



Junta General
de Accionistas

2013

D. Roberto Rey
Consejero Delegado



ÍNDICE

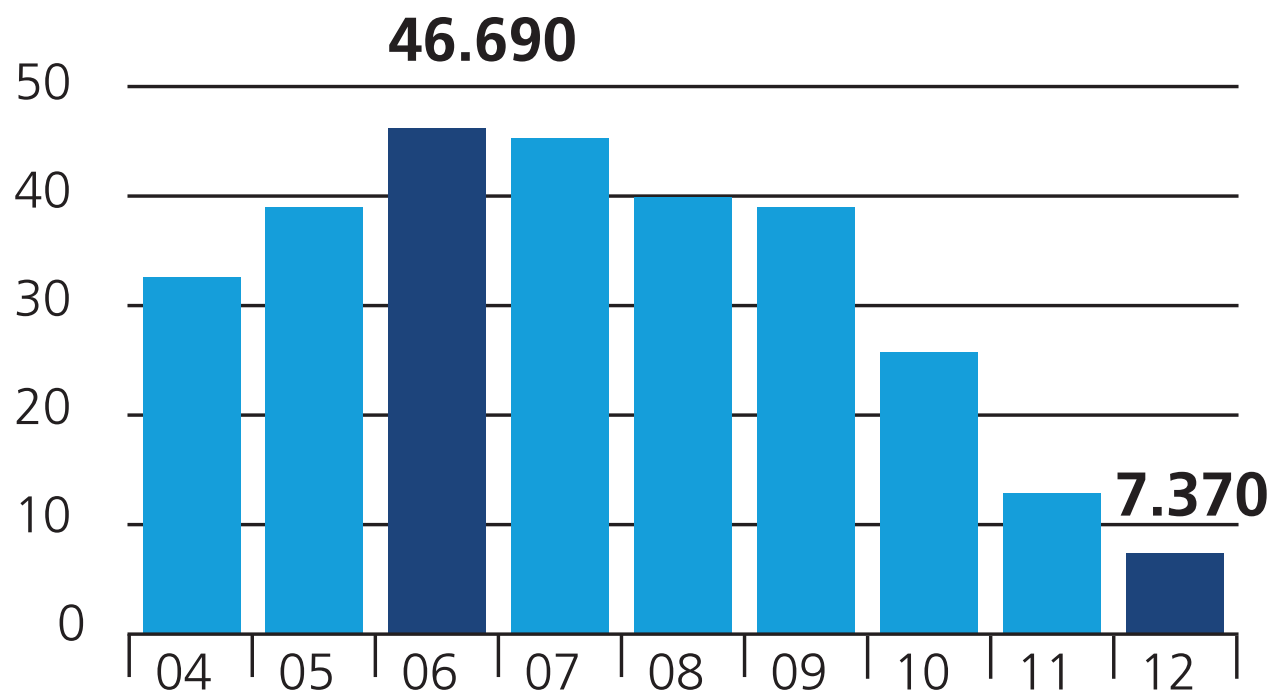
- 1. Entorno Económico**
- 2. Grupo Global**
- 3. Líneas de Actividad**
- 4. Información Económico Financiera**
- 5. Responsabilidad Social Corporativa**

Datos macroeconómicos

- Durante el ejercicio 2012 el PIB de España descendió un 1,4%, debido principalmente a la disminución de la demanda interna. La Zona Euro tuvo un descenso del PIB del 0,6%.
- En el primer trimestre 2013 el PIB de España ha descendido un 0,5%, las estimaciones del FMI para 2013 y 2014 es de -1,6% y 0,7% respectivamente. Para la Zona Euro las estimaciones son de -0,3% y 1,1% en 2013 y 2014, respectivamente.
- Durante el 2012 la tasa de desempleo en España se ha incrementado un 3% llegando al 26%. La previsión del FMI para el año 2013 es un empeoramiento general, llegando a alcanzar el 27%.

Datos macroeconómicos

- El importe de la licitación pública en España descendió en 2012 hasta los 7.370 MM€ (reducción del 46% con respecto al año anterior).



Fuentes: Ministeria de Fomento, INE, Seopan, Josep Oliver con datos de EPA

Datos macroeconómicos

- Según el FMI, la economía mundial crecerá a un ritmo del 3,3% y 4,0% en los ejercicios 2013 y 2014, respectivamente.
- La previsión del FMI de crecimiento en los mercados emergentes, donde Grupo SANJOSE tienen presencia, es del 5,3% y 5,7% para el 2013 y 2014 respectivamente.
- La Zona Euro tendrá una recuperación más lenta siendo la última región de los países desarrollados en recuperarse de la fuerte crisis que se está sufriendo a nivel global.

Datos macroeconómicos

- El PIB del 2012, junto con la estimación del FMI para el ejercicio 2013 en los países donde Grupo SANJOSE tiene presencia, es el siguiente:

Países / Zonas	2012	2013 ^E
Perú	6,3	6,3
Uruguay	3,8	3,8
Argentina	1,9	2,8
Chile	5,5	4,9
<hr/>		
Emiratos Árabes Unidos¹	3,9	3,1
India	4,0	5,7
Economías en desarrollo de Asia²	6,2	6,0
<hr/>		
Congo	3,8	6,4
Economías en desarrollo de África³	3,6	3,9

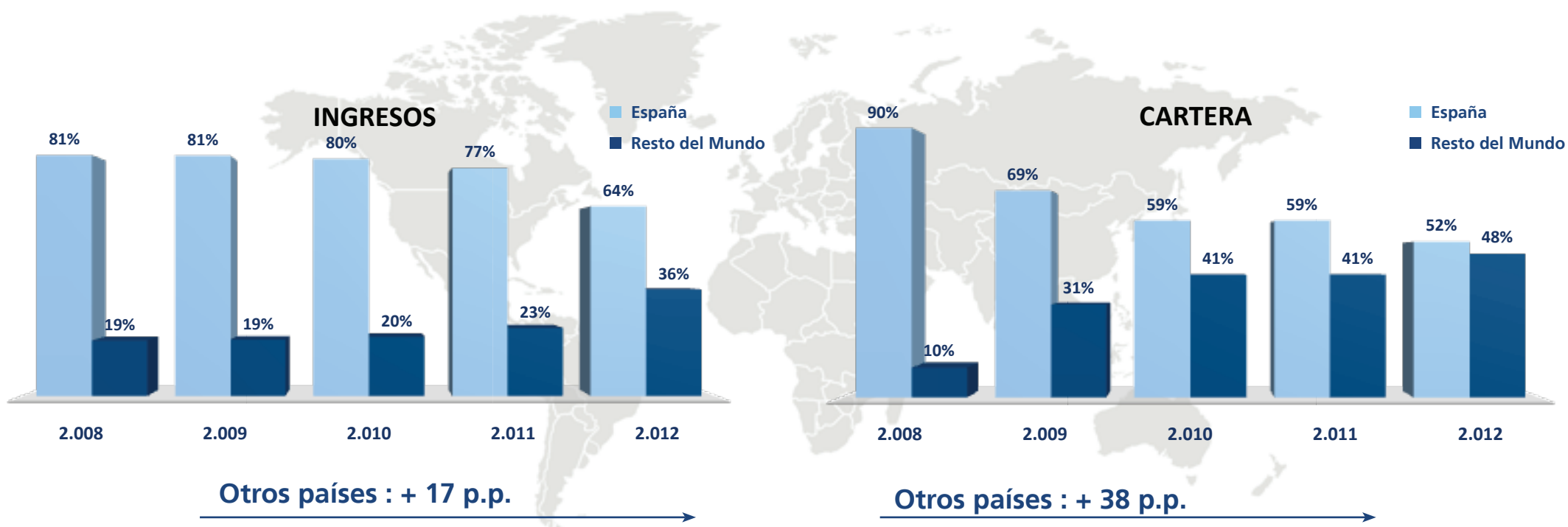
¹ Incluye Abu Dhabi; ² Incluye Nepal y Timor; ³ Incluye Cabo Verde



ÍNDICE

1. Entorno Económico
- 2. Grupo Global**
3. Líneas de Actividad
4. Información Económico Financiera
5. Responsabilidad Social Corporativa

Evolución del negocio



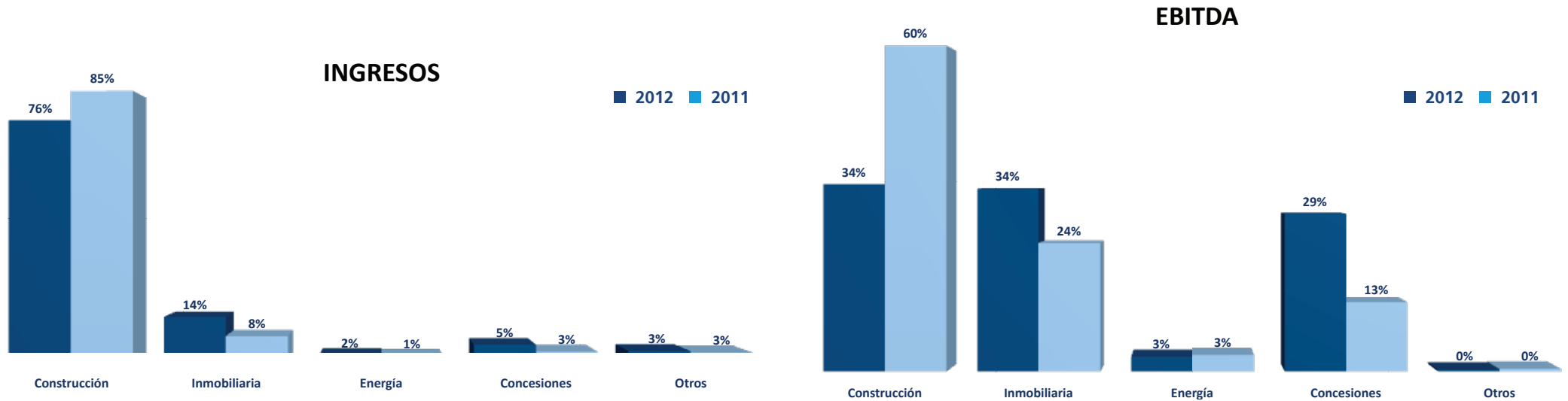
- La contribución del negocio fuera de España ha aumentado en los últimos cinco años tanto en ingresos como en cartera.



ÍNDICE

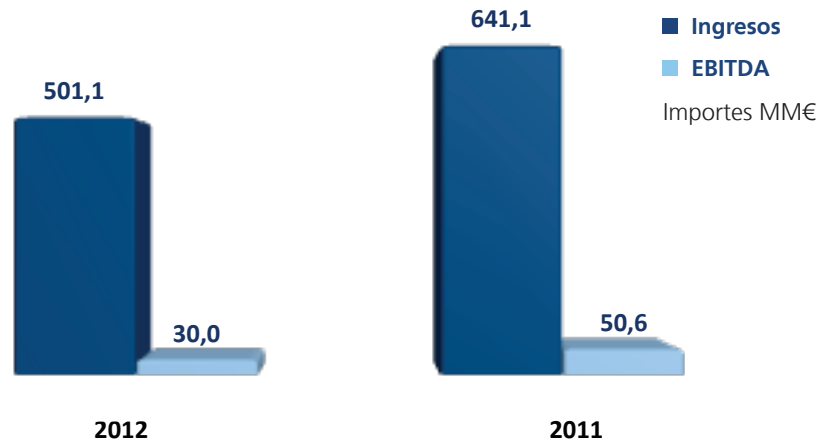
1. Entorno Económico
2. Grupo Global
- 3. Líneas de Actividad**
4. Información Económico Financiera
5. Responsabilidad Social Corporativa

Aportación por línea de actividad



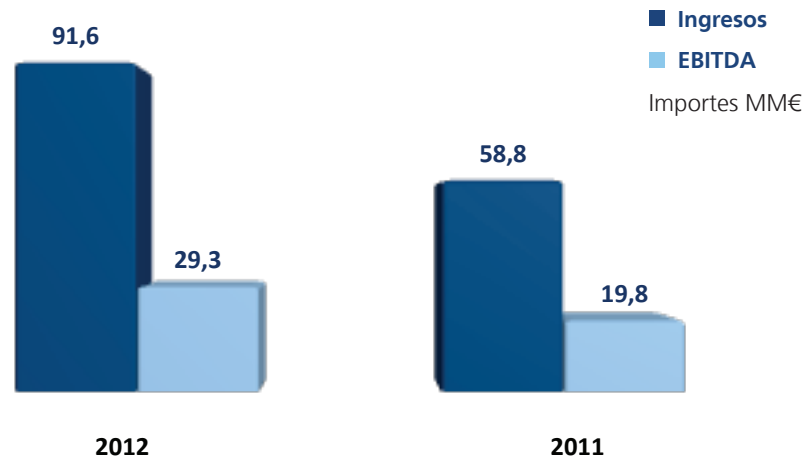
- Construcción: reducción a causa de la contracción del mercado español.
- Inmobiliaria: aumento de los ingresos un 54% a causa de la realización de activos en el mercado español y el buen comportamiento del mercado de viviendas en Perú.
- Energía: línea de actividad con un volumen recurrente y creciente de ingresos.
- Concesiones: incremento por los hospitales de Chile.

Construcción

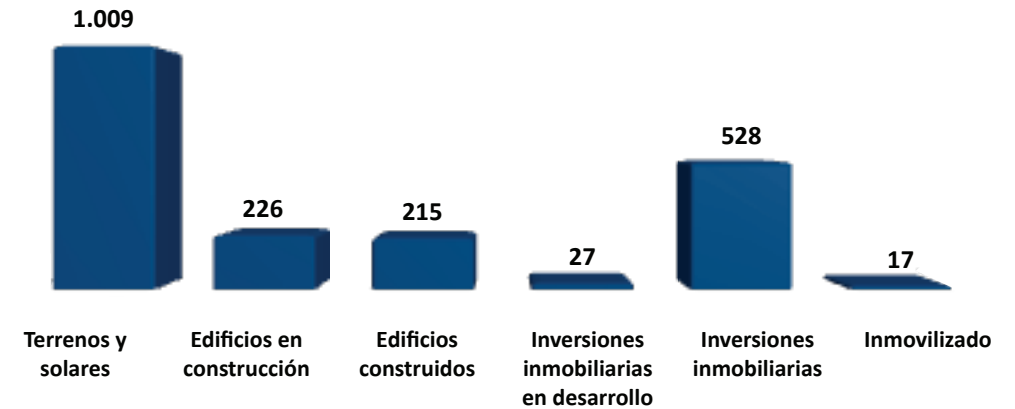


- Los ingresos se incrementan en los mercados exteriores sin llegar a compensar la caída en España, como consecuencia el EBITDA se reduce.
- Entre la últimas adjudicaciones se encuentran:
 - Museo Louvre en Abu Dhabi, por 660 millones dólares en joint venture al 33,33%.
 - Sede del Ministerio del Interioraeropuerto de la República del Congo, por 58 millones de euros.
 - Ampliación y remodelación de de Katmandú (Nepal), por 70 millones de dólares.
 - Rehabilitación y mantenimiento de una carretera en Timor Oriental, por 20 millones de dólares.

Inmobiliario

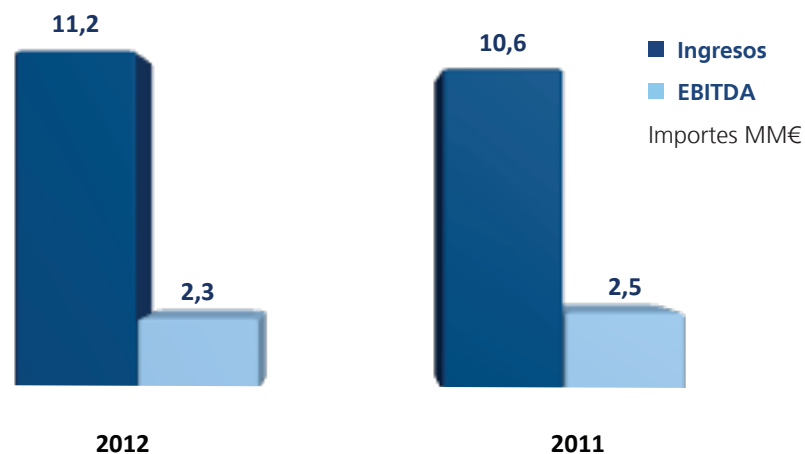


GAV ajustado al % de participación



- Aumento de los ingresos un 54,2% a causa del buen comportamiento del mercado de viviendas en Perú.
- La ocupación media de los activos patrimoniales se sitúa en el 82,9% (80,4% en 2011).
- Importe de entregas de viviendas 63,3MM€ (31,6 MM€ en 2011).
- Deterioro de los activos inmobiliarios en el año por importe de 155,2 MM€ (16,8 MM€ en 2011).

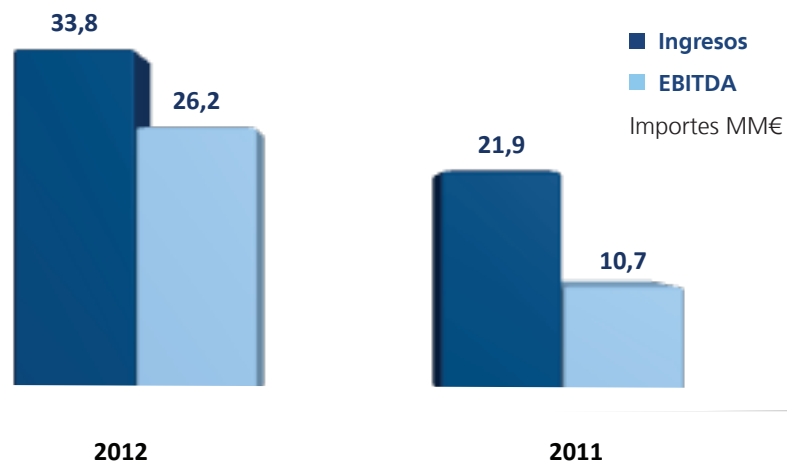
Energía



- Buen comportamiento de esta línea de negocio debido a que los clientes, principalmente centros hospitalarios, no se ven afectados por el entorno económico.
- El margen por EBITDA se sitúa por encima del 20%.
- Diversificación geográfica (21,3% en mercados exteriores) y de tipología de actividad (producción y suministro de energía a hospitales, poligeneración, producción eólica).

LÍNEAS DE ACTIVIDAD

Concesiones y Servicios



- Aumento de los ingresos con motivo de los Hospitales Maipú y La Florida en Chile.
- La cartera fuera de España representa el 90,7%.
- Como última adjudicación destaca la Autopista Rutas del Loa en régimen de concesión por un plazo máximo de 35 años y una cartera estimada de ingresos de 900 MM€.



ÍNDICE

1. Entorno Económico
2. Grupo Global
3. Líneas de Actividad
- 4. Información Económico Financiera**
5. Responsabilidad Social Corporativa

Hechos destacados 2012

- Mejora del EBITDA un 3,5% alcanzando la cifra de 87,2 MM€ en 2012 frente a los 84,2 MM€ del 2011. El margen EBITDA se ha incrementado desde el 11,2% en 2011 al 13,2% en 2012.
- Siguiendo con la política de saneamiento del balance, Grupo SANJOSE ha realizado correcciones en el valor de los activos inmobiliarios en el ejercicio 2012 por importe de 155,2 MM€ (16,8 MM€ en 2011).
- Excluyendo el impacto del deterioro de los activos el resultado neto de explotación EBIT ascendería a un beneficio de 68,5 MM€.
- Mejora un 34,9% en el resultado financiero debido a dos factores: vencimiento de instrumentos derivados y evolución de los tipos de interés.

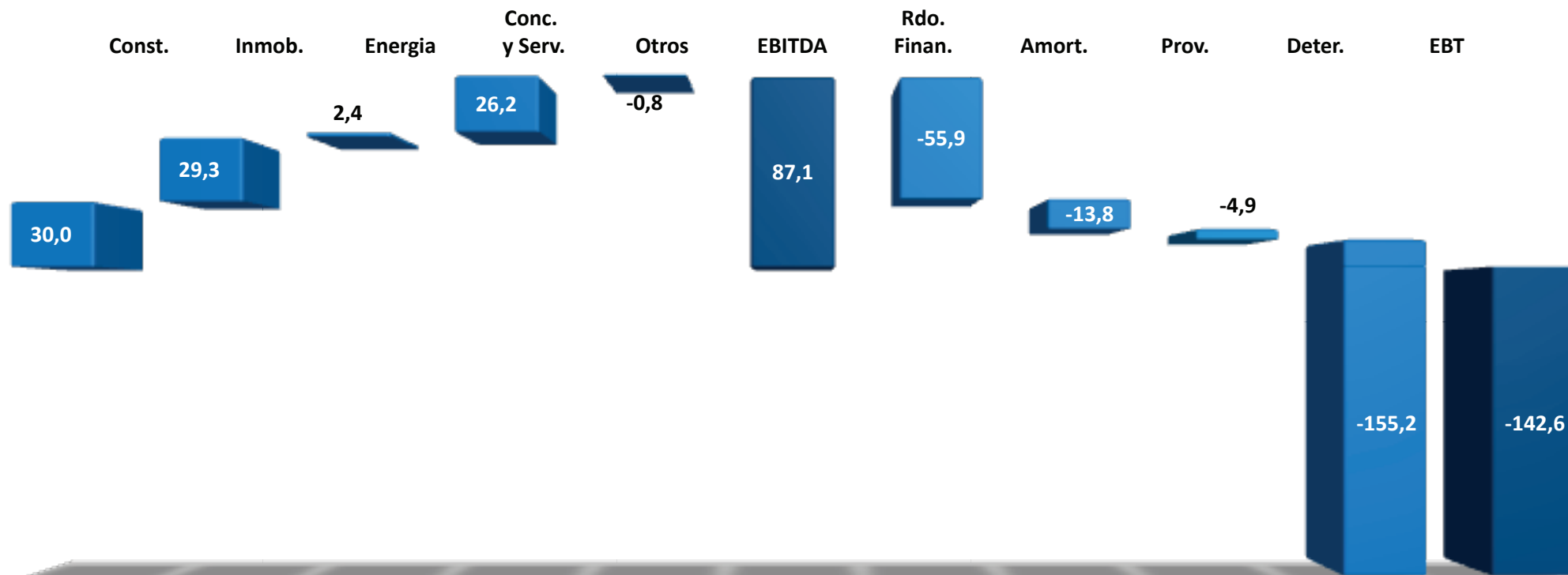
INFORMACIÓN FINANCIERA

Cuenta de pérdidas y ganancias

	2012		2011		Variación
	MM€	%	MM€	%	
Importe Neto de la cifra de Negocios (INCN)	658,4	100,0%	752,2	100,0%	-12,5%
Otros Ingresos de Explotación	9,1	1,4%	5,1	0,7%	79,7%
Gastos de Explotación	-580,3	-88,1%	-672,1	-89,5%	-13,8%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	87,2	(13,2%)	84,2	(11,2%)	3,5%
Dotación a la amortización	-13,8	-2,1%	-15,3	-2,0%	-10,0%
Deterioro de Existencias	-114,9	-17,4%	-9,5	-1,3%	-1103,7%
Deterioro de Inm. Material e Inv. Inmobiliarias	-40,3	-6,1%	-7,3	-1,0%	448,7%
Variación de Provisiones Comerciales	-4,9	-0,8%	-17,0	-2,3%	-70,9%
Resultado de Explotación (EBIT)	-86,7	-13,2%	35,0	4,7%	-347,6%
Gastos Financieros Netos	-59,5	-9,0%	-63,4	-8,4%	-6,1%
Variación Valor Razonable en Instrumentos Financieros	-6,4	-1,0%	-10,4	-1,4%	-37,7%
Diferencias de Cambio y Otros	12,2	1,9%	-8,7	-1,2%	-240,0%
Resultado Entidades Valoradas por Mét. Participación	-2,2	-0,3%	-1,2	-0,2%	85,2%
Resultado Antes de Impuestos (EBT)	-142,6	-21,7%	-48,6	-6,5%	193,5%
Impuesto de Sociedades	43,3	6,6%	11,0	1,5%	294,8%
Resultado Después de Impuestos	-99,3	-15,1%	-37,6	-5,0%	163,9%

- El margen bruto de explotación (EBITDA) mejora en 2012 en 2 p.p. con respecto al 2011.

Composición del resultado



	INCN	EBITDA
España	64,4 %	49,8%
Resto de países	35,6%	50,2%

INFORMACIÓN FINANCIERA

Balance

ACTIVO	2012		2011		Variación
	MM€	%	MM€	%	
	20,7	0,7%	16,3	0,6%	26,8%
Inmovilizado Material	60,8	2,2%	76,2	2,6%	-20,3%
Inversiones Inmobiliarias	499,9	17,9%	546,8	18,9%	-8,6%
Otros Activos No Corrientes (Inv. Asoc., diferidos, otros)	344,8	12,4%	246,0	8,5%	40,1%
Total Activos No Corrientes	926,2	33,2%	885,3	30,6%	4,6%
Existencias	1.132,7	40,6%	1.260,6	43,5%	-10,1%
Deudores Comerciales	373,3	13,4%	476,6	16,5%	-21,7%
Efectivo y Otros Activos Líquidos	358,7	12,9%	274,6	9,5%	30,6%
Total Activos Corrientes	1.864,7	66,8%	2.011,7	69,4%	-7,3%
TOTAL ACTIVO	2.790,8	100,0%	2.897,1	100,0%	-3,7%
PASIVO					
Total Patrimonio Neto	247,0	8,9%	349,1	12,1%	-29,2%
Deuda Financiera Bancaria No Corriente	1.551,6	55,6%-	1.494,1	51,6%	3,8%
Instrumentos Financieros Derivados	34,7	1,2%-	27,8	1,0%	24,7%
Otros Pasivos No Corrientes (prov., diferidos, otros)	115,2	4,1%	114,1	3,9%	1,0%
Total Pasivo No Corriente	1.701,6	61,0%	1.636,1	56,5%	4,0%
Deuda Financiera Bancaria Corriente	387,9	13,9%	376,6	13%	3,0%
Acreedores Comerciales	414,7	14,9%	504,0	17,4%	-17,7%
Otros Pasivos Corrientes (prov., vinculadas y otros)	39,6	1,4%	31,3	1,1%	26,5%
Total Pasivo Corriente	842,2	30,2%	911,9	31,5%	-7,6%
TOTAL PASIVO	2.790,8	100,0%	2.897,1	100,0%	-3,7%

Deuda financiera neta

	2012		2011		<u>Variación</u>
	MM€	%	MM€	%	
Efectivo y Otros Activos Líquidos	358,7	100,0%	274,6	100,0%	30,6%
Total Posiciones Activas	358,7	100,0%	274,6	100,0%	30,6%
Deuda Financiera No Corriente	1.551,6	78,8%	1.494,1	78,2%	3,8%
Instrumentos Financieros Derivados Pasivos l/p	34,7	1,7%	27,8	1,5%	24,7%
Deuda Financiera Corriente	398,1	20,1%	380,4	19,9%	4,7%
Instrumentos Financieros Derivados Pasivos c/p	0,1	0,0%	7,2	0,4%	-99,2%
Resultado de Explotación (EBIT)	1.984,5	100,0%	1.909,5	100,0%	3,9%
Resultado Antes de Impuestos (EBT)	(1.625,8)		(1.634,5)		-0,6%

Deuda financiera neta

- La deuda financiera neta en 2012 se mantiene con respecto al ejercicio anterior.
- Dentro de la deuda financiera corriente se incluyen 185 MM€ de financiación de proyectos (Hospitales de Chile y ST-4) sin recurso al grupo.
- Grupo SANJOSE viene manteniendo conversaciones en las últimas semanas con las Entidades Financieras del Contrato sindicado de Financiación de 21 de abril de 2009 con el fin de adaptar los periodos de amortización y vencimiento previstos. Mediante esta modificación, Grupo SANJOSE pretende adecuar su estructura financiera a las previsiones de crecimiento y consolidación del negocio en las actividades de construcción, concesional e inmobiliaria.

Generación de caja

	2012	2011
	MM€	MM€
Recursos Generados por las Operaciones	87,2	84,2
Variaciones de Circulante	24,9	23,6
Otros	18,9	-1,0
Flujo de Caja Operativo Neto	(131,0)	(106,8)
Desinversiones / (Inversiones)	-63,1	-49,0
Otros	-40,1	-81,4
Flujo de Caja por Inversiones	-103,2	-130,4
Flujo de Caja Libre	27,8	-23,6
Cobros / (Pagos) por valores propios	-2,0	-7,0
Incremento / (Disminución) Endeudamiento	60,9	95,6
Ingresos / (Gastos) Financieros	-55,1	-68,4
Otros	-2,1	-1,4
Flujo de Caja por Financiación	1,7	18,9
Flujo de Caja Total	29,5	-4,7

INFORMACIÓN FINANCIERA

Generación de caja

- Aumento del flujo de caja operativo neto en 24,2 MM€ (22,7%).
- Aumento del flujo de caja total en 34,2 MM€.
- Generación de caja como factor clave de negocio.

INFORMACIÓN FINANCIERA

Cartera

Cartera por Tipología	2012		2011		Variación	Mayo 2013	
	MM€	%	MM€	%		MM€	%
Construcción	723	37%	887	44%	-18,5%	1.014	100%
Obra Civil	237	12%	317	16%	-25,2%	399	13%
Edificación No Residencial	403	21%	427	21%	-5,6%	557	18%
Edificación Residencial	71	4%	116	6%	-38,8%	50	2%
Industrial	12	1%	27	1%	-55,6%	8	0%
Concesiones y Servicios	388	20%	384	19%	1,0%	1.237	40%
Mantenimiento	31	2%	29	1%	6,9	28	1%
Concesiones y Servicios	357	18%	355	18%	0,6	1.209	39%
Energía	821	42%	752	37%	9,2%	819	27%
Total Cartera	1.932	100%	2.023	100%	-4,5%	3.070	100%
España	1.005	52%	1.201	59%	-16%	931	30%
Mercados exteriores	928	48%	822	18%	12,9%	2.139	70%
Cliente Público	1.095	57%	1.676	83%	1.676	2.045	67%
Cliente Privado	838	43%	347	17%	347	1.025	30%

- Progresivo aumento de la cartera exterior.

Comportamiento de la acción

- Mal comportamiento del mercado bursátil español.
- Variación de la cotización del Grupo en 2013 por encima de la media.

Índice	Var. 2012	Var. 2013	Var. Acumulado
IBEX-35	-4,7%	-0,4%	-5,0%
Construcción ¹	-16,1%	-4,9%	-20,2%
Inmobiliaria ²	-32,2%	-16,6%	-43,5%
Grupo SANJOSE	-44,9%	5,3%	-42,0%

* Cierre a 19-06-2013

¹ El índice incluye: Acciona, ACS, FCC, Ferrovial, OHL y Sacyr.

² El índice incluye: Colonial, Inmobiliaria del Sur, Realia, Quabit y Reyal Urbis.

Potencial de la acción

- Valoración de la línea de construcción: negocio exterior en crecimiento.
- Valoración de la línea inmobiliaria: NNAV positivo.
- Desarrollo urbanístico Chamartín (DUCH).
- Proyectos de energía recurrentes y seguros en ingresos.
- Recientes proyectos de concesiones (Autopista Rutas del Loa).
- Marcada globalización y diversificación del negocio.



Gran potencial de la acción que actualmente cotiza en mínimos debido al mercado bajista general de la zona euro



ÍNDICE

1. Entorno Económico
2. Grupo Global
3. Líneas de Actividad
4. Información Económico Financiera
- 5. Responsabilidad Social Corporativa**

Principios y compromisos

- Máxima atención a las personas, a la calidad de sus condiciones de trabajo, de igualdad y formación.
- Prevención de Riesgos Laborales como cultura de empresa.
- Implantación de procedimientos formales y de diálogo abierto con todos los grupos de interés.
- Política de transparencia informativa.
- Compromiso con el desarrollo sostenible y el mayor respeto por el medio ambiente.

Gerencia de riesgos

- Grupo SANJOSE ha convertido la Gerencia de Riesgos en una de sus herramientas fundamentales para minimizar los peligros inherentes al desarrollo de sus negocios y generar con ello valor para el accionista. Entre sus sistemas de control de riesgo se encuentran:
 - Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF): cuyo principal objetivo es aportar mayor eficiencia y seguridad razonable sobre la fiabilidad de los procesos y de la generación de la información financiera del Grupo.
 - Prevención de Riesgos Laborales: Basada en el respeto con la legislación vigente, en la formación continua con los trabajadores y en la integración del sistema preventivo en todos los niveles jerárquicos.

Medio Ambiente y Calidad

- Grupo SANJOSE posee varios certificados de gestión medioambiental que demuestra su compromiso permanente en esta área. Entre sus objetivos se encuentran: Implantación de medidas para anular el impacto medioambiental, reducción de generación de residuos favoreciendo su reciclaje, utilización racional de los recursos naturales existentes.
- Grupo SANJOSE tiene una política de calidad basada en directrices de la normas ISO. El principal objetivo es alcanzar la plena satisfacción de los clientes. Ha obtenido el reconocimiento en esta área a través de certificados de gestión de calidad.



Junta General
de Accionistas

2013

D. Roberto Rey
Consejero Delegado