



**GRUPO SANJOSE**

# **Informe de Resultados 3º Trimestre de 2009**

(Enero – Septiembre 2009)



## **INDICE:**

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

## 1. PRINCIPALES HECHOS ACONTECIDOS

---

### Reorganización corporativa del GRUPO SANJOSE y salida a Bolsa

El 20 de julio de 2009 fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa de Valores las acciones de la Sociedad "Grupo Empresarial San José, S.A." (GSJ), una vez perfeccionada la operación de fusión con "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A."

### Culminación del proceso renegociación de la Deuda Financiera del Grupo

El **Grupo SANJOSE** ha concluido de forma exitosa el proceso de reestructuración de la totalidad de la deuda financiera para todo el Grupo. Los principales términos de esta nueva financiación son:

- Préstamos y créditos por un importe máximo de principal de 1.112 millones de euros.
- Tramo de descuento comercial y financiero con un límite máximo de 244 millones de euros.
- Tramo de confirming por un límite máximo de 105 millones de euros.
- Tramo de avales técnicos y financieros, por un límite máximo total de 502 millones de euros.
- Línea de financiación adicional por importe de 222 millones de euros.
- Se establece un horizonte de devolución de la deuda de 6 años, así como la existencia de un período de carencia de amortización de principal de 3 años.

Esta refinanciación le proporciona al Grupo la estabilidad financiera necesaria para poder afrontar los desafíos de los mercados en los que opera.

### Cotización de la sociedad del Grupo "Carlos Casado" en la Bolsa de Nueva York

La sociedad Carlos Casado, participada mayoritariamente por el Grupo San José, recibió el pasado 9 de septiembre la autorización de la SEC (Securities Exchange Commission) para cotizar en la Bolsa de Nueva York. Esta operación se enmarca dentro de la estrategia de apertura a nuevos mercados y obtención de liquidez.

Esta sociedad es cabecera de un Grupo, contando entre sus principales activos con 310 mil hectáreas de terrenos en el Chaco paraguayo, donde actualmente desarrolla producción agrícola, explotación ganadera vacuna e investigación de cultivos para la obtención de biodiesel.

### Aprobación inicial del Plan Parcial de Prolongación de la Castellana

El pasado 5 de noviembre, Ayuntamiento de Madrid ha aprobado inicialmente el Plan Parcial de Prolongación de la Castellana.

La prolongación de la Castellana irá desde el Nudo Norte hasta la M-40, casi en el límite del término municipal de Madrid, a lo largo de un ámbito de 312 hectáreas. El proyecto se estructura en torno al gran eje vertebrador que es la nueva Castellana con una longitud de 2,6 kilómetros, y que contempla la siguiente zonificación y usos:

- a. 1.204 mil m<sup>2</sup> de oficinas
- b. 165 mil m<sup>2</sup> de uso hotelero
- c. 165 mil m<sup>2</sup> de uso comercial.
- d. Construcción de 17 mil viviendas.

Los trabajos, que se iniciarán previsiblemente en 2011, se desarrollarán por un período estimado de 12 años y fomentarán la ocupación de unos 20 mil puestos de trabajo de media.

Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A. (DUCH) es la sociedad poseedora de los derechos sobre el suelo y es en un 27,5% propiedad de **Grupo SANJOSE**.

## 2. PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS

Datos en Miles de Euros

|   | Grupo SANJOSE |           |            |
|---|---------------|-----------|------------|
|   | Sept.09       | Sept.08   | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)       | 801.708       | 980.723   | -18,3%     |
| Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)           | 50.789        | 52.778    | -3,8%      |
| Margen EBITDA                                     | 6,3%          | 5,4%      |            |
| Beneficio Neto de Explotación (EBIT)              | 17.607        | 3.843     | 358,2%     |
| Margen EBIT                                       | 2,2%          | 0,4%      |            |
| Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas | -44.808       | -52.758   | -15,1%     |
| Beneficio después de impuestos                    | -30.308       | -36.401   | -16,7%     |
| Patrimonio neto                                   | 416.370       | 478.935   | -13,1%     |
| Deuda financiera neta                             | 1.714.942     | 1.634.189 | 4,9%       |
| Cartera (en millones de euros)                    | 2.110         | 1.321     | 59,7%      |

### Cifra de Negocios:

Entre el mes de enero y septiembre del ejercicio 2009, el **Grupo SANJOSE** ha facturado 801,7 millones de euros, lo cual representa un 18,3% menos que el mismo período del ejercicio 2008. Esta variación está justificada por el endurecimiento generalizado habido en los mercados, especialmente al mercado inmobiliario en España, por la reducción en el volumen de licitación pública, y por la política de gestión del riesgo llevada a cabo por el Grupo (se da máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la cartera de obra). El detalle del Importe neto de la cifra de negocios, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

| INCN por Actividades             | Grupo SANJOSE  |         |                |     |        |
|----------------------------------|----------------|---------|----------------|-----|--------|
|                                  | Sept.09        | Sept.08 | Variac.(%)     |     |        |
| Construcción                     | 665.067        | 83%     | 898.356        | 92% | -26,0% |
| Inmob.y Desarr.Urbanísticos      | 111.217        | 14%     | 89.055         | 9%  | 24,9%  |
| Energía                          | 3.251          | 0%      | 3.121          | 0%  | 4,2%   |
| Concesiones y Servicios          | 22.533         | 3%      | 20.675         | 2%  | 9,0%   |
| Comercial                        | 11.400         | 1%      | 13.443         | 1%  | -15,2% |
| Ajustes de consolidación y otros | -11.761        | -1%     | -43.927        | -4% | 73,2%  |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>801.708</b> |         | <b>980.723</b> |     |        |

Datos en Miles de Euros

| INCN por Ambito | Grupo SANJOSE  |         |                |     |        |
|-----------------|----------------|---------|----------------|-----|--------|
|                 | Sept.09        | Sept.08 | Variac.(%)     |     |        |
| Nacional        | 647.830        | 81%     | 818.157        | 83% | -20,8% |
| Internacional   | 153.878        | 19%     | 162.566        | 17% | -5,3%  |
| <b>TOTAL</b>    | <b>801.708</b> |         | <b>980.723</b> |     |        |

## Resultados:

El **EBITDA** de **Grupo SANJOSE** correspondiente a los primeros nueve meses del ejercicio 2009 se sitúa en 50,8 millones de euros, lo cual supone un 6,3% sobre la cifra de negocios del período, frente al 5,4% que suponía en septiembre de 2008.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

| EBITDA por Actividades           | Grupo SANJOSE |               |              |
|----------------------------------|---------------|---------------|--------------|
|                                  | Sept.09       | Sept.08       | Variac.(%)   |
| Construcción                     | 30.249 60%    | 30.469 58%    | -0,7%        |
| Inmob.y Desarr.Urbanísticos      | 20.783 41%    | 8.969 17%     | 131,7%       |
| Energía                          | 962 2%        | 896 2%        | 7,4%         |
| Concesiones y Servicios          | 2.475 5%      | 2.322 4%      | 6,6%         |
| Comercial                        | 1.508 3%      | 2.602 5%      | -42,0%       |
| Ajustes de consolidación y otros | -5.188 -10%   | 7.521 14%     |              |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>50.789</b> | <b>52.778</b> | <b>-3,8%</b> |

El **resultado de explotación** del ejercicio se sitúa en 17,6 millones de euros, lo que representa un margen del 2,2%, habiéndose producido un incremento muy significativo con respecto a los primeros nueve meses del ejercicio 2008, donde el resultado ascendía a 3,8 millones de euros en 2008.

El **resultado después de impuestos** de los primeros nueve meses del 2009 se sitúa en -30,3 millones de euros, habiendo mejorado con respecto a los primeros nueve meses del ejercicio 2008 en un 16,7%.

### 3. EVOLUCIÓN POR ACTIVIDADES

#### 3.1 Construcción:

Datos en Miles de Euros

| CONSTRUCCIÓN                                      | Grupo SANJOSE |         |            |
|---|---------------|---------|------------|
|   | Sept.09       | Sept.08 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)       | 665.067       | 898.356 | -26,0%     |
| Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)           | 30.249        | 30.469  | -0,7%      |
| Margen EBITDA                                     | 4,5%          | 3,4%    |            |
| Beneficio Neto de Explotación (EBIT)              | 23.357        | 25.556  | -8,6%      |
| Margen EBIT                                       | 3,5%          | 2,8%    |            |
| Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas | 18.740        | 26.159  | -28,4%     |
| Cartera (en millones de euros)                    | 1.299         | 1.240   | 4,8%       |

Entre el mes de enero y septiembre del ejercicio 2009, la División de Construcción del **Grupo SANJOSE** ha facturado 665 millones de euros, lo cual representa un 26% menos que el mismo período del ejercicio 2008. Esta variación está justificada por el endurecimiento generalizado habido en los mercados de construcción tanto nacional como internacional, derivado de la crisis de liquidez en los mercados financieros internacionales. Dicho efecto tiene especial incidencia en la contratación pública: los problemas de liquidez se han trasladado igualmente a los Organismos Públicos, habiéndose reducido en nivel de licitación pública con respecto a ejercicios anteriores, así como el ritmo de producción.

Adicionalmente, la política de gestión del riesgo llevada a cabo por el Grupo (se da máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la nueva contratación), se traduce en una reducción el volumen de contratación y producción con respecto a ejercicios anteriores.

El detalle del INCN de la División de Construcción, por tipología de actividad y ámbito de actividad, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

| DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN | Septiembre'09  |            |                |            |                |     |
|----------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|-----|
|                                  | Nacional       |            | Internac.      | Total      |                |     |
| Obra Civil                       | 132.979        | 25%        | 10.382         | 8%         | <b>143.361</b> | 22% |
| Edificación No Residencial       | 273.624        | 51%        | 69.233         | 55%        | <b>342.857</b> | 52% |
| Edificación Residencial          | 107.376        | 20%        | 45.922         | 37%        | <b>153.298</b> | 23% |
| Construcción Industrial          | 25.551         | 5%         | 0              | 0%         | <b>25.551</b>  | 4%  |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>539.531</b> | <b>81%</b> | <b>125.537</b> | <b>19%</b> | <b>665.067</b> |     |

### 3.2 Inmobiliaria:

Datos en Miles de Euros

| INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS                | Grupo SANJOSE |         |            |
|---|---------------|---------|------------|
|   | Sept.09       | Sept.08 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)       | 111.217       | 89.055  | 24,9%      |
| Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)           | 20.783        | 8.969   | 131,7%     |
| Margen EBITDA                                     | 18,7%         | 10,1%   |            |
| Beneficio Neto de Explotación (EBIT)              | -3.959        | -24.521 | 83,9%      |
| Margen EBIT                                       | -3,6%         | -27,5%  |            |
| Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas | -61.510       | -99.416 | 38,1%      |

El importe neto de la cifra de negocios de la División Inmobiliaria del **Grupo SAN JOSE**, en los primeros nueve meses del ejercicio 2009, asciende a 111,2 millones de euros.

La actividad de promoción inmobiliaria del **Grupo SAN JOSE** durante los primeros nueve meses del ejercicio 2009 ha sido el que sigue:

- 382 viviendas entregadas por importe de 92 millones de euros
- 316 unidades pre-ventas por importe de casi 46 millones de euros

| DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA                       | Septiembre'09 |               |
|--|---------------|---------------|
|  | uds.          | Miles €       |
| Stock inicial de pre-ventas al 1 de enero de 2009    | 464           | 143.646       |
| Pre-ventas del período                               | 316           | 45.762        |
| Entregas del período                                 | -382          | -92.303       |
| <b>Stock final de pre-ventas al 30 de sept. 2009</b> | <b>398</b>    | <b>97.105</b> |

A la fecha actual, la División Inmobiliaria del **Grupo SAN JOSE** tiene contratadas ventas por un total de 398 unidades, lo cual representa 97 millones de euros.

La actividad patrimonial del Grupo, generador de ingresos recurrentes vía alquileres, ha aportado casi 20 millones de ingresos a la cuenta de resultados del área durante estos primeros 9 meses del año.



### 3.3 Energía:



Datos en Miles de Euros

| ENERGÍA   | Grupo SANJOSE |         |            |
|---|---------------|---------|------------|
|   | Sept.09       | Sept.08 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)       | 3.251         | 3.121   | 4,2%       |
| Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)           | 962           | 896     | 7,4%       |
| Margen EBITDA                                     | 29,6%         | 28,7%   |            |
| Beneficio Neto de Explotación (EBIT)              | 433           | 378     | 14,7%      |
| Margen EBIT                                       | 13,3%         | 12,1%   |            |
| Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas | 73            | -4      | -          |
| Cartera (en millones de euros)                    | 505           | 492     | 2,7%       |

En la cifra de cartera anterior no se está incluyendo la correspondiente a los 142 MW de energía eólica que fueron adjudicados al **Grupo SAN JOSE** el 2 de febrero de 2009.

Aunque la contribución al Grupo de esta División es actualmente reducida, ya se cuenta con una cartera de venta de energía relevante, principalmente la derivada de la planta de poligeneración de 47 Mw de Cerdanyola.

### 3.4 Concesiones y Servicios:



Datos en Miles de Euros

| CONCESIONES Y SERVICIOS                           | Grupo SANJOSE |         |            |
|---|---------------|---------|------------|
|   | Sept.09       | Sept.08 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)       | 22.533        | 20.675  | 9,0%       |
| Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)           | 2.475         | 2.322   | 6,6%       |
| Margen EBITDA                                     | 11,0%         | 11,2%   |            |
| Beneficio Neto de Explotación (EBIT)              | 1.921         | 1.887   | 1,8%       |
| Margen EBIT                                       | 8,5%          | 9,1%    |            |
| Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas | 1.816         | 1.813   | -          |
| Cartera (en millones de euros)                    | 305           | 36      | 747,0%     |

Hasta la fecha, el **Grupo SAN JOSE** ha venido prestando sus servicios en mantenimiento, explotación y conservación de carreteras, aeropuertos, hospitales, edificios e instalaciones industriales y de servicios, parques y jardines, etc.

**Grupo SAN JOSE** ha sido recientemente adjudicatario de un proyecto de diseño, construcción y gestión de dos hospitales en Santiago de Chile, lo que ha supuesto incrementar la cartera en este área hasta los 305 millones de euros.

## 4. ESTADOS FINANCIEROS

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

Datos en Miles de Euros

|   | Grupo SANJOSE  |               |                |               |               |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
|   | Sept.09        |               | Sept.08        |               | Variac.       |
|   | Importe        | %             | Importe        | %             |               |
| <b>Importe neto de la cifra de Negocios (INCEN)</b>       | <b>801.708</b> | <b>100,0%</b> | <b>980.723</b> | <b>100,0%</b> | <b>-18,3%</b> |
| Otros ingresos de explotación                             | 4.809          | 0,6%          | 16.793         | 1,7%          | -71,4%        |
| Variación de existencias                                  | -41.156        | -5,1%         | -11.820        | -1,2%         | -248,2%       |
| Trabajos realizados por el Grupo para su inmovilizado     | 8.403          | 1,0%          | 362            | 0,0%          | 2221,3%       |
| Aprovisionamientos  | -514.550       | -64,2%        | -674.921       | -68,8%        | 23,8%         |
| Gastos de personal  | -112.499       | -14,0%        | -136.596       | -13,9%        | 17,6%         |
| Otros gastos de explotación                               | -95.926        | -12,0%        | -121.764       | -12,4%        | 21,2%         |
| <b>EBITDA</b>   | <b>50.789</b>  | <b>6,3%</b>   | <b>52.777</b>  | <b>5,4%</b>   | <b>-3,8%</b>  |
| Dotación a la amortización                                | -10.562        | -1,3%         | -9.934         | -1,0%         | -6,3%         |
| Deterioro de existencias                                  | -15.888        | -2,0%         | -27.709        | -2,8%         | 42,7%         |
| Variación de provisiones comerciales y otros deterioros   | -6.732         | -0,8%         | -11.291        | -1,2%         | 40,4%         |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                           | <b>17.607</b>  | <b>2,2%</b>   | <b>3.843</b>   | <b>0,4%</b>   | <b>358,2%</b> |
| Gastos financieros netos                                  | -51.318        | -6,4%         | -55.139        | -5,6%         | 6,9%          |
| Variación de valor razonable en instr.financ.             | -9.538         | -1,2%         | 271            | 0,0%          | -3619,6%      |
| Diferencias de cambio y otros                             | -224           | 0,0%          | -693           | -0,1%         | 67,7%         |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                               | <b>-61.080</b> | <b>-7,6%</b>  | <b>-55.561</b> | <b>-5,7%</b>  | <b>-9,9%</b>  |
| Rdo de entidades valoradas por el método de participación | -1.335         | -0,2%         | -1.040         | -0,1%         | -28,4%        |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                       | <b>-44.808</b> | <b>-5,6%</b>  | <b>-52.758</b> | <b>-5,4%</b>  | <b>15,1%</b>  |
| Impuesto de sociedades                                    | 14.500         | 1,8%          | 16.357         | 1,7%          | -11,4%        |
| <b>RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>                     | <b>-30.308</b> | <b>-3,8%</b>  | <b>-36.401</b> | <b>-3,7%</b>  | <b>16,7%</b>  |

**Importe neto de la cifra (INCEN):** entre el mes de enero y septiembre del ejercicio 2009, el **Grupo SANJOSE** ha facturado 801,7 millones de euros (un 18,3% menos que el mismo período del ejercicio 2008). Esta variación está justificada por el endurecimiento generalizado habido en los mercados, especialmente al mercado inmobiliario en España, por la reducción en el volumen de licitación pública, y por la política de gestión del riesgo llevada a cabo por el Grupo (se da máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la cartera de obra).

El mercado exterior, que representa un 19% de la cifra de negocios del Grupo, muestra una evolución sostenida a septiembre. El INCEN del Grupo proveniente de mercados internacionales asciende a 153,8 millones de euros, destacando, el aporte realizado por Portugal y Argentina.

El **EBITDA** de **Grupo SANJOSE** correspondiente a los primeros nueve meses del ejercicio 2009 se sitúa en 50,8 millones de euros, lo cual supone un 6,3% sobre la cifra de negocios del período, frente al 5,4% que suponía en septiembre de 2008.

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** correspondiente a los primeros nueve meses del 2009 asciende 17,6 millones de euros, lo que representa un margen del 2,2%, habiéndose producido un incremento muy significativo con respecto a los primeros nueve meses del ejercicio 2008, pasando de 3,8 millones de euros en 2008 a 17,6 millones de euros en 2009.

El **Resultado antes de impuestos (BAI)** de los primeros nueve meses del 2009 se sitúa en -44,8 millones de euros, mejorado con respecto a los primeros nueve meses del ejercicio 2008 un 15,1%.

## Balance de situación consolidado

Datos en Miles de Euros

|  | Grupo SANJOSE    |               |                  |               |              |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
|  | Sept.09          |               | Diciembre.08     |               | Variac.      |
|  | Importe          | %             | Importe          | %             |              |
| Inmovilizado intangible                        | 1.852            | 0,1%          | 1.739            | 0,1%          | 6,5%         |
| Inmovilizado material                          | 110.623          | 3,5%          | 108.088          | 3,4%          | 2,3%         |
| Inversiones inmobiliarias                      | 561.818          | 18,0%         | 465.240          | 14,8%         | 20,8%        |
| Inversiones en empresas asociadas              | 64.802           | 2,1%          | 59.898           | 1,9%          | 8,2%         |
| Activos financieros no corrientes              | 7.694            | 0,2%          | 13.082           | 0,4%          | -41,2%       |
| Activos por impuestos diferidos                | 76.146           | 2,4%          | 50.747           | 1,6%          | 50,1%        |
| Fondo de comercio de consolidación             | 15.465           | 0,5%          | 15.436           | 0,5%          | 0,2%         |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>             | <b>838.400</b>   | <b>26,8%</b>  | <b>714.230</b>   | <b>22,7%</b>  | <b>17,4%</b> |
| Existencias                                    | 1.384.633        | 44,3%         | 1.451.887        | 46,1%         | -4,6%        |
| Deudores comerciales                           | 694.640          | 22,2%         | 835.774          | 26,5%         | -16,9%       |
| Otros activos financieros corrientes           | 42.644           | 1,4%          | 6.411            | 0,2%          | 565,2%       |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 165.542          | 5,3%          | 143.791          | 4,6%          | 15,1%        |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                | <b>2.287.459</b> | <b>73,2%</b>  | <b>2.437.863</b> | <b>77,3%</b>  | <b>-6,2%</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                            | <b>3.125.859</b> | <b>100,0%</b> | <b>3.152.093</b> | <b>100,0%</b> | <b>-0,8%</b> |

Datos en Miles de Euros

|   | Grupo SANJOSE    |               |                  |               |               |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
|   | Sept.09          |               | Diciembre.08     |               | Variac.       |
|   | Importe          | %             | Importe          | %             |               |
| Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante | 391.494          | 12,5%         | 161.945          | 5,1%          | 141,7%        |
| Intereses minoritarios                            | 24.877           | 0,8%          | 273.286          | 8,7%          | -90,9%        |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>                      | <b>416.371</b>   | <b>13,3%</b>  | <b>435.231</b>   | <b>13,8%</b>  | <b>-4,3%</b>  |
| Provisiones a largo plazo                         | 15.281           | 0,5%          | 16.916           | 0,5%          | -9,7%         |
| Deuda financiera no corriente                     | 1.422.174        | 45,5%         | 841.072          | 26,7%         | 69,1%         |
| Instrumentos financieros derivados                | 40.761           | 1,3%          | 23.455           | 0,7%          | 73,8%         |
| Pasivos por impuestos diferidos                   | 113.642          | 3,6%          | 106.899          | 3,4%          | 6,3%          |
| Otros pasivos no corrientes                       | 0                | 0,0%          | 0                | 0,0%          | #DIV/0!       |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                  | <b>1.591.858</b> | <b>50,9%</b>  | <b>988.342</b>   | <b>31,4%</b>  | <b>61,1%</b>  |
| Provisiones a corto plazo                         | 43.767           | 1,4%          | 37.538           | 1,2%          | 16,6%         |
| Deuda financiera corriente                        | 445.277          | 14,2%         | 871.412          | 27,6%         | -48,9%        |
| Deudas con sociedades vinculadas                  | 14.916           | 0,5%          | 17.357           | 0,6%          | -14,1%        |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar    | 613.670          | 19,6%         | 802.213          | 25,5%         | -23,5%        |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                     | <b>1.117.630</b> | <b>35,8%</b>  | <b>1.728.520</b> | <b>54,8%</b>  | <b>-35,3%</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                               | <b>3.125.859</b> | <b>100,0%</b> | <b>3.152.093</b> | <b>100,0%</b> | <b>-0,8%</b>  |

**Patrimonio neto:** al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 218.640 acciones nominativas de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2009, y debido al perfeccionamiento de la operación de fusión de la Sociedad dominante con ciertas sociedades del Grupo, en las que se incluye "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.", se han materializado las siguientes operaciones:

- Se ha producido un desdoblamiento de las acciones de la Sociedad (split), habiéndose emitido 200 nuevas acciones por cada acción anterior, reduciéndose en consecuencia el valor nominal de éstas de 6,00 euros a 0,03 euros.

- b. Con el objeto de dar entrada en el capital social de la Sociedad Dominante a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas, y en virtud de la ecuación de canje establecida y aprobada por las Juntas Generales de las sociedades afectadas, con la subsanación elevada a pública el 10 de julio de 2009, se ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad dominante por un total de 21.298.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción.

La inscripción del proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Pontevedra se produjo el día 17 de julio de 2009.

### Deuda financiera neta:

Datos en Miles de Euros

| DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA            | Grupo SANJOSE    |             |                  |             |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|
|  | Sept.09          |             | Diciembre.08     |             |
|  | Importe          | %           | Importe          | %           |
| Otros activos financieros corrientes           | 42.644           | 20%         | 6.411            | 4%          |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 165.542          | 80%         | 143.791          | 96%         |
| <b>Total posiciones activas</b>                | <b>208.186</b>   | <b>100%</b> | <b>150.202</b>   | <b>100%</b> |
| Deuda financiera no corriente                  | 1.422.174        | 74%         | 841.072          | 48%         |
| Instrumentos financieros derivados pasivos     | 40.761           | 2%          | 23.494           | 1%          |
| Deuda financiera corriente                     | 445.277          | 23%         | 871.373          | 50%         |
| Deuda financiera con empresas del Grupo        | 14.916           | 1%          | 17.357           | 1%          |
| <b>Total posiciones pasivas</b>                | <b>1.923.128</b> | <b>100%</b> | <b>1.753.296</b> | <b>100%</b> |
| <b>TOTAL DFN</b>                               | <b>1.714.942</b> |             | <b>1.603.094</b> |             |

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".

Sin perjuicio de ello, la refinanciación acordada el pasado mes de abril otorga, dentro del horizonte de devolución de la deuda sindicada de 6 años, un periodo de carencia de amortización del principal de 3 años.

## 5. CARTERA DE PEDIDOS

---

Datos en Millones de Euros

| CARTERA                        | Grupo SANJOSE |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
|                                | Sept.09       | %             |
| <b>Construcción</b>            | <b>1.299</b>  | <b>61,6%</b>  |
| -Obra Civil                    | 348           | 16,5%         |
| -Edificación No Residencial    | 684           | 32,4%         |
| -Edificación Residencial       | 226           | 10,7%         |
| -Construcción Industrial       | 41            | 2,0%          |
| <b>Concesiones y Servicios</b> | <b>305</b>    | <b>14,5%</b>  |
| <b>Energía</b>                 | <b>505</b>    | <b>24,0%</b>  |
| <b>TOTAL CARTERA</b>           | <b>2.110</b>  | <b>100,0%</b> |

Del total importe de cartera del Grupo SANJOSE al 30 de septiembre de 2009:

- el 26,8% se corresponde a contratos a realizar en el extranjero, y el 73,2% es cartera nacional.
- el 81,6% son contratos con Organismos Públicos, y el 18,4% es con clientes Privados.

## 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 SAN JOSÉ**

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

**Página Web:** [www.grupo-sanjose.com](http://www.grupo-sanjose.com)

**E-mail:** [finanzas@grupo-sanjose.com](mailto:finanzas@grupo-sanjose.com)

[ir@grupo-sanjose.com](mailto:ir@grupo-sanjose.com)