GRUPO SANJOSE

Informe Resultados 2009

SANJOSE CONSTRUCTORA

SANJOSE TECNOLOGÍAS

SANJOSE CONCESIONES Y SERVICIOS

SANJOSE INMOBILIARIA

SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE

AVISO LEGAL

El presente documento contiene información financiera elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y ha sido elaborado por Grupo E. San José, S.A. en base a las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad.

Ni la compañía, ni 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.

Se invita a todos ellos a consultar la documentación e información pública comunicada o registrada por el **Grupo SANJOSE** ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“HIGHLIGHTS” 2009 (I)

- Pérdidas netas de € 44,3 MM. Análisis de la “calidad” de las pérdidas.
- Exitoso proceso de Refinanciación:
  - Estabilidad Financiera para los próximos 5 años
  - Equilibrio de las masas de Balance
  - Buena posición de Tesorería
  - Buena evolución de los flujos de Caja
- Negocio de construcción → contracción del INCN a cambio de mejora del riesgo y los márgenes.
- Negocio Inmobiliario → aceptable cifra de ventas con EBITDA positivo.
- Cartera. Mantenimiento pero con giro radical en su composición:
  - Más público
  - Más Internacional
  - Más diversificación (energía y concesiones)

"HIGHLIGHTS" 2009 (II)

- Hitos más significativos del 2009:
  - Reorganización corporativa y salida a Bolsa el 20.07.09
  - Aprobación inicial del Plan Parcial de Prolongación de la Castellana (DUCH).
  - Admisión a cotización de Carlos Casado en la Bolsa de Nueva York.
  - Inauguración del Centro Comercial *DOT Baires Shopping* (Buenos Aires). Premio (ICSC) al mejor centro comercial de América Latina en 2009.
  - Implantación en Chile. Adjudicación del proyecto de diseño, construcción y operación de 2 hospitales.
  - Implantación en India. Adjudicación de la construcción de 4 túneles.

RESULTADOS 2009

…mejora sensible de los resultados…

	2.009		2.008		
	MM €	%	MM €	%	Variación
Importe Neto de la cifra de Negocios (INCN)	**1.083,6**	**100%**	**1.349,7**	**100%**	**-19,7%**
Otros Ingresos de Explotación	8,8	0,8%	32,0	2,4%	-72,4%
Gastos de Explotación	-1.021,3	-94,3%	-1.299,6	-96,3%	-21,4%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	**71,1**	**6,6%**	**82,1**	**6,1%**	**-13,4%**
Dotación a la Amortización	-14,6	-1,3%	-15,1	-1,1%	-3,0%
Deterioro de Existencias	-34,0	-3,1%	-53,7	-4,0%	-36,6%
Variación de Provisiones Comerciales y otros deterioros	-9,6	-0,9%	-22,5	-1,7%	-57,2%
Resultado de Explotación (EBIT)	**12,8**	**1,2%**	**-9,2**	**-0,7%**	
Gastos Financiaros Netos	-71,2	-6,6%	-73,5	-5,4%	-3,2%
Variación Valor Razonable en Instrumentos Financieros	-4,7	-0,4%	-7,1	-0,5%	-33,7%
Diferencias de Cambio y Otros	-3,8	-0,3%	-3,4	-0,3%	11,2%
Resultado Entidades Valoradas por Mét. de Participación	-1,7	-0,2%	-6,4	-0,5%	-73,4%
Resultado Antes de Impuestos (EBT)	**-68,6**	**-6,3%**	**-99,6**	**-7,4%**	**-31,1%**
Impuesto de sociedades	24,3	2,2%	31,0	2,3%	-21,6%
Resultado Después de Impuestos	**-44,3**	**-4,1%**	**-68,6**	**-5,1%**	**-35,4%**

Análisis de gestión de las pérdidas

- **BAI: € -68,6 MM**

Ajustes:

- Gastos refinanciación imputados: € 14,8 MM
- Amortizaciones y Provisiones-Deterioros: € 64,1 MM

- **BAI "ordinario" de gestión: € 10,3 MM**

RENEGOCIACIÓN DE LA DEUDA

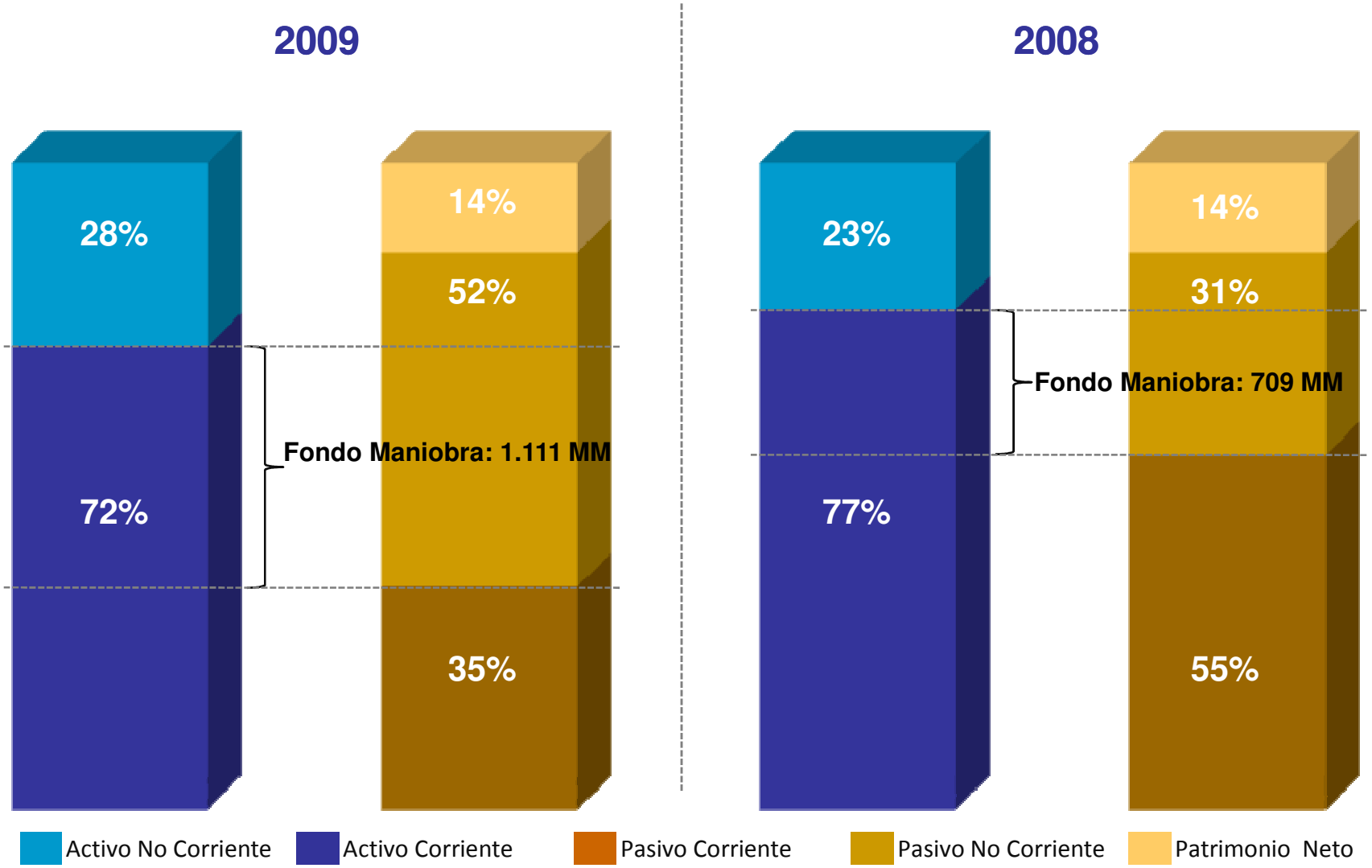
Refinanciación total de la Deuda Financiara

- Préstamos y créditos → € 1.129 MM
- Descuento → € 244 MM
- Confirming → € 105 MM
- Avales técnicos y Financieros → € 510 MM
- Línea de Liquidez Adicional → € 222 MM

- 6 años de plazo con 3 de carencia
- Mantenimiento de las líneas comerciales durante el período

ESTABILIDAD FINANCIERA A 6 AÑOS, CON CAPACIDAD DE FINANCIACIÓN DE OPERACIONES

…equilibrio en las masas de balance…



…estructura de la deuda a largo plazo…

	2.009		2.008		
	MM €	%	MM €	%	Variación
Efectivo y otros activos líquidos	189,5	100,0%	150,2	100,0%	26,2%
Total posiciones activas	**189,5**	**100,0%**	**150,2**	**100,0%**	**26,2%**
Deuda Financiera no Corriente	1.372,6	74,9%	841,1	48,0%	63,2%
Instrumentos Financieros Derivados Pasivos	40,2	2,2%	23,5	1,3%	71,5%
Deuda Financiera Corriente*	404,1	22,1%	871,4	49,7%	-53,6%
Deuda Financiera con empresas del Grupo	14,4	0,8%	17,4	1,0%	-17,1%
Total Activos Corrientes	**1.832,4**	**100,0%**	**1.753,3**	**100,0%**	**4,5%**
TOTAL DFN	**1.642,9**		**1.603,1**		**2,5%**
Costes incurridos en Refinanciación	24,0				
Variación de Valor Instrumentos Derivados	16,8				
TOTAL DFN Ajustada	**1.602,1**		**1.603,1**		**-0,1%**

* Con independencia de la fecha de amortización efectiva, contablemente se clasifica como “corriente” la deuda financiera que está afecta a la financiación de activos clasificados en el balance de situación igualmente como “corriente”. Sin perjuicio de ello, la refinanciación acordada otorga un período de carencia de amortización del principal de 3 años.

…siendo clave la generación de caja

	2.009 MM €	2.008 MM €
EBITDA	**71,1**	**82,1**
Variaciones de Circulante	-58,4	-161,1
Otros	18,6	5,2
Flujo de Caja Operativo Neto	**31,2**	**-73,8**
Desinversiones / (Inversiones)	-30,0	25,2
Otros	-4,0	0,1
Flujo de Caja Por Inversiones	**-34,0**	**25,3**
Flujo de Caja Libre	**-2,8**	**-48,5**
Cobros / (Pagos) por valores propios	22,4	-92,2
Incremento / (Disminución) Endeudamiento	105,3	282,5
Ingresos / (Gastos) Financieros	-81,8	-65,1
Otros	-8,0	-39,1
Flujo de Caja por Financiación	**37,9**	**86,1**
FLUJO DE CAJA TOTAL	**35,1**	**37,6**

DIVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN

…menos ventas a cambio de más rentabilidad

	2.009 Miles €	2.008 Miles €	Variación
Importe Neto de la cifra de Negocios (INCN)	910,1	1.212,3	-24,9%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	56,7	49,0	15,7%
Márgen	*6,2%*	*4,0%*	
Resultado de Explotación (EBIT)	43,7	31,3	39,5%
Márgen	*4,8%*	*2,6%*	
Resultado Antes de Impuestos (EBT)	36,8	35,0	5,2%

POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO Y SOLVENCIA DE LA CARTERA DE CLIENTES

DIVISIÓN INMOBILIARIA

…ventas estables con EBITDA positivo

	2.009 Miles €	2.008 Miles €	Variación
Importe Neto de la cifra de Negocios (INCN)	142,6	139,1	2,5%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	14,4	25,6	-43,8%
Márgen	*10,1%*	*18,4%*	
Resultado de Explotación (EBIT)	-22,5	-80,9	-72,2%
Márgen	*-15,8%*	*-58,1%*	
Resultado Antes de Impuestos (EBT)	-96,4	-144,9	-33,5%

RECURRENCIA DE INGRESOS POR RENTAS Y NIVELES DE PREVENTAS POR ENCIMA DE LAS 400 UNIDADES

CARTERA

…volumen de contratos que viabilizan el futuro

CARTERA POR TIPOLOGÍA	2.009 MM €		2.008 MM €		Variación
Construcción	**1.213**	**59%**	**1.258**	**70%**	**-4%**
Obra Civil	339	16%	345	19%	-2%
Edificación No Residencial	635	31%	648	36%	-2%
Edificación Residencial	192	9%	245	14%	-22%
Industrial	47	2%	20	1%	135%
Concesiones y Servicios	**353**	**17%**	**52**	**3%**	**579%**
Mantenimiento	29	1%	29	2%	0%
Concesiones y Servicios	324	16%	23	1%	1309%
Energía*	**504**	**24%**	**491**	**27%**	**3%**
Total Cartera	**2.070**	**100%**	**1.801**	**100%**	**15%**
Ámbito Nacional	**1.433**	**69%**	**1.620**	**90%**	**-12%**
Ámbito Internacional	**638**	**31%**	**181**	**10%**	**252%**
Cliente Público	**1.687**	**81%**	**1.280**	**71%**	**32%**
Cliente Privado	**383**	**19%**	**521**	**29%**	**-26%**

* No incluye la cartera correspondiente a los 142 MW de energía eólica que fueron adjudicados a SANJOSE en el Plan Eólico de Galicia al encontrarse en suspensión el procedimiento de autorización.

CLAVES A FUTURO

- **Optimización de la cartera. Defensa del margen con acento en la gestión del riesgo.**
- **Puesta en valor de la cartera inmobiliaria, facilitado por depreciaciones absorbidas.**
- **Desarrollo selectivo del negocio internacional:**
  - **Chile: Hospitales**
  - **Perú: Promoción de 3.300 viviendas**
  - **Argentina: La Tablada (Matanza). Proyecto de 20.000 viviendas.**
  - **Otros**
- **DUCH**

Dirección General de Administración y Finanzas – **Grupo SAN JOSÉ**
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

GRUPO SANJOSE