



Junta General
de Accionistas | **2012**

Índice

1. Entorno

2. Performance por Áreas de Actividad

3. Información Económico Financiera

4. La Acción

Índice

1. Entorno

2. Performance por Áreas de Actividad

3. Información Económico Financiera

4. La Acción

Cuadro Macroeconómico: España

► Cuadro macro negativo:

▪ PIB:

2011: $\Delta 0,7\%$, sin embargo, 4T2011 y 1T 2012, $\nabla 0,3\%$.

2012 (E) FMI: $\nabla 1,8\%$.

▪ Desempleo: 22,85% ($\Delta 1,3\%$ s/ 2010).

▪ Fuerte incremento de la Prima de riesgo: > 500pb.

▪ Fuertes restricciones crediticias/presupuestarias.

► Como consecuencia:

▪ Licitación pública: $\nabla 48\%$ 2011 ($\nabla 33\%$ 2010).

▪ Baja actividad inmobiliaria:

Venta de viviendas 2011: 349.118 uds. ($\nabla 29\%$) \rightarrow 564.000 en 2008.

Unidades de vivienda libre iniciadas 2011: 51.956 ($\nabla 18\%$) \rightarrow 665.000 uds. en 2006.

Mercados Internacionales

- ▶ Buen comportamiento de los mercados emergentes, donde el GSJ focaliza su actuación.

PIB 2011 (s/ “World Economic Outlook”, FMI, abr.12):

- Perú 6,9%
- Brasil 2,7%
- Uruguay 5,7%
- Colombia 5,9%
- Argentina 8,9%
- Chile 5,9%
- Turquía 8,5%
- EAU 4,9%
- Kuwait 8,2%
- India 7,2%

- ▶ Apelación generalizada al modelo concesional.

Índice

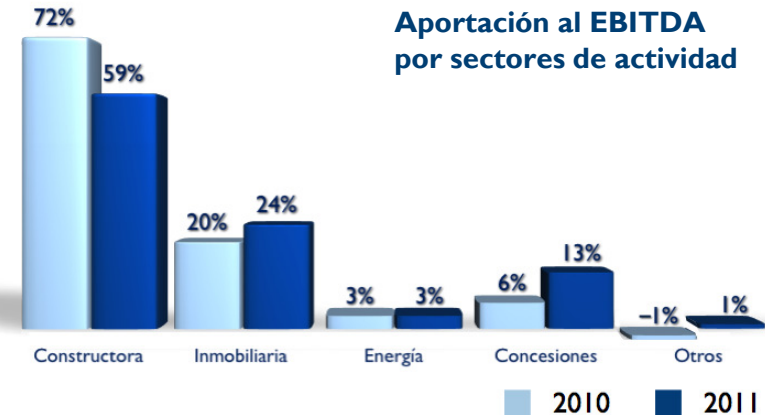
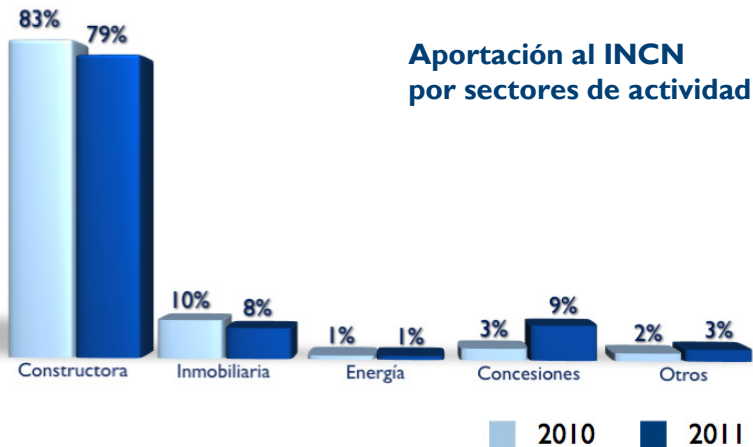
1. Entorno

2. Performance por Áreas de Actividad

3. Información Económico Financiera

4. La Acción

Ámbito Sectorial de Actuación



- ▶ **Construcción:** la reducción de ingresos habida es compensada con ratios crecientes de rentabilidad.
- ▶ **Inmobiliario:**
 - Promoción inmobiliaria: paralización en España. Buena marcha de la actividad en Perú.
 - Patrimonio en renta: incremento del nivel de ocupación ($\approx 95\%$).
- ▶ **Concesiones:** crecimiento y rentabilidad vinculados a la actividad en Chile. Cumplimiento del plan. Puesta en funcionamiento de los Hospitales de Maipú y La Florida inicios 2013.
- ▶ **Energía:** puesta en marcha de la Planta de Poligeneración en Cerdanyola. Incremento de la cartera por adjudicaciones eólicas en Uruguay.

Ámbito Geográfico de Actuación

- ▶ España y Portugal: la contracción de ambos mercados ha supuesto poner el mayor énfasis en el control de costes operativos y de estructura, primando la rentabilidad y la solvencia.
- ▶ Internacional: Se ha cerrado 2011 con un 41% de cartera contratada fuera de España (se logra un máximo histórico del 44% en el 1T12), primando la calidad de la cartera frente al volumen.
- ▶ Prioridad estratégica en aquellos países con alta seguridad jurídica, mercado financiero desarrollado, significativa demanda y capacidad competitiva apalancada en nuestras especialidades: Chile, Perú, Colombia, Turquía, India y países del Golfo.
- ▶ En otros mercados que puedan presentar carencias con respecto a nuestros requerimientos, se analizará la posible entrada en los mismos basándose en criterios de oportunidad proyecto a proyecto.

Área Financiera

- ▶ Solvencia Financiera: El Grupo mantiene una estabilidad financiera sustentada en la refinanciación suscrita en 2009.
- ▶ Optimización de la gestión de tesorería: lo que ha permitido incrementar el volumen de activos líquidos manteniendo la cifra de endeudamiento financiero neto.
 - 2012: positivo impacto del plan de pagos AALL y AAPP.
- ▶ Estructuración de Financiaciones de Proyecto: el Grupo es capaz de obtener los fondos necesarios para acometer proyectos concesionales llave en mano a largo plazo y alinear el “equity” requerido para los mismos.
- ▶ Razonabilidad y Eficiencia: el Grupo analiza y ejecuta sus proyectos buscando siempre optimizar los retornos.

Índice

1. Entorno

2. Performance por Áreas de Actividad

3. Información Económico Financiera

4. La Acción

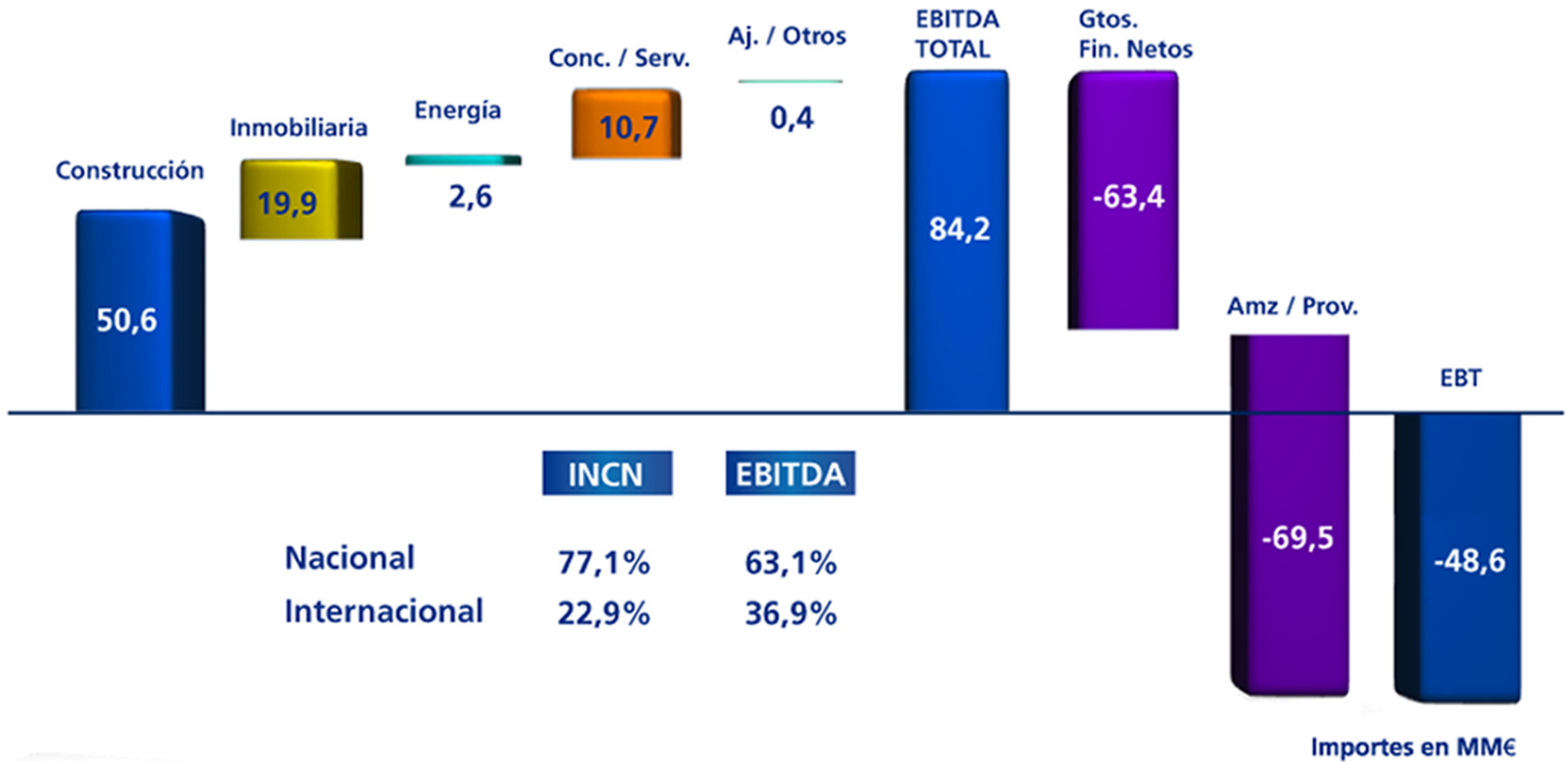
“Highlights” 2011

- ▶ EBITDA de €84,2 MM ($\Delta 23,7\%$) → representa un 11,2% de los Ingresos.
- ▶ Pérdidas netas de €37,6 MM € → aplicación política de saneamiento de cuentas a cobrar y activos inmobiliarios.
 - Excluyendo impacto de amortizaciones y provisiones → BAI \approx €9,3 MM.
- ▶ Construcción: contracción del INCN compensada con mejora de márgenes (%EBITDA del 7,9% vs. 6,9% en 2010).
- ▶ Inmobiliario: mejora del EBITDA por el incremento de los % de ocupación en los activos en renta y por el mayor peso de éstos sobre el total.
- ▶ Cartera: €2.023 MM ($\Delta 4,9\%$). Mayor diversificación:
 - Internacional.
 - Energía y concesiones (+ largo plazo).

Cuenta de Resultados: Δ Rentabilidad Operativa

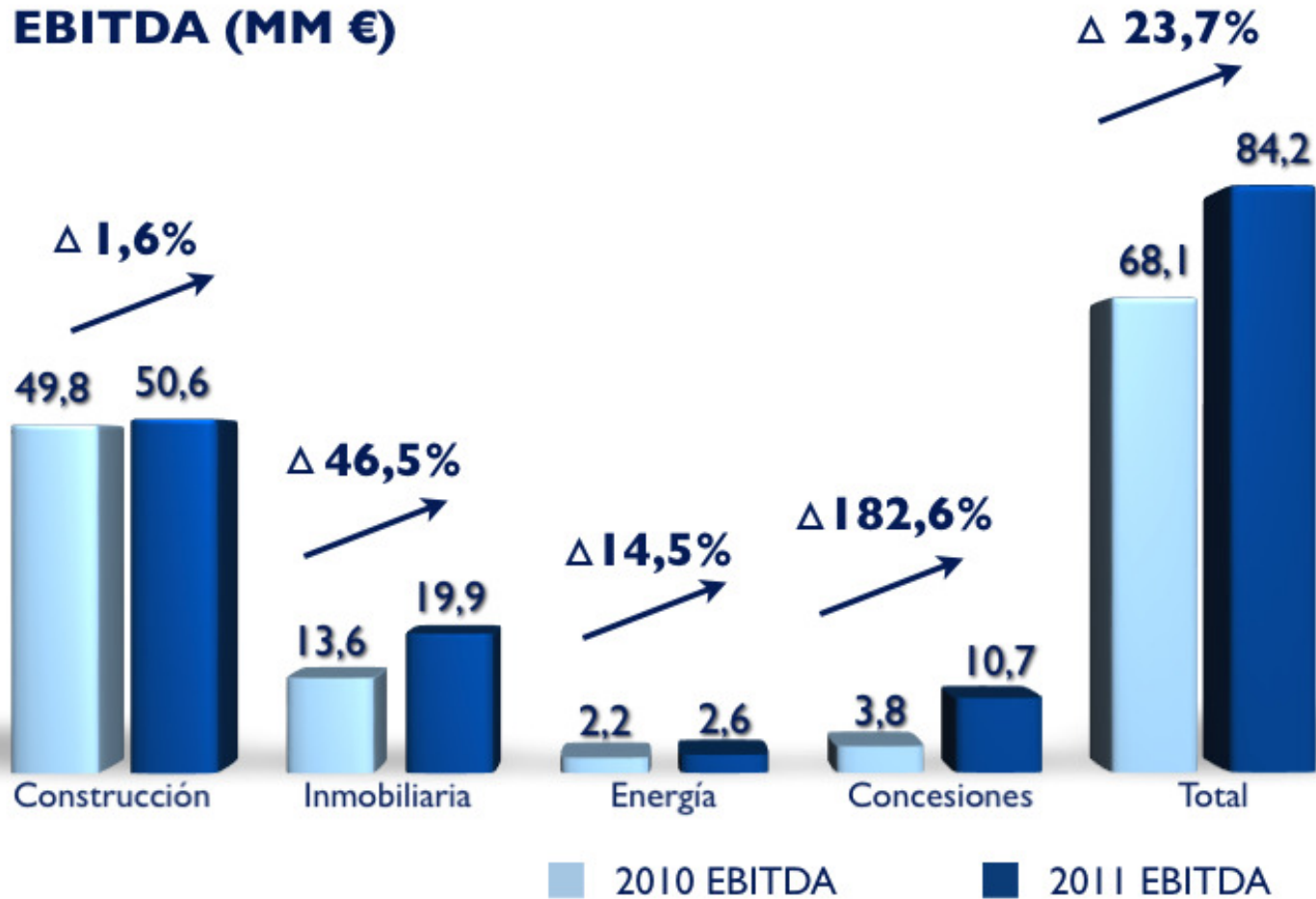
	2011		2010		Variación
	MM€	%	MM€	%	
Importe Neto de la cifra de Negocios (INCN)	752,2	100%	852,3	100%	-11,7%
Otros Ingresos de Explotación	5,1	0,7%	13,6	1,6%	-62,8%
Gastos de Explotación	-673,1	-89,5%	-797,7	-93,6%	-15,6%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	84,2	11,2%	68,1	8,0%	23,7%
Dotación a la amortización	-15,3	-2,0%	-14,0	-1,6%	9,2%
Deterioro de Existencias	-9,5	-1,3%	-10,7	-1,3%	-10,5%
Variación de Provisiones Comerciales y otros deterioros	-24,3	-3,2%	-18,7	-2,2%	30,2%
Resultado de Explotación (EBIT)	35,0	4,7%	24,7	2,9%	41,6%
Gastos Financieros Netos	-63,4	-8,4%	-53,9	-6,3%	17,6%
Variación Valor Razonable en Instrumentos Financieros	-10,4	-1,4%	-3,4	-0,4%	204,3%
Diferencias de Cambio y Otros	-8,7	-1,2%	-3,4	-0,4%	159,3%
Resultado Entidades Valoradas por Mét. Participación	-1,2	-0,2%	2,5	0,3%	-146,3%
Resultado Antes de Impuestos (EBT)	-48,6	-6,5%	-33,4	-3,9%	45,6%
Impuesto de Sociedades	11,0	1,5%	9,8	1,1%	12,0%
Resultado Después de Impuestos	-37,6	-5,0%	-23,6	-2,8%	59,6%

El EBITDA Cubre los Compromisos Financieros



Mejora de Resultados en todas las Líneas

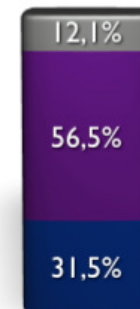
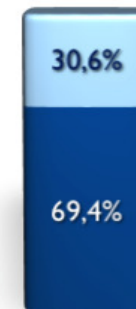
EBITDA (MM €)



Estructura de Balance Equilibrada

	2011		2010		Variación
	MME	%	MME	%	
Inmovilizado Intangible	16,3	0,6%	17,0	0,6%	-4,1%
Inmovilizado Material	76,2	2,6%	82,9	2,9%	-8,1%
Inversiones Inmobiliarias	546,8	18,9%	556,7	19,4%	-1,8%
Otros Activos No Corrientes (Inv. Asoc., diferidos, otros)	246,0	8,5%	195,2	6,8%	26,0%
Total Activos No Corrientes	885,3	30,6%	851,8	29,7%	3,9%
Existencias	1.260,6	43,5%	1.279,0	44,6%	-1,4%
Deudores Comerciales	476,6	16,5%	546,4	19,0%	-12,8%
Efectivo y Otros Activos Líquidos	274,6	9,5%	192,6	6,7%	42,6%
Total Activos Corrientes	2.011,7	69,4%	2.018,0	70,3%	-0,3%
TOTAL ACTIVO	2.897,1	100,0%	2.869,8	100,0%	0,9%
Total Patrimonio Neto	349,1	12,1%	395,6	13,8%	-11,7%
Deuda Financiera Bancaria No Corriente	1.494,1	51,6%	1.381,5	48,1%	8,1%
Instrumentos Financieros Derivados	27,8	1,0%	30,7	1,1%	-9,4%
Otros Pasivos No Corrientes (provisiones, diferidos, otros)	114,1	3,9%	107,4	3,7%	6,2%
Total Pasivo No Corriente	1.636,1	56,5%	1.519,7	53,0%	7,7%
Deuda Financiera Bancaria Corriente	376,6	13,0%	374,3	13,0%	0,6%
Acreedores Comerciales	504,0	17,4%	540,7	18,8%	-6,8%
Otros Pasivos Corrientes (provisiones, vinculadas y otros)	31,3	1,1%	39,6	1,4%	-20,9%
Total Pasivo Corriente	911,9	31,5%	954,5	33,3%	-4,5%
TOTAL PASIVO	2.897,1	100%	2.869,8	100%	0,9%

Fondo Maniobra 2011



Fondo Maniobra
1.100 MME



Detalle Deuda Financiera Neta

	2011		2010		<u>Variación</u>
	MM€	%	MM€	%	
Efectivo y Otros Activos Líquidos	274,6	100%	192,6	100%	42,6%
Total Posiciones Activas	274,6	100%	192,6	100%	42,6%
Deuda Financiera No Corriente	1.494,1	78,2%	1.381,5	76,6%	8,1%
Instrumentos Financieros Derivados Pasivos l/p	27,8	1,5%	30,7	1,7%	-9,4%
Deuda Financiera Corriente	380,4	19,9%	389,6	21,6%	-2,4%
Instrumentos Financieros Derivados Pasivos c/p	7,2	0,4%	0,6	0,0%	1054,4%
Total Posiciones Pasivas	1.909,5	100%	1.802,5	100%	5,9%
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	1.634,9		1.609,9		1,6%

La Generación de Caja como Clave del Negocio

	2011	2010
	MM€	MM€
Recursos Generados por las Operaciones	84,2	68,3
Variaciones de Circulante	23,6	41,2
Otros	-1,0	-2,2
Flujo de Caja Operativo Neto	106,8	107,3
Desinversiones / (Inversiones)	-49,0	-20,3
Otros	-81,4	-4,2
Flujo de Caja por Inversiones	-130,4	-24,4
Flujo de Caja Libre	-23,6	82,9
Cobros / (Pagos) por valores propios	-7,0	-0,1
Incremento / (Disminución) Endeudamiento	95,6	-34,7
Ingresos / (Gastos) Financieros	-68,4	-57,0
Otros	-1,4	2,8
Flujo de Caja por Financiación	18,9	-89,0
Flujo de Caja Total	-4,7	-6,1

CARTERA: Diversificación y Crecimiento

Cartera por Tipología	2011		2010		Variación
	MM€		MM€		
Construcción	887	44%	1.025	53%	-13,5%
Obra Civil	317	16%	250	13%	26,7%
Edificación No Residencial	427	21%	622	32%	-31,4%
Edificación Residencial	116	6%	133	7%	-12,8%
Industrial	27	1%	20	1%	35,7%
Concesiones y Servicios	384	19%	411	21%	-6,5%
Mantenimiento	29	1%	7	0%	314,9%
Concesiones y Servicios	355	18%	404	21%	-12,1%
Energía	752	37%	493	26%	52,7%
Total Cartera	2.023	100%	1.928	100%	4,9%
Ámbito Nacional	1.201	59%	1.142	59%	5,2%
Ámbito Internacional	822	41%	787	41%	4,4%
Cliente Público	1.676	83%	1.547	80%	8,3%
Cliente Privado	347	17%	381	20%	-9,0%

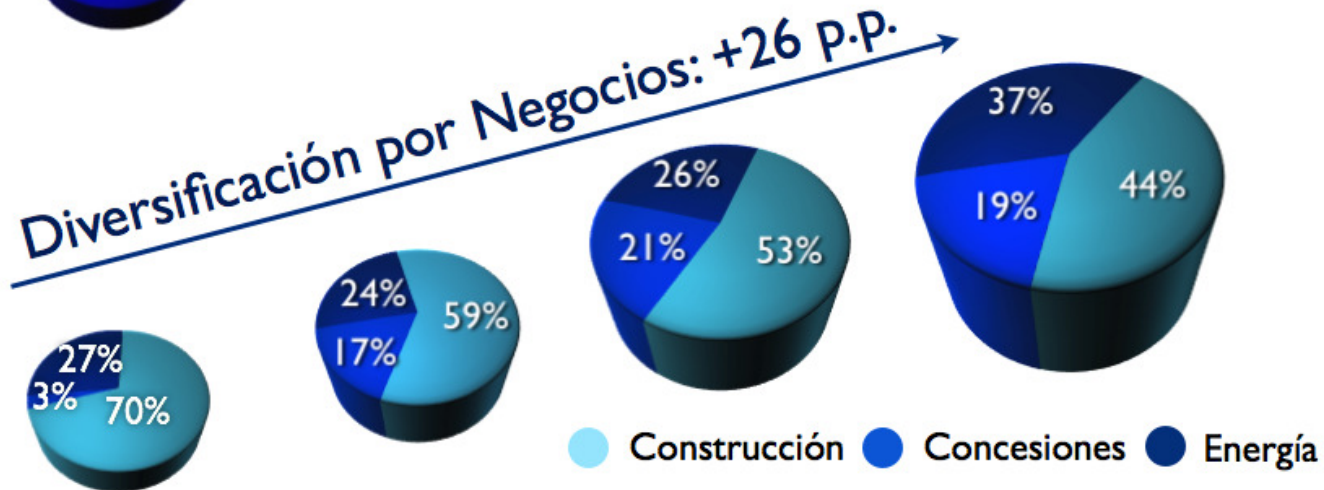
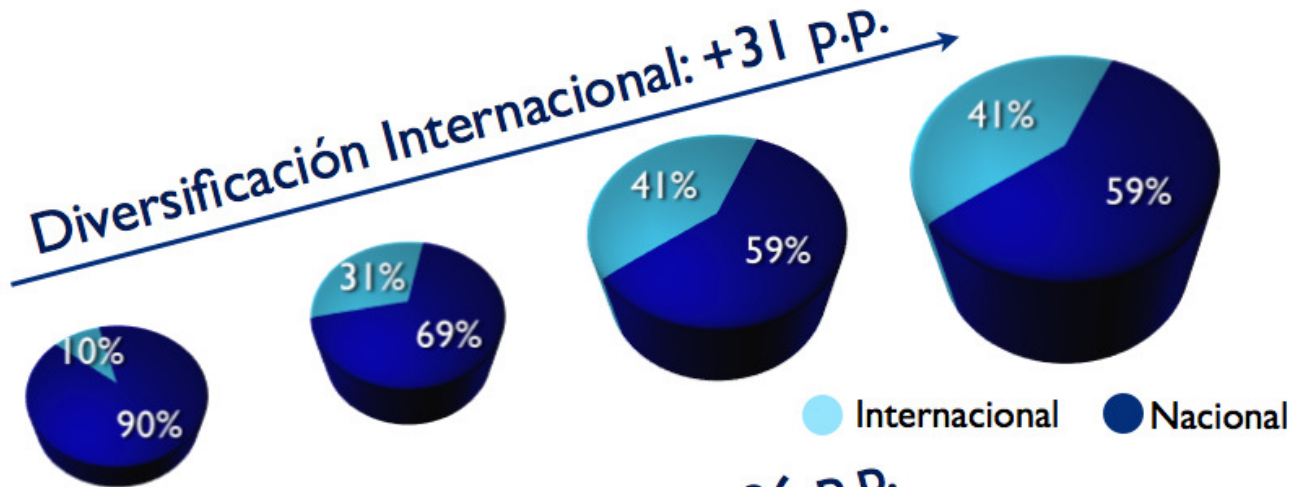
CARTERA: Evolución del Nivel de Diversificación

Diciembre 2008

Diciembre 2009

Diciembre 2010

Diciembre 2011



Índice

1. Entorno

2. Performance por Áreas de Actividad

3. Información Económico Financiera

4. La Acción

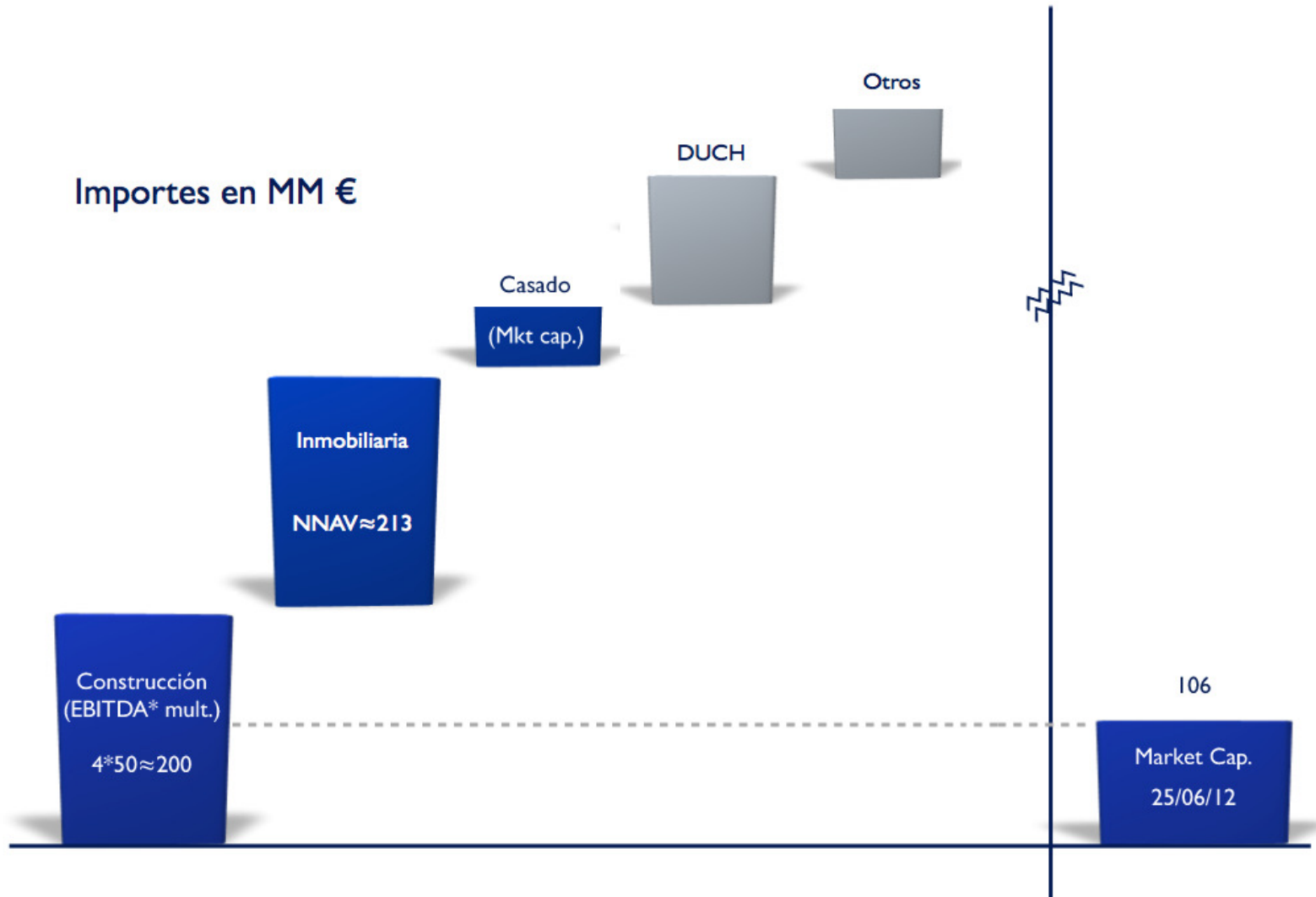
Comportamiento de la Cotización

	Δ %		Δ %		Δ %
	Dic.11	s/ Dic.10	25/06/12	s/ Dic.11	Acum.
IBEX	8.566,3	-13,1%	6.624,0	-22,7%	-32,8%
⁽¹⁾ Construcción	22,59	4,6%	15,39	-31,9%	-28,7%
⁽¹⁾ Inmobiliario	0,98	-56,4%	0,40	-58,8%	-82,1%
Grupo SANJOSE	2,07	-60,1%	1,63	-21,3%	-68,6%

⁽¹⁾ Datos calculados según cotizaciones en euros de las principales empresas de cada sector.

- ▶ Mal comportamiento de la economía española.
- ▶ Dramática contracción de la licitación pública y privada.
- ▶ Restricciones crediticias: no financiación inmobiliaria.
- ▶ Cuestionamiento valoraciones inmobiliarias: demanda mayor “impairment”.
- ▶ Castigo posiciones financieras no consolidables a nivel de caja.
- ▶ Valoración positiva diversificación concesional.
- ▶ Posiciones bajistas.

Potencial de Revalorización





Junta General
de Accionistas | **2012**