

# **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 2013

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**BALANCES DE SITUACIÓN RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Miles de Euros)

ACTIVO	30-06-13	31-12-12 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30-06-13	31-12-12 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Inmovilizado material (Nota 7)	59.486	60.770	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	466.269	499.929	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de consolidación (Nota 6.1)	13.207	13.207	Reservas	106.509	203.773
Inmovilizado intangible (Notas 6.2 y 6.3)	19.914	20.690	Diferencias de conversión	(25.925)	(21.692)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 9.1 y 17)	101.844	104.196	Ajustes en patrimonio por valoración	(15.313)	(16.115)
Otros activos financieros no corrientes (Nota 9.1)	164.410	113.735	Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	(44.731)	(97.085)
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	164.665	145.433	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc.dominante	178.069	226.410
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>989.795</b>	<b>957.960</b>	Intereses de accionistas minoritarios	19.903	20.635
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 11)</b>	<b>197.972</b>	<b>247.045</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a largo plazo (Nota 12)	47.533	45.379
			Deuda financiera no corriente (Nota 13)	1.444.714	1.566.120
			Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	27.672	34.683
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	68.362	68.647
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.588.281</b>	<b>1.714.829</b>
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			Provisiones a corto plazo (Nota 12)	26.151	29.229
Existencias (Nota 10)	1.044.350	1.107.038	Deudas financiera corriente (Nota 13)	449.717	384.309
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	300.799	373.234	Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	55	58
Otros activos financieros corrientes (Nota 9.2)	142.538	160.969	Deudas con Sociedades vinculadas (Nota 17)	9.780	10.298
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	148.367	197.514	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	353.893	410.947
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.636.054</b>	<b>1.838.755</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>839.596</b>	<b>834.841</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.625.849</b>	<b>2.796.715</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.625.849</b>	<b>2.796.715</b>

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2013.

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1).

# 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 2013 Y 2012

(Miles de Euros)

	30-06-13	30-06-12 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 5)	275.726	313.375
Otros ingresos de explotación	5.718	5.921
Beneficio por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 8)	6.037	-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Nota 10)	(12.726)	(9.391)
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(198.941)</b>	<b>(224.750)</b>
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(81.921)	(42.387)
Trabajos realizados por otras empresas	(71.521)	(131.512)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 10)	(45.499)	(50.851)
<b>Gastos de personal</b>	<b>(45.565)</b>	<b>(49.737)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(42.998)</b>	<b>(46.852)</b>
<b>Dotación a la amortización (Notas 6, 7 y 8)</b>	<b>(6.262)</b>	<b>(6.539)</b>
<b>Exceso de provisiones (Nota 12)</b>	<b>60</b>	<b>109</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Notas 6.3 y 8)</b>	<b>(11.446)</b>	<b>(13.826)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(30.397)</b>	<b>(31.690)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>5.217</b>	<b>7.740</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(33.994)</b>	<b>(37.717)</b>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 13.5)</b>	<b>3.481</b>	<b>(3.435)</b>
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>(544)</b>	<b>837</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 9.1)</b>	<b>790</b>	<b>(4.763)</b>
<b>RESULTADO DE FINANCIERO</b>	<b>(25.050)</b>	<b>(37.338)</b>
<b>Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 9.1)</b>	<b>(2.389)</b>	<b>(2.048)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(57.836)</b>	<b>(71.076)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>11.631</b>	<b>21.161</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(46.205)</b>	<b>(49.915)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas)</b>	<b>(1.474)</b>	<b>(509)</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO (Pérdidas)</b>	<b>(44.731)</b>	<b>(49.406)</b>
<b>Beneficio por acción:</b> (euros/acción)		
<b>-Básico</b>	<b>(0,69)</b>	<b>(0,76)</b>
<b>-Diluido</b>	<b>(0,69)</b>	<b>(0,76)</b>

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 2013.

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1).

**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 2013 Y 2012**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS**  
(Miles de Euros)

	30-06-13	30/06/2012 (*)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(46.205)</b>	<b>(49.915)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	2.420	(3.150)
-Otros	89	200
-Efecto impositivo	(505)	735
	<b>2.004</b>	<b>(2.215)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(983)	5.760
-Otros	(196)	(296)
-Efecto impositivo	218	(1.254)
	<b>(961)</b>	<b>4.210</b>
<b>TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(45.162)</b>	<b>(47.920)</b>
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	<b>(43.652)</b>	<b>(47.273)</b>
b) Atribuidos a intereses minoritarios	<b>(1.510)</b>	<b>(647)</b>

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1).

## 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 2013 Y 2012 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc.dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades consolidadas	En Sociedades Asociadas						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>89.332</b>	<b>135.349</b>	<b>14.057</b>	<b>(20.211)</b>	<b>(16.398)</b>	<b>(36.150)</b>	<b>323.771</b>	<b>25.355</b>	<b>349.126</b>
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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)
<b>Saldo al 30 de junio de 2012 (*)</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>87.494</b>	<b>107.189</b>	<b>8.139</b>	<b>(16.421)</b>	<b>(14.265)</b>	<b>(49.406)</b>	<b>280.523</b>	<b>22.390</b>	<b>302.913</b>
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(5.271)	-	-	(5.271)	(1.334)	(6.605)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(799)	247	-	(61)	-	(613)	790	177
Trasposos y otros	-	-	-	-	(2.752)	3.992	-	(1.474)	-	(235)	235	-
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(315)	(47.679)	(47.994)	(1.446)	(49.440)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>87.494</b>	<b>103.638</b>	<b>12.378</b>	<b>(21.692)</b>	<b>(16.115)</b>	<b>(97.085)</b>	<b>226.410</b>	<b>20.635</b>	<b>247.045</b>
Distribución del resultado del ejercicio 2012:												
-A reservas	-	-	-	(80.602)	(14.298)	(2.185)	-	-	97.085	-	-	-
-Pago Dividendo	-	-	-	-	1.025	(1.025)	-	-	-	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(4.233)	-	-	(4.233)	-	(4.233)
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	(1.784)	1.605	-	(277)	-	(456)	778	322
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.079	(44.731)	(43.652)	(1.510)	(45.162)
<b>Saldo al 30 de junio de 2013</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>6.892</b>	<b>88.581</b>	<b>10.773</b>	<b>(25.925)</b>	<b>(15.313)</b>	<b>(44.731)</b>	<b>178.069</b>	<b>19.903</b>	<b>197.972</b>

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 2013

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1).

**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 2013 Y 2012**

(Miles de euros)

	30-06-13	30-06-12 (*)
<b>Recursos generados por operaciones:</b>		
(+) Resultado antes de impuestos	(57.835)	(71.105)
(+) Dotación a la amortización	6.262	6.539
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	62.515	77.065
(-) Ingresos financieros	(5.217)	(7.568)
(+) Gastos financieros	33.994	37.804
(+/-) Diferencias de cambio	544	(837)
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	(3.481)	3.471
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	2.389	475
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	(916)	1.811
<b>Total Recursos generados por operaciones</b>	<b>38.255</b>	<b>47.656</b>
<b>Ajuste por otros resultados</b>		
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	7.080	56.637
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(502)	(178)
<b>1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES</b>	<b>44.833</b>	<b>104.115</b>
<b>Inversiones:</b>		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(793)	(1.185)
(-) Inmovilizado intangible	(329)	(926)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(33.596)	(43.225)
<b>Total Inversiones</b>	<b>(34.718)</b>	<b>(45.336)</b>
<b>Dividendos cobrados</b>	<b>1.025</b>	<b>746</b>
<b>Desinversiones:</b>		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	17.218	4.366
(+) Inmovilizado intangible	-	145
<b>Total Desinversiones</b>	<b>17.218</b>	<b>4.511</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:</b>	<b>18.592</b>	<b>(71.604)</b>
<b>2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES</b>	<b>2.117</b>	<b>(111.683)</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios</b>	<b>243</b>	<b>(17)</b>
<b>Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero</b>	<b>(60.900)</b>	<b>19.038</b>
<b>Intereses netos:</b>		
Cobrados	4.192	6.567
Pagados	(32.303)	(34.090)
<b>Total Intereses Netos</b>	<b>(28.111)</b>	<b>(27.523)</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación</b>	<b>(7.329)</b>	<b>(4.292)</b>
<b>3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN</b>	<b>(96.097)</b>	<b>(12.794)</b>
<b>FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO</b>	<b>(49.147)</b>	<b>(20.362)</b>
<b>SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>197.514</b>	<b>168.086</b>
Movimiento habido en el ejercicio	(49.147)	(20.362)
<b>SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>148.367</b>	<b>147.724</b>

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 2013.

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1).

## **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  
2013.

### **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.

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 2012 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2013 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2013, 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 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los presentes Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 31 de julio de 2013, 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 2012. 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 2012.

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 2012.

Entrada en vigor de normas contables:

Durante el primer semestre de 2013 ha entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2013, y adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados intermedios:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
Modificación de NIC 12 - Impuesto sobre las ganancias - Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011)	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 - Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación".	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros; Información a relevar - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Introducción a nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación CINIIF 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011)	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

La fecha de entrada en vigor aprobada por el IASB para todas estas normas es el 1 de enero de 2013.

Las normas anteriores no han tenido un impacto significativo en los datos consolidados del Grupo. Únicamente destacan el impacto de la aplicación de la NIIF 13, por la que se modifica la definición del valor razonable de determinados activos y pasivos financieros, pasando a basarse en la cancelación del activo o pasivo financieros con la contraparte a hacerlo en el precio que se pagaría por transferirlo a un tercero, lo que implica que el riesgo propio de crédito debe reflejarse en esa valoración del pasivo financiero, o el riesgo de contraparte de activo financiero.

Así pues, las entidades que no estaban considerando el riesgo propio de crédito en la valoración a valor razonable de los derivados de pasivo deberán registrar el impacto de su inclusión en el ejercicio de primera aplicación de la NIIF 13 de forma prospectiva, junto con el resto de la variación de valor razonable de los derivados, es decir, asimilándolo a un cambio en las estimaciones contables. El Grupo ha evaluado el riesgo de crédito en relación a sus instrumentos financieros derivados, cuya valoración neta a 30 de junio de 2013 asciende a 27.718 miles de euros, representando una posición pasiva para el Grupo. El efecto de la consideración del riesgo de crédito ha supuesto un impacto total en el valor de los derivados a 30 de junio de 2013 de 3.222 miles de euros habiéndose registrado parcialmente en patrimonio por estar asociado a coberturas de flujos de efectivo calificadas contablemente como eficientes, por importe de 1.214 miles de euros, y por importe de 2.008 miles de euros en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013, por estar asociado a instrumentos financieros derivados que no son calificados contablemente como coberturas eficientes. La diferencia con el efecto cuantificado a inicio de período es poco relevante (véase Nota 13.5).

Con fecha 1 de enero de 2013, el Grupo SANJOSE ha ejercido la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las "Participaciones en negocios conjuntos", habiendo procedido a integrar a partir de dicho momento las participaciones en sociedades controladas conjuntamente mediante el método de la participación o puesta en equivalencia, incluyéndose en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos" del balance de situación resumido consolidado adjunto. La participación en el resultado del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

En consecuencia, la información financiera referida al ejercicio 2012 que se presenta en los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados adjuntos incluye el efecto del proceso de "re-expresión" exigido por el cambio de norma. Los principales efectos son los siguientes:

	En miles de Euros
	31.12.2012
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos	+32.385
Existencias	-25.680
Otros activos	-836
<b>Total Activos</b>	<b>+5.869</b>
Provisiones a largo plazo	+13.273
Deudas a corto plazo	-7.251
Otros pasivos	151
<b>Total Pasivos</b>	<b>+5.869</b>

## **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 2012.

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 períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período 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 2013. 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 2013 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 2012.

### **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 2012.

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 2013, son los siguientes:

<b>País</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tipo de cambio de cierre a 30/06/2013</b>	<b>Tipo de cambio medio a 30/06/2013</b>
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,3007	1,3101
México	Peso mexicano	16,8239	16,5884
Argentina	Peso argentino	6,9679	6,6987
Uruguay	Peso uruguayo	25,9934	24,8665
Panamá	Balboa panameño	1,2706	1,2860
Perú	Soles peruanos	3,5514	3,3921
Cabo Verde	Escudo de C. Verde	110,265	110,265
Chile	Peso chileno	659,0050	629,7467
Rumanía	Lei rumano	4,4579	4,3953
Marruecos	Dirham	10,8038	10,0151
India	Rupia	77,5184	72,2442
Brasil	Real Brasileño	2,8955	2,6872
Paraguay	Guaraní	5.768,78	5.366,98
Nepal	Rupia Nepalí	122,061	113,9368
Emiratos Árabes Unidos	Dirham (AED)	4,7762	4,8036
República Federal del Congo	Franco CFA	655,957	655,957

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-inflacionaria conforme a la NIC 29.

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

En las Notas 15, 21 y 22.10 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012 se facilita información sobre las provisiones, pasivos contingentes y garantías comprometidas con terceros a dicha fecha. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2013 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 2013 y en el ejercicio 2012 el 75% y 76% del total de la actividad del Grupo respectivamente. Dicha actividad está sujeta a estacionalidad. Debido a la creciente internacionalización del Grupo y al desarrollo de grandes obras, 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 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.

## **2.8 Hechos posteriores**

Con fecha 8 de julio de 2013 se han presentado en los Registros Mercantiles correspondientes los procesos de fusión aprobados por los Órganos de Administración de las sociedades del Grupo “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” e “Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.”, que establecen la fusión por absorción de dichas sociedades con las siguientes sociedades participadas:

- a) Proceso de fusión por absorción de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”:
  - “Hotel Rey Pelayo, S.A.”
  - “Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimiento, S.L.U.”
  - “Azac, S.A.U.”
  - “Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U.”
  - “Urbanizaciones y Edificios de Madrid, S.A.U.”
  - “Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.”
  - “Lardea, S.L.U.”
  - “Sofía Hoteles, S.L.U.”
  - “Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.”
  - “Udralar, S.L.U.”
  - “Douro Atlántico, S.L.U.”
- b) Proceso de fusión por absorción de “Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.”:
  - “Inversiones Patrimoniales Guadaiza, S.L.U.”
  - “San Pablo Plaza, S.L.U.”
  - “Iniciativas Galebal, S.L.U.”

Dichos procesos de fusión están pendientes de aprobación por las respectivas Juntas de Accionistas.

El 19 de julio de 2013 el Grupo ha cerrado la novación de la financiación sindicada que tiene concedida en España, siendo la principal modificación de las condiciones contractuales establecidas el hecho de que se pospone la obligación de amortización correspondiente a abril de 2013 a abril del ejercicio 2014 (véase Nota 13.4).

Adicionalmente, no existen otros hechos posteriores al 30 de junio de 2013 que pudieran tener repercusión en los presentes Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados.

## **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 2012, 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 2013 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. El 21 de enero de 2013 en Santiago de Chile (Chile), se ha constituido la sociedad "San José Tecnologías Chile Limitada", cuyo capital social asciende a 700.000 pesos chilenos (1.111 euros), el cual está totalmente desembolsado por las Sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." e "Inversiones SANJOSE Chile Limitada" por importes de 699.930 pesos chilenos (1.111 euros) y 70 pesos chilenos (0,11 euros), respectivamente, por lo que el porcentaje de participación es del 0,01% para "Inversiones SANJOSE Chile Limitada" y el 99,99 % para "Constructora San José, S.A.". El objeto social de dicha sociedad es la prestación de servicios de gestión integral de residuos y control sanitario de vectores, conducciones industriales y sanitarias.
2. El 21 de enero de 2013 en Santiago de Chile (Chile), se ha constituido la sociedad "Tecnocontrol Chile Limitada", cuyo capital social asciende a 700.000 pesos chilenos (1.111 euros), totalmente desembolsado por las Sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." e "Inversiones SANJOSE Chile Limitada" por importes de 699.930 pesos chilenos (1.111 euros) y 70 pesos chilenos (80,11 euros), respectivamente, por lo que el porcentaje de participación es del 0,01% para "Inversiones SANJOSE Chile Limitada" y el 99,99 % para "Constructora San José, S.A.". El objeto social de dicha sociedad es la realización de estudios, proyectos, operación y mantenimiento de todo tipo de instalaciones e infraestructuras.
3. La sociedad "Constructora San José, S.A." ha realizado dos ampliaciones de capital de la sociedad del Grupo "San José Brasil", con fecha 21 de febrero y 22 de abril de 2013 por importes de 116.415 reales (44.641 euros) y 152.910 reales (58.234 euros), respectivamente.
4. El 6 de febrero de 2013 se ha constituido la sociedad "San José Tecnologías Perú, S.A.C." cuyo capital social asciende a 1.000 nuevos soles (281 euros), el cual ha sido desembolsado por la sociedad del Grupo "San José Perú, S.A.C." y D.Sandro Gustavo Fuentes por importes de 999 y 1 nuevos soles respectivamente, por lo que el porcentaje de participación de "San José Perú, S.A.C." es del 99,99 % y para D. Sandro Gustavo Fuentes del 0,01%.
5. Con fecha 1 de enero de 2013, debido a un cambio de la normativa contable de aplicación al Grupo SANJOSE (véase Nota 2.1), se ha procedido a consolidar las sociedades del Grupo, "Pinar de Villanueva, S.A.", "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L." y "Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A." por el método de puesta en equivalencia. A 31 de diciembre de 2012, dichas sociedades se consolidaron siguiendo el método de integración proporcional.

Dicho cambio normativo ha exigido un proceso de "Re-expresión de los datos del ejercicio 2012". El efecto de dicho proceso en los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados se cita en la Nota 2.1.

#### **4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, correspondiente al ejercicio 2012, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, en su reunión del 28 de febrero de 2013, ha resultado aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de junio de 2013, siendo la siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Bases de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio (Pérdida)	80.602
<b>Aplicación:</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	80.602

## 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 2012, 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 2013 y 2012:

### Información de segmentos principales:

	Miles de euros											
	Construcción		Inmob.y Desarr.Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajtes.y otros		TOTAL GRUPO	
	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)
<b>Imp.Netto de la Cifra de Negocios:</b>												
-Ventas externas	165.224	207.872	37.947	38.660	6.266	6.307	59.470	53.048	6.819	7.488	275.726	313.375
-Ventas entre segmentos	42.280	31.778	30	87	-	-	115	1.025	(42.425)	(32.890)	-	-
	<b>207.504</b>	<b>239.650</b>	<b>37.977</b>	<b>38.747</b>	<b>6.266</b>	<b>6.307</b>	<b>59.585</b>	<b>54.073</b>	<b>(35.606)</b>	<b>(25.402)</b>	<b>275.726</b>	<b>313.375</b>
<b>Resultados:</b>												
Resultado de explotación	5.317	13.346	(45.295)	(62.085)	453	718	11.713	14.517	(2.585)	1.814	(30.397)	(31.690)
EBITDA	9.026	17.105	18.587	14.938	1.415	1.271	12.094	14.738	(2.868)	(360)	38.254	47.692
Rdo.de sociedades asociadas	(575)	-	(1.814)	(2.048)	-	-	-	-	-	-	(2.389)	(2.048)
Ingresos financieros	4.935	7.824	510	329	-	1	2.036	2.231	(2.263)	(2.645)	5.218	7.740
Gastos financieros y similares	(4.190)	(3.798)	(16.288)	(31.077)	(144)	(166)	(11.134)	(9.064)	1.488	(973)	(30.268)	(45.078)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>5.487</b>	<b>17.372</b>	<b>(62.887)</b>	<b>(94.881)</b>	<b>309</b>	<b>553</b>	<b>2.615</b>	<b>7.684</b>	<b>(3.360)</b>	<b>(1.804)</b>	<b>(57.836)</b>	<b>(71.076)</b>

(\*) Datos Re-expresados (véase Nota 2.1)

Las ventas entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros											
	Construcción		Inmob. Y Desarr. Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajtes. y otros		TOTAL	
	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)
<b>Otra información:</b>												
<b>Adiciones de activos fijos:</b>												
En España	39	-	34	499	377	537	15	480	(24)	21	441	1.537
En el extranjero	232	395	28	68	-	-	-	-	421	111	681	574
	271	395	62	567	377	537	15	480	397	132	1.122	2.111
<b>Dotación a la amortización</b>	(663)	(691)	(4.248)	(4.827)	(780)	(756)	(373)	(231)	(198)	(35)	(6.262)	(6.539)
<b>Balance de situación:</b>												
<b>Activo-</b>												
Activos por segmentos-												
En España	506.504	624.517	1.506.565	1.676.965	30.345	23.996	11.650	17.442	136.439	(142.431)	2.234.018	2.205.826
En el Extranjero	184.191	128.786	247.563	262.432	-	-	228.777	187.035	-	-	434.346	583.589
	690.695	753.303	1.754.128	1.939.397	30.345	23.996	240.427	204.478	136.439	(142.431)	2.625.849	2.784.079
<b>Pasivo-</b>												
Pasivos por segmentos	443.235	469.217	1.852.834	1.874.545	25.478	111.986	220.841	175.582	(114.511)	(147.945)	2.427.877	2.483.385

\* Datos Re-expresados (véase Nota 2.1)

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					
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (INCEN)		Activos Totales		Adiciones al Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias	
	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)	Jun.-13	Jun.-12 (*)
España	161.340	208.854	1.899.479	1.943.715	441	1.537
Portugal	22.713	27.669	207.114	243.119	11	2
Cabo Verde	4.271	8.031	23.746	12.421	-	43
Argentina	2.069	5.589	114.857	121.396	474	163
Uruguay	-	-	153	153	-	-
Estados Unidos	10	30	5.629	5.802	-	-
Perú	31.050	22.295	73.082	51.202	5	226
Brasil	3	-	10.246	10.226	-	60
Panamá	-	-	179	178	-	-
Francia	346	556	9.121	19.882	-	2
Alemania	-	-	164	164	-	-
Chile	47.613	40.351	258.084	375.821	4	76
India	244	-	192	-	-	-
Abu Dhabi	5.009	-	20.327	-	-	-
Nepal	1.058	-	3.413	-	-	-
Otros	-	-	63	-	187	2
<b>TOTAL</b>	<b>275.726</b>	<b>313.375</b>	<b>2.625.849</b>	<b>2.784.079</b>	<b>1.122</b>	<b>2.111</b>

(\*) Datos Re-expresados (véase Nota 2.1)

## 6. Inmovilizado intangible

El detalle de los activos intangibles registrados en los balances de situación resumidos consolidados a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2013	31.12.2012
Fondo de comercio de consolidación (Nota 6.1)	13.207	13.207
Acuerdos de concesión (Nota 6.2)	19.748	20.343
Otros activos intangibles (Nota 6.3)	166	347
<b>Total</b>	<b>33.121</b>	<b>33.897</b>

### 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 2013 y 31 de diciembre de 2012, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2013	31.12.2012
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú, S.A.C.	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	8.603	8.603
Douro Atlántico, S.A.U.	2.117	2.117
Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	120	120
Running King, S.A.U.	166	166
<b>Total</b>	<b>13.207</b>	<b>13.207</b>

En el primer semestre del ejercicio 2013 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 sufrida por estos activos.

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las provisiones 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 2013.

### 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 de las 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 2013, son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización	Neto
<b>Saldo 31 de diciembre de 2012</b>	<b>29.435</b>	<b>(9.092)</b>	<b>20.343</b>
Adiciones	308	(903)	(595)
Retiros	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-
Traspasos y otros	-	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2013</b>	<b>29.743</b>	<b>(9.995)</b>	<b>19.748</b>

Este epígrafe incluye la concesión que tiene el Grupo para la explotación de las instalaciones técnicas que se integran en el centro de instalaciones de poligeneración de energía eléctrica, frío y calor, denominadas ST-4, ubicadas en el Plan Parcial “Centro Direccional de Cerdanyola del Valles” (Barcelona).

Así mismo, se incluyen 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.”, 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 períodos de concesión de 10 o 15 años, dependiendo del contrato.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 no se han producido adiciones significativas.

### **6.3 Otros activos intangibles**

En este epígrafe se incluye principalmente los derechos de emisión de gases de efecto invernadero recibidos en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 por un coste neto total de 162 miles de euros que al 30 de junio de 2013 se encuentran pendientes de emitir.

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 se ha registrado la asignación de los derechos de emisión correspondientes al ejercicio 2013 por un importe de 21 miles de euros. Además, el Grupo ha registrado en el epígrafe de la cuenta de resultados "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" unas pérdidas por importe de 91 miles de euros.

## **7. Inmovilizado material**

El detalle y los movimientos habidos en este epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2013, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>102.278</b>	<b>(41.484)</b>	<b>(24)</b>	<b>60.770</b>
Adiciones	760	(1.153)	-	(393)
Retiros	(349)	349	-	-
Diferencias de conversión	(990)	99	-	(891)
<b>Saldo al 30 de junio de 2013</b>	<b>101.699</b>	<b>(42.189)</b>	<b>(24)</b>	<b>59.486</b>

Las adiciones del período corresponden principalmente a las mejoras realizadas en los terrenos de la empresa del Grupo "Cresca, S.A."

Los retiros de este epígrafe corresponden principalmente a la baja de todas las aplicaciones informáticas contabilizadas en la empresa del Grupo "Xornal de Galicia, S.A.", las cuales estaban totalmente amortizadas.

A 30 de junio de 2013 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

## **8. Inversiones inmobiliarias**

El detalle y los movimientos habidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" durante el primer semestre del ejercicio 2013, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
<b>Saldo 31 de diciembre de 2012</b>	<b>658.755</b>	<b>(75.587)</b>	<b>(83.239)</b>	<b>499.929</b>
Adiciones	33	(4.206)	(11.820)	<b>(15.993)</b>
Retiros	(21.111)	3.286	557	<b>(17.268)</b>
Diferencias de conversión	(736)	404	(67)	<b>(399)</b>
Trasposos y otros	-	-	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2013</b>	<b>636.941</b>	<b>(76.103)</b>	<b>(94.569)</b>	<b>466.269</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2013, la sociedad del Grupo "SCI Mora Investors Bienfaisance", ha perfeccionado la operación de venta del edificio situado en Rue de la Bienfaisance 41, en París, obteniendo un beneficio neto por importe de 6.037 miles de euros.

### **Inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias**

Al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, existen determinadas inversiones inmobiliarias, con un valor neto contable de 172.633 y de 167.988 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 472.181 y 481.018 miles de euros, a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, 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 2013 y 31 de diciembre de 2012, 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 2013 y en el ejercicio 2012 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 2013 adjunta, una provisión por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias por importe neto de 11.820 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 2013 y 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 501 y 572 millones de euros, respectiva y aproximadamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias".

A 30 de junio de 2013 el Grupo no mantenía compromisos de compra de inversiones inmobiliarias.

### **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 2013 son adecuadas.

## 9. Activos financieros

### 9.1. Activos financieros no corrientes

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2013 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	-	64.939	5.276	-	-	70.215
Valores representativos de deuda	-	-	-	36.905	-	36.905
Otros activos financieros	-	-	-	-	159.134	159.134
<b>Total</b>	-	<b>64.939</b>	<b>5.276</b>	<b>36.905</b>	<b>159.134</b>	<b>266.254</b>

### Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, el coste neto de la participación que mantiene el Grupo en entidades asociadas, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2013	31.12.2012
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	21.718	21.933
Panamerican Mall, S.A.	18.601	18.668
Pontegrán, S.L.	8.906	9.446
Fingano	669	721
Corporac.San Bernat, SCR, S.A. (Corsabe)	4.224	4.793
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (Nota 3)	3.284	4.162
Pinar de Villanueva, S.L. (Nota 3)	7.413	7.794
Otras	124	28
<b>Total neto</b>	<b>64.939</b>	<b>67.545</b>

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación resumido consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>67.545</b>
Resultados del ejercicio	(2.389)
Variación del perímetro (Nota 3)	-
Dividendos	(1.025)
Diferencias de conversión	(748)
Otros	1.556
<b>Saldo final</b>	<b>64.939</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2013, el Grupo ha recibido de sus sociedades participadas “Pontegrán, S.L.” y “Panamerican Mall, S.A.” dividendos por importe total de 1.025 miles de euros (véase Nota 17).

Con fecha 1 de enero de 2013, las sociedades “Pinar de Villanueva, S.L.”, “Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.” y “Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” han pasado a consolidarse por el método puesta en equivalencia. A 31 de diciembre de 2012 dichas sociedades se integraban en el consolidado del Grupo por el método integración proporcional (véase Nota 3).

El epígrafe “Provisiones a largo plazo” del pasivo no corriente del balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2013 adjunto, incluye un deterioro afecto a la participación que posee el Grupo en las sociedades “Antigua Rehabitalia, S.A.” y “Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.”, debido a la depreciación de sus activos inmobiliarios, por importe total de 21.071 y 11.663 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, el Grupo no ha registrado corrección valorativa alguna por deterioro en éste epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2013.

### ***Créditos y cuentas a cobrar***

En este epígrafe se recogen principalmente los préstamos participativos otorgados por el Grupo a las sociedades asociadas “Antigua Rehabitalia, S.A.” y “Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.”, por importes de 16.422 y 20.029 miles de euros, respectivamente. Durante el primer semestre del ejercicio 2013 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, como referencia de su valor recuperable. El detalle de estas participaciones a 30 de junio de 2013 es como sigue:

<b>Entidad</b>	<b>Miles de euros</b>
Bodegas Altanza, S.A.	995
Unirisco SCR, S.A.	408
Filmanova	36
Editorial Ecoprensa, S.A.	3.358
Otros	479
	<b>5.276</b>

Durante el primer semestre de 2013 el Grupo ha registrado un deterioro de las inversiones disponibles para la venta por importe de 331 miles de 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 2013 no se ha puesto de manifiesto necesidad adicional de deterioro sobre los valores teóricos contables de estas participaciones.

### ***Inversiones mantenidas hasta el vencimiento***

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar a largo plazo por las certificaciones emitidas de la Sociedad Concesionaria de Chile, por importe de 146.407 y 110.180 miles de euros a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, respectivamente, en aplicación del modelo del activo financiero de la CINIIF 12 (véase Nota 2.1), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda.

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." durante el ejercicio 2012 por importe de 1.803 miles de euros.

## 9.2. Activos financieros corrientes

El detalle de los activos financieros corrientes a 30 de junio de 2013 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.	Derivados de cobertura	
Valores representativos de deuda	-	-	-	9.489	-	-	<b>9.489</b>
Derivados (Nota 13.5)	-	-	-	-	-	9	<b>9</b>
Otros activos financieros	-	-	-	-	133.040	-	<b>133.040</b>
<b>Total</b>	-	-	-	<b>9.489</b>	<b>133.040</b>	<b>9</b>	<b>142.538</b>

### 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 2013 (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 51.972 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 (véase Nota 13.4).

Adicionalmente, a 30 de junio de 2013 se incluye la parte a corto plazo de los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas de la Sociedad Concesionaria de Chile, por importe de 37.936 miles de euros, en aplicación del modelo del activo financiero de la CINIIF 12 (véase Nota 2.1), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda.

## 10. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 adjuntos es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2013	31.12.2012 (*)
Terrenos adquiridos	17.142	17.735
Terrenos y solares	891.744	895.673
Mercaderías, materias primas y otros aprovis.	5.340	9.278
Promociones en curso	210.726	221.819
-de ciclo largo	194.837	188.849
-de ciclo corto	15.889	32.970
Obra terminada	148.051	145.658
Anticipos entregados a proveedores	30.329	31.734
Deterioro de existencias	(258.982)	(214.859)
	<b>1.044.350</b>	<b>1.107.038</b>

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Tal y como se describe en la Nota 4.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012, el Grupo capitaliza los gastos financieros incurridos durante el periodo 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 2013 ha sido de 199 miles de euros, aproximadamente.

A 30 de junio de 2013 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 205.628 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 675.997 miles de euros.

### **Compromisos de compra de terrenos y solares**

Al 30 de junio de 2013, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 54.161 miles de euros, aproximadamente, de los cuales a ésta fecha el Grupo había satisfecho 22.693 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 2013.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2013, el Grupo mantiene un importe total de 4.821 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 2013 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 2013, 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 42,6 millones de euros. Al 30 de junio de 2013, el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de aproximadamente 23,8 millones de euros.

### **Existencias en litigio**

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 30 de junio de 2013 se incluye un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga, por un coste neto de 18.282 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 2013 no se ha producido ninguna variación relevante en la situación del mencionado proceso judicial.

Adicionalmente, el Grupo mantiene interpuestas reclamaciones judiciales al respecto de la ejecución de ciertos contratos de compra de terrenos, para los cuales tiene realizados anticipos.

La Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que, en ningún caso, de la resolución de los procedimientos judiciales citados se pueda derivar quebrantos significativos para el Grupo.

### **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 2013, 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 2012.

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 2013 y 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente asciende a 1.252 y 1.468 millones de euros, respectivamente.

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 2013 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importes de 1.261 y 45.499 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 2013, 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 2013 fue de 1,14 y 1,23 euros, respectivamente. La cotización de cierre a 30 de junio de 2013 y media del segundo trimestre del ejercicio 2013 ha sido de 1,13 y 1,17 euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2013, 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 24,952 % y del 48,292 %, 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.

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 2012, y a la fecha del cierre actual, el mínimo de esta reserva se encontraba totalmente constituida.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 273.4 de 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 13.4, 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 2013 recoge principalmente el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véase Nota 13.5), por aplicación de las NIC 32 y 39 y la NIIF 13.

#### **11.6 Acciones de la Sociedad Dominante**

Al 30 de junio de 2013 la Sociedad Dominante no tiene autocartera ni ha efectuado operaciones de autocartera durante el primer semestre del ejercicio 2013.

## **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 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones a l/p	Provisiones a c/p
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)</b>	<b>45.379</b>	<b>29.229</b>
Dotaciones	3.414	1.376
Reversiones	(46)	(2.015)
Aplicaciones	(175)	(1.779)
Reclasificaciones y otros	(1.039)	(660)
<b>Saldo al 30 de junio de 2013</b>	<b>47.533</b>	<b>26.151</b>

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En la Nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 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 2013 corresponde a la valoración de la participación del Grupo en las empresas asociadas "Antigua Rehabitalia, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", por importes de 1.405 y 499 miles de euros, respectivamente (véase Nota 9.1).

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 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 2013 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 2013 y a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

*30 de junio de 2013:*

	Miles de euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	TOTAL
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito	1.430.051	-	1.430.051
Derivados	-	27.672	27.672
Otros pasivos financieros	14.663	-	14.663
<b>Total no corriente</b>	<b>1.444.714</b>	<b>27.672</b>	<b>1.472.386</b>
<b>Pasivos Financieros Corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito	448.104	-	448.104
Derivados	-	55	55
Otros pasivos financieros	1.613	-	1.613
<b>Total corriente</b>	<b>449.717</b>	<b>55</b>	<b>449.772</b>

*31 de diciembre de 2012:*

	Miles de euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	TOTAL (*)
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito	1.551.638	-	1.551.638
Derivados	-	34.683	34.683
Otros pasivos financieros	14.482	-	14.482
<b>Total no corriente</b>	<b>1.566.120</b>	<b>34.683</b>	<b>1.600.803</b>
<b>Pasivos Financieros Corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito	384.010	-	384.010
Derivados	-	58	58
Otros pasivos financieros	241	-	241
<b>Total corriente</b>	<b>384.251</b>	<b>58</b>	<b>384.309</b>

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

A 30 de junio de 2013, en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo no corriente y corriente se incluye un importe de 84.247 y 80.678 miles de euros, respectivamente, correspondiente a la deuda financiera traspasada por entidades bancarias a la "Sociedad de Gestión de Activos inmobiliarios procedentes de la Reestructuración Bancaria - Sareb", derivado del proceso de reorganización del sistema bancario habido en España. En dichos importes se incluye

principalmente 83.000 y 11.189 miles de euros, a largo y corto plazo respectivamente, correspondiente a la participación en el préstamo sindicado que ha sido cedida por las entidades bancarias al Sareb.

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

	Miles de Euros	
	30.06.2013	31.12.2012 (*)
<b>No corriente:</b>		
Arrendamiento financiero	2.159	2.472
Préstamos y créditos bancarios	93.669	123.927
Crédito sindicado (España)	1.169.251	1.246.814
Crédito sindicado (Chile)	164.972	178.425
Otros pasivos financieros	14.663	14.482
<b>Total no corriente</b>	<b>1.444.714</b>	<b>1.566.120</b>
<b>Corriente:</b>		
Arrendamiento financiero	1.143	1.401
Deudas por efectos descontados	49.836	55.764
Préstamos y créditos bancarios	32.347	27.236
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)	205.628	222.133
Crédito sindicado (España)	159.150	77.534
Otros pasivos financieros	1.613	241
<b>Total corriente</b>	<b>449.717</b>	<b>384.309</b>

(\*) Datos Re-expresados (véase Nota 2.1)

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 91 y 3.560 miles de euros, respectivamente, así como un total de 2.092 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 212 miles de euros a 30 de junio de 2013, 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 por un importe de 21.996 miles de euros. La Sociedad ha procedido a liquidar dicho préstamo durante el primer semestre del ejercicio 2013.

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

El Grupo tiene concedidos de diversas entidades financieras préstamos por importe total de 86.609 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 2013 adjunto (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2013 y 2026.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante los seis meses del ejercicio 2013 ha oscilado como media en aproximadamente un 4,4%.

### **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 2013 ha oscilado como media en aproximadamente un 2,1%.

### **13.4 Créditos sindicados**

El Grupo SANJOSE culminó en el 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 actualmente es la entidad Banco Popular, 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 otorgaron 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.

El 19 de julio de 2013 el Grupo ha procedido a novar el vencimiento de la presente deuda sindicada, procediendo a la amortización de un importe de 20 millones de euros, y posponiendo el importe restante de la cuota del ejercicio 2013 conjuntamente con la cuota correspondiente al ejercicio 2014, cumpliendo las obligaciones de amortización del principal existentes para el ejercicio 2013. Esta novación permite acomodar los flujos de efectivo del Grupo a los compromisos financieros exigibles, con objeto de iniciar la adecuación de las previsiones de crecimiento y consolidación en las actividades de construcción internacional, inmobiliaria y concesional a los próximos compromisos del Grupo.

En este contexto, el presupuesto de tesorería actualizado del Grupo contempla el cumplimiento de las obligaciones financieras, teniendo en cuenta además de la tesorería disponible y la generada por las operaciones, la procedente de potenciales desinversiones de activos inmobiliarios y, en su caso, la obtención de acuerdos adicionales de vencimiento de deuda.

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.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 30 de junio de 2013, incluidas las modificaciones de la novación citada, tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros		
Año 2014	Año 2015	Total
159.150	1.181.048	<b>1.340.198</b>

#### Financiación sindicada - Chile:

Con fecha 10 de febrero de 2011, la sociedad del Grupo “Concesionaria San José-Tecnocontrol S.A.” firmó un contrato de financiación sindicada, nominada en pesos chilenos, con un conjunto de ocho entidades financieras, donde “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile” actúa como banco agente, por un importe total concedido de aproximadamente 185 millones de euros.

El objeto de dicha financiación es la construcción del proyecto “Programa de Concesiones en Infraestructura Hospitalaria, Hospital de Maipú, Hospital de la Florida”, que fueron licitados y adjudicados al Grupo SANJOSE por el Ministerio de Obras Públicas de Chile. La disposición del préstamo se realizará en base al avance del proyecto. A 30 de junio de 2013, el importe neto dispuesto asciende a 164.972 miles de euros. Del total importe dispuesto, el Grupo mantiene un saldo a dicha fecha de 51.972 miles de euros como depósitos bancarios cuyo uso está restringido a confirmaciones de avance técnico del proyecto (véase Nota 9.2).

La amortización del préstamo sindicado se realizará en ocho cuotas fijas anuales, con vencimiento los 30 de junio, desde 2014 a 2021. El principal de este préstamo pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2013 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros					
Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Años 2018 y ss.	Total
18.369	18.813	19.700	20.500	92.079	<b>169.461</b>

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 negocio.

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 2013, junto con sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal	Valoración al 30.06.2013
<b>Coberturas eficientes:</b>				
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(11.207)
Basket King, S.A.U.	CCS-usd	20/03/2014	257	4
Trendy King, S.A.U.	CCS-usd	Sept.13 a Marz.14	963	(3)
Trendy King, S.A.U.	CCS-gbp	Oct.13 a Marz.14	1.856	(52)
OutDoor, S.AU.	CCS-usd	Jul.13 a Marz.14	3.353	4
Running King, S.A.U.	CCS-usd	Jul.13 a Marz.14	386	1
Poligeneració Parc de l'Álba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(1.772)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(6.644)
			<b>355.357</b>	<b>(19.669)</b>
<b>Coberturas no eficientes:</b>				
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(414)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(696)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(1.849)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(1.081)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(557)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(1.302)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(2.150)
			<b>119.774</b>	<b>(8.049)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>475.131</b>	<b>(27.718)</b>

Dichos instrumentos derivados financieros estaban en vigor a 31 de diciembre de 2012, junto con otros ya vencidos durante el primer semestre del 2013, siendo el valor razonable de todos ellos a dicha fecha negativo, por importe de 34.741 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 Atribuido 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 2013 asciende a un importe negativo neto de impuestos de 16.086 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2013, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe antes de impuestos de 926 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.

#### Valor razonable de instrumentos financieros

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).

A 31 de diciembre de 2012 la totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo se clasificaban como de Nivel 2, sin embargo, con la entrada en vigor el 1 de enero de 2013 de la nueva normativa NIIF 13, sobre medición del valor razonable, éstos pasan a clasificarse como de Nivel 3.

La adopción de la NIIF 13 requiere un ajuste en las técnicas de valoración de la Sociedad para la obtención del valor razonable de sus derivados. La Sociedad incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. Para determinar el valor razonable de los derivados, la Sociedad utiliza técnicas de valoración basadas en la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de impago y por la severidad de cada una de las contrapartes.

La exposición total esperada de los derivados se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Los inputs aplicados para la probabilidad de impago propio se basan principalmente en la aplicación de spreads de empresas comparables actualmente negociados en el mercado, ajustando dicha información a las condiciones propias de la Sociedad. Para las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito utilizados se obtienen a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en el mercado. Asimismo, para el ajuste del valor razonable al riesgo de crédito se han tenido en consideración las mejoras crediticias relativas a garantías o colaterales. En aquellas sociedades consideradas como Project Finance, se reduce el riesgo propio de la sociedad a través de una menor severidad (mayor recuperación en caso de impago).

El impacto a 30 de junio de 2013 de esta modificación ha supuesto un menor valor de los derivados pasivos registrados a dicha fecha por importe de 3.222 miles de euros, habiéndose registrado parcialmente en patrimonio neto consolidado por estar asociado a coberturas de flujos de efectivo calificadas contablemente como eficientes, por importe de 1.214 miles de euros, y por importe de 2.008 miles de euros en el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013, por estar asociado a instrumentos financieros derivados que no son calificados contablemente como coberturas eficientes. La diferencia con el efecto cuantificado a inicio de período es poco relevante (véase Nota 2.1).

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2013 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 2012, tal como se describía en la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012.

Al 30 de junio de 2013 y 2012 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 251 y de 236 millones de euros, respectivamente, de los cuales 5,4 y 5,6 millones corresponden a la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, respectivamente, y el resto a las 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 no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

#### **15. Situación Fiscal**

La Dirección del Grupo SANJOSE, para la realización de los Estados Financieros Resumidos Consolidados del Grupo a 30 de junio de 2013, ha tenido en cuenta las normativas aplicables durante el primer semestre del ejercicio 2013 hasta la fecha actual, sin que se hayan producido modificaciones que afecten a la situación fiscal de la Sociedad.

##### ***Ejercicios sujetos a inspección fiscal***

En la Nota 20.1 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012 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 2013 no se ha producido ninguna modificación respecto a estos ejercicios.

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	
	30.06.2013	30.06.2012
Hombres	2.148	2.387
Mujeres	380	410
	<b>2.528</b>	<b>2.797</b>

La plantilla a 30 de junio de 2013 se compone de 2.215 hombres y 380 mujeres.

#### **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	Ingresos financieros	Servicios recibidos	Dividendos recibidos (Nota 9.1)
Antigua Rehabitalia, S.A.	16.422	-	-	-	-	-	-
Pontegrán, S.A.	-	9.738	-	24	-	-	579
Panamerican Mall, S.A.	-	-	-	-	-	-	446
Pinos Altos Patrimonio, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	-	26	-	-	161	-
Pinar de Villanueva, S.A.	454	-	-	-	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	20.029	-	-	-	111	-	-
Otros	-	-	15	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>36.905</b>	<b>9.738</b>	<b>41</b>	<b>24</b>	<b>111</b>	<b>161</b>	<b>1.025</b>

En el epígrafe “Créditos concedidos a largo plazo” se incluye principalmente los préstamos participativos que tiene concedido el Grupo a sus sociedades participadas “Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.” y “Antigua Rehabitalia, S.A.”, por importes de 20.029 y 16.422 miles de euros, respectivamente (véase Nota 9), que se registran en el epígrafe “Créditos a entidades vinculadas” del balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2013 adjunto.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantiene un saldo a pagar con Socios, Administradores y Directivos por importes de 212 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 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	1.572
Dietas y atenciones estatutarias	120
	<b>1.692</b>

Por otra parte, al 30 de junio de 2013 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.

### 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 2013 puede resumirse en la forma siguiente:

<b>Número de Personas</b>	<b>Miles de Euros</b>
12	726

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

## **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 2013.

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

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

Los datos macroeconómicos demuestran que la economía española sigue en recesión. El PIB de 2012 disminuyó en 1,4%, y el dato del primer trimestre de este año, disminución del 0,5%, hacen presagiar que la recuperación no va a ser posible hasta el año 2015, la revisión de las previsiones económicas así lo indican.

En el mercado laboral, la tasa de desempleo se ha incrementado desde el 26,0% del ejercicio 2012, hasta el 26,9 a mayo del 2013. Si bien, en los meses de abril y mayo se ha observado cierta mejora con el aumento del número de afiliados a la seguridad social disminuyendo la tasa de paro en gran parte debido al empuje del sector turístico. Las previsiones para el año 2013 y 2014 se sitúan en torno al 27% y 26,5% respectivamente.

El sector exterior ha experimentado una mejoría en el primer semestre del ejercicio 2013, los tímidos avances de los meses de febrero y marzo se han consolidado en abril con un crecimiento del 18,9% interanual en términos nominales. Gran parte de esta demanda se debe a países de fuera de la zona euro. La demanda europea también da indicios de crecimiento reflejadas en el incremento de la entrada de turistas provenientes de esta zona con un 8,4% interanual a mayo.

A pesar de los recortes establecidos por el gobierno y aumento en la presión fiscal del país, la deuda pública bruta de las administraciones ha marcado un record en mayo de este año situándose en el 90% del PIB, alcanzando los 937.334 millones de euros.

Los sectores principales en los que opera el Grupo en España, 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 2012 fue de un -45% a la habida un año antes situándose en los 7.442 millones de euros según los últimos datos publicados por el SEOPAN. En el año 2006 la cifra de licitación fue de 46.690 millones de euros, lo que representa una caída acumulada del 84%, demostrando las enormes dificultades que existen en el sector.
- Los precios en el mercado inmobiliario nacional acumulan una caída del 40% desde el comienzo de la crisis, se prevé que esta caída continúe con la entrada al mercado de las viviendas del Sareb.

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. Buena muestra de ello es el aumento de la cifra de negocio en el área internacional hasta el 42% del total y la conservación del margen por EBITDA en el 14%.

Grupo SANJOSE 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.

Grupo SANJOSE ha aumentado su cartera hasta alcanzar los 3.029 millones de euros, asegurando su futuro tanto a corto, con la ejecución de obra, como a largo plazo, con proyectos de concesiones y energía que aportarán ingresos recurrentes.

## 1.2 Principales indicadores de los resultados consolidados -

- **Cifra de Negocios:** se ha situado en los 275,8 millones de euros. El área internacional aumenta significativamente su peso situándose en el 42% frente al 33% del mismo periodo del año anterior. Este aumento no es suficiente para compensar el mercado nacional, con una economía en recesión que ha contraído tanto la licitación pública como la contratación privada y compraventa de viviendas, principales líneas de negocio del Grupo. Ello hace que la cifra de negocios del Grupo en el primer semestre del año en curso haya variado un -12% 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:** el margen por EBITDA de Grupo SANJOSE se sitúa en el 13,9%, comportándose de manera excelente a pesar del entorno en el mercado español, lo que demuestra el trabajo que el Grupo ha realizado en la contención y ajuste de sus costes. Por importe el EBITDA se ha situado en los 38,3 millones de euros.

La actividad de Construcción aporta el 75% del total Importe Neto de la Cifra de Negocios del Grupo, el margen por EBITDA ha disminuido hasta el 4,4% sobre ingresos frente al 7,1% del mismo periodo del año anterior.

La cifra de negocios de la actividad inmobiliaria se ha mantenido prácticamente frente al mismo periodo del año pasado, situándose en 37,9 millones de euros. El importe por EBITDA se ha incrementado en un 24,7% hasta alcanzar 18,6 millones de euros, lo que representa un margen del 48,9%. Este incremento se ve afectado por la venta de inversiones inmobiliarias habidas en el primer semestre del ejercicio 2013 por importe de 6,0 millones de euros.

La línea de energía se mantiene respecto al año pasado, lo que representa cierta estabilidad y recurrencia de este negocio. La cifra de negocios se ha situado en los 6,2 millones de euros con un margen por EBITDA del 22,6%. La cartera de esta línea de negocio asciende a los 818 millones de euros.

La línea de concesiones ha crecido un 10% como consecuencia de la mayor actividad del negocio de Chile, cuyo lanzamiento se produjo en el segundo trimestre de 2011. La cifra de negocios se ha situado en los 59,7 millones de euros y mantiene un margen por EBITDA superior al 20,0%. Esta división ha pasado de representar un 22% de los ingresos totales del Grupo frente al 17% del mismo periodo del año pasado.

## 1.3 Otros indicadores -

- **Patrimonio neto:** el patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 30 de junio de 2013 se sitúa en 198 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2012 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo.
- **Cartera:** la cartera de Grupo SANJOSE al 30 de junio de 2013 asciende 3.029 millones de euros, representa un incremento del 52,9% con respecto a la misma fecha del ejercicio 2012 (1.980 millones de euros).

El incremento de cartera se ha producido principalmente en el área internacional situándose en los 2.112 millones de euros que representa el 70% del total de la cartera frente al 45% que representaba a 30 de junio de 2012, este dato indica el alto grado de globalización alcanzado por el Grupo y que a corto plazo se materializará en la cifra de negocios.

Por línea de actividad la construcción se sitúa en 983 millones de euros, incrementándose un 33,5% respecto al 30 de junio de 2012. En línea de concesiones se ha incrementado un 217,1% hasta alcanzar los 1.198 millones demostrando que el grado de diversificación que está experimentando el Grupo.

## 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:** Grupo SANJOSE está bien posicionado en esta línea de negocio, principalmente a nivel internacional. Además de la concesión de los Hospitales de Chile, cuya finalización y puesta en funcionamiento se prevé para el segundo semestre de este año, durante el primer semestre del ejercicio 2013 se ha conseguido la adjudicación de la construcción, explotación y mantenimiento de la autopista de Rutas del Loa en Chile por un plazo de treinta y cinco años, lo que consolida de manera muy significativa la cartera del Grupo en esta línea de negocio, situándola en 1.228 millones de euros.

**Energía:** Además de la explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, destacan los dos parques eólicos en Uruguay con una potencia total de 90 MW y cuyo inicio de construcción se estima para el segundo semestre de este año. Estos proyectos garantizan un retorno a largo plazo de ingresos recurrentes.

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.

#### **1.4 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. 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.

No se estima, con base en la información disponible a la fecha, que el Grupo SANJOSE vaya a enfrentarse a situaciones de riesgo y/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.

### **3. 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.

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

La Sociedad Dominante, ni ninguna sociedad del Grupo, no han realizado operaciones con acciones propias durante el primer semestre del ejercicio 2013.

#### **5. 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 2013. La Dirección financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, mantiene formalizados contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que cubren a las sociedades participadas 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 generan los flujos operativos de cada negocio. De forma extraordinaria, se contratan instrumentos financieros de cobertura de tipos de cambio. 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 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.

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

Con fecha 8 de julio de 2013 se han presentado en los Registros Mercantiles correspondientes los procesos de fusión aprobados por los Órganos de Administración de las sociedades del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." e "Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.", que establecen la fusión por absorción de dichas sociedades con la mayor parte de sus participadas al 100%.

Dichos procesos de fusión están pendientes de aprobación por las respectivas Juntas de Accionistas.

El 19 de julio de 2013 el Grupo ha cerrado la novación de la financiación sindicada que tiene concedida en España, siendo la principal modificación de las condiciones contractuales establecidas el hecho de que se pospone la obligación de amortización correspondiente a abril de 2013 a abril del ejercicio 2014 (véase Nota 13.4).

Adicionalmente a lo anterior, no se han producido acontecimientos posteriores significativos al cierre del ejercicio.

## Firma de los Administradores

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013 de “Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes”, integradas por el balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo resumidos consolidados, así como las Notas Explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha, y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado, han sido elaborados por el Consejo de Administración de “Grupo Empresarial San José, S.A.” en su reunión del día 31 de julio de 2013. Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado corresponden al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2013, 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:

---

D. Jacinto Rey González

---

D. Jacinto Rey Laredo

---

D. Roberto Rey Perales

---

D. Josep Piqué Camps

---

D<sup>a</sup>. Altina de Fátima Sebastián González

---

D. Juan Emilio Iranzo Martín

---

D. Guillermo De la Dehesa Romero

---

D. Roberto Alvarez Álvarez

---

D. Javier Rey Laredo

---

D. Enrique Martín Rey