



— INFORME DE RESULTADOS
1^{ER} SEMESTRE 2011 —



INDICE:

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

1. PRINCIPALES HECHOS ACONTECIDOS

▪ **Inicio de la actividad constructora de dos hospitales en Chile**

Una vez formalizado el contrato de financiación suscrito con varias entidades locales, del que ya se informó el pasado trimestre, Grupo SANJOSE se encuentra en plena fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, adjudicados por el Gobierno chileno en régimen de concesión. Al cierre del primer semestre, el ritmo de producción es el previsto para la puesta en servicio de ambos centros en el primer trimestre de 2013.

▪ **Finalización de la venta de la Fase II de “Parques de la Huaca” en Perú**

Al cierre de junio de 2011, la actividad comercial inmobiliaria en Perú ha mostrado unos muy destacados resultados, de tal modo que, a la venta ya cerrada de todas las viviendas de la Fase II de “Parques de la Huaca” -cuya entrega está prevista para este mismo verano-, se une el inicio de la campaña comercial de la Fase III, cuya entrega prevista se realizará entre octubre de 2011 y marzo de 2012. Las viviendas vendidas ya ascienden a 1.000, de las 3.072 que supone la totalidad de la promoción. “Parques de la Huaca” es un proyecto emblemático desarrollado por Grupo SANJOSE en Lima, que ha sabido unir el atractivo de las viviendas comercializadas con la integración de las mismas en un entorno de gran valor arqueológico.

▪ **Avance de la actividad constructora en Cabo Verde**

Tras la inauguración el 7 de mayo del proyecto Tortuga Beach Resort, localizado en la Isla de Sal, con un total de 372 unidades comercializadas, el Grupo SANJOSE continúa con la ejecución del proyecto Dunas Beach Resort, localizado en la misma isla, con 1.210 unidades en construcción, de las cuales, 137 se entregarán entre julio y septiembre de este mismo año. Ambas obras representan un importe total de 97,4 millones de euros.

▪ **Lanzamiento del Plan “Emprendedores” en la División Inmobiliaria en España**

Con la intención de apoyar a personas con iniciativa y talento que quieren iniciar proyectos profesionales, Grupo SANJOSE ofrece condiciones económicas muy ventajosas para el alquiler de locales de su patrimonio, todos ellos con una excelente ubicación en diversas ciudades de España y Portugal. Este programa supone, junto con otras ventajas, disfrutar de los seis primeros meses de alquiler totalmente gratis y los primeros cinco años con rentas muy reducidas (especialmente al inicio).

2. PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS

La reducción habida en el Importe Neto de la Cifra de Negocios se mantiene en línea con la mostrada al cierre del 1T11 y es inferior a los descensos que se fueron produciendo a lo largo de 2010. Cabe destacar que la significativa mejora de la rentabilidad del EBITDA sobre Ingresos permite compensar en gran parte la caída mostrada en el volumen de negocio del periodo.

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Jun.11	Jun.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	345.771	399.093	-13,4%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	27.918	28.493	-2,0%
Margen EBITDA	8,1%	7,1%	
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	9.165	12.582	-27,2%
Margen EBIT	2,7%	3,2%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-19.090	-11.484	-66,2%
Resultado después de impuestos	-12.831	-8.397	-52,8%
Rdo. Atribuido a minoritarios	29	-497	105,9%
Rdo. Atribuido a Soc. Dominante	-12.860	-7.900	-62,8%
Cartera (en millones de euros)	2.094	1.919	9,2%

Cifra de Negocios:

La cifra de negocios consolidada del **Grupo SANJOSE** en el primer semestre de 2011 se ha situado en 345,8 millones de euros, lo que supone un -13,4% con respecto al mismo periodo del año anterior. Las dificultades económicas de mercado, la reducción de la licitación y la limitación del crédito siguen impactando negativamente en los ingresos de las líneas de construcción e inmobiliaria.

Datos en Miles de Euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Jun.11	Jun.10	Variac.(%)
Construcción	305.813 88%	339.663 85%	-10,0%
Inmob.y Desarr.Urbanísticos	20.696 6%	44.347 11%	-53,3%
Energía	5.557 2%	1.652 0%	236,4%
Concesiones y Servicios	24.400 7%	14.415 4%	69,3%
Ajustes de Consolidación y otros	-10.695 -3%	-983 0%	988,0%
TOTAL	345.771	399.093	-13,4%

Datos en Miles de Euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE		
	Jun.11	Jun.10	Variac.(%)
Nacional	281.341 81%	330.791 83%	-14,9%
Internacional	64.430 19%	68.302 17%	-5,7%
TOTAL	345.771	399.093	-13,4%

Resultados:

El **EBITDA** de **Grupo SANJOSE** acumulado a junio de 2011 se sitúa en 27,9 millones de euros, lo cual supone el 8,1% sobre la cifra de negocios, frente al 7,1% que representaba en los seis primeros meses de 2010. Esta mejora de la rentabilidad, permite que el EBITDA compense en gran parte la reducción habida en el Importe Neto de la Cifra de Negocios.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Jun.11		Jun.10	Variac.(%)	
Construcción	20.891	75%	22.971	81%	-9,1%
Inmob.y Desarr.Urbanísticos	4.655	17%	5.258	18%	-11,5%
Energía	1.399	5%	654	2%	113,9%
Concesiones y Servicios	1.573	6%	1.818	6%	-13,5%
Ajustes de Consolidación y otros	-601	-2%	-2.208	-8%	-72,8%
TOTAL	27.918		28.493		-2,0%

El **Resultado de Explotación** del período se sitúa en 9,2 millones de euros, lo que justifica un margen sobre ventas del 2,7%. Este resultado se encuentra afectado por las provisiones por deterioro de los activos inmobiliarios contabilizadas en el periodo, como consecuencia del análisis realizado por experto independiente.

El **Resultado después de impuestos** del periodo se sitúa en -12,8 millones de euros. Cabe destacar que el resultado al 1S10 estaba influido positivamente por los 3,0 millones de euros provenientes de sociedades integradas en puesta en equivalencia y por las diferencias positivas de cambio, que ascendieron a 3,8 millones de euros en ese mismo periodo.

3. EVOLUCIÓN POR ACTIVIDADES

3.1 Construcción:

Al cierre del primer semestre de 2011, la división de Construcción consigue igualar la rentabilidad del EBITDA sobre ingresos en el mismo 6,8% que se presentaba al cierre del mismo periodo del año anterior. Se desacelera la caída del importe neto de la cifra de negocios en esta división con respecto a periodos anteriores.

Datos en Miles de Euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Jun.11	Jun.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	305.813	339.663	-10,0%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	20.891	22.971	-9,1%
Margen EBITDA	6,8%	6,8%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	16.126	19.908	-19,0%
Margen EBIT	5,3%	5,9%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	16.148	22.099	-26,9%
Cartera (en millones de euros)	979	1.041	-5,9%

Del mismo modo que al cierre del trimestre anterior, el Beneficio antes de impuestos se ve afectado, principalmente, por el cambio de signo de las diferencias de cambio en dólares habida entre los dos años.

El detalle de la Cifra de Negocios de la división de construcción de **Grupo SANJOSE**, atendiendo a las principales líneas que la integran, así como al área geográfica, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra Civil	51.448	21%	1.974	3%	53.422	17%
Edificación No Residencial	139.353	57%	46.841	77%	186.194	61%
Edificación Residencial	39.312	16%	11.771	19%	51.082	17%
Industrial	15.115	6%	0%		15.115	5%
TOTAL	245.228		60.585		305.813	

3.2 Inmobiliaria:

Al cierre del 1S11, la división inmobiliaria del Grupo presenta una relevante reducción de sus ingresos con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, muy afectada por la escasa actividad habida en la venta de promociones en el deprimido mercado nacional. La mayor proporción de los ingresos por alquileres en este 1S11 justifica, en gran medida, la variación en el ratio de EBITDA sobre ingresos.

Datos en Miles de Euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Jun.11	Jun.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	20.696	44.347	-53,3%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	4.655	5.258	-11,5%
Margen EBITDA	22,5%	11,9%	
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	-7.120	-6.403	-11,2%
Margen EBIT	-34,4%	-14,4%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-35.730	-32.678	-9,3%

Los ingresos provenientes de alquileres han supuesto 15,0 millones de euros, lo que representa un 72,6% del total del importe neto de la cifra de negocios de la línea a la fecha, frente al 31,2% del mismo periodo del año anterior.

La ocupación media en los activos patrimoniales en alquiler es, al cierre de los seis primeros meses de 2011, del 81,1% (5 puntos más que en el mismo periodo del año anterior), ascendiendo al 96% si consideramos sólo los estratégicos.

En el periodo analizado del ejercicio 2011 se han llevado a cabo escrituraciones en promociones por valor de 5,7 millones de euros (24 unidades), contratando una cifra de preventas equivalente a 13,5 millones de euros (310 unidades).

DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA	junio 2011					
	uds.			Miles €		
Stock inicial de pre-ventas 01/01/11			386			51.060
	Nacional	Internac	Total	Nacional	Internac	Total
Pre-ventas del período ^(*)	1	310	311	1.538	12.366	13.904
Grupo SANJOSE	0	310	310	1.170	12.366	13.536
Promoc. P. Equivalencia	1	0	1	368	0	368
Entregas del período	21	4	25	5.341	678	6.019
Grupo SANJOSE	20	4	24	4.988	678	5.666
Promoc. P. Equivalencia	1	0	1	353	0	353
Stock final de pre-ventas 30/06/11	115	557	672	38.277	20.668	58.945

(*) Corresponde al resultado de los nuevos contratos, menos las rescisiones. En el caso de España, coincide el número de nuevos contratos con el de rescisiones, lo que hace que el número de viviendas en pre-venta en el periodo sean cero. Sin embargo, al ser viviendas de promociones distintas, el impacto neto en importe arroja un saldo positivo de 1,2 millones de euros.

En línea con la política aplicada en este sentido por el Grupo SANJOSE, se ha llevado a cabo una nueva valoración de los activos de la división inmobiliaria del mismo al cierre del semestre por parte de un experto independiente. Como consecuencia de la misma, se ha contabilizado una provisión por deterioro de 6,9 millones de euros.

El Valor Bruto de los Activos (GAV) que se deriva del análisis de valoración de activos mencionado muestra un importe de 2.249 millones de euros que supone mantener el valor de los mismos que ya se mostraba en diciembre de 2010, a pesar del difícil entorno económico:

Datos en Miles de Euros

GAV Ajustado al %participación	Jun.11	Dic.10	Variac.(%)
Terrenos y solares	1.168.476 52%	1.180.252 52%	-1,0%
Edificios en construcción	226.877 10%	200.819 9%	13,0%
Edificios construidos	210.187 9%	213.578 9%	-1,6%
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	30.351 1%	65.106 3%	-53,4%
Inversiones inmobiliarias	592.612 26%	567.808 25%	4,4%
Inmovilizado	20.452 1%	22.684 1%	-9,8%
TOTAL	2.248.955	2.250.247	-0,1%

(*) No incluye la valoración de la sociedad participada DUCH (Operac. Chamartín)

3.3 Energía:

La contribución actual de esta División al **Grupo SANJOSE** es aún reducida. Se cuenta con una cartera contratada de venta de energía relevante, circunstancia que asegura la recurrencia de ingresos en los próximos ejercicios.

Los resultados en este 1S11 están influidos por las amortizaciones y costes financieros derivados de la inversión y puesta en marcha de la planta de poligeneración de Cerdanyola. Este impacto irá mitigándose en próximos trimestres, como consecuencia de los aumentos de la demanda y actividad esperadas en la planta.

Datos en Miles de Euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Jun.11	Jun.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	5.557	1.652	236,4%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	1.399	654	113,9%
Margen EBITDA	25,2%	39,6%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	578	283	103,9%
Margen EBIT	10,4%	17,2%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	42	171	-75,7%
Cartera (en millones de euros)	748	503	48,8%

3.4 Concesiones y Servicios:

La difícil situación económica en España ha afectado a las revisiones de contratos de servicios realizadas en el último trimestre de 2010. Los ajustes efectuados a nivel de estructura han impactado negativamente en los resultados de explotación de la actividad de mantenimiento en España.

En sentido contrario, se empieza a recoger en esta línea el impacto de los resultados provenientes de la actividad concesional gestionada en Chile, que supondrá un volumen recurrente de ingresos en los próximos trimestres.

Datos en Miles de Euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Jun.11	Jun.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	24.400	14.415	69,3%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	1.573	1.818	-13,5%
Margen EBITDA	6,4%	12,6%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	683	1.399	-51,2%
Margen EBIT	2,8%	9,7%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	831	1.401	-40,7%
Cartera (en millones de euros)	367	375	-2,1%

4. ESTADOS FINANCIEROS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				Variac.
	Junio.11		Junio.10		
	Importe	%	Importe	%	
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	345.771	100,0%	399.093	100,0%	-13,4%
Otros ingresos de explotación	3.582	1,0%	8.919	2,2%	-59,8%
Variación de existencias	-4.421	-1,3%	-9.862	-2,5%	-55,2%
Trabajos realizados por el Grupo para su inmovilizado	0	0,0%	509	0,1%	-100,0%
Aprovisionamientos	-209.280	-60,5%	-249.528	-62,5%	-16,1%
Gastos de personal	-57.781	-16,7%	-64.646	-16,2%	-10,6%
Otros gastos de explotación	-49.953	-14,4%	-55.991	-14,0%	-10,8%
EBITDA	27.918	8,1%	28.493	7,1%	-2,0%
Dotación a la amortización	-7.351	-2,1%	-6.573	-1,6%	11,8%
Deterioro de existencias	-3.675	-1,1%	-4.369	-1,1%	-15,9%
Variación de provisiones comerciales y otros deterioros	-7.727	-2,2%	-4.969	-1,2%	55,5%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	9.165	2,7%	12.582	3,2%	-27,2%
Gastos financieros netos	-29.003	-8,4%	-25.758	-6,5%	12,6%
Variación de valor razonable en instr.financ.	61	0,0%	-3.043	-0,8%	-102,0%
Diferencias de cambio y otros	214	0,1%	1.705	0,4%	-87,4%
RESULTADO FINANCIERO	-28.728	-8,3%	-27.096	-6,8%	6,0%
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	473	0,1%	3.030	0,8%	-84,4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-19.090	-5,5%	-11.484	-2,9%	-66,2%
Impuesto de sociedades	6.259	1,8%	3.087	0,8%	102,8%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	-12.831	-3,7%	-8.397	-2,1%	-52,8%
Rdo. Atribuido a socios minoritarios	29	0,0%	-497	-0,1%	105,9%
Rdo. Atribuido a la Sociedad dominante	-12.860	-3,7%	-7.900	-2,0%	-62,8%

Balance de situación consolidado

Datos en Miles de Euros

	Jun.11		Dic.10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	1.567	0,1%	1.502	0,1%	4,3%
Inmovilizado material	94.611	3,3%	98.426	3,4%	-3,9%
Inversiones inmobiliarias	549.844	19,3%	556.666	19,4%	-1,2%
Inversiones en empresas asociadas	77.909	2,7%	83.662	2,9%	-6,9%
Activos financieros no corrientes	32.819	1,2%	20.868	0,7%	57,3%
Activos por impuestos diferidos	77.205	2,7%	75.218	2,6%	2,6%
Fondo de comercio de consolidación	15.465	0,5%	15.465	0,5%	0,0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	849.420	29,8%	851.807	29,7%	-0,3%
Existencias	1.272.588	44,7%	1.278.996	44,6%	-0,5%
Deudores comerciales	493.122	17,3%	546.434	19,0%	-9,8%
Otros activos financieros corrientes	38.407	1,3%	19.805	0,7%	93,9%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	193.646	6,8%	172.777	6,0%	12,1%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.997.762	70,2%	2.018.012	70,3%	-1,0%
TOTAL ACTIVO	2.847.183	100,0%	2.869.819	100,0%	-0,8%

Datos en Miles de Euros

	Jun.11		Dic.10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	349.256	12,3%	366.740	12,8%	-4,8%
Intereses minoritarios	30.411	1,1%	28.856	1,0%	5,4%
TOTAL PATRIMONIO NETO	379.670	13,3%	395.596	13,8%	-4,0%
Provisiones a largo plazo	28.489	1,0%	26.899	0,9%	5,9%
Deuda financiera no corriente	1.444.520	50,7%	1.381.548	48,1%	4,6%
Instrumentos financieros derivados	11.991	0,4%	30.706	1,1%	-61,0%
Pasivos por impuestos diferidos	60.813	2,1%	66.035	2,3%	-7,9%
Otros pasivos no corrientes	12.780	0,4%	14.511	0,5%	-11,9%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.558.593	54,7%	1.519.699	53,0%	2,6%
Provisiones a corto plazo	21.832	0,8%	23.604	0,8%	-7,5%
Deuda financiera corriente	376.335	13,2%	374.267	13,0%	0,6%
Deudas con sociedades vinculadas	10.940	0,4%	16.001	0,6%	-31,6%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	499.814	17,6%	540.652	18,8%	-7,6%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	908.920	31,9%	954.524	33,3%	-4,8%
TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO	2.847.183	100,0%	2.869.819	100,0%	-0,8%

Deuda financiera neta

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Jun.11		Dic.10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	38.407	17%	19.805	10%	93,9%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	193.646	83%	172.777	90%	12,1%
Total posiciones activas	232.053	100%	192.582	100%	20,5%
Deuda financiera no corriente	1.444.520	78%	1.381.548	77%	4,6%
Instrumentos financieros derivados pasivos	11.991	1%	30.706	2%	-61,0%
Deuda financiera corriente (*)	376.335	20%	374.267	21%	0,6%
Deuda financiera con empresas del Grupo	10.940	1%	16.001	1%	-31,6%
Total posiciones pasivas	1.843.786	100%	1.802.522	100%	2,3%
TOTAL DFN	1.611.733		1.609.940		0,1%

(*) Con independencia de la fecha de amortización efectiva, contablemente se clasifica como "corriente" la deuda financiera que está afectada a la financiación de bienes o activos clasificados en el balance de situación consolidado igualmente como "corriente" (promociones inmobiliarias). Sin perjuicio de ello, la refinanciación bancaria acordada a nivel **Grupo** en el ejercicio 2009 otorga un período de carencia de amortización del principal de 3 años.

5. CARTERA DE PEDIDOS

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Jun.11		Jun.10		Variac.(%)
Construcción	979	47%	1.041	54%	-5,9%
-Obra Civil	295	14%	324	17%	-9,0%
-Edificación No Residencial	536	26%	525	27%	2,2%
-Edificación Residencial	135	6%	161	8%	-16,1%
-Industrial	13	1%	31	2%	-59,1%
Concesiones y Servicios	367	18%	375	20%	-2,1%
-Mantenimiento	13	1%	18	1%	-29,3%
-Concesiones	354	17%	357	19%	-0,7%
Energía	748	36%	503	26%	48,8%
TOTAL CARTERA	2.094	100%	1.919	100%	9,2%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Jun.11		Jun.10		Variac.(%)
Nacional	1.305	62%	1.251	65%	4,3%
Internacional	789	38%	668	35%	18,2%
TOTAL CARTERA	2.094		1.919		9,2%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por Tipología de Cliente	Grupo SANJOSE				
	Jun.11		Jun.10		%s/Total
Cliente Público	1.703	81%	1.599	83%	6,5%
Cliente Privado	391	19%	320	17%	22,2%
TOTAL CARTERA	2.094		1.919		9,2%

6. AVISO LEGAL

El presente documento contiene información financiera elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Se trata de una información no auditada, por lo que no se trata de una información definitiva, que podría verse modificada en el futuro.

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

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

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

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

7. DATOS DE CONTACTO

Dirección General de Administración y Finanzas – **Grupo SANJOSE**

Dirección Postal: Ronda de Poniente, 11 – 28760 Tres Cantos – Madrid.

Página Web: www.grupo-sanjose.com

E-mail: finanzas@grupo-sanjose.com

ir@grupo-sanjose.com