régimen de concesión en Santiago de Chile.

Energía: Junto con los resultados de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, cuyo inicio de actividad tuvo lugar en 2011, destaca la adjudicación de un segundo parque eólico en Uruguay, que viene a sumarse al otorgado ya el año anterior y que consolida a esta línea de negocio con una presencia muy significativa en la cartera del Grupo, garantizando un retorno a largo plazo de ingresos recurrentes provenientes de la misma.

Se observa, en función de todo lo indicado, que se mantiene como principal objetivo del Grupo SANJOSE seguir equilibrando 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 -

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

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

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

2. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio:

No se han producido acontecimientos posteriores significativos al cierre del ejercicio.

3. Perspectivas de futuro:

La inestabilidad en la que se han movido los mercados financieros internacionales en este periodo, que ha afectado con especial intensidad a España, la progresiva aprobación e implantación de nuevas medidas económicas promovidas por el gobierno y el mantenimiento de ciertos desequilibrios macroeconómicos han sido claves en el primer semestre del año.

JAVIER PEREZ-ARDA QRIADO
3

No se estima, con base en la información disponible a la fecha, que el Grupo SANJOSE vaya a enfrentarse a situaciones de riesgo e/o incertidumbre sustancialmente distintas en lo que queda del año a las habidas en los primeros seis meses del mismo.

Ante esta coyuntura, el Grupo SANJOSE, sigue trabajando en presentar una cartera diversificada geográficamente y por línea de negocio, en una eficiente gestión en sus activos inmobiliarios, y en la consolidación de un "know-how" que le permita mantener un posicionamiento en el que apoyarse de forma sólida, tanto para minimizar los impactos de la crisis vigente, como para convertirse en palanca de crecimiento cuando la situación económica mejore.

4. Investigación y desarrollo:

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

5. Operaciones con acciones propias:

La Sociedad Dominante no ha realizado operaciones con acciones propias durante el primer semestre del ejercicio 2012.

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 las Notas Explicativas a los Estados Financieros resumidos consolidados al 30 de junio de 2012. 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. En cualquier caso, parece esperable que se mantenga un escenario de bajos tipos de interés en el segundo semestre del ejercicio.

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 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.

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.

JAVIER PEREZ-ARDA SRIAGO
4

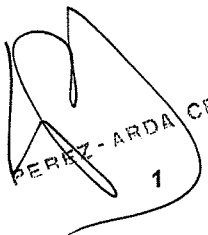
Firma de los Administradores

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2012 de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación a 30 de junio de 2012, 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 periodo 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 31 de julio de 2012. Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado corresponden al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2012, estando extendidos en 39 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:


JAVIER PÉREZ-ARDA CRIADO
1