

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

Estados Financieros Semestrales Resumidos  
Consolidados y Notas Explicativas  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2014.

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

Balances de Situación Resumidos Consolidados al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	30-06-14	31-12-13	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30-06-14	31-12-13
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Inmovilizado material (Nota 7)	54.811	54.848	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	486.363	487.349	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 6)	13.207	13.207	Reservas	(47.982)	106.889
Inmovilizado intangible (Nota 6)	18.602	18.564	Diferencias de conversión	(46.849)	(38.408)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 9)	101.310	106.403	Ajustes en patrimonio por valoración	(24.131)	(19.888)
Participaciones en sociedades asociadas	59.182	63.165	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(34.076)	(155.242)
Créditos a sociedades vinculadas	42.128	43.238	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la Soc.Dominante	4.491	50.880
Otros activos financieros no corrientes (Nota 9)	148.708	181.636	Intereses de accionistas minoritarios	13.211	15.299
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	188.168	199.003	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 11)</b>	<b>17.702</b>	<b>66.179</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.011.169</b>	<b>1.061.010</b>			
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a largo plazo (Nota 12)	67.160	58.787
			Deuda financiera no corriente (Nota 13)	212.820	230.531
			Deudas con entidades de crédito	194.595	220.715
			Acreedores por arrendamiento financiero	1.053	1.605
			Otros pasivos financieros	17.172	8.211
			Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	37.009	30.137
			Pasivos por impuestos diferidos	40.279	52.686
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>357.268</b>	<b>372.141</b>
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a corto plazo (Nota 12)	30.096	37.696
			Deudas financiera corriente (Nota 13)	1.583.273	1.595.512
			Deudas con entidades de crédito	1.580.851	1.591.122
			Acreedores por arrendamiento financiero	1.108	1.124
			Otros pasivos financieros	1.314	3.266
			Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	1.607	75
			Deudas con sociedades vinculadas (Nota 17)	127	9.892
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	350.678	383.750
			Acreedores comerciales	314.978	345.255
			Administraciones Pública acreedoras	20.555	22.290
			Otros pasivos corrientes	15.145	16.205
			<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.965.781</b>	<b>2.026.925</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.340.751</b>	<b>2.465.245</b>
Existencias (Nota 10)	845.680	864.224			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	298.504	311.672			
Clientes por ventas y prestación de servicios	262.876	282.372			
Sociedades vinculadas, deudoras (Nota 17)	45	11			
Deudores varios	5.794	2.160			
Administraciones Públicas deudoras	25.378	25.625			
Otros activos corrientes	4.411	1.504			
Otros activos financieros corrientes (Nota 9)	54.991	68.758			
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	130.407	159.581			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.329.582</b>	<b>1.404.235</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.340.751</b>	<b>2.465.245</b>			

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2014.

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

Cuentas de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas correspondientes a los  
períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013  
(Miles de Euros)

	30-06-14	30-6-13 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios (Nota 5)</b>	230.438	275.726
Ventas	214.731	252.884
Prestación de servicios	15.707	22.842
<b>Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias</b>	-	6.037
<b>Otros ingresos de explotación</b>	6.550	5.718
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Nota 10)</b>	(14.346)	(12.726)
<b>Aprovisionamientos</b>	(142.170)	(198.941)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(79.783)	(81.921)
Trabajos realizados por otras empresas	(49.623)	(71.521)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 10)	(12.764)	(45.499)
<b>Gastos de personal</b>	(39.585)	(45.565)
<b>Otros gastos de explotación</b>	(41.517)	(42.998)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(4.670)	(4.419)
Otros gastón de gestión corriente	(36.847)	(38.579)
<b>Dotación a la amortización (Notas 6, 7 y 8)</b>	(6.458)	(6.262)
<b>Exceso de provisiones (Nota 12)</b>	655	60
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 8)</b>	3.230	(11.446)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(3.203)</b>	<b>(30.397)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	10.029	5.217
<b>Gastos financieros</b>	(32.520)	(33.994)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 13.4)</b>	(2.518)	3.481
<b>Diferencias de cambio</b>	4.952	(544)
<b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros</b>	(2.427)	790
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(22.484)</b>	<b>(25.050)</b>
<b>Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Notas 9.1. y 12)</b>	(5.074)	(2.389)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(30.761)</b>	<b>(57.836)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios (Nota 15)</b>	(4.165)	11.631
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(34.926)</b>	<b>(46.205)</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas)</b>	(850)	(1.474)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)</b>	<b>(34.076)</b>	<b>(44.731)</b>
<b>Beneficio por acción: (euros/acción)</b>		
-Básico	(0,52)	(0,69)
-Diluido	(0,52)	(0,69)

(\*) Cifras no auditadas.

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2014 Y 2013**

(Miles de Euros)

	30/06/2014	30/06/2013 (*)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(34.926)</b>	<b>(46.205)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(7.321)	2.420
-Otros	15	89
-Efecto impositivo	1.471	(505)
	<b>(5.835)</b>	<b>2.004</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	2.234	(983)
-Otros	(152)	(196)
-Efecto impositivo	(401)	218
	<b>1.681</b>	<b>(961)</b>
<b>TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>(39.080)</b>	<b>(45.162)</b>
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	<b>(38.196)</b>	<b>(43.652)</b>
b) Atribuidos a intereses minoritarios	<b>(884)</b>	<b>(1.510)</b>

(\*) Cifras no auditadas.

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2014.

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

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2014 Y 2013

(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 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 dividendos	-	-	-	-	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>
Distribución del resultado del ejercicio 2012:												
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(12.589)	-	-	(12.589)	(1.309)	(13.898)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(2.543)	2.744	106	-	-	307	(825)	(518)
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	50.275	(50.096)	-	135	-	314	(778)	(464)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(4.710)	(110.511)	(115.221)	(1.693)	(116.914)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>6.892</b>	<b>136.313</b>	<b>(36.579)</b>	<b>(38.408)</b>	<b>(19.888)</b>	<b>(155.242)</b>	<b>50.880</b>	<b>15.299</b>	<b>66.179</b>
Distribución del resultado del ejercicio 2013:												
-A reservas	-	-	-	(92.924)	(50.584)	(11.734)	-	-	155.242	-	-	-
-Pago dividendos (Nota 9.1)	-	-	-	-	41	(41)	-	-	-	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(8.441)	-	-	(8.441)	(1.082)	(9.523)
Variación del perímetro de consolidación (Nota 3)	-	-	-	-	189	182	-	-	-	371	(189)	182
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(123)	-	(123)	67	(56)
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2014	-	-	-	-	-	-	-	(4.120)	(34.076)	(38.196)	(884)	(39.080)
<b>Saldo al 30 de junio de 2014</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>(86.032)</b>	<b>85.959</b>	<b>(48.172)</b>	<b>(46.849)</b>	<b>(24.131)</b>	<b>(34.076)</b>	<b>4.491</b>	<b>13.211</b>	<b>17.702</b>

(\*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1 de la Memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2013.

(\*\*) Cifras no auditadas.

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto resumido consolidado correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2014.

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A**  
**LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2014 Y 2013**  
(Miles de euros)

	30-6-2014	30/06/2013 (*)
<b>Recursos generados por operaciones:</b>		
(+) Resultado antes de impuestos	(30.761)	(57.835)
(+) Dotación a la amortización	6.458	6.262
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	13.350	62.515
(-) Ingresos financieros	(10.029)	(5.217)
(+) Gastos financieros	32.520	33.994
(+/-) Diferencias de cambio	(4.952)	544
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	2.518	(3.481)
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	5.074	2.389
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	2.197	(916)
<b>Total Recursos generados por operaciones</b>	<b>16.375</b>	<b>38.255</b>
<b>Ajuste por otros resultados</b>		
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	(20.785)	7.080
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(4.764)	(502)
<b>1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES</b>	<b>(9.174)</b>	<b>44.833</b>
<b>Inversiones:</b>		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(2.462)	(793)
(-) Inmovilizado intangible	(193)	(329)
(-) Participaciones y otros activos financieros	-	(33.596)
<b>Total Inversiones</b>	<b>(2.655)</b>	<b>(34.718)</b>
<b>Dividendos cobrados</b>	<b>41</b>	<b>1.025</b>
<b>Desinversiones:</b>		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	-	17.218
<b>Total Desinversiones</b>	<b>-</b>	<b>17.218</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:</b>	<b>50.800</b>	<b>18.592</b>
<b>2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES</b>	<b>48.186</b>	<b>2.117</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios</b>	<b>325</b>	<b>243</b>
<b>Dividendos pagados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero</b>	<b>(48.155)</b>	<b>(60.900)</b>
<b>Intereses netos:</b>		
Cobrados	5.284	4.192
Pagados	(25.316)	(32.303)
<b>Total Intereses Netos</b>	<b>(20.032)</b>	<b>(28.111)</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación</b>	<b>(324)</b>	<b>(7.329)</b>
<b>3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN</b>	<b>(68.186)</b>	<b>(96.097)</b>
<b>FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO</b>	<b>(29.174)</b>	<b>(49.147)</b>
<b>SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>159.581</b>	<b>197.514</b>
Movimiento habido en el ejercicio	(29.174)	(49.147)
<b>SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>130.407</b>	<b>148.367</b>

(\*) Cifras no auditadas.

Las Notas explicativa 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014.

# **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  
2014.

## **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 2013 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 31 de marzo de 2014 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014, 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 2013 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 1 de agosto de 2014, 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 primer semestre del ejercicio 2014 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual 2013. 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 2013.

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 2013.

*Entrada en vigor de normas contables:*

Durante el primer semestre de 2014 ha entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, 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 resumidos consolidados:

<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>		
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados (publicada en mayo 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de la NIC27.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de la NIC31.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de la NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de Inversión: Modificación NIIF 10 y 12, y NIC 27 (publicada en octubre 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)

Modificación de la NIC32 Instrumentos Financieros: Presentación-Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Aclaración a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Modificación de la NIC36 Desglose sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Modificación de la NIC39 Novación de los derivados y la continuación de la contabilidad de cobertura (publicada en junio 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación de estas normas un año. La fecha original del IASB fue el 1 de enero de 2013.

La aplicación de las normas anteriores no ha tenido un impacto significativo en los datos consolidados del Grupo.

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

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimación seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013.

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 2014. 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 primer semestre de 2014 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 2013.

### **2.3 Empresa en funcionamiento**

Al 30 de junio de 2014 el Grupo presenta un fondo de maniobra consolidado negativo por importe de 636.199 miles de euros derivado, fundamentalmente, de la clasificación como pasivo corriente del préstamo sindicado descrito en la Nota 13.3. Tal como se comenta en dicha nota, el Grupo tiene abierto un proceso de negociación con las Entidades Financiadoras, al objeto de adecuar su estructura financiera a la realidad de sus negocios en las distintas áreas de actividad y mercados internacionales en los que opera. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que dicho proceso culminará de forma satisfactoria para todas las partes.

Con independencia de la situación financiera comentada anteriormente, el Grupo SANJOSE realiza su actividad, en los distintos segmentos en los que opera, con plena normalidad. Existe un férreo compromiso por parte de los Administradores del Grupo, de los Directivos y, en general, de todo el personal del Grupo, de incrementar la actividad y calidad de los servicios prestados, al objeto de mantener o, incluso, incrementar el nivel de satisfacción de los clientes, en un contexto razonable de rentabilidad, generando valor para todas las partes involucradas (clientes, proveedores, proveedores de servicios financieros, accionistas, etc.).

El Grupo SANJOSE, de acuerdo a las directrices estratégicas establecidas (seguir siendo líderes y Grupo de referencia en edificación no residencial –hospitales, centros comerciales, museos, etc.-; crecimiento internacional –zona Oriente Medio, África, Asia-; desarrollo de nuevas líneas de negocio –área energética, servicios de mantenimiento-), sigue licitando y obteniendo nuevos contratos. Su área de actuación se extiende a más de 19 países a lo largo de los 5 continentes, e incluye la realización de proyectos relevantes con repercusión y reconocimiento internacional, considerados referencias de obra de primer nivel. Cabe destacar que la cartera de obra del Grupo a 30 de junio de 2014 asciende a 2.955 millones de euros, permaneciendo relativamente estable con respecto al 31 de diciembre de 2013, y suponiendo un incremento de 1.251 millones de euros con respecto a la existente a 31 de diciembre de 2012.

Todo ello, en opinión de la Dirección del Grupo, garantiza la continuidad de los negocios.

La prestación de la actividad en situación de plena normalidad, la obtención de nuevos contratos que garantizan la actividad del Grupo en los próximos años, la existencia de plantilla de personal de más de 2.000 personas (véase Nota 16), con máxima preparación, nivel de responsabilidad y motivación, así como las previsiones con respecto al buen fin del proceso de negociación de la deuda financiera sindicada en España son, en opinión de la Dirección del Grupo SANJOSE, factores mitigantes de cualquier incertidumbre que pudiera surgir respecto al principio de empresa en funcionamiento. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante formulan la presente información financiera de acuerdo al principio de empresa en funcionamiento.

### **2.4 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 2013.

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 2014, son los siguientes:

País	Moneda	Tipo de cambio de cierre a 30/06/2014	Tipo de cambio medio del primer semestre 2014
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,3645	1,3702
México	Peso mexicano	17,6799	17,9562
Argentina	Peso argentino	11,0949	10,8105
Cabo Verde	Escudo Cabo Verde	110,265	110,265
Panamá	Balboa panameño	1,3399	1,3446
Uruguay	Peso uruguayo	31,1383	30,2685
Paraguay	Guaraní	5.987,51	6.039,97
Perú	Soles peruanos	3,8166	3,7893
Chile	Peso chileno	751,7140	752,8144
Brasil	Real brasileño	3,0070	3,1359
Rumanía	Nuevo Lei	4,3841	4,4513
India	Rupia india	81,7907	83,2489
Nepal	Rupia nepalí	129,5250	131,6437
Abu Dhabi	Dirham de Emiratos Árabes	5,0102	5,0318
República del Congo	Franco congoleño	655,957	655,957
Colombia	Peso colombiano	2.564,21	2.675,1557
Marruecos	Dirham marroquí	11,2132	11,1475

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

### **2.5 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 2013 se facilita información sobre las provisiones, pasivos contingentes y garantías comprometidas con terceros a dicha fecha. Durante el primer semestre de 2014 no se han producido cambios significativos con respecto a la información recogida en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a 2013.

### **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 22 de julio de 2014, el Grupo ha vendido íntegramente la participación que mantenía en la sociedad asociada “Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, correspondiente al 50% de su capital social, por un importe de 1.632 miles de euros. Dicha participación está registrada a 30 de junio de 2014 en el epígrafe “Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos” del balance de situación resumido consolidado adjunto, por importe de 3.284 miles de euros (véase Nota 9.1). El efecto en el resultado del Grupo ha sido adecuadamente contemplado en los estados financieros resumidos consolidados adjuntos.

A la firma de la presente información financiera, existe un especial acercamiento de posturas en el proceso de negociación con las Entidades Financiadoras (véase Nota 13.3). La Dirección del Grupo prevé culminar en breve dicho proceso.

Adicionalmente, no existen otros hechos posteriores al 30 junio de 2014 que pudieran tener repercusión en los presentes Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y Notas Explicativas.

### **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 2013, 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 el primer semestre del 2014 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Durante el primer semestre de 2014, la sociedad del Grupo “Eskonel, S.A.” ha vendido parcialmente la participación que mantenía en las sociedades asociadas “Fingano, S.A.” y “Vengano, S.A.”, pasando la participación del Grupo en dichas sociedades del 40% al 10%. El efecto de dicha operación en el resultado y patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2014 es poco significativo.
2. En el mes de enero de 2014 se ha elevado a público el acuerdo de ampliación de capital de la sociedad participada “Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A.”, por importe total de 7.251 miles de euros. Derivado de dicha operación, el Grupo ha reducido su participación en el capital social de dicha sociedad asociada del 27,5% al 25,3%. El efecto de dicha operación en el resultado y patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2014 es poco significativo.
3. Durante el primer semestre del ejercicio 2014, la Sociedad del Grupo “Green Inmuebles, S.L.” ha realizado una ampliación de capital por importe de 925 miles de euros. Derivado de dicha operación, el Grupo ha incrementado su participación en el capital social de dicha sociedad del 75% al 82,31%. El efecto de dicha operación en el resultado y patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2014 es poco significativo.

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

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, correspondiente al ejercicio 2013, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, en su reunión del 31 de marzo de 2014, ha resultado aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, siendo la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Bases de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio (Pérdida)	92.924
<b>Aplicación:</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	92.924

#### 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 2013, se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

##### Información de segmentos principales:

A continuación se presenta la información por segmentos de la actividad realizada por el Grupo durante el primer semestre de los ejercicios 2014 y 2013:

	Miles de euros												
	Construcción		Inmob.y Desarr.Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajustes y otros		TOTAL GRUPO		
	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	
<b>Imp.Netto de la Cifra de Negocios:</b>													
-Ventas externas	164.558	165.224	37.898	37.947	4.992	6.266	17.111	59.470	5.879	6.819	230.438	275.726	
-Ventas entre segmentos	10.822	42.280	28	30	-	-	4.701	115	(15.552)	(42.425)	-	-	
	<b>175.380</b>	<b>207.504</b>	<b>37.926</b>	<b>37.977</b>	<b>4.992</b>	<b>6.266</b>	<b>21.812</b>	<b>59.585</b>	<b>(9.673)</b>	<b>(35.606)</b>	<b>230.438</b>	<b>275.726</b>	
<b>Resultados:</b>													
Resultado de explotación	3.126	5.317	(7.526)	(45.295)	234	453	1.125	11.713	(160)	(2.585)	(3.203)	(30.397)	
EBITDA	6.966	9.026	6.806	18.587	1.065	1.415	1.150	12.094	389	(2.868)	16.375	38.254	
Rdo.de sociedades asociadas	(173)	(575)	(4.901)	(1.814)	-	-	-	-	-	-	(5.074)	(2.389)	
Ingresos financieros	3.162	4.935	667	510	-	-	8.310	2.036	(2.111)	(2.263)	10.029	5.217	
Gastos financieros y similares	(4.383)	(4.190)	(26.311)	(16.288)	(414)	(144)	(3.711)	(11.134)	2.305	1.488	(32.513)	(30.267)	
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>1.732</b>	<b>5.487</b>	<b>(38.071)</b>	<b>(62.887)</b>	<b>(180)</b>	<b>309</b>	<b>5.724</b>	<b>2.615</b>	<b>34</b>	<b>(3.360)</b>	<b>(30.761)</b>	<b>(57.836)</b>	

Las ventas entre segmentos se efectúan a precios de mercado y corresponden fundamentalmente a transacciones entre los segmentos de Construcción e Inmobiliario y Desarrollos Urbanísticos.

La información referente a la cifra de activos y pasivos aportados al Grupo por los segmentos definidos, es la siguiente:

	Miles de Euros											
	Construcción		Inmob. Y Desarr. Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Aptes. y otros		TOTAL	
	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13
<b>Otra información:</b>												
<b>Adiciones de activos fijos:</b>												
En España	156	39	651	34	193	377	-	15	-	(24)	1.000	441
En el extranjero	1.655	232	-	28	-	-	-	-	-	421	1.655	681
	1.811	271	651	62	193	377	-	15	-	397	2.655	1.122
<b>Dotación de la amortización</b>	(933)	(663)	(4.131)	(4.248)	(913)	(780)	(145)	(373)	(337)	(198)	(6.458)	(6.262)
<b>Balance de situación:</b>												
<b>Activo-</b>												
Activos por segmentos-												
En España	435.412	506.504	1.348.628	1.506.565	23.947	30.345	13.118	11.650	(159.661)	136.439	1.661.444	2.234.018
En el Extranjero	197.343	184.191	184.366	247.563	-	-	244.749	228.777	52.849	-	679.307	434.346
	632.755	690.695	1.532.994	1.754.128	23.947	30.345	257.867	240.427	(106.812)	136.439	2.340.751	2.625.849
<b>Pasivo-</b>												
Pasivos por segmentos	424.960	443.235	1.826.617	1.852.834	21.302	25.478	256.482	220.841	(206.312)	(114.511)	2.323.049	2.427.877

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 (INCN)		Activos Totales		Adiciones al Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias	
	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13	Jun.-14	Jun.-13
España	122.499	161.340	1.647.402	1.899.479	1.000	441
Portugal	14.751	22.713	188.098	207.114	7	11
Cabo Verde	12.718	4.271	38.479	23.746	-	-
Argentina	1.658	2.069	94.911	114.857	-	474
Uruguay	-	-	153	153	-	-
Estados Unidos	-	10	23	5.629	-	-
Perú	26.063	31.050	38.947	73.082	2	5
Brasil	-	3	9.958	10.246	-	-
Panamá	-	-	191	179	-	-
Francia	-	346	1.512	9.121	-	-
Alemania	-	-	164	164	-	-
Chile	8.708	47.613	258.845	258.084	5	4
India	201	244	513	192	5	-
Abu Dhabi	30.683	5.009	32.802	20.327	335	-
Nepal	3.583	1.058	9.842	3.413	207	-
Timor	1.225	-	2.897	-	-	-
Congo	8.349	-	15.995	-	961	-
Otros	-	-	19	63	133	187
<b>TOTAL</b>	<b>230.438</b>	<b>275.726</b>	<b>2.340.751</b>	<b>2.625.849</b>	<b>2.655</b>	<b>1.122</b>

En la Nota 2.4 de las presentes Notas Explicativas se identifican las principales monedas extranjeras correspondientes a los países en los que opera el Grupo. Del importe total de activos del Grupo a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, un importe de 503.576 y 530.353 miles de euros, respectivamente, se corresponde a activos nominados en moneda distinta al euro. Así mismo, del importe total de la cifra de negocios del Grupo correspondiente al primer semestre de 2014, correspondiente a la actividad desarrollada en dichos países, asciende a 93.188 miles de euros.

### 6. Inmovilizado intangible

El detalle de los activos intangibles registrados en los balances de situación resumidos consolidados a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Fondo de comercio de consolidación (Nota 6.1)	13.207	13.207
Acuerdos de concesión (Nota 6.2)	18.493	18.398
Otros activos intangibles (Nota 6.3)	109	166
<b>Total</b>	<b>31.809</b>	<b>31.771</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 2014 y a 31 de diciembre de 2013, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú Inmobiliaria, S.A. (antes, San José Perú, S.A.)	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	8.401	8.401
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	2.117	2.117
Otros	488	488
<b>Total neto</b>	<b>13.207</b>	<b>13.207</b>

En el primer semestre del ejercicio 2014 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.

### 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 tarifas de mercado y otros parámetros establecidos por la regulación aplicable, así como 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 de 2014, son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización	Neto
<b>Saldo 31 de diciembre de 2013</b>	<b>29.295</b>	<b>(10.897)</b>	<b>18.398</b>
Adiciones	1.009	(914)	95
Traspasos y otros	-	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2014</b>	<b>30.304</b>	<b>(11.811)</b>	<b>18.493</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 del Grupo el riesgo de recuperación de la inversión realizada (el Grupo asume el riesgo de demanda).

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

Durante el primer semestre de 2014 la sociedad del Grupo "Cartuja Inmobiliaria, S.A.U", en relación con créditos comerciales, ha recibido en dación de pago los derechos de un contrato de concesión para la explotación de un aparcamiento en Olvera, provincia de Sevilla. El importe establecido en subasta judicial asciende a 816 miles de euros, que se han dado de alta como mayor importe del epígrafe "Acuerdos de concesión" durante el primer semestre de 2014.

### **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, 2013 y 2014 por un coste neto total de 107 miles de euros que, al 30 de junio de 2014, se encuentran pendientes de asignar.

En el primer semestre de 2014, se ha procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO<sub>2</sub> del ejercicio 2013, por importe de 99 miles de euros, que se corresponden íntegramente con los retiros del ejercicio.

La dotación a la amortización registrada en el primer semestre de 2014 asciende a 22 miles de euros.

## **7. Inmovilizado material**

El detalle y movimiento habido en este epígrafe durante el primer semestre de 2014, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>97.544</b>	<b>(42.523)</b>	<b>(173)</b>	<b>54.848</b>
Adiciones	1.811	(1.255)	-	556
Retiros	-	-	-	-
Diferencias de conversión	(815)	222	-	(593)
<b>Saldo al 30 de junio de 2014</b>	<b>98.540</b>	<b>(43.556)</b>	<b>(173)</b>	<b>54.811</b>

Las adiciones habidas en el primer semestre de 2014 se corresponden principalmente a las inversiones realizadas por el Grupo para el inicio de la actividad de construcción en países como Nepal, República del Congo, Timor-Leste y Abu Dhabi.

Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 11.720 y 11.899 miles de euros, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 41,1 millones de euros, en ambas fechas (véase Nota 13.3).

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

A 30 de junio de 2014 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

## **8. Inversiones inmobiliarias**

El saldo de inversiones inmobiliarias del Grupo se localizan principalmente en la sociedad participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", siendo esta sociedad la matriz de la División Inmobiliaria del Grupo (véase Nota 1). La

composición y el movimiento habido en las Inversiones inmobiliarias durante el primer semestre de 2014, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste (*)	Amortización	Deterioro (*)	Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>632.583</b>	<b>(78.683)</b>	<b>(66.551)</b>	<b>487.349</b>
Adiciones	651	(4.267)	-	(3.616)
Retiros (Nota 8.2)	-	-	3.230	3.230
Diferencias de conversión	(1.701)	772	329	(600)
Traspasos y otros	-	(1.292)	1.292	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2014</b>	<b>631.533</b>	<b>(83.470)</b>	<b>(61.700)</b>	<b>486.363</b>

(\*) Se incluye en este importe las inversiones inmobiliarias en desarrollo, por un coste total y deterioro acumulado afecto de 44.781 y 18.248 miles de euros, respectivamente, sin que haya experimentado variación en el período.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 no se han producido variaciones significativas en el coste de las inversiones inmobiliarias del Grupo. Las adiciones habidas responden a costes de adecuación y puesta en funcionamiento de los locales en centros comerciales propiedad del Grupo.

### 8.1 Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias

Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 existen inversiones inmobiliarias por un coste neto de 177.280 y 178.163 miles de euros, respectivamente, que actúan como garantía de préstamos hipotecarios (véase Nota 13.2), cuyo saldo total a la fecha de cierre asciende a 81.799 y 84.520 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, varios elementos incluidos en este epígrafe, por un coste neto total al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 de 403.183 y 404.225 miles de euros, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 469.136 miles de euros, en ambas fechas (véase Nota 13.3).

### 8.2 Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, 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. En consecuencia el Grupo califica estos activos como de Tipo 2 según establece la IFRS 7 en lo referente al valor razonable.

Atendiendo al estudio anteriormente mencionado, durante el primer semestre del ejercicio 2014 el Grupo ha registrado, con cargo al epígrafe "Deterioro y Resultado por enajenaciones de Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias semestral resumida consolidada adjunta, una reversión neta del deterioro de valor por importe neto de 3.230 miles de euros (17.499 miles de euros en el ejercicio 2013), 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 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 588 millones de euros, en ambas fechas, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo". En dicho importe, a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, se incluía 31,7 millones de euros, en ambas fechas, correspondientes al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros de inversiones inmobiliarias registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 de 10,4 y 13,2 millones de euros, respectivamente.

### 8.3 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 2014 son adecuadas.

## 9. Activos financieros

### 9.1. Activos financieros no corrientes

El detalle y movimiento habido de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2014, 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 (Nota 17)	Inversiones mantenidas hasta el voto.	
Instrumentos de patrimonio	-	59.182	3.725	-	-	<b>62.907</b>
Valores representativos de deuda	-	-	-	42.128	-	<b>42.128</b>
Otros activos financieros	-	-	-	-	144.983	<b>144.983</b>
<b>Total</b>	-	<b>59.182</b>	<b>3.725</b>	<b>42.128</b>	<b>144.983</b>	<b>250.018</b>

### Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el coste neto de la participación que mantiene el Grupo en entidades asociadas, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	21.739	21.616
Panamerican Mall, S.A.	14.991	16.002
Pontegrán, S.L.	8.916	8.923
Antigua Rehabitalia, S.A. (Nota 12)	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. (Nota 12)	-	-
Fingano, S.A.	217	543
Vengano, S.A.	73	67
Corporación San Bernat, S.L. (Corsabe)	4.185	4.204
Cresca, S.A	2.758	3.391
Pinar de Villanueva, S.L.	4.600	4.600
Kantega, Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (Nota 2.8)	3.284	3.790
Otras	71	29
<b>Total neto</b>	<b>60.834</b>	<b>63.165</b>

Adicionalmente, el Grupo ha registrado en este epígrafe un deterioro por importe de 1.652 miles de euros, correspondiente a la participación en la sociedad "Kantega, Desarrollos Inmobiliarios, S.A." (véase Nota 2.8).

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación resumido consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2014, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>63.165</b>
Resultados del ejercicio	(56)
Variación del perímetro (Nota 3)	15
Dividendos recibidos	(41)
Diferencias de conversión	(2.291)
Otros	42
<b>Saldo al 30 de junio de 2014</b>	<b>60.834</b>

El epígrafe “Provisiones a largo plazo” del pasivo no corriente del balance de situación resumido consolidado adjunto incluye una provisión afecta a las participaciones que posee el Grupo en “Antigua Rehabitalia, S.A.” y “Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.”, por importe total de 46.121 y 41.102 miles de euros a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, respectivamente (véase Nota 12), motivada principalmente por la depreciación de los activos inmobiliarios de dichas sociedades, con arreglo a las tasaciones de expertos independientes.

Los dividendos recibidos en el ejercicio 2014 corresponden al recibido por la sociedad del grupo “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” derivados de su participación en “Pontegrán, S.L.”

En el Anexo II de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013 se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital. El importe total de forma agregada correspondiente a los principales epígrafes de los estados financieros de dichas sociedades a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, son las siguientes:

	Millones de Euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Total Activos	359,7	365,8
Total Pasivos	278,5	278,2
Importe neto de la cifra de negocios	14,0	39,3
Resultado del ejercicio	(6,6)	(22,7)

### ***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 coste neto por el que están registradas estas participaciones del Grupo, detallado por empresa participada, a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Bodegas Altanza, S.A.	994	994
Unirisco SCR, S.A.	407	407
Filmanova, S.A.	37	37
Editorial Ecoprensa, S.A.	1.948	2.966
Otros	339	445
	<b>3.725</b>	<b>4.849</b>

### **Préstamos y partidas a cobrar**

En el epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar” se incluye principalmente los préstamos a largo plazo que tiene concedido el Grupo a sus sociedades asociadas “Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.”, “Antigua Rehabitalia, S.A.” y “Cresca, S.A.” por importes de 20.407, 16.425 y 4.840 miles de euros, respectivamente (véase Nota 17).

### **Inversiones no corrientes mantenidas hasta el vencimiento**

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas por la sociedad del Grupo “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.” de Chile, por importe neto de 132.223 y 169.263 miles de euros a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, respectivamente, en aplicación del modelo del activo financiero de la CNIIF 12 (véase Nota 2.1), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda. El Grupo mantiene registrada una provisión por posibles contingencias asociadas al desarrollo del contrato de concesión por importes de 7.447 y 7.743 miles de euros a 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, respectivamente.

### **9.2. Activos financieros corrientes**

El detalle de los activos financieros corrientes a 30 de junio de 2014, 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	-	-	-	5.818	-	-	<b>5.818</b>
Derivados (Nota 13.5)	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	49.173	-	<b>49.173</b>
<b>Total</b>	-	-	-	<b>5.818</b>	<b>49.173</b>	-	<b>54.991</b>

A 30 de junio de 2014, en el epígrafe “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” se incluye principalmente el crédito a cobrar a corto plazo por las certificaciones emitidas por la sociedad del Grupo “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.” de Chile, por importe de 43.015 miles de euros.

En el epígrafe “Préstamos y partidas a cobrar” se incluye un importe de 282 miles de euros, correspondiente a préstamos concedidos a empresas asociadas (véase Nota 17).

## **10. Existencias**

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2014	31.12.2013
Inmuebles adquiridos	17.473	17.538
Terrenos y solares	883.449	884.835
Materias primas y otros aprovisionamientos	2.381	2.936
Promociones en curso		
De ciclo largo	202.440	195.901
De ciclo corto	-	6.070
Edificios construidos	101.563	118.898
Anticipos entregados a proveedores	31.904	40.875
Deterioro de existencias	(393.530)	(402.829)
	<b>845.680</b>	<b>864.224</b>

El Grupo capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio referente a financiación para el desarrollo de las existencias inmobiliarias, siempre que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el primer semestre de 2014 no se ha procedido a la activación de gastos. El importe activado correspondiente al ejercicio 2013 ascendió a 296 miles de euros.

A 30 de junio de 2014 existen activos registrados como existencias registrados por un coste neto de 300.239 miles de euros que se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe dispuesto de 182.856 miles de euros (véase Nota 13.2).

Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe registrados por un coste neto de 458.580 miles de euros actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe dispuesto de 674.876 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2014, y en base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por experto independiente (véase Nota 10.4), el Grupo ha registrado un deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe total de 934 miles de euros, registrado principalmente en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

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

Al 30 de junio de 2014 el Grupo tiene suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 8,4 millones de euros, habiendo entregado cantidades a cuenta para su compra por importe total de 1.866 miles de euros, importe que figura registrado en el epígrafe "Anticipos a proveedores" del balance de situación consolidado adjunto. Los terrenos sobre los que el Grupo ha realizado pagos a cuenta son los siguientes:

- Terrenos situados en Oeiras (Portugal), con una superficie edificable de 9.033 m<sup>2</sup>, principalmente de uso residencial. El cumplimiento de dichos compromisos está sujeto a hitos urbanísticos.
- Parcela en Vitoria en el sector 19, sobre la que se van a construir 80 viviendas de protección oficial. El precio final de la operación de compra dependerá del aprovechamiento residencial final que reciba.

En el mes de mayo de 2014 ha vencido el contrato de compromiso de compraventa firmado por el Grupo, referido a un terreno situado en Pozuelo de Alarcón, Madrid. Como consecuencia de las negociaciones mantenidas con el vendedor, finalmente se ha decidido no perfeccionar la compra, registrándose como pérdida el importe íntegro del anticipo entregado a cuenta. En la medida que durante el ejercicio 2013, el Grupo había registrado una provisión asociada a este concepto por importe de 9.847 miles de euros, durante el primer semestre de 2014 se ha reconocido una pérdida por importe de 11.630 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias semestral resumida consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2014 el Grupo mantiene registrados anticipos para la compra de otros activos inmobiliarios por importe total de 4.076 miles de euros, 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 2014 no tiene naturaleza inmobiliaria. Se trata de entregas a cuenta a proveedores para la compra de materias primas y otros aprovisionamientos.

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

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre 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 24.380 y 30.432 miles de euros. A dichas fechas, el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 10.336 y 11.131 miles de euros, respectivamente.

### **10.3 Existencias en litigio**

Formando parte del saldo del epígrafe “Existencias” al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, se incluye un importe de 17.043 miles de euros, en ambas fechas, correspondiente al coste de un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga. En relación con este solar existen reclamaciones judiciales por asociaciones locales. Existe 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. A la fecha actual, estos procedimientos judiciales se encuentran en curso.

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 (véase Nota 10.1).

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 adicionales para el Grupo.

### **10.4 Deterioro de las existencias**

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, los citados estudios han sido realizados por “Instituto de Valoraciones, S.A.”. Las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, 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.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados) y los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, 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 período que debe 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 tienen en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa 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 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.081 y 1.147 millones de euros, respectivamente. En dichos importe, a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, se incluye un importe de 117 y 119 millones de euros, respectivamente, correspondiente al valor de las existencias de las sociedades consolidadas por el método de participación, siendo el coste neto en libros de las existencias registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, de un total de 50 y 51 millones de euros a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013. El importe total de la valoración es sensiblemente superior al valor contable.

### **10.5 Política de seguros**

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



## **11. Patrimonio neto**

### **11.1 Capital social**

El capital social de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 está constituido por 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una.

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 1,20 y 1,30 euros, respectivamente. La cotización de cierre a 30 de junio de 2014 y la cotización media del segundo trimestre del ejercicio 2014 ha sido de 1,2 y 1,22 euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2014, los accionistas 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 48,291%, 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 2013, y a la fecha del cierre actual, el mínimo de esta reserva no 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 13.3, 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 semestral resumido consolidado recoge principalmente el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véase Nota 13.4), por aplicación de las NIC 32 y 39 y la NIIF 13.

### 11.6 Acciones de la Sociedad Dominante

Al 30 de junio de 2014 la Sociedad Dominante no tiene autocartera, ni ha efectuado operaciones de autocartera durante el primer semestre de 2014.

### 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 de 2014, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones a l/p	Provisiones a c/p
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>58.787</b>	<b>37.696</b>
Dotaciones	6.761	550
Reversiones	(62)	(593)
Aplicaciones	(53)	(4.711)
Reclasificaciones y otros	1.727	(2.846)
<b>Saldo al 30 de junio de 2014</b>	<b>67.160</b>	<b>30.096</b>

En la Nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 se describen los principales litigios y otros riesgos provisionados que afectaban al Grupo a dicha fecha.

A 30 de junio de 2014, en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" se incluye principalmente el deterioro acumulado asociado a la participación del Grupo en las participadas "Antigua Rehabitalia, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L." (sociedades que se integran por el método de participación), por importe de 31.865 y 14.255 miles de euros, respectivamente. El deterioro total referido a la provisión asociada a dichas participaciones, registrado en el primer semestre de 2014 asciende a 5.018 miles de euros, registrado en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta (véase Nota 9.1).

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 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 2014 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 2014 y a 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

**30 de junio de 2014:**

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	195.648	-	<b>195.648</b>
Derivados (Nota 13.4)	-	37.009	<b>37.009</b>
Otros pasivos financieros	17.172	-	<b>17.172</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>212.820</b>	<b>37.009</b>	<b>249.829</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.581.959	-	<b>1.581.959</b>
Derivados (Nota 13.4)	-	1.607	<b>1.607</b>
Otros pasivos financieros	1.314	-	<b>1.314</b>
<b>Total corriente</b>	<b>1.583.273</b>	<b>1.607</b>	<b>1.584.880</b>

**31 de diciembre de 2013:**

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
<b>Pasivos Financieros No corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	222.320	-	<b>222.320</b>
Derivados (Nota 13.4)	-	30.137	<b>30.137</b>
Otros pasivos financieros	8.211	-	<b>8.211</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>230.476</b>	<b>30.137</b>	<b>260.668</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes:</b>			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.592.246	-	<b>1.592.246</b>
Derivados (Nota 13.4)	-	75	<b>75</b>
Otros pasivos financieros	3.266	-	<b>3.266</b>
<b>Total corriente</b>	<b>1.595.567</b>	<b>75</b>	<b>1.595.587</b>

A 30 de junio de 2014, en el epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" se incluye, principalmente, las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario por importe de 3.560 miles de euros, así como el saldo del préstamo recibido de la sociedad asociada "Pontegrán, S.L." por importe 9.316 miles de euros (véase Nota 17).

A 30 de junio de 2014 en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente se incluye un importe de 143.629 miles de euros, correspondientes 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 reestructuración del sistema bancario habido en España. En dicho importe se incluye principalmente 92.783 miles de euros, correspondiente a la participación en el préstamo sindicado que ha sido cedida por las entidades bancarias al Sareb.

### 13.1 Deudas con entidades de crédito

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

	Miles de Euros	
	30.06.2014	31.12.2013
<b>No corriente:</b>		
Arrendamiento financiero	1.053	1.605
Préstamos y créditos bancarios	84.437	89.272
Crédito sindicado (España) (Nota 13.3)	-	-
Crédito sindicado (Chile) (Nota 13.3) (*)	110.158	131.443
<b>Total no corriente</b>	<b>195.648</b>	<b>222.320</b>
<b>Corriente:</b>		
Arrendamiento financiero	1.108	1.124
Crédito sindicado (España) (Nota 13.3) (*)	1.315.224	1.311.805
Crédito sindicado (Chile) (Nota 13.3)	16.493	16.745
Deudas por efectos descontados	7.789	46.797
Préstamos y créditos bancarios	58.489	30.917
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 13.2)	182.856	184.858
<b>Total corriente</b>	<b>1.581.959</b>	<b>1.592.246</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.777.607</b>	<b>1.814.566</b>

(\*) Importe neto, descontando los gastos de formalización de deudas pendientes de imputar a la cuenta de resultados, que a 30 de junio de 2014 asciende a 4.974 y 3.443 miles de euros, referidos al crédito sindicado en España y Chile respectivamente.

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

En la partida de "Préstamos y créditos bancarios" del pasivo no corriente se incluye principalmente a 30 de junio de 2014, lo siguiente:

- Un importe 8.521 miles de euros, correspondiente a la financiación, modalidad Project finance, obtenida para la construcción, puesta en marcha y explotación de la Planta y de las instalaciones del Proyecto Policity perteneciente a la sociedad del Grupo Poligeneració Parc de L'Alba ST-4, S.A. (véase Nota 6).
- Un importe de 71.535 miles de euros que corresponden a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo (véase Nota 8).

Dentro del epígrafe "Préstamos y créditos bancarios" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluyen a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 un importe de 22.331 y 15.127 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados que a dichas fechas están pendientes de liquidación.

### 13.2 Préstamos hipotecarios

Durante el 2009, el Grupo renegoció una parte significativa de la deuda bilateral con garantía real (básicamente préstamos de suelo y promotores), obteniendo las mismas condiciones de carencia de 3 años a las recogidas en la refinanciación de la deuda financiera sindicada, aportando como garantía activos inmobiliarios del Grupo por un coste neto total de 810.488 miles de euros. A 30 de junio de 2014 el coste neto de los activos que actúan como garantía asciende a aproximadamente 478.508 miles de euros.

#### *Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias*

El Grupo tiene concedidos de diversas entidades financieras préstamos por importe total de 81.799 miles de euros (registrado como no corriente un importe de 71.535 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 2014 adjunto (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2014 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante el primer semestre de 2014 ha oscilado entre el 1,13% y el 6,77%.

#### *Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias*

La totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las "Existencias" (independientemente del plazo de maduración de las mismas) se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo "Pasivo Corriente". El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 30 de junio de 2014, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
<b>Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción:</b>			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	15.735	43.972	<b>59.707</b>
	<b>15.735</b>	<b>43.972</b>	<b>59.707</b>
<b>Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:</b>			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	35.932	19.193	<b>55.125</b>
	<b>35.932</b>	<b>19.193</b>	<b>55.125</b>
<b>Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:</b>			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	61.248	6.776	<b>68.024</b>
	<b>61.248</b>	<b>6.776</b>	<b>68.024</b>
<b>Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)</b>	<b>112.915</b>	<b>69.941</b>	<b>182.856</b>

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el primer semestre de 2014 ha oscilado entre el 1,068% y el 4,00%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 30 de junio de 2014 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

<b>Miles de Euros</b>				
<b>Año 2014</b>	<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2017 y ss</b>	<b>TOTAL</b>
44.560	69.865	9.813	58.618	<b>182.856</b>

### **13.3 Créditos sindicados**

#### **Financiación sindicada en España**

El Grupo SANJOSE culminó en el ejercicio 2009 un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, 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.

Durante el período comprendido entre 2009 y 2012, el Grupo realizó tres novaciones del contrato de financiación sindicada, con el objeto de acomodar las condiciones contractuales a las necesidades específicas de financiación de los nuevos contratos de obra obtenidos en mercados internacionales. El 19 de julio de 2013 el Grupo procedió 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 a la fecha de pago de la cuota correspondiente al ejercicio 2014. Con fechas 14 de abril y 26 de junio de 2014, en el marco del proceso de negociación, el Grupo ha novado el contrato de deuda financiera sindicada en relación al aplazamiento hasta 30 de junio de 2014 del pago de determinadas cuotas de intereses y principal.

En el último trimestre del ejercicio 2013 el Grupo SANJOSE inició un proceso de negociación con el conjunto de entidades que componen el sindicato bancario (Entidades Financiadoras). A la fecha de formulación de la presente información financiera, la Dirección del Grupo prevé finalizar en breve dicho proceso. Durante todo este periodo de negociación, y como reflejo de la disposición positiva existente por todas las partes para llevar a buen fin dicho proceso de negociación, ha existido plena normalidad en el funcionamiento de las facilidades financieras de circulante de las

que dispone el Grupo, y se ha ido recibiendo por parte de las Entidades Financiadoras las exenciones y novaciones necesarias para garantizar la estabilidad financiera del Grupo en el marco de financiación sindicada existente, pendiente de culminar y formalizar el nuevo contrato de financiación.

En particular, el contrato de financiación sindicada exige el mantenimiento durante el ejercicio 2014 de un ratio mínimo de cobertura de intereses. A 30 de junio de 2014 no se cumple con dicho requisito. No obstante, y de la misma forma que se solicitó y obtuvo de Entidades Financiadoras dispensas del cumplimiento de los ratios en ocasiones anteriores, el 8 de julio de 2014 el Grupo ha solicitado dispensa del cumplimiento de este ratio que se espera obtener favorablemente a corto plazo.

Así mismo, al respecto de los vencimientos de la deuda sindicada e hipotecaria con las Entidades Financiadoras, y hasta que se cierre el proceso de negociación, a 30 de junio de 2014 el Grupo no había atendido el pago de cuotas de principal e intereses por importe de total de aproximadamente 173 millones de euros (en dicho importe se incluye 20,5 millones de euros, relativo a préstamos hipotecarios sobre existencias).. Con fecha 8 de julio de 2014, el Grupo ha solicitado un aplazamiento, que espera sea aprobado por las Entidades Financiadoras, al igual que lo ha sido en ocasiones anteriores, en el marco del proceso de negociación.

A 30 de junio de 2014, el principal del préstamo sindicado que está pendiente de reembolso asciende a 1.320.198 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado adjunto.

### **Financiación sindicada en 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 2014, el importe dispuesto asciende a 130.094 miles de euros. Del total importe dispuesto, el Grupo mantiene un saldo a dicha fecha de 13.874 miles de euros como depósitos bancarios cuyo uso está restringido a confirmaciones de avance técnico del proyecto.

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 préstamos pendiente de reembolso a 30 de junio 2014 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

<b>Miles de euros (*)</b>				
<b>Año 2015</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2017</b>	<b>Años 2018 y ss</b>	<b>Total</b>
16.493	17.271	17.972	78.358	<b>130.094</b>

(\*) Importes brutos sin descontar los gastos de formalización de deudas.

### **13.4 Instrumentos financieros derivados**

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

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

A fecha 30 de junio de 2014, los instrumentos financieros derivados contratados en Grupo SANJOSE son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps), sin que haya experimentado variación significativa con respecto a la situación a 31 de diciembre de 2013.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipos de interés y permutas de divisas, Grupo SANJOSE aplica una metodología de valoración basada en descuento de flujos de acuerdo con los tipos implícitos en la curva a plazo, tanto para la rama cobrada del instrumento, como la rama pagada.

Tras la entrada en vigor de la normativa NIIF 13, el 1 de enero de 2013, se exige la consideración de un ajuste por riesgo de crédito como parte de la medición del valor razonable de los instrumentos derivados, para ello se ha procedido a realizar un ajuste por el riesgo de crédito de la contrapartida (CVA) y por el riesgo de crédito propio de Grupo SANJOSE (DVA). Este ajuste se realiza mediante el empleo de técnicas de simulación de escenarios futuros, en función de la exposición neta con cada contrapartida, que permiten estimar el efecto en el valor razonable de ambos riesgos.

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo SANJOSE sigue la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado:

Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.

Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.

Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Todos los instrumentos contratados por Grupo SANJOSE están clasificados en el Nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración.

	Total a 30/06/2014	Finalidad del instrumento derivado		Jerarquía de valoración		
		Coberturas	No Coberturas	Nivel 1 (Precios de mercado)	Nivel 2 (Estimaciones basadas en otros métodos de mercado observables)	Nivel 3 (Estimaciones basadas en métodos de mercado no observables)
<b>Pasivos</b>						
Acreeedores por instrumentos financieros	-36.833	-27.482	-9.351	0	-36.833	0

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2014, no se han producido transferencias de instrumentos derivados valorados a valor razonable entre los niveles 1, 2 y 3 de la jerarquía.

Los derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes a 30 de junio de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, junto con sus valores razonables a dichas fechas, clasificados en función a su grado de eficiencia, son los siguientes:



*A 30 de junio de 2014:*

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal inicial	Valoración al 30.06.2014 (Nota 13.1)
<b><u>Coberturas eficientes:</u></b>				
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(8.942)
Subgrupo Comercial Udra	CCS-usd	2ºsem.2014	650	(56)
Poligeneració Parc de l'Álba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(1.596)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(17.120)
			<b>349.192</b>	<b>(27.714)</b>
<b><u>Coberturas no eficientes:</u></b>				
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(403)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(883)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(2.387)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(1.191)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(396)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(1.518)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(2.573)
			<b>119.774</b>	<b>(9.351)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>468.966</b>	<b>(37.065)</b>

*A 31 de diciembre de 2013:*

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal inicial	Valoración al 31.12.13 (Nota 13.1)
<b><u>Coberturas eficientes:</u></b>				
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(13.256)
Subgrupo Comercial Udra	CCS-usd	10/07/2013	774	(75)
Poligeneració Parc de l'Álba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(1.528)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(6.797)
			<b>349.316</b>	<b>(21.656)</b>
<b><u>Coberturas no eficientes:</u></b>				
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(369)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(737)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(1.974)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(474)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(1.051)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(1.324)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(2.627)
			<b>119.774</b>	<b>(8.529)</b>
<b>TOTAL</b>			<b>349.316</b>	<b>(30.212)</b>

Adicionalmente, el Grupo registra como mayor importe de la deuda bancaria corriente por derivados financieros un importe de 1.551 miles de euros, correspondiente a liquidaciones por intereses y principal que a 30 de junio de 2014 están pendientes de pago, en el contexto del proceso de negociación con las Entidades Financiadoras del préstamo sindicado en España (véase Nota 13.3).

A 30 de junio de 2014, los instrumentos contratados por la sociedad del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swap) que, al no estar asociados de una forma eficiente a partidas cubiertas, no son considerados como derivados de cobertura. Las variaciones de valor de estos contratos de cobertura habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2014 se registran en la cuenta de resultados del Grupo.

El Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los instrumentos financieros designados como coberturas eficientes. A 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el ajuste en patrimonio neto por el cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura del Grupo, neto de impuestos, es negativo, por importes de 24.730 y 20.533 miles de euros, respectivamente.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2014 se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 2.234 miles de euros, en la medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

### **Medición de la eficacia de instrumentos financieros**

Según lo dispuesto en la NIC 39, el Grupo ha decidido adoptar el tratamiento de la contabilidad de coberturas, para lo que debe cumplir con unos requerimientos formales de designación, elaborando la documentación formal pertinente, y los tests con la demostración cuantitativa de que las relaciones de cobertura sean altamente eficaces. Se entenderá que una relación de cobertura es altamente eficaz si la ratio de eficacia se obtiene dentro de los límites 80-125% (Guía de Aplicación 105 de la NIC 39) y cumple con los anteriores requerimientos formales de designación.

El método de medición de eficacia aplicado por el Grupo se explica en la Nota 17 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2013.

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

Las variaciones del valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen:

- a) En el caso de los swaps de tipo de interés contratados por el Grupo, de la variación de la curva de tipos de interés de la moneda euro.
- b) En el caso de los swaps de tipo de cambio contratados por el Grupo, de la variación de la curva de tipos de interés del peso chileno (CLP) o de la tasa promedio de cámara, mientras que las permutas de divisas dependen de la tasa promedio de cámara y del tipo de cambio del tipo cambio entre unidades de fomento (UF) y el peso chileno (CLP).

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

Así mismo, con respecto a los derivados de tipo de cambio, registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado a la baja de tipos de interés de la curva CLP o tasa promedio de cámara y ante movimientos de apreciación del peso chileno (CLP) frente a la unidad de fomento (UF) por tratarse de un instrumento por el que el Grupo recibe flujos en CLP y paga flujos en UF. Ante movimientos de tipos de interés al alza y depreciación del CLP frente a UF, el valor negativo se incrementaría.

## **Valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2014 y 31 de Diciembre de 2013 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 223 y 242 millones de euros, respectivamente (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentados ante organismos públicos y privados), de los cuales 0,2 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante a ambas fechas, 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 (véanse Notas 7,8 y 10).

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 2014, ha tenido en cuenta las normativas aplicables durante el ejercicio 2014 hasta la fecha actual, sin que se hayan producido modificaciones significativas que afecten a la situación fiscal del Grupo.

En la actualidad se están barajando cambios en el marco normativo fiscal. La Dirección del Grupo analizará adecuadamente dichos cambios una vez estén en vigor, y se identificarán y registrarán los efectos que pudieran tener en el correcto registro de los activos y pasivos fiscales del Grupo, así como del gasto por impuesto de sociedades. Adicionalmente, se prevé culminar el proceso de negociación bancaria en breve (véase Nota 13.3), pudiendo tener efectos en el plan de negocio del Grupo. En consecuencia, y con el objeto de mantener un criterio de prudencia contable en cuanto al registro de posibles ingresos fiscales adicionales a los registrados a 31 de diciembre de 2013, y hasta que se resuelvan las incertidumbres comentadas, en lo referente a la información financiera periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014, la Dirección del Grupo ha decidido no registrar los ingresos

fiscales derivados de la base imponible negativa del grupo de consolidación fiscal en España correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014.

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

En la Nota 20.1 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2013 se describen los ejercicios sujetos a inspección fiscal en el Grupo, así como las principales actuaciones de la inspección. Durante el ejercicio 2014 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 categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	30-06-2014		31-12-2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	302	94	307	103
Titulados medios	320	75	336	89
Administrativos	55	101	107	130
Operarios y personal técnico	1.127	56	1.230	47
	<b>1.804</b>	<b>326</b>	<b>1.980</b>	<b>369</b>

El número de empleados a 30 de junio de 2014 ascendía a 2.218 de los cuales 1.879 eran hombres y 339 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 (Notas 9.1 y 9.2)	Préstamos recibidos	Cuentas a pagar comerciales	Gastos financieros	Ingresos financieros	Servicios recibidos	Dividendos recibidos (Nota 9.1)
Antigua Rehabitalia, S.A.	16.425	-	-	-	-	-	-
Pontegrán, S.A.	-	9.316	-	24	-	-	41
Panamerican Mall, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Pinos Altos Patrimonio, S.L.U.	-	1.139	-	-	-	-	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	-	21	-	-	150	-
Pinar de Villanueva, S.A.	456	-	-	-	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	20.407	-	-	-	125	-	-
Cresca, S.A.	4.840	-	-	-	-	-	-
Otros	282	583	-	3	-	-	-
<b>Total</b>	<b>42.410</b>	<b>11.038</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>125</b>	<b>150</b>	<b>1.150</b>

En el epígrafe “Créditos concedidos” se incluye un importe de 282 miles de euros correspondiente a préstamos concedidos a corto plazo a las sociedades asociadas “Fingano, S.A.” y “Vengano, S.A.”, registrado en el epígrafe “Otros activos financieros corrientes” del balance de situación resumido consolidado adjunto (véase Nota 9.2).

## **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 2014 es la siguiente:

<b>Tipología de Consejeros</b>	<b>Miles de euros</b>
Ejecutivos	731
Externos independientes	133
Otros externos	10
<b>Total</b>	<b>874</b>

En dicho importe se incluye igualmente las retribuciones recibidas por los Consejeros Ejecutivos por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección, por importe total de 624 miles de euros.

Por otra parte, al 30 de junio de 2014 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 del Grupo y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - puede resumirse en la forma siguiente:

<b>Número de Personas</b>	<b>Miles de Euros</b>
<b><u>A junio 2014:</u></b> 14 Directivos	809
<b><u>A junio 2013:</u></b> 12 Directivos	726

Asimismo, la Sociedad Dominante, ni ninguna otra sociedad del Grupo, no tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

## Firma de los Administradores

Los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 de "Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes", integradas por el balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2014, 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014, y el Informe de Gestión Consolidado adjunto, extendidos en 57 folios de papel común impresos por una cara, han sido elaborados por el Consejo de Administración de "Grupo Empresarial San José, S.A." con fecha 1 de agosto de 2014.

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, los estados financieros resumidos consolidados elaborados 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. Enrique Martín Rey

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

\_\_\_\_\_  
D. Ramón Barral Andrade

---

D. Guillermo De la Dehesa Romero

---

D. Roberto Alvarez Álvarez

---

D. Javier Rey Laredo