

**Grupo Empresarial San José,
S.A. y Sociedades que integran
el Grupo San José**

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio Consolidado correspondientes al
período de seis meses terminado el 30 de
junio de 2014, junto con el Informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. por encargo del Consejo de Administración de la Sociedad:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Grupo Empresarial San José, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2014 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la preparación de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la elaboración de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en las Notas 2.3 y 13.3 adjuntas, en las que se señala la evolución y estado a la fecha actual del proceso de negociación que Grupo San José mantiene con las entidades financieras acreedoras de la deuda sindicada en España, al objeto de acomodar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de flujos de tesorería del Grupo. En este contexto, el Grupo no ha atendido al pago de determinados intereses y del principal de su deuda, vencidos a la fecha de este informe, si bien ha venido obteniendo aprobaciones de sus acreedores financieros para posponer obligaciones contempladas en el contrato de financiación. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos, pudiendo repercutir en la capacidad del Grupo para realizar sus activos, en especial los activos por impuesto diferido, y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios adjuntos. Según se indica en la Nota 2.3, los Administradores de la Sociedad Dominante confían que las negociaciones con las entidades financieras culminarán de manera exitosa en el corto plazo, formalizándose un nuevo acuerdo de financiación cuyas condiciones y términos se adaptarán a las expectativas de generación de recursos del Grupo, y estiman que la cartera de contratación evolucionará positivamente, motivos por los que los Administradores han elaborado los estados financieros intermedios adjuntos de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Asimismo, llamamos la atención respecto sobre la Nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado a 30 de junio de 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado a 30 de junio de 2014. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
4 de agosto de 2014

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
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
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	TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 11)	17.702	66.179
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.011.169	1.061.010			
			PASIVO NO CORRIENTE		
			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
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	357.268	372.141
			PASIVO CORRIENTE		
			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
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.965.781	2.026.925
ACTIVO CORRIENTE			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.340.751	2.465.245
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			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.329.582	1.404.235			
TOTAL ACTIVO	2.340.751	2.465.245			

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 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 5)	230.438	275.726
Ventas	214.731	252.884
Prestación de servicios	15.707	22.842
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias	-	6.037
Otros ingresos de explotación	6.550	5.718
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Nota 10)	(14.346)	(12.726)
Aprovisionamientos	(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)
Gastos de personal	(39.585)	(45.565)
Otros gastos de explotación	(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)
Dotación a la amortización (Notas 6, 7 y 8)	(6.458)	(6.262)
Exceso de provisiones (Nota 12)	655	60
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 8)	3.230	(11.446)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(3.203)	(30.397)
Ingresos financieros	10.029	5.217
Gastos financieros	(32.520)	(33.994)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 13.4)	(2.518)	3.481
Diferencias de cambio	4.952	(544)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(2.427)	790
RESULTADO FINANCIERO	(22.484)	(25.050)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Notas 9.1. y 12)	(5.074)	(2.389)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(30.761)	(57.836)
Impuestos sobre beneficios (Nota 15)	(4.165)	11.631
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(34.926)	(46.205)
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas)	(850)	(1.474)
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)	(34.076)	(44.731)
Beneficio por acción: (euros/acción)		
-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 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(34.926)	(46.205)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(7.321)	2.420
-Otros	15	89
-Efecto impositivo	1.471	(505)
	(5.835)	2.004
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
-Por cobertura de flujos de efectivo	2.234	(983)
-Otros	(152)	(196)
-Efecto impositivo	(401)	218
	1.681	(961)
TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	(39.080)	(45.162)
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	(38.196)	(43.652)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(884)	(1.510)

(*) 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						
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)	1.951	155.578	263	87.494	103.638	12.378	(21.692)	(16.115)	(97.085)	226.410	20.635	247.045
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)
Saldo al 30 de junio de 2013 (**)	1.951	155.578	263	6.892	88.581	10.773	(25.925)	(15.313)	(44.731)	178.069	19.903	197.972
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)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.951	155.578	263	6.892	136.313	(36.579)	(38.408)	(19.888)	(155.242)	50.880	15.299	66.179
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)
Saldo al 30 de junio de 2014	1.951	155.578	263	(86.032)	85.959	(48.172)	(46.849)	(24.131)	(34.076)	4.491	13.211	17.702

(*) 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 (*)
Recursos generados por operaciones:		
(+) 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)
Total Recursos generados por operaciones	16.375	38.255
Ajuste por otros resultados		
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	(20.785)	7.080
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(4.764)	(502)
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	(9.174)	44.833
Inversiones:		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(2.462)	(793)
(-) Inmovilizado intangible	(193)	(329)
(-) Participaciones y otros activos financieros	-	(33.596)
Total Inversiones	(2.655)	(34.718)
Dividendos cobrados	41	1.025
Desinversiones:		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	-	17.218
Total Desinversiones	-	17.218
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	50.800	18.592
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	48.186	2.117
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	325	243
Dividendos pagados	-	-
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	(48.155)	(60.900)
Intereses netos:		
Cobrados	5.284	4.192
Pagados	(25.316)	(32.303)
Total Intereses Netos	(20.032)	(28.111)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	(324)	(7.329)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	(68.186)	(96.097)
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	(29.174)	(49.147)
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	159.581	197.514
Movimiento habido en el ejercicio	(29.174)	(49.147)
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	130.407	148.367

(*) 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:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
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
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdida)	92.924
Aplicación:	
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	
Imp.Netto de la Cifra de Negocios:													
-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)	-	-	
	175.380	207.504	37.926	37.977	4.992	6.266	21.812	59.585	(9.673)	(35.606)	230.438	275.726	
Resultados:													
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)	
Resultado antes de Impuestos	1.732	5.487	(38.071)	(62.887)	(180)	309	5.724	2.615	34	(3.360)	(30.761)	(57.836)	

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
Otra información:												
Adiciones de activos fijos:												
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
Dotación de la amortización	(933)	(663)	(4.131)	(4.248)	(913)	(780)	(145)	(373)	(337)	(198)	(6.458)	(6.262)
Balance de situación:												
Activo-												
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
Pasivo-												
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
TOTAL	230.438	275.726	2.340.751	2.625.849	2.655	1.122

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
Total	31.809	31.771

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
Total neto	13.207	13.207

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
Saldo 31 de diciembre de 2013	29.295	(10.897)	18.398
Adiciones	1.009	(914)	95
Traspasos y otros	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2014	30.304	(11.811)	18.493

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 períodos 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 CO₂ 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
Saldo al 31 de diciembre de 2013	97.544	(42.523)	(173)	54.848
Adiciones	1.811	(1.255)	-	556
Retiros	-	-	-	-
Diferencias de conversión	(815)	222	-	(593)
Saldo al 30 de junio de 2014	98.540	(43.556)	(173)	54.811

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
Saldo al 31 de diciembre de 2013	632.583	(78.683)	(66.551)	487.349
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	-
Saldo al 30 de junio de 2014	631.533	(83.470)	(61.700)	486.363

(*) 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					
	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 vto.	Total
Instrumentos de patrimonio	-	59.182	3.725	-	-	62.907
Valores representativos de deuda	-	-	-	42.128	-	42.128
Otros activos financieros	-	-	-	-	144.983	144.983
Total	-	59.182	3.725	42.128	144.983	250.018

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
Total neto	60.834	63.165

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

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
	3.725	4.849

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	-	-	5.818
Derivados (Nota 13.5)	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	49.173	-	49.173
Total	-	-	-	5.818	49.173	-	54.991

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)
	845.680	864.224

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 m², 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
Saldo al 31 de diciembre de 2013	58.787	37.696
Dotaciones	6.761	550
Reversiones	(62)	(593)
Aplicaciones	(53)	(4.711)
Reclasificaciones y otros	1.727	(2.846)
Saldo al 30 de junio de 2014	67.160	30.096

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
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	195.648	-	195.648
Derivados (Nota 13.4)	-	37.009	37.009
Otros pasivos financieros	17.172	-	17.172
Total no corriente	212.820	37.009	249.829
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.581.959	-	1.581.959
Derivados (Nota 13.4)	-	1.607	1.607
Otros pasivos financieros	1.314	-	1.314
Total corriente	1.583.273	1.607	1.584.880

31 de diciembre de 2013:

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

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
No corriente:		
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
Total no corriente	195.648	222.320
Corriente:		
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
Total corriente	1.581.959	1.592.246
TOTAL	1.777.607	1.814.566

(*) 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	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	15.735	43.972	59.707
	15.735	43.972	59.707
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	35.932	19.193	55.125
	35.932	19.193	55.125
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	61.248	6.776	68.024
	61.248	6.776	68.024
Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)	112.915	69.941	182.856

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:

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

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:

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

(*) 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)
Pasivos						
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)
<u>Coberturas eficientes:</u>				
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)
			349.192	(27.714)
<u>Coberturas no eficientes:</u>				
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)
			119.774	(9.351)
TOTAL			468.966	(37.065)

A 31 de diciembre de 2013:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal inicial	Valoración al 31.12.13 (Nota 13.1)
<u>Coberturas eficientes:</u>				
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)
			349.316	(21.656)
<u>Coberturas no eficientes:</u>				
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)
			119.774	(8.529)
TOTAL			349.316	(30.212)

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
	1.804	326	1.980	369

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	-	-	-
Total	42.410	11.038	21	27	125	150	1.150

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:

Tipología de Consejeros	Miles de euros
Ejecutivos	731
Externos independientes	133
Otros externos	10
Total	874

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:

Número de Personas	Miles de Euros
<u>A junio 2014:</u> 14 Directivos	809
<u>A junio 2013:</u> 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^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Ramón Barral Andrade

D. Guillermo De la Dehesa Romero

D. Roberto Alvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al primer semestre del 2014

1. Situación de la Entidad

1.1. Estructura Organizativa

El Grupo se estructura como un conglomerado de empresas, que actúan en diversos sectores. Así, se puede distinguir cuatro líneas de actividad, que articulan el esqueleto de Grupo SANJOSE, aunque también existen otras líneas de actividad marginales (división comercial, ganadería, agricultura, etc.), con poco peso en el Grupo:



El máximo órgano rector es el Consejo de Administración del Grupo, que se encarga de la gestión de la estrategia, asignación de los recursos y gestión del control corporativo, así como de la contabilidad y los informes financieros. Todo ello, lo hace apoyado en el conocimiento que aportan cada uno de los directivos no consejeros del Grupo. Así mismo, se actúa de manera conjunta con los encargados de cada línea de negocio, para tomar decisiones basadas en los conocimientos del sector de cada uno de ellos.

1.2. Funcionamiento

El modelo de negocio del Grupo, está diseñado con el objetivo de buscar un grupo diversificado tanto en sus líneas de actividad como en las zonas geográficas donde se desarrollan, como manera de encontrarse menos expuesto a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad. Además, tiene una clara vocación internacional, siendo cada vez más importante la actividad desarrollada en el extranjero, con un mayor peso en la cifra de negocios del Grupo.

En cuanto a la expansión geográfica del Grupo, junto con España (principal mercado actual de actividad), los mercados principales de actuación con reflejo en cuenta de resultados en el primer semestre del ejercicio 2014 han sido Portugal, Chile, Perú, Oriente Medio, Cabo Verde, República del Congo, India y Argentina, entre otros. La actividad licitadora del Grupo se ha extendido a diversos países, tanto a aquellos en los que ya tenemos actividad, como a otros en los que se han observado interesantes oportunidades de negocio.

Las bases estratégicas que caracterizan al Grupo podrían resumirse en las siguientes:

- Diversificación sectorial e internacionalización como pilares estratégicos de estabilidad y crecimiento.
- Gestión integral de proyectos, ofreciendo un servicio global.
- Mantenimiento del grado de independencia accionarial.
- Inversión en formación del equipo humano y tecnología punta como motores de desarrollo.
- Apostar por sociedades con alto componente estratégico, relevantes retornos sobre la inversión o con marcado componente social.
- Prioridad a la solvencia y rentabilidad frente a políticas de crecimiento

El Grupo presenta los siguientes objetivos en función del segmento en el que desarrolla su actividad:

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

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

Concesiones: Grupo SANJOSE está posicionado esta línea de negocio a nivel internacional, además de los Hospitales de Chile, cuya finalización y puesta en funcionamiento se produjeron en el segundo semestre del ejercicio 2013, se ha conseguido la adjudicación de la construcción y concesión de la autopista de Rutas del Loa en Chile por un plazo de treinta y cinco años, lo que consolida de manera muy significativa la cartera en esta línea de negocio situándola en los 1.165 millones de euros.

Energía: Además de la explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, destacan los dos parques eólicos en Uruguay con una potencia total de 90 MW. En el segundo semestre del ejercicio 2013 se comenzó la construcción del primer parque eólico en Uruguay, mientras que el segundo está programado para este ejercicio. Estos proyectos garantizan un retorno a largo plazo de ingresos recurrentes.

Se observa, en función de todo lo indicado, que se mantiene como principal objetivo del Grupo SANJOSE seguir equilibrando la cifra de negocios conjunta con un mayor peso en el ámbito internacional –potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes y en aquellos de futura penetración– así como incrementar la presencia en el ámbito de las concesiones, mercado energético y de los servicios.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Mercado y su evolución

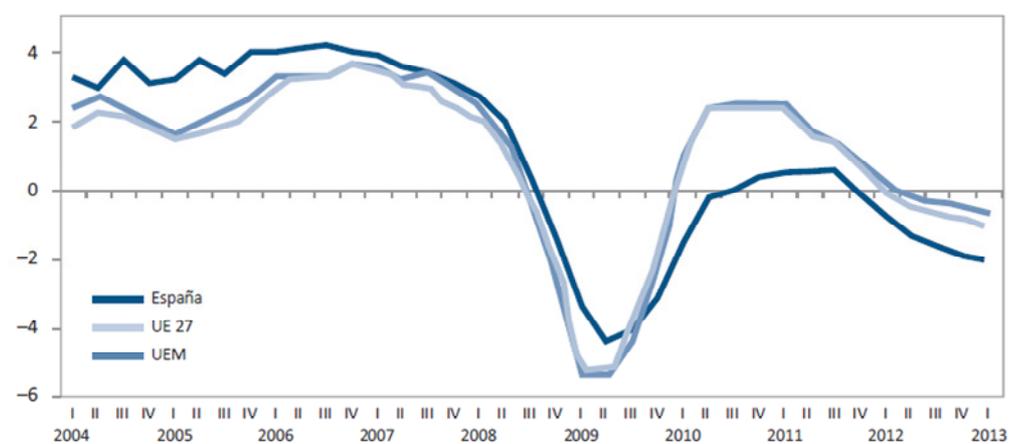
En el siguiente cuadro ilustrativo se aborda las principales variables que han caracterizado el mercado de construcción antes y después de la coyuntura económica actual, la cual se remonta en origen a finales del ejercicio 2007 y a la crisis hipotecaria “subprime” de los mercados financieros internacionales:

Período comprendido desde 1998 a primer semestre de 2007	Período comprendido desde segundo semestre de 2007 hasta la actualidad
<ul style="list-style-type: none">• Situación de bonanza económica.• Entorno de estabilidad económica dentro del sistema monetario y económico europeo.• Disponibilidad de liquidez y crédito: intenso crecimiento a base de endeudamiento abundante y barato.• Exceso de demanda.• Bajos tipos de interés.• Alto nivel de gasto público.	<ul style="list-style-type: none">• Cambio de ciclo: desaceleración del crecimiento del PIB y del empleo.• Inestabilidad en toda la Zona Euro: crisis de deuda.• Restricción del crédito por parte del sistema bancario, tanto nacional como internacional. Falta de liquidez.• Exceso de oferta.• Encarecimiento de la financiación. Subidas de los tipos de interés.• Limitación de la capacidad de gasto público. Reducción muy significativa del volumen de licitación de las Administraciones Públicas.

Todo ello, ha tenido como consecuencia una reducción abrupta del nivel de actividad a partir del ejercicio 2007 hasta la actualidad, no solamente en España, sino en toda Europa en general.

Evolución del PIB en Europa y España

(Tasas de variación interanuales en términos reales y en %)



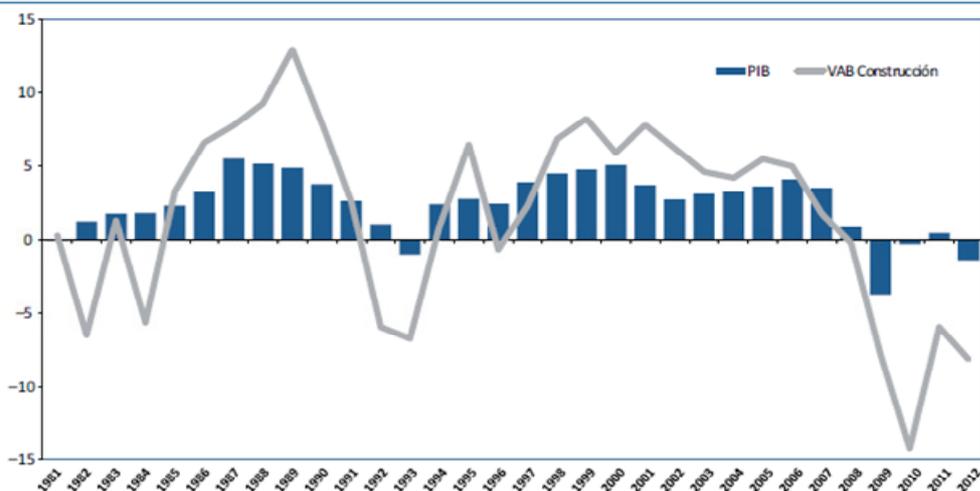
Fuente: INE, Eurostat

La influencia que el sector de la construcción ejerce sobre el ciclo de la actividad económica global en España es muy significativa. A lo largo de los últimos ejercicios, su protagonismo se ha visto reducido por la coyuntura actual.

Su importancia radica en los importantes efectos de arrastre que tiene el sector de la construcción sobre el conjunto de la economía, tanto por el efecto que tiene en proveedores de producto intermedio, como porque dota al país de las infraestructuras necesarias para activar la economía, contribuyendo así al incremento de la productividad y capacidad de crecimiento a largo plazo de la economía en general.

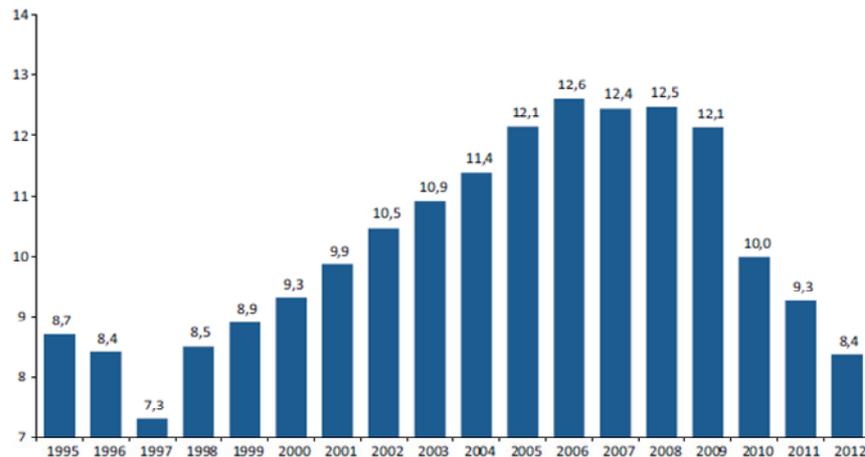
En el siguiente gráfico se refleja el VAB (valor agregado bruto) aportado por el sector de la construcción al total PIB en España (producto interior bruto).

El ciclo de la construcción y el PIB



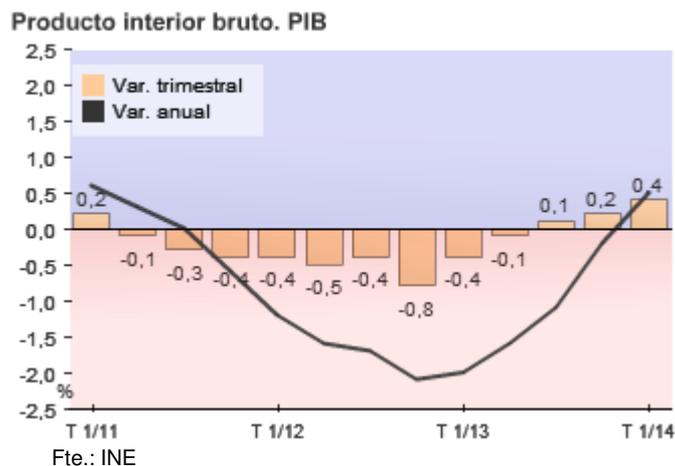
Fuente: CNTR, INE

Participación del VAB de la construcción en el PIB (en %)



Fuente: Años 1995 a 1999, estimación SEOPAN, CNTR, INE

El año 2013 supuso un punto de inflexión de la economía nacional. Si bien, la variación anual agregada del año 2013 se estimó en un -1,2%, en el tercer trimestre la tasa trimestral del PIB aumentó un 0,1% y en el cuarto trimestre el fue del 0,2% (datos del INE), saliendo técnicamente de la recesión. Así mismo, durante el primer trimestre del ejercicio 2014 el aumento estimado fue del 0,5% (datos del INE), lo cual mantiene la línea ascendente. Durante el segundo trimestre del ejercicio 2014, se ha mantenido la dinámica, registrándose un avance trimestral del 0,6%, hasta alcanzar un PIB del 1,2% lo cual es una décima más de lo vaticinado por el Banco de España.



Las causas del crecimiento han sido el aumento de las visitas del sector turístico, el aumento moderado del consumo interno y el progresivo desendeudamiento de las familias españolas.

El cambio de tendencia de la economía española ha sido bien visto desde el exterior. La prima de riesgo, que ya había disminuido hasta los 220 puntos a final del 2013, bajó en enero de 2104 la barrera psicológica de los 200 puntos, colocándose al final del primer semestre de 2014 en 142 puntos, un descenso del 35,5%. Esto se ha reflejado en un aumento de la inversión extranjera, donde aparte de la buena marcha de la inversión productiva, que tuvo un crecimiento interanual a cierre de 2013 del 8,8%, la inversión total neta ascendió 15.398 millones de €, evolucionando muy positivamente, pues supuso un aumento un 598,1% (Datos del Ministerio de Economía) con respecto a 2012. El fuerte descenso de la desinversión (82%) en 2013, contrasta vivamente con el año 2012 en que la inversión neta mostró un perfil muy negativo al caer hasta los -3.091 millones de € y la desinversión fue del 36,6% en comparación con 2011. Se han realizado inversiones tanto en activos inmobiliarios (destacando una marcada tendencia de los inversores asiáticos, que gastaron 50 millones de euros en España en 2013 y solo en el primer semestre de 2014, ya llevan invertidos 368 millones. Como refleja la compra del Edificio España de Madrid-Fte. EL PAIS), como de empresas españolas, tomando posiciones significativas en sociedades cotizadas y pertenecientes al IBEX35. Por tanto, se ve claramente una tendencia positiva, ya que no solo se ha frenado el proceso desinversor extranjero, sino que la inversión productiva ha tenido una evolución positiva, lo cual augura que al cierre del ejercicio 2014 se mantenga dicho crecimiento.

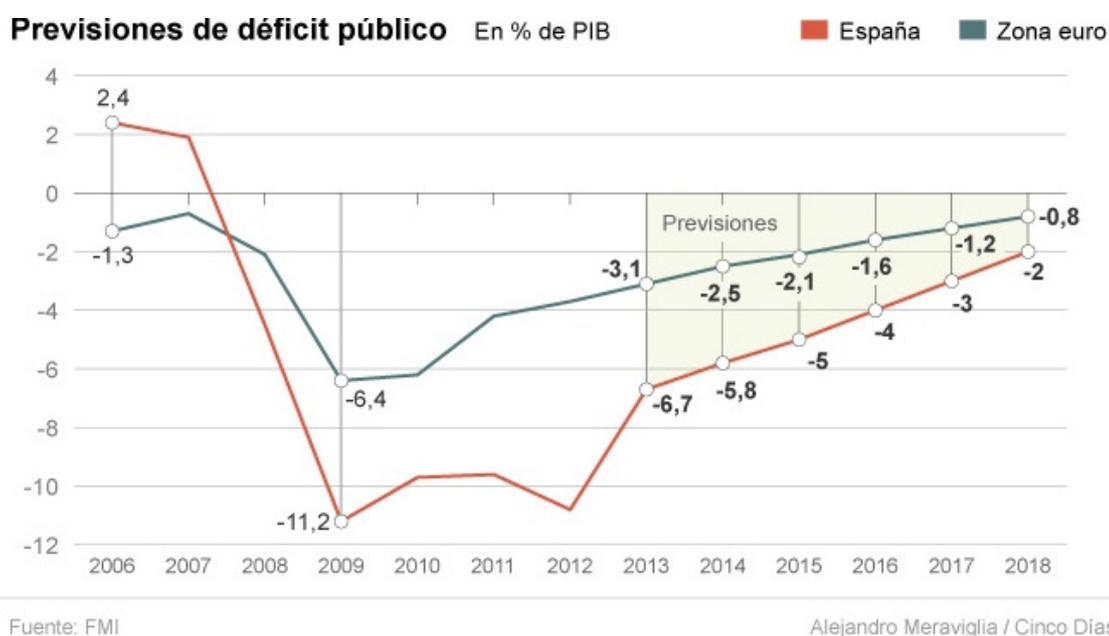
Para que el cambio de tendencia que se ha producido en la economía nacional se consolide deben mejorarse aspectos como el empleo, deuda pública y déficit público.

En lo referente al empleo, en el ejercicio 2013 el desempleo disminuyó hasta una tasa de paro en diciembre del 26,03%. En el primer trimestre del ejercicio 2014, se ha mantenido el leve descenso, un 1,01% (Dato INE) hasta establecerse en 25,93%. El descenso se ha visto acompañado por un descenso de la población ocupada del 0,47% (Dato INE), lo cual matiza aún más esta leve disminución. Este descenso, ha continuado en el segundo trimestre de 2014, donde la tasa se ha bajado un 1,58%, respecto del mismo período del año anterior, estableciéndose en 24,47%. Esto se ha traducido en un descenso del número de parados de 310.400 personas respecto del trimestre anterior y de 402.400 personas respecto del segundo trimestre de 2013, situándose el número total de parados en los 5.622.900 españoles (Dato INE).

La deuda pública alcanzaba, al cierre del primer trimestre de 2014, el 96,8% de PIB, que supone la cifra más alta en la historia del país. Ha aumentado un 3% con respecto a la registrada al cierre de 2013. A fecha de mayo del ejercicio 2014, ya se situaba al 97,2 % de acuerdo con el Banco de España.

En cuanto al déficit público, la cifra del año 2013 se situó en el 6,62% desviado sólo doce centésimas de objetivo previsto por la Comisión Europea, 6,5%. Aun así, hay que recordar que este objetivo era del 4,5% a principios del año y no se debe perder de vista el objetivo fijado por la Comisión Europea del 5,8% para el año 2014, hasta llegar al 2,8% en el año 2016. España deberá hacer un duro ajuste para poder llegar a dicho objetivo, aunque las previsiones del FMI, son optimistas respecto del 2014. En este sentido, el déficit público del conjunto de las administraciones públicas españolas se situó en 5.014 millones de euros en el primer trimestre del año, lo que equivale al 0,48% del PIB. Según el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, con respecto al mismo periodo del año pasado el déficit ha bajado un 18,9%. Cabe recordar que en el primer trimestre del 2013, el déficit del conjunto de las administraciones españolas era de 6.186 millones de euros, un 0,6% del PIB. Tras el cierre del primer semestre del año, el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas cifró el déficit acumulado del Estado para este período en 26.190 millones de €, lo que supone un 2,52 % del PIB y un 19,1% menos del registrado para este período en el ejercicio 2013.

Ante estas variaciones, las previsiones del FMI sobre España son positivas, creyendo que a finales del ejercicio 2014, se alcanzará reducir el déficit hasta el 5,8%, nivel exigido por Bruselas, según el plan de convergencia diseñado con la Zona Euro:



Dentro de las reformas que debe afrontar España, hay dos de especial interés; i) la reforma fiscal, aunque el gobierno ha nombrado una comisión de expertos aún no está claro cuál va a ser la dirección de esta reforma cuyos objetivos son: lograr un sistema fiscal sencillo, garantizar la suficiencia de ingresos, diseñar un sistema que favorezca el desarrollo económico y potencial el desarrollo social con medidas a colectivos desfavorecidos; ii) la reforma laboral, que si bien ya ha sido en buena parte reformada todavía quedan medidas que solicitan desde el Eurogrupo buscando la simplificación y flexibilización en la contratación.

El IPC de España en el 2013 se situó en el 0,2%, lo que supone la tasa anual más baja de la serie histórica. Este dato contrasta con el del año 2012 que fue del 2,9% originado por el aumento del IVA y el incremento en los precios de la energía. En junio de 2014 ha caído al 0,1 % (Dato INE), principalmente debido a la bajada de los precios de

los alimentos y la energía. Esto hace temer en una posible deflación no solo en España sino en la zona euro que deberá vigilar muy de cerca el Banco Central Europeo y a corto plazo puede llevar a una subida de los tipos de interés:



Aunque todavía quede mucho camino por recuperar la plena actividad económica en España, la recuperación es ya un hecho y así lo confirma el FMI que estimó una previsión de crecimiento para España del 0,6% y 0,8%, para los años 2014 y 2015, respectivamente a cierre del ejercicio 2013. En el primer semestre ha mejorado esas duplicándolas al 1,2% y 1,6% para ambos ejercicios respectivamente.

En cuanto a la zona euro, la previsión era del 1,0% y 1,4% para los años 2014 y 2015, respectivamente, con Alemania y Francia encabezando la recuperación a cierre del ejercicio 2013. Tras la revisión del primer semestre, las expectativas han mejorado hasta el 1,2% para este 2014.

Además del mercado nacional. Grupo SANJOSE también está presente en los mercados de Oriente Medio, América del Sur y Asia. A cierre del primer semestre del ejercicio 2014, el volumen de negocio exterior se sitúa en el 47% de la cifra total de negocios del grupo frente al 42% del ejercicio 2012.

De acuerdo con la encuesta de coyuntura de la exportación realizada por el Ministerio de Economía y Hacienda correspondiente al ejercicio terminado de 2013, el valor del Indicador Sintético de la Actividad Exportadora (ISAE) se ha mantenido en niveles relativamente elevados. En el segundo trimestre de 2013, empeoró la opinión de las empresas encuestadas con respecto a la evolución de su cartera de pedidos con destino a la Zona Euro, aunque mejoró para el resto de áreas geográficas, en especial, para América del Norte, América Latina, Asia y África, dónde el Grupo está potenciando su expansión. Esta posición se ha visto reforzada por el estudio de las exportaciones de la CEOE hasta 2013, en el que, de acuerdo con los datos de la Secretaría de Estado para el comercio las exportaciones se incrementaron un 5,2% respecto del ejercicio 2012, hasta alcanzar un incremento acumulado del 89% respecto del ejercicio 2000, lo cual muestra la tendencia exterior de la economía.

Durante el primer semestre del 2014, el FMI ha previsto que la economía mundial crecerá este año un 3,6% y un 3,9% en 2015, lo que supone en ambos casos una décima menos de lo esperado en enero como consecuencia de la revisión a la baja de la expansión de las economías emergentes. En cuanto a las economías de mercados emergentes y en desarrollo, se proyecta que el crecimiento repuntará paulatinamente de 4,7% en 2013 a aproximadamente 5% en 2014 y 5,25 % en 2015.

La previsión de crecimiento para el año 2014 a cierre de 2013 según el FMI era de 3,3% para Oriente Medio (3,2% tras la previsión del primer semestre de 2014); 3,0% para América del Sur (2,5 % tras la previsión del primer semestre de 2014), 5,4% para la India (se mantiene tras la previsión del primer semestre de 2014) y 5,1% para la zona de Indonesia (4,9% tras la previsión del primer semestre de 2014). Estas previsiones ponen de manifiesto la acertada política de internacionalización del Grupo SANJOSE.

Los principales mercados nacionales en los que opera el Grupo, construcción e inmobiliario, continúan muy afectados por la crisis, si bien se ven inicios de la recuperación económica del país, sus efectos tardarán en llegar a los sectores de la construcción e inmobiliario:

- En el sector de la construcción, en el año 2013 la licitación de obra pública se situó en los 9.142 millones de euros (datos SEOPAN) lo que significó un aumento del 22,9% con respecto al año 2012. La licitación a mayo de 2014, de acuerdo con el dato dado por SEOPAN, asciende a 5.956 millones de €. Así, la licitación entre enero y abril 2014, ha crecido un 108,4%, respecto del mismo período de 2013, (4.437,1 millones de euros frente a 2.128,9 millones en 2013). Esto supone una mejora y, aunque el dato es positivo, todavía queda mucho camino por recorrer hasta llegar a los 46.690 millones de euros que hubo en el ejercicio 2006.
- Durante el ejercicio 2013, los precios en el sector inmobiliario disminuyeron llegando a un ajuste en precios acumulando del 35,1% (Dato INE) desde comienzos de la crisis (2007). En 2013, el volumen de compraventa de viviendas disminuyó un 0,48%, situándose en el nivel más bajo desde el año 2004. Sin embargo, durante abril de 2014 se vendieron 30.048 viviendas según los datos del Consejo General del Notariado, lo cual ha supuesto por tercer mes consecutivo, un volumen de ventas fue muy superior al de hace un año (un incremento interanual del 11,1%).
A finales del 2013 se mostraron datos que arrojaron algo de luz al sector como, por ejemplo, que el precio de la vivienda experimentó ligeros incrementos respecto de trimestres anteriores, así como el incremento de la inversión inmobiliaria de capital extranjero. De acuerdo con el Consejo General del Notariado, el precio promedio por metro cuadrado de las viviendas vendidas en abril de 2014 fue de 1.216 euros, lo que supone un ligero encarecimiento interanual del 0,7 % que, acompañado por el aumento del volumen de ventas y de la inversión extranjera en los primeros meses de 2014, mantienen abierta la esperanza de mejora.

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

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

Grupo SANJOSE mantiene un cartera de 2.955 millones de euros, asegurando su futuro tanto a corto, con la ejecución de obra, como a largo plazo, con proyectos de concesiones y energía que aportarán ingresos recurrentes.

2.2. Principales magnitudes del GRUPO

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al 30 de junio de 2014, de forma comparativa con el ejercicio 2013:

Balance de situación consolidado de gestión

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				
	Jun. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	18.602	0,8%	18.564	0,8%	0,2%
Inmovilizado material	54.811	2,3%	54.848	2,2%	-0,1%
Inversiones inmobiliarias	486.363	20,8%	487.349	19,8%	-0,2%
Inversiones en empresas asociadas	101.310	4,3%	106.403	4,3%	-4,8%
Activos financieros no corrientes	148.708	6,4%	181.636	7,4%	-18,1%
Activos por impuestos diferidos	188.168	8,0%	199.003	8,1%	-5,4%
Fondo de comercio de consolidación	13.207	0,6%	13.207	0,5%	0,0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1.011.169	43,2%	1.061.010	43,0%	-4,7%
Existencias	845.680	36,1%	864.224	35,1%	-2,1%
Deudores comerciales	298.504	12,8%	311.672	12,6%	-4,2%
Otros activos financieros corrientes	54.991	2,3%	68.758	2,8%	-20,0%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	130.407	5,6%	159.581	6,5%	-18,3%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.329.582	56,8%	1.404.235	57,0%	-5,3%
TOTAL ACTIVO	2.340.751	100,0%	2.465.245	100,0%	-5,0%

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				
	Jun. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	4.491	0,2%	50.880	2,1%	-91,2%
Intereses minoritarios	13.211	0,6%	15.299	0,6%	-13,6%
TOTAL PATRIMONIO NETO	17.702	0,8%	66.179	2,7%	-73,3%
Provisiones a largo plazo	67.160	2,9%	58.787	2,4%	14,2%
Deuda financiera no corriente	195.648	8,4%	222.320	9,0%	-12,0%
Instrumentos financieros derivados	37.009	1,6%	30.137	1,2%	22,8%
Pasivos por impuestos diferidos	40.279	1,7%	52.686	2,1%	-23,5%
Otros pasivos no corrientes	17.172	0,7%	8.211	0,3%	109,1%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	357.268	15,3%	372.141	15,1%	-4,0%
Provisiones a corto plazo	30.096	1,3%	37.696	1,5%	-20,2%
Deuda financiera corriente	1.583.566	67,7%	1.592.321	64,6%	-0,5%
Deudas con sociedades vinculadas	127	0,0%	9.892	0,4%	-98,7%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	351.993	15,0%	387.016	15,7%	-9,0%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.965.781	84,0%	2.026.925	82,2%	-3,0%
TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO	2.340.751	100,0%	2.465.245	100,0%	-5,0%

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión:

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Jun. 14	Jun. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (IN CN)	230.438	275.726	-16,4%
Resultado bruto de explotación (E BITDA)	16.375	38.254	-57,2%
Margen EBITDA	7,1%	13,9%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-3.203	-30.397	-89,5%
Margen EBIT	-1,4%	-11,0%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-30.761	-57.836	-48,8%
Resultado después de impuestos	-34.926	-46.205	-24,4%
Rdo. atribuido a minoritarios	-850	-1.474	-42,3%
Rdo. atribuido a soc. dominante	-34.076	-44.731	-23,8%
Cartera (en millones de euros)	2.955	3.029	-2,4%

Cifra de Negocios:

Los ingresos del Grupo SANJOSE correspondientes al 1S-2014 se sitúan en 230,4 millones de euros, experimentando una disminución de un 16,4% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior que se debe, principalmente, a la reducción de la actividad concesional en Chile: durante el pasado ejercicio se finalizó la fase de construcción, iniciándose en el último trimestre del 2013 la fase de explotación, que se refiere a un periodo de 15 años.

Datos en Miles de Euros

INCEN por Actividades	Grupo SANJOSE			
	Jun. 14	Jun. 13	Variac.(%)	
Construcción	175.380	207.504	-15,5%	76% / 75%
Inmob.y desarr.urbanísticos	37.927	37.977	-0,1%	16% / 14%
Energía	4.992	6.266	-20,3%	2% / 2%
Concesiones y servicios	21.812	59.586	-63,4%	9% / 22%
Ajustes de consolidación y otros	-9.672	-35.607	-13%	-4% / -13%
TOTAL	230.438	275.726	-16,4%	

Por ámbito geográfico, destaca la buena marcha del mercado internacional, incrementando su peso en el total del Grupo (47% frente al 41% del ejercicio anterior).

Datos en Miles de Euros

INCEN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE			
	Jun. 14	Jun. 13	Variac.(%)	
Nacional	122.500	161.340	-24,1%	53% / 59%
Internacional	107.938	114.386	-5,6%	47% / 41%
TOTAL	230.438	275.726	-16,4%	

Resultados:

El **Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al 1S-2014 asciende a 16,4 millones de euros, con un margen del 7,1% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

La reducción con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, se explica por la menor actividad y rentabilidad en la línea de negocio inmobiliario, así como por la fase incipiente en la que se encuentra la explotación de la concesión de Chile y las obras recientemente iniciadas en Oriente Medio.

El detalle del EBITDA correspondiente al periodo 1S-2014 por actividades, es el siguiente:

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Jun. 14		Jun. 13	Variac.(%)	
Construcción	6.966	43%	9.026	24%	-22,8%
Inmob.y desarr.urbanísticos	6.806	42%	18.587	49%	-63,4%
Energía	1.064	6%	1.415	4%	-24,8%
Concesiones y servicios	1.150	7%	12.094	32%	-90,5%
Ajustes de consolidación y otros	389	2%	-2.868	-7%	
TOTAL	16.375		38.254		-57,2%

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al 1S-2014 asciende a -3,2 millones de euros, representando un margen de -1,4% con respecto a la cifra de negocio.

En el 1S-2014 ha experimentado una mejoría de 27,2 millones de euros con respecto al mismo período del ejercicio 2013, principalmente justificada por la evolución positiva que se está empezando a ver en el mercado inmobiliario, que se traduce en una menor necesidad de deterioro asociado a los activos inmobiliarios del Grupo.

El **Resultado después de impuestos** del Grupo SANJOSE del 1S-2014 se sitúa en -34,9 millones de euros, siendo esta misma cifra de -46,2 millones de euros en el ejercicio precedente.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2014 se sitúa en 17,7 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2013 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo.

A fecha 31 de diciembre de 2013, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de 1,0177€ por acción en dicho patrimonio.

La evolución bursátil y otra información sobre la acción pueden consultarse en la nota 9 del presente informe.

Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 30 de junio de 2014 a una cifra de 2.955 millones de euros, lo cual representa un descenso mínimo del 2,4% con respecto a la de la misma fecha del ejercicio 2013 (3.029 millones de euros).

CARTERA DEL GRUPO

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Jun. 14		Jun.13		Variac.(%)
Construcción	1.117	38%	983	32%	13,6%
-Obra civil	346	12%	393	13%	-12,0%
-Edificación no residencial	722	24%	535	18%	34,9%
-Edificación residencial	39	1%	48	2%	-18,9%
-Industrial	10	0%	7	0%	42,0%
Energía	672	23%	818	27%	-17,8%
Concesiones y servicios	1.165	39%	1.228	41%	-5,1%
-Mantenimiento	27	1%	29	1%	-8,8%
-Concesiones	1.139	39%	1.198	40%	-5,0%
TOTAL CARTERA	2.955	100%	3.029	100%	-2,4%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE				
	Jun. 14		Jun.13		Variac.(%)
Nacional	885	30%	917	30%	-3,5%
Internacional	2.070	70%	2.112	70%	-2,0%
TOTAL CARTERA	2.955		3.029		-2,4%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE				
	Jun. 14		Jun.13		Variac.(%)
Cliente público	2.244	76%	2.065	68%	8,7%
Cliente privado	711	24%	964	32%	-26,2%
TOTAL CARTERA	2.955		3.029		-2,4%

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 175,4 millones de euros durante el 1S- 2014, lo que representa una reducción del 15,5% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, que se concentra principalmente en el mercado nacional. La actividad constructora del Grupo en mercados internacionales se ha visto incrementada.

El EBITDA del 1S-2014 se ha situado en 6,9 millones de euros, ligeramente inferior al correspondiente al mismo período del ejercicio 2013, justificado principalmente por la contracción de los mercados nacionales, así como al menor margen aportado por obras internacionales debido a la fase de inicio en la que se encuentran.

Datos en Miles de Euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Jun. 14	Jun. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	175.380	207.504	-15,5%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	6.966	9.026	-22,8%
Margen EBITDA	4,0%	4,3%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	3.126	5.318	-41,2%
Margen EBIT	1,8%	2,6%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	1.732	5.487	-68,4%
Cartera (en millones de euros)	1.117	983	13,6%

El detalle de la cifra de negocios de esta línea de actividad del Grupo SANJOSE, atendiendo a las principales tipologías de negocio que la integran, así como al área geográfica, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	11.615	14%	5.009	5%	16.624	9%
Edificación no residencial	65.169	78%	67.021	73%	132.191	75%
Edificación residencial	4.332	5%	19.566	21%	23.898	14%
Industrial	2.667	3%	0	0%	2.667	2%
TOTAL	83.784	48%	91.596	52%	175.380	

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional correspondiente al 1S- 2014 se sitúa en 91,6 millones de euros, con un aumento del 5,9% respecto al mismo periodo del ejercicio 2013, suponiendo un 52% del total de esta línea de actividad (en 1S-2013 suponía un 42%).

Inmobiliaria

La cifra de negocios correspondiente al 1S-2014 se sitúa en 37,9 millones de euros, en línea con el mismo periodo de 2013.

El EBITDA en el 1S-2014 se sitúa en 6,8 millones de euros, que supone una reducción del 63,4% con respecto al obtenido en el mismo periodo del año anterior. La reducción tanto en actividad como en margen está justificada principalmente por el ajuste de precios en el mercado nacional (tanto en alquileres como en promoción inmobiliaria), así como por la no recurrencia de operaciones realizadas en el ejercicio anterior.

Datos en Miles de Euro s

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Jun. 14	Jun. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	37.927	37.977	-0,1%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	6.806	18.587	-63,4%
Margen EBITDA	17,9%	48,9%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-7.526	-45.295	-83,4%
Margen EBIT	-19,8%	-119,3%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-38.071	-62.887	-39,5%

Los ingresos recurrentes de alquileres correspondientes al 1S-2014 ascienden a 10,7 millones de euros, representando el 28% del importe neto de la cifra de negocios de esta línea de actividad (en línea con los datos del ejercicio anterior).

La ocupación media de los activos patrimoniales en alquiler en el 1S-2014, ha sido del 62,7%, siendo esta ocupación del 69,1%, en el mismo periodo de 2013.

En cuanto a las ventas por entregas de viviendas correspondientes al 1S-2014, se han llevado a cabo escrituraciones por valor de 27,1 millones de euros (318 unidades), siendo el nivel de preventas a 30 de junio de 2014 de 28,6 millones de euros (257 unidades).

DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA	Grupo SANJOSE					
	uds.			Miles €		
Stock inicial de pre-ventas 01/01/14	62	259	321	18.427	17.645	36.072
	Nacional	Internac	Total	Nacional	Internac	Total
Pre-ventas del período (*)	40	214	254	9.201	12.633	21.835
Grupo SANJOSE	40	214	254	9.201	12.633	21.835
Promoc. P. Equivalencia	0	0	0	0	0	0
Entregas del período	53	265	318	13.613	14.862	28.475
Grupo SANJOSE	51	265	316	12.311	14.862	27.172
Promoc. P. Equivalencia	2	0	2	1.303	0	1.303
Ajustes (cambios de precio; tipos de cambio)	0	0	0	-37	-780	-816
Stock final de pre-ventas 30/06/14	49	208	257	13.979	14.637	28.615

(*) Corresponde al resultado neto de los nuevos contratos, menos las rescisiones registradas en el periodo.

Grupo SANJOSE ha llevado a cabo una nueva valoración de los activos de la división inmobiliaria al cierre del semestre por parte de un experto independiente.

El Valor Bruto de los Activos (GAV) que se deriva del análisis de valoración mencionado muestra un importe de 1.712 millones de euros, con el detalle por tipología de bien que se presenta a continuación:

Datos en Miles de Euro s

GAV Ajustado al %participación	Jun. 14		Dic.13		Variac.(%)
Terrenos y solares	750.531	44%	750.513	44%	0,0%
Edificios en construcción	188.651	11%	181.780	11%	3,8%
Edificios construidos	177.247	10%	195.429	11%	-9,3%
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	26.130	2%	26.129	2%	0,0%
Inversiones inmobiliarias	551.692	32%	552.003	32%	-0,1%
Inmovilizado	18.222	1%	18.222	1%	0,0%
TOTAL	1.712.474		1.724.077		-0,7%

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

Energía

El importe neto de la cifra de negocios en el 1S-2014 se sitúa en 4,9 millones de euros.

El margen sobre EBITDA de esta actividad de negocio se ha mantenido en línea con el obtenido en el mismo periodo de 2013, lo que representa cierta estabilidad y recurrencia en el negocio.

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad con unos ingresos contratados de 672 millones de euros, que se materializarán como mayor actividad del Grupo en un periodo aproximado de 20 años.

Datos en Miles de Euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Jun. 14	Jun. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	4.992	6.266	-20,3%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	1.064	1.415	-24,8%
Margen EBITDA	21,3%	22,6%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	233	453	-48,6%
Margen EBIT	4,7%	7,2%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-180	309	--
Ingresos previstos (en millones de euros)	672	818	-17,8%

Concesiones y Servicios

Los ingresos correspondientes al 1S-2014 se sitúan en 21,8 millones de euros, lo que supone un descenso del 63,4% respecto al mismo periodo de 2013, motivado principalmente por la finalización y puesta en funcionamiento durante 2013 de los Hospitales de Chile.

El EBITDA del 1S-2014 ha sido 1,1 millones euros, suponiendo un margen sobre EBITDA del 5,3%. Esta disminución respecto al mismo periodo del ejercicio 2013 se justifica por la mencionada finalización de los Hospitales de Chile.

A cierre del 1S-2014, la cartera de ventas del Grupo en esta línea de actividad asciende a 1.165 millones de euros.

Datos en Miles de Euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Jun. 14	Jun. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	21.812	59.586	-63,4%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	1.150	12.094	-90,5%
Margen EBITDA	5,3%	20,3%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	1.125	11.713	-90,4%
Margen EBIT	5,2%	19,7%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	5.724	2.615	118,9%
Cartera (en millones de euros)	1.165	1.228	-5,1%

2.4. Información sobre actuaciones relativas a medioambiente y personal

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

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

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

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses.

La tesorería se dirige de manera centralizada, con la finalidad de conseguir la máxima optimización de los recursos, a través de sistemas de "cash pooling". En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.

Durante el ejercicio 2014, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Jun. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	54.991	30%	68.758	30%	-20,0%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	130.407	70%	159.581	70%	-18,3%
Total posiciones activas	185.398	100%	228.339	100%	-18,8%
Deuda financiera no corriente	195.648	11%	222.320	12%	-12,0%
Instr. financieros derivados pasivos no corrientes	37.009	2%	30.137	2%	22,8%
Deuda financiera corriente (*)	1.582.086	87%	1.602.138	86%	-1,3%
Instr. financieros derivados pasivos corrientes	1.607	0%	75	0%	2042,4%
Total posiciones pasivas	1.816.350	100%	1.854.670	100%	-2,1%
TOTAL DFN	1.630.952		1.626.331		0,3%

(*) Con independencia de la fecha de amortización efectiva, contablemente se clasifica como "corriente" la deuda financiera que está afecta a la financiación de bienes o activos clasificados en el balance de situación consolidado igualmente como "corriente" (promociones inmobiliarias).

La deuda financiera neta a 30 de junio de 2014 asciende a 1.630,9 millones de euros, manteniéndose en niveles similares a los de 31 de diciembre de 2013

Dentro de la deuda financiera se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE (una vez se verifique su entrega y puesta en funcionamiento) por importe de 140,4 millones de euros a 30 de junio de 2014.

De estos 140,4 millones de euros de deuda sin recurso, 130,09 millones de euros se corresponden con la financiación de los Hospitales de Chile que ya han sido entregados y puestos en funcionamiento. El Grupo espera obtener próximamente las autorizaciones pertinentes que supondrían la consideración de esta deuda como sin recurso a Grupo SANJOSE.

El importe restante de deuda bancaria, en su mayor parte, está asociada a la Actividad Inmobiliaria. Dicha deuda cuenta con el respaldo de los activos inmobiliarios de la División Inmobiliaria del Grupo, referida principalmente al Contrato de Financiación suscrito con el sindicato de Entidades Financiadoras el 22 de abril de 2009, con vencimiento final el 22 de abril de 2015.

En la actualidad el Grupo SANJOSE se encuentra finalizando el proceso de negociación con las Entidades Financiadoras, de acuerdo a lo previsto en la Novación del Contrato de Financiación firmada el 19 de julio de 2013, con la finalidad de definir la adecuada estructura financiera del Grupo, que permita el desarrollo futuro de los negocios, y el mantenimiento y creación de valor para todas las partes implicadas.

Grupo SANJOSE confía en poder culminar dicho proceso de negociación en breve, reforzando así la capacidad financiera del Grupo y acomodando los vencimientos de deuda a la generación de flujos de efectivo del mismo, en el contexto de la coyuntura de los mercados en los que opera.

Recursos de capital

El Grupo no espera ningún cambio material en su estructura, entre fondos propios y deuda, o en el coste relativo a los recursos de capital durante el ejercicio 2014. Por otro lado, dado que el objetivo de la entidad pasa por tratar de reducir la deuda, esto supondrá una disminución de la proporción de la misma sobre los fondos propios.

Obligaciones contractuales futuras

Dentro de la línea de actividad inmobiliaria, existen compromisos de compra futuros de terrenos por importe de 56,5 millones de euros.

4. Principales riesgos e incertidumbres

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

Riesgos operativos

Los principales riesgos derivados de la actividad de la Sociedad, son la asunción de operaciones (ya sean de construcción, concesiones o mantenimiento) que no supongan un retorno suficiente para las inversiones realizadas, la diversidad internacional en la que actúa el Grupo y la disminución del precio de los activos inmobiliarios.

Para evitar la aceptación de proyectos no rentables, se hace un estudio individualizado de cada proyecto, en el que asegura su rentabilidad.

Así mismo, el Grupo posee un Departamento Jurídico Internacional, que analiza las posibles repercusiones de los diferentes marcos normativos en la actividad de la empresa.

Para adecuar el precio de sus activos inmobiliarios al valor de mercado, la empresa encarga a un experto independiente la valoración de los inmuebles del Grupo, asegurando que el valor que refleja de los mismos es adecuado con los precios de mercado.

Riesgos financieros

Debido a su actividad habitual, el Grupo presenta los siguientes riesgos derivados de los derechos de cobro y obligaciones de pago que surgen en sus transacciones:

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

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

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

Riesgo de liquidez: Tratado en la nota 3 de este informe.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre

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. 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. La Dirección del Grupo prevé culminar en breve dicho proceso.

6. Información sobre la evolución previsible

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante el ejercicio 2013, junto con las previsiones de crecimiento para el ejercicio 2014 y la mejora del PIB del primer semestre de este año, hace pensar que la economía nacional se comportará en el 2014 mejor que en el 2013.

Este comportamiento en el sector privado compensará, en el área de construcción, al sector público el cual, a través de los Presupuestos Generales del Estado, que ha recortado sustancialmente las inversiones directas del Ministerio de Fomento. En cualquier caso, el aumento de las licitaciones públicas en general, respecto de 2013, es un argumento positivo de cara al futuro de la construcción. Por esas razones, el Grupo pretende mantener el volumen de negocio en ambos sectores, en el ejercicio 2014 y siguientes.

En la actividad inmobiliaria, se observa que el ajuste de precios ha tocado fondo, aumentando el volumen de ventas y de precios respecto del ejercicio 2013. Además la compra de viviendas debida a inversiones extranjeras también ha sufrido un gran incremento. El Grupo aprovechará esta coyuntura para posicionarse en el mercado buscando mantener y mejorar, en la medida de sus posibilidades, el volumen de negocio en el ejercicio 2014.

En el área internacional, Grupo SANJOSE seguirá diversificándose geográficamente y por línea de negocio. De acuerdo con la encuesta de coyuntura de la exportación realizada por el Ministerio de Economía y Hacienda correspondiente al ejercicio terminado de 2013, ha empeorado la opinión de las empresas encuestadas con respecto a la evolución de su cartera de pedidos con destino a la Zona Euro, aunque mejora para el resto de áreas geográficas, en especial, para América del Norte, América Latina, Asia y África, dónde el Grupo está potenciando su expansión. Así mismo, la mejora de las exportaciones sufridas desde el 2000 hasta el 2013, un 89% de incremento según los datos de la GEOE, hacen presagiar un aumento de las exportaciones que mejore la cifra de negocios.

De acuerdo con esta tendencia, en el ejercicio 2013 se entregaron y pusieron en funcionamiento los Hospitales de Chile, en los que se explotarán los servicios no sanitarios durante 15 años, lo que aportará ingresos recurrentes durante todo ese periodo. En el año 2013, el Grupo resultó adjudicatario de la concesión para la construcción y explotación de la Autopista Rutas del Loa en Chile, cuyo comienzo se estima para finales de 2014.

Así mismo, a mediados del primer semestre de 2014, el consorcio integrado al 50% por SANJOSE Constructora y Arabtec Constructions LLC ha comenzado las obras del nuevo Hospital de Al Ain en Emiratos Árabes Unidos, adjudicado por el Abu Dhabi General Services, Musanada, por un total de 900 millones de dólares (USD).

También ha realizado el diseño y ha comenzado con los trabajos de rehabilitación y mantenimiento del tramo de 133 kilómetros de longitud Raebarely - Banda de la autopista nacional NH-232 en Uttar Pradesh, el Estado más poblado de la India con más de 200 millones de habitantes. El diseño y la ejecución de las obras en esta carretera fueron adjudicadas recientemente a la compañía por el ente público "National Highways Authority of India", organismo administrador de la red de autopistas nacional de la India, por importe de 70 millones de dólares (USD) y un plazo estimado de ejecución de 30 meses.

El Grupo seguirá trabajando en la misma dirección, consolidado la posición en aquellos países en los que está establecido, y estableciendo las bases para garantizar el crecimiento, así como maximizar el grado de satisfacción de sus clientes.

7. Actividades de I+D+i

Grupo SANJOSE, consciente de la importancia que representan las actividades de Investigación, Desarrollo e Innovación para la competitividad empresarial y éxito del Grupo ha desarrollado diversos proyectos durante 2013, lo que nos permite adaptarnos a los requisitos de nuestros clientes, ofreciendo soluciones técnicas innovadoras a sus necesidades.

Con objeto de facilitar la detección de oportunidades, la generación de ideas innovadoras y el desarrollo de las actividades de I+D+i, Grupo SANJOSE dispone de un Sistema de gestión de estas actividades, de acuerdo con las directrices establecidas en la norma UNE 166002, que ha obtenido el reconocimiento de AENOR mediante su certificación en las siguientes empresas:

Empresa	Tipo certificado	Nº Certificado
CONSTRUCTORA SAN JOSÉ S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0056/2010
SANJOSE ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0055/2010

El Sistema de I+D+i de Grupo SANJOSE está dirigido a la aplicación de nuevas técnicas constructivas, a la optimización de procesos y servicios desarrollados, a la utilización de la innovación como disciplina y herramienta de búsqueda de nuevas oportunidades de mejora y a potenciar la tecnología aplicada y su cuidado por el entorno social y ambiental. Con este objeto, la empresa ha establecido una sistemática de trabajo conforme a los requisitos establecidos en la norma UNE 166002. Esta sistemática permite optimizar la sistematización de las actividades y proyectos de I+D+i, así como la definición de documentación y gestión.

Entre áreas tecnológicas estratégicas para el desarrollo de proyectos de I+D+i, destacan, entre otras, las tecnologías aplicables a la edificación y obra civil, energías renovables y eficiencia energética, nuevos materiales y procesos constructivos o el desarrollo de herramientas para la mejora en la prestación de mantenimientos y servicios. Con este objeto, en el 2014 el Grupo ha consolidado el cierre técnico-económico de proyectos desarrollados en el 2013:

- Aprovechamiento de productos de reciclado en obras, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20110109 y por ACIE y certificado por EQA con número de certificado ITCE 176.462.
- Comportamiento estructural de capas granulares que componen el firme de carretera, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20101292, y certificado por AENOR con número de certificado 068/1613/2012.

En 2014 se está intentando potenciar el desarrollo de proyectos tecnológicos en el marco de expansión internacional en el que se mueve el Grupo, dada la contracción de la inversión nacional en el campo de la investigación. Así mismo, se espera una reactivación de la cartera de proyectos para el ejercicio 2015.

La cooperación entre entidades se ha convertido en un factor determinante para el Grupo. El ámbito de colaboración se extiende a nivel regional, nacional, e internacional así como a diferentes marcos de colaboración, ya sea a nivel empresa, universidad, organismo intermedio o asociación.

En el ámbito de la gestión, contamos con los servicios de consultoras especializadas en temas de innovación. Su misión consiste en ayudar a la organización a mejorar su gestión de I+D+i, a través de la optimización de su proceso innovador para que sea más eficaz y eficiente; así como en la prestación de servicios de asesoramiento y asistencia para la gestión de proyectos de I+D+i, búsqueda de consorcios de colaboración, consecución de ayudas, beneficios y deducciones fiscales.

Dentro del marco de colaboración con entidades u organismos públicos de investigación, es reseñable la estrecha colaboración que se mantiene con el "Departamento de Ingeniería Civil de Tecnología de la Construcción de la Universidad Politécnica de Madrid". De igual forma destacar los convenios de colaboración suscritos con otras Universidades.

8. Adquisición y enajenación de operaciones propias

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 30 de Junio de 2104 ni a 31 de diciembre de 2013, ni ha efectuado operaciones con acciones propias durante el primer semestre del ejercicio 2014.

9. Otra Información relevante

Información bursátil

Las acciones de Grupo SANJOSE cotizan en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid. A continuación se muestran los principales indicadores y evolución de la acción:

	2014 <i>hasta el 30/06</i>	2013
Capitalización * <i>(miles de euros)</i>	78.031	78.031
Nº de acciones <i>(x 1.000)</i>	65.026	65.026
Último precio período <i>(euros)</i>	1,2	1,2
Precio máximo período <i>(euros)</i>	1,49	1,64
Precio mínimo período <i>(euros)</i>	1,13	1,05
Volumen <i>(miles de acciones)</i>	14.655	16.888
Efectivo <i>(miles de euros)</i>	18.937	22.711

Fte.: Bolsas y Mercado Españoles (BMEX)

Política de dividendos

Como consecuencia de las condiciones adoptadas en el marco contractual de la financiación correspondiente al préstamo sindicado en España, existen limitaciones al reparto de dividendos.