



— **INFORME DE RESULTADOS**
1^{ER} SEMESTRE 2012 —



INDICE:

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

1. PRINCIPALES HECHOS ACONTECIDOS

▪ **Adjudicación de 5 estaciones de Metro elevadas en la India**

El cliente, CICDO, organismo dependiente del Gobierno del Estado de Maharastra ha adjudicado al Grupo SANJOSE el proyecto y construcción de 5 estaciones elevadas para la nueva línea 1 de Metro de Navi Mumbai (redacción del proyecto, construcción de las estaciones y del corredor elevado ferroviario, así como la ejecución de los accesos de pasajeros, instalaciones y acabados). Éste es un municipio de nuevo planeamiento que cuenta con una población de 2 millones de habitantes y se encuadra dentro del área metropolitana de Mumbai, la mayor ciudad de la India y una de las mayores del mundo.

▪ **Entrega de la III Fase de "Parque de la Huaca", en Perú**

En el segundo trimestre de 2012 se ha llevado a cabo la entrega de la práctica totalidad de las 336 viviendas que componen la III fase de esta promoción en Lima, cuyos ingresos han sido ya reconocidos al cierre del 1S12. Esta iniciativa inmobiliaria ha mostrado un relevante éxito desde su inicio, permitiendo que, a la fecha, se hayan entregado ya 1.038 viviendas, el 33,8% de las 3.072 que componen la totalidad de la promoción. Por otro lado, al cierre de los primeros seis meses de 2012, se encuentran ya vendidas, pendientes de entrega 366 de las 384 viviendas que componen la IV fase de la promoción.

▪ **Inauguración de la clínica IMQ Zorrotzaurre, Bilbao**

El día 26 de abril fue inaugurado este nuevo centro sanitario que, con sus 26.000 m² de superficie hospitalaria, se convierte en la mayor clínica privada de Euskadi. Cuenta con innovaciones tecnológicas y asistenciales que la convertirán en un referente en el ámbito de la asistencia sanitaria privada vasca, ofreciendo la más amplia oferta de servicios.

▪ **Importante adjudicación de mantenimiento de zonas verdes en Madrid**

El ayuntamiento de la capital ha adjudicado al Grupo SANJOSE por dos años y 28,7 millones de euros el servicio de conservación y mantenimiento de zonas verdes y arbolado viario en los emblemáticos distritos de Moncloa-Aravaca, Fuencarral-El Pardo y Latina, que suponen de forma conjunta 787 hectáreas. Estos distritos conforman el lote 2 de Madrid, el más importante de España por presupuesto y superficie.

2. PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS

Los ingresos del primer semestre de 2012 alcanzan los 313,4 millones de euros, lo que supone una caída del 9,4% sobre el mismo periodo del año anterior. La mejora de rentabilidad permite cerrar con un EBITDA superior en un 70,7% al mostrado un año antes, representando un 15,2% de los ingresos a la fecha frente al 8,1% del mismo periodo del año anterior.

Datos en miles de euros

	Grupo SANJOSE		
	Jun.12	Jun.11	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	313.375	345.771	-9,4%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	47.657	27.918	70,7%
Resultado neto de explotación (EBIT)	-32.996	9.165	-460,0%
Margen EBITDA	15,2%	8,1%	
Margen EBIT	-10,5%	2,7%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-71.104	-19.090	272,5%
Resultado después de impuestos	-49.915	-12.831	289,0%
Rdo. atribuido a minoritarios	-509	29	
Rdo. atribuido a soc. dominante	-49.406	-12.860	284,2%
Cartera (en millones de euros)	1.980	2.094	-5,4%

Cifra de Negocios:

El significativo incremento de los ingresos obtenidos en el mercado internacional, del 62,2%, permite compensar en parte la reducción de los generados en España, donde se mantiene una difícil situación económica que afecta con especial relevancia a los sectores en los que opera el Grupo. Se mantiene la progresiva diversificación geográfica y de negocio mostrada en periodos anteriores.

Datos en miles de euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Jun.12	Jun.11	Variac.(%)
Construcción	239.649	305.813	-21,6%
Inmob.y desarr.urbanísticos	38.746	20.696	87,2%
Energía	6.307	5.557	13,5%
Concesiones y servicios	54.074	24.400	121,6%
Ajustes de consolidación y otros	-25.401	-10.695	137,5%
TOTAL	313.375	345.771	-9,4%

Datos en miles de euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE		
	Jun.12	Jun.11	Variac.(%)
Nacional	208.854	281.341	-25,8%
Internacional	104.521	64.430	62,2%
TOTAL	313.375	345.771	-9,4%

Resultados:

El EBITDA cierra en 47,7 millones de euros, lo que representa 19,7 millones de euros más que en los primeros seis meses de 2011. Se mejora la rentabilidad en esta variable sobre ingresos con respecto al 1S11, a pesar del difícil entorno económico existente.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

Datos en miles de euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Jun.12		Jun.11	Variac.(%)	
Construcción	17.105	36%	20.891	75%	-18,1%
Inmob.y desarr.urbanísticos	14.903	31%	4.655	17%	220,2%
Energía	1.271	3%	1.399	5%	-9,2%
Concesiones y servicios	14.738	31%	1.573	6%	836,7%
Ajustes de consolidación y otros	-360	-1%	-601	-2%	-40,1%
TOTAL	47.657		27.918		70,7%

La persistencia y profundidad de la crisis económica en España ha supuesto recientemente la entrada en vigor de nueva normativa de aplicación en el sector financiero, introduciendo unos criterios más exigentes en la valoración de los activos inmobiliarios en sus balances. Habida cuenta de la posición de relevancia que presenta el sector financiero en el inmobiliario, las mencionadas disposiciones afectan indirectamente a los demás operadores de este mercado. Dentro de este entorno, al cierre del 1S12 se ha dotado una provisión de 73,5 millones de euros por deterioro de activos inmobiliarios, de conformidad con el análisis de experto independiente que, semestralmente, valora los activos del Grupo SANJOSE.

Sin considerar la provisión por deterioros mencionada, el **resultado neto de explotación (EBIT)** habría alcanzado los 39,6 millones de euros, lo que representaría el 12,7% de los ingresos habidos en el 1S12.

3. EVOLUCIÓN POR ACTIVIDADES

3.1 Construcción:

Los ingresos obtenidos en el mercado internacional crecen un 24,3% con respecto a los seis primeros meses de 2011, compensando así en parte la menor actividad en el mercado nacional, cuyos ingresos caen un 33,0%. La rentabilidad del EBITDA sobre ingresos alcanza el 7,1%, superior al 6,8% que se mostraba en el 1S11.

Datos en miles de euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Jun.12	Jun.11	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	239.649	305.813	-21,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	17.105	20.891	-18,1%
Margen EBITDA	7,1%	6,8%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	13.346	16.126	-17,2%
Margen EBIT	5,6%	5,3%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	17.372	16.148	7,6%
Cartera (en millones de euros)	737	979	-24,8%

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

Datos en miles de euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	47.382	29%	2.532	3%	49.914	21%
Edificación no residencial	90.437	55%	59.028	78%	149.465	62%
Edificación residencial	21.363	13%	9.940	13%	31.302	13%
Industrial	5.174	3%	3.794	5%	8.968	4%
TOTAL	164.356		75.294		239.649	

3.2 Inmobiliaria:

El importe neto de la cifra de negocios al cierre del 1S12 alcanza los 38,7 millones de euros, creciendo un 87,2% sobre los ingresos habidos en el mismo periodo del año anterior. Se han contabilizado los ingresos provenientes de la correspondiente entrega de la promoción de Parques de la Huaca, en Perú, que no se registraron hasta el 3T11 el año anterior. Si excluyéramos este impacto, el crecimiento de los ingresos pro-forma entre los dos periodos considerados habría sido de 12,1%, mejorando tanto en entregas como en alquileres.

Como ya se indicaba en el trimestre anterior, los buenos resultados alcanzados en las ventas de promociones representativas y los esfuerzos en la contención de costes operativos han permitido mejorar la rentabilidad del EBITDA significativamente.

Datos en miles de euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Jun.12	Jun.11	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	38.746	20.696	87,2%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	14.903	4.655	220,2%
Margen EBITDA	38,5%	22,5%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-63.391	-7.120	790,3%
Margen EBIT	-163,6%	-34,4%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-94.909	-35.730	165,6%

Los ingresos provenientes de alquileres han supuesto 15,9 millones de euros, lo que supone el 41,0% del total de los ingresos del periodo, inferior al 72,6% registrado en el mismo periodo del ejercicio anterior, estando influidos por el diferente momento de contabilización de los ingresos de Perú entre los dos años. La ocupación media de los activos patrimoniales en alquiler ha sido, durante los seis primeros meses de 2012, del 83,1% (2,0 puntos porcentuales superior al del ejercicio precedente), ascendiendo al 95% si consideramos sólo los activos estratégicos.

Los ingresos por entregas de promociones suponen 22,8 millones de euros, destacando el positivo impacto en el área internacional ya mencionado. Las escrituraciones han supuesto 355 entregas en total, contratándose una cifra de preventas equivalente a 18,5 millones de euros, con 392 unidades.

DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA	junio 2012					
	uds.			Miles €		
Stock inicial de pre-ventas 01/01/12			557			50.169
	Nacional	Internac	Total	Nacional	Internac	Total
Pre-ventas del periodo ⁽¹⁾	48	351	399	10.037	12.909	22.946
Grupo SANJOSE	41	351	392	5.600	12.909	18.509
Promoc. P. Equivalencia	7		7	4.437		4.437
Entregas del periodo	29	329	358	8.647	15.939	24.586
Grupo SANJOSE	26	329	355	6.902	15.939	22.841
Promoc. P. Equivalencia	3		3	1.745		1.745
Stock final de pre-ventas 30/06/12	96	502	598	27.205	21.324	48.529

⁽¹⁾ Corresponde al resultado neto de los nuevos contratos, menos las rescisiones habidas en el periodo

En línea con la política aplicada en este sentido por el Grupo SANJOSE, se ha llevado a cabo una nueva valoración de los activos de la división inmobiliaria al cierre del semestre por parte de un experto independiente, lo que ha supuesto la dotación de una provisión por deterioro de 73,5 millones de euros.

El Valor Bruto de los Activos (GAV) que se deriva del análisis de valoración mencionado muestra un importe de 2.118,7 millones de euros, con el detalle por tipología de bien que se presenta a continuación:

Datos en miles de euros

GAV Ajustado al %participación	Jun.12		Dic.11		Variac.(%)
Terrenos y solares	1.065.227	50%	1.128.052	51%	-5,6%
Edificios en construcción	214.827	10%	227.517	10%	-5,6%
Edificios construidos	237.871	11%	219.830	10%	8,2%
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	28.107	1%	29.435	1%	-4,5%
Inversiones inmobiliarias	538.846	25%	567.978	26%	-5,1%
Inmovilizado	33.817	2%	24.800	1%	36,4%
TOTAL	2.118.695		2.197.612		-3,6%

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

3.3 Energía:

Si bien esta línea de negocio supone aún un peso relativo reducido sobre el total de los ingresos del Grupo, presenta al cierre del 1S12 una diversificada cartera nacional e internacional (suministro de energía a hospitales, poligeneración, producción eólica...) que es garantía de un volumen creciente y recurrente de ingresos para los próximos ejercicios.

Datos en miles de euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Jun.12	Jun.11	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	6.307	5.557	13,5%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	1.271	1.399	-9,2%
Margen EBITDA	20,1%	25,2%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	718	578	24,3%
Margen EBIT	11,4%	10,4%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	553	42	1231,8%
Cartera (en millones de euros)	835	748	11,5%

3.4 Concesiones y Servicios:

La mayor parte de los resultados de esta división al cierre del 1S12 procede del negocio concesional en Chile, que entró en operación en el segundo trimestre de 2011.

Se constata, igualmente, una mejora significativa de los resultados de los contratos de mantenimiento y servicios en España, pasando del 6,6% de los primeros seis meses de 2011 al 13,4% del mismo periodo del año en curso.

Datos en miles de euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Jun.12	Jun.11	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	54.074	24.400	121,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	14.738	1.573	836,7%
Margen EBITDA	27,3%	6,4%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	14.517	683	2024,1%
Margen EBIT	26,8%	2,8%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	7.684	831	825,2%
Cartera (en millones de euros)	409	367	11,6%

4. ESTADOS FINANCIEROS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

Datos en miles de euros

	Grupo SANJOSE				
	Junio.12		Junio.11		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Importe neto de la cifra de Negocios (INCEN)	313.375	100,0%	345.771	100,0%	-9,4%
Otros ingresos de explotación	5.704	1,8%	3.582	1,0%	59,3%
Variación de existencias	-4.342	-1,4%	-4.421	-1,3%	-1,8%
Aprovisionamientos	-173.913	-55,5%	-209.280	-60,5%	-16,9%
Gastos de personal	-49.737	-15,9%	-57.781	-16,7%	-13,9%
Otros gastos de explotación	-43.431	-13,9%	-49.953	-14,4%	-13,1%
EBITDA	47.657	15,2%	27.918	8,1%	70,7%
Dotación a la amortización	-6.539	-2,1%	-7.351	-2,1%	-11,0%
Deterioro de existencias	-57.186	-18,2%	-3.675	-1,1%	1456,2%
Variación de provisiones comerciales y otros deterioros	-16.927	-5,4%	-7.727	-2,2%	119,1%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-32.996	-10,5%	9.165	2,7%	-460,0%
Gastos financieros netos	-30.236	-9,6%	-29.003	-8,4%	4,3%
Variación de valor razonable en instr.financ.	-3.471	-1,1%	61	0,0%	-5834,0%
Diferencias de cambio y otros	-3.925	-1,3%	214	0,1%	-1932,7%
RESULTADO FINANCIERO	-37.633	-12,0%	-28.728	-8,3%	31,0%
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	-475	-0,2%	473	0,1%	-200,4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-71.104	-22,7%	-19.090	-5,5%	272,5%
Impuesto de sociedades	21.189	6,8%	6.259	1,8%	238,5%
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	-49.915	-15,9%	-12.831	-3,7%	289,0%
Rdo. atribuido a socios minoritarios	-509	-0,2%	29	0,0%	
Rdo. atribuido a la sociedad dominante	-49.406	-15,8%	-12.860	-3,7%	284,2%

Balance de situación consolidado

Datos en miles de euros

	Jun.12		Dic.11		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	21.528	0,8%	16.318	0,6%	31,9%
Inmovilizado material	62.393	2,2%	76.218	2,6%	-18,1%
Inversiones inmobiliarias	526.831	18,9%	546.785	18,9%	-3,6%
Inversiones en empresas asociadas	70.129	2,5%	78.782	2,7%	-11,0%
Activos financieros no corrientes	107.037	3,8%	58.050	2,0%	84,4%
Activos por impuestos diferidos	116.265	4,2%	93.714	3,2%	24,1%
Fondo de comercio de consolidación	14.005	0,5%	15.465	0,5%	-9,4%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	918.188	32,9%	885.332	30,6%	3,7%
Existencias	1.212.123	43,5%	1.260.604	43,5%	-3,8%
Deudores comerciales	334.804	12,0%	476.594	16,5%	-29,8%
Otros activos financieros corrientes	176.576	6,3%	106.464	3,7%	65,9%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	147.724	5,3%	168.086	5,8%	-12,1%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.871.227	67,1%	2.011.748	69,4%	-7,0%
TOTAL ACTIVO	2.789.415	100,0%	2.897.080	100,0%	-3,7%

Datos en miles de euros

	Jun.12		Dic.11		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	280.523	10,1%	323.771	11,2%	-13,4%
Intereses minoritarios	22.390	0,8%	25.355	0,9%	-11,7%
TOTAL PATRIMONIO NETO	302.913	10,9%	349.126	12,1%	-13,2%
Provisiones a largo plazo	28.773	1,0%	27.176	0,9%	5,9%
Deuda financiera no corriente	1.480.047	53,1%	1.494.116	51,6%	-0,9%
Instrumentos financieros derivados	30.113	1,1%	27.816	1,0%	8,3%
Pasivos por impuestos diferidos	67.061	2,4%	71.982	2,5%	-6,8%
Otros pasivos no corrientes	14.170	0,5%	14.989	0,5%	-5,5%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.620.164	58,1%	1.636.079	56,5%	-1,0%
Provisiones a corto plazo	19.290	0,7%	20.353	0,7%	-5,2%
Deuda financiera corriente	415.671	14,9%	376.581	13,0%	10,4%
Deudas con sociedades vinculadas	10.278	0,4%	10.982	0,4%	-6,4%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	421.100	15,1%	503.959	17,4%	-16,4%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	866.338	31,1%	911.875	31,5%	-5,0%
TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO	2.789.415	100,0%	2.897.080	100,0%	-3,7%

Deuda financiera neta

Datos en miles de euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Jun.12		Dic.11		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	176.576	54%	106.464	39%	65,9%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	147.724	46%	168.086	61%	-12,1%
Total posiciones activas	324.300	100%	274.550	100%	18,1%
Deuda financiera no corriente	1.480.047	76%	1.494.116	78%	-0,9%
Instrumentos financieros derivados pasivos	30.113	2%	27.816	1%	8,3%
Deuda financiera corriente (*)	424.547	22%	380.371	20%	11,6%
Instrumentos financieros derivados pasivos	1.401	0%	7.192	0%	-80,5%
Total posiciones pasivas	1.936.109	100%	1.909.494	100%	1,4%
TOTAL DFN	1.611.809		1.634.944		-1,4%

(*) 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). Sin perjuicio de ello, la refinanciación bancaria acordada a nivel **Grupo** en el ejercicio 2009 otorga un período de carencia de amortización del principal de 3 años.

5. CARTERA DE PEDIDOS

Datos en millones de euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Jun.12		Jun.11	Variac.(%)	
Construcción	737	37%	979	47%	-24,8%
-Obra civil	297	15%	295	14%	0,6%
-Edificación no residencial	334	17%	536	26%	-37,7%
-Edificación residencial	87	4%	135	6%	-35,5%
-Industrial	19	1%	13	1%	46,5%
Concesiones y servicios	409	21%	367	18%	11,6%
-Mantenimiento	31	2%	13	1%	147,2%
-Concesiones	378	19%	354	17%	6,7%
Energía	835	42%	748	36%	11,5%
TOTAL CARTERA	1.980	100%	2.094	100%	-5,4%

Datos en millones de euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE				
	Jun.12		Jun.11	Variac.(%)	
Nacional	1.092	55%	1.305	62%	-16,3%
Internacional	888	45%	789	38%	12,5%
TOTAL CARTERA	1.980		2.094		-5,4%

Datos en millones de euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE				
	Jun.12		Jun.11	Variac.(%)	
Cliente público	1.644	83%	1.703	81%	-3,5%
Cliente privado	337	17%	391	19%	-13,8%
TOTAL CARTERA	1.980		2.094		-5,4%

6. AVISO LEGAL

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

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

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

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

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

7. DATOS DE CONTACTO

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

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

Página Web: www.grupo-sanjose.com

E-mail: finanzas@grupo-sanjose.com

ir@grupo-sanjose.com