



— INFORME DE RESULTADOS  
EJERCICIO 2010 —



## **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

---

### ▪ **Máximo histórico de la cartera internacional (+40% del total del Grupo)**

El ejercicio 2010 ha mostrado, sobre todo en su segundo semestre, una creciente relevancia de la contratación internacional obtenida por el Grupo, que le ha permitido cerrar el año con un 40,8% de la cartera formalizada en contratos y adjudicaciones fuera de España. Este dato supone un incremento de 10 puntos porcentuales sobre el 30,8% que mostraba esta variable al cierre del ejercicio 2009. Este hecho fortalece la estrategia de diversificación geográfica y funcional iniciada por el Grupo en ejercicios anteriores, que se irá mostrando paulatinamente en la cuenta de resultados en los próximos trimestres.

Junto con lo anterior, cabe destacar que el Grupo ha consolidado su presencia en 2010 en dos nuevos países: Chile e India.

### ▪ **Acuerdo de Financiación del Proyecto de Concesión de dos hospitales en Chile**

El día 10 de febrero de 2011 se ha firmado el contrato de financiación del proyecto del “Programa de Concesiones en Infraestructura Hospitalaria, Hospital de Maipú, Hospital de la Florida”, a través de un crédito a largo plazo, por importe de 185 millones de euros, firmado con varias entidades de crédito locales.

Este programa es la primera concesión de recintos hospitalarios abordada por el gobierno de Chile y supone para el Grupo una cartera superior a los 500 millones de euros.

### ▪ **Consolidación del negocio de Carlos Casado**

Carlos Casado ha consolidado su desarrollo agrícola-ganadero en 2010, circunstancia que se traduce en tener ya en gestión 10.000 ha productivas. Adicionalmente, se han obtenido los permisos necesarios por parte del Gobierno de Paraguay para desmontar 20.000 ha adicionales, lo que nos convertirá en importantes proveedores de alimentos (soja, trigo, sorgo...) a nivel mundial. Paralelamente, la compañía continúa con la experimentación en Jatropha, en relación directa con plantas de biocombustibles.

Carlos Casado, S.A. es una sociedad controlada por Grupo SANJOSE, cotizada en Buenos Aires y Nueva York y es una de las principales compañías agropecuarias de Latinoamérica, con 310.000 ha ubicadas en el Chaco Paraguayo.

### ▪ **Adjudicación de 29 MW en el Concurso Eólico de Galicia y preadjudicación de 50 MW en el Departamento de Maldonado (Uruguay)**

Junto a los 29 MW de los que ha resultado adjudicataria la sociedad “Energías Renovables de Galicia, S.A.” en el recientemente resuelto concurso eólico gallego, se ha producido la preadjudicación de 50 MW en el Departamento de Maldonado, (Uruguay). En este último caso, el Grupo SANJOSE se presenta ostentando una participación del 40% del consorcio preadjudicatario, lo que supondrá para el Grupo fortalecer su presencia en aquel país y dinamizar el proceso de internacionalización y diversificación en el que se encuentra inmerso.

▪ **Incremento de difusión de las acciones de Grupo SANJOSE**

Con fecha 22 de febrero de 2011 se ha remitido por la Compañía a la CNMV una comunicación recibida de Udra Valor, S.A., en la que se destaca que esta compañía ha adquirido acciones propias de la Clase B de 93 accionistas y ha entregado en dación en pago 2.385.852 acciones del Grupo SANJOSE a los beneficiarios del Plan de Acciones de Administradores y Directivos.

El resultado de las referidas transmisiones supone que Udra Valor haya disminuido su participación en la sociedad “Grupo Empresarial San José, S.A.”, pasando a ostentar el 2,44% del capital de la misma, lo que permite que se haya incrementado la difusión accionarial en el mercado en un 3,67%. Las acciones que actualmente ostenta Udra Valor, S.A. están en su mayor parte a la espera del canje, y pasarán también a formar parte del “free float” de la Compañía en el corto plazo.

▪ **Pasos finales en la aprobación del Desarrollo Urbanístico Chamartín (DUCH)**

En enero de 2011 el proyecto obtuvo el visto bueno medioambiental por parte de la Comunidad de Madrid, paso previo a su aprobación en febrero por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de la capital y a su inminente votación en el Pleno del día 25 de febrero.

Se prevé que se inicie la fase de urbanización en el primer semestre de 2012.

La sociedad Desarrollo Urbanístico de Chamartín (DUCH) está participada por BBVA y Grupo SANJOSE y será la responsable de gestionar un volumen de inversión de 11.000 millones de euros, siendo éste un proyecto vanguardista y ambicioso que modificará la imagen de la ciudad.

## 2. PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS

Manteniéndose la tendencia de trimestres anteriores, el Grupo muestra una sensible mejora de la rentabilidad del EBITDA sobre ventas, compensando en gran parte la reducción de la actividad. Gracias a este esfuerzo realizado, el impacto en EBITDA supone una reducción del -4,2% con respecto al año anterior, en un escenario en el que las ventas han caído un -21,4%.

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Dic.10	Dic.09	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	852.251	1.083.599	-21,4%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	68.110	71.090	-4,2%
Margen EBITDA	8,0%	6,6%	
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	24.733	12.811	93,1%
Margen EBIT	2,9%	1,2%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-33.378	-68.578	-51,3%
Resultado después de impuestos	-23.582	-44.311	-46,8%
Rdo. Atribuido a minoritarios	-2.048	-743	175,7%
Rdo. Atribuido a Soc. Dominante	-21.534	-43.568	-50,6%
<b>Cartera (en millones de euros)</b>	<b>1.928</b>	<b>2.070</b>	<b>-6,8%</b>

### Cifra de Negocios:

La cifra de negocios consolidada del **Grupo SANJOSE** en el ejercicio 2010 se ha situado en 852,3 millones de euros, importe un -21,4% inferior al registrado en el mismo período del ejercicio 2009, consecuencia de la crisis económica en el mercado constructor e inmobiliario, la reducción del volumen de licitación, la limitación del crédito en el mercado y la reprogramación de anualidades.

Datos en Miles de Euros

INCEN por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Dic.10	Dic.09	Variac.(%)		
Construcción	725.684	85%	910.102	84%	-20,3%
Inmob.y Desarr.Urbanísticos	87.257	10%	142.560	13%	-38,8%
Energía	6.558	1%	4.800	0%	36,6%
Concesiones y Servicios	30.055	4%	34.685	3%	-13,3%
Ajustes y otros	2.697	0%	-8.548	-1%	
<b>TOTAL</b>	<b>852.251</b>		<b>1.083.599</b>		<b>-21,4%</b>

Datos en Miles de Euros

INCEN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic.10	Dic.09	Variac.(%)		
Nacional	684.682	80%	880.562	81%	-22,2%
Internacional	167.569	20%	203.037	19%	-17,5%
<b>TOTAL</b>	<b>852.251</b>		<b>1.083.599</b>		<b>-21,4%</b>

## Resultados:

El **EBITDA** de **Grupo SANJOSE** acumulado a diciembre de 2010 se sitúa en 68,1 millones de euros, lo cual supone el 8,0% sobre la cifra de negocios, frente al 6,6% que representaba en el mismo período del ejercicio 2009.

El Grupo ha conseguido compensar, en gran medida, la reducción en los volúmenes gestionados con mejoras en rentabilidad, gracias al adecuado control del riesgo en la contratación y a la eficiencia productiva, y ello a pesar del difícil entorno actual.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Dic.10	Dic.09	Variac.(%)
Construcción	49.830	56.672	-12,1%
Inmob.y Desarr.Urbanísticos	13.581	14.395	-5,7%
Energía	2.228	1.306	70,6%
Concesiones y Servicios	3.798	1.791	112,1%
Ajustes y otros	-1.328	-3.075	-4%
<b>TOTAL</b>	<b>68.110</b>	<b>71.090</b>	<b>-4,2%</b>

El **Resultado de Explotación** del período se sitúa en 24,7 millones de euros, lo que justifica un margen sobre ventas del 2,9%, frente al 1,2% registrado en el ejercicio previo. Este resultado mejora entre los dos ejercicios, fundamentalmente, como consecuencia de la menor provisión por deterioro de los activos de la rama Inmobiliaria del Grupo.

El **Resultado después de impuestos** del periodo se sitúa en -23,6 millones de euros, lo que supone reducir en un 46,8% las pérdidas habidas en el ejercicio precedente.

**El impacto que suponen las amortizaciones y provisiones del periodo alcanza los 43,6 millones de euros. Excluyendo ese efecto, el resultado antes de impuestos del Grupo SANJOSE habría sido positivo en más de 10 millones de euros.**

### 3. EVOLUCIÓN POR ACTIVIDADES

#### 3.1 Construcción:

A pesar del descenso de la producción hasta los 725,7 millones de euros, la división de construcción del **Grupo SANJOSE** ha conseguido mejorar significativamente la rentabilidad de proyectos, principalmente, gracias al control de costes de explotación.

El EBITDA sobre ingresos ha supuesto un 6,9% de las ventas del periodo, 0,7 puntos porcentuales más que el año anterior, lo que ha permitido compensar en parte la reducción de volumen gestionado en el año.

Datos en Miles de Euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Dic.10	Dic.09	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	725.684	910.102	-20,3%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	49.830	56.672	-12,1%
Margen EBITDA	6,9%	6,2%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	36.017	43.653	-17,5%
Margen EBIT	5,0%	4,8%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	35.618	36.805	-3,2%
Cartera (en millones de euros)	1.025	1.212	-15,5%

Manteniendo el mismo criterio en cuanto al registro de deterioros, el grupo constructor ha podido alcanzar un Resultado Antes de Impuestos apenas un -3,2% inferior al mostrado en el ejercicio precedente, situación en la que ha tenido mucho que ver la evolución de las divisas y su impacto en las diferencias de cambio.

El detalle de 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 el siguiente:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra Civil	119.281	21%	5.824	4%	125.104	17%
Edificación No Residencial	318.682	55%	123.693	82%	442.375	61%
Edificación Residencial	93.889	16%	21.778	14%	115.667	16%
Industrial	42.538	7%	0	0%	42.538	6%
<b>TOTAL</b>	<b>574.390</b>	<b>100%</b>	<b>151.294</b>	<b>100%</b>	<b>725.684</b>	<b>100%</b>

### 3.2 Inmobiliaria:

Al cierre de diciembre de 2010, la división inmobiliaria del **Grupo SANJOSE** ha registrado unas ventas de 87,3 millones de euros, de los que un 69% se corresponden a entregas de viviendas y un 31% provienen de ingresos derivados del alquiler inmuebles que forman parte del patrimonio del Grupo.

Datos en Miles de Euros

<b>INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS</b>	<b>Grupo SANJOSE</b>		
	<b>Dic.10</b>	<b>Dic.09</b>	<b>Variac.(%)</b>
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	87.257	142.560	-38,8%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	13.581	14.395	-5,7%
Margen EBITDA	15,6%	10,1%	
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	-13.093	-22.484	-41,8%
Margen EBIT	-15,0%	-15,8%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-67.988	-115.211	-41,0%

Los resultados de la división se han visto afectados por dos circunstancias de sentido contrario: por el lado negativo, los ajustes en los precios de venta aplicables a las promociones inmobiliarias; por el lado positivo, y más que compensando aquel efecto, resultados atípicos por importe de 3,3 millones de euros. Con todo ello, el margen de EBITDA se sitúa en el 15,6%, por encima de lo mostrado en trimestres anteriores.

En el periodo analizado del ejercicio 2010 se han llevado a cabo escrituraciones en promociones por valor de 60,2 millones de euros (519 unidades), contratando una cifra de preventas equivalente a 51,1 millones de euros (386 unidades).

<b>DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>	<b>diciembre 2010</b>					
	<b>uds.</b>			<b>Miles €</b>		
<b>Stock inicial de pre-ventas 01/01/10</b>			<b>406</b>			<b>83.683</b>
<b>Pre-ventas del período</b>	<b>Nacional</b>	<b>Internac</b>	<b>Total</b>	<b>Nacional</b>	<b>Internac</b>	<b>Total</b>
	<b>98</b>	<b>423</b>	<b>521</b>	<b>22.407</b>	<b>18.469</b>	<b>40.876</b>
Grupo SANJOSE	99	423	522	20.372	18.469	38.841
Promoc. P. Equivalencia	-1	0	-1	2.035	0	2.035
<b>Entregas del período</b>	<b>190</b>	<b>351</b>	<b>541</b>	<b>54.559</b>	<b>18.940</b>	<b>73.499</b>
Grupo SANJOSE	168	351	519	41.279	18.940	60.219
Promoc. P. Equivalencia	22	0	22	13.280	0	13.280
<b>Stock final de pre-ventas 31/12/10</b>	<b>135</b>	<b>251</b>	<b>386</b>	<b>42.080</b>	<b>8.980</b>	<b>51.060</b>

La actividad patrimonial del Grupo, generadora de ingresos recurrentes vía alquileres, ha aportado 27,1 millones de euros de ingresos a la cuenta de resultados correspondiente al año 2010, situándose el índice de ocupación total en el 76% (95% si consideramos exclusivamente los activos estratégicos) al final del año.

**Grupo SANJOSE** se ha sometido de nuevo a una valoración externa e independiente de sus activos inmobiliarios, confirmándose nuevamente el alto valor de los activos que componen el balance de las sociedades del Grupo.

El GAV ajustado del Grupo arroja un importe de más de 2.250 millones de euros, cifra que no incluye el valor de la participación en DUCH.

Datos en Miles de Euros

<b>GAV Ajustado al %particip. (*)</b>	<b>Dic.10</b>		<b>Dic.09</b>		<b>Variac.(%)</b>
Terrenos y solares	1.180.252	52%	1.219.039	53%	-3,2%
Edificios en construcción	200.819	9%	203.415	9%	-1,3%
Edificios construidos	213.578	9%	245.145	11%	-12,9%
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	65.106	3%	64.993	3%	0,2%
Inversiones inmobiliarias	567.808	25%	557.585	24%	1,8%
Inmovilizado	22.684	1%	26.747	1%	-15,2%
<b>TOTAL</b>	<b>2.250.247</b>		<b>2.316.923</b>		<b>-2,9%</b>

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

### **3.3 Energía:**

La contribución actual de esta División al **Grupo SANJOSE** es aún reducida, sin embargo, se cuenta con una cartera contratada de venta de energía relevante, circunstancia que asegura la recurrencia de ingresos en los próximos ejercicios.

Datos en Miles de Euros

<b>ENERGÍA</b>	<b>Grupo SANJOSE</b>		
	<b>Dic.10</b>	<b>Dic.09</b>	<b>Variac.(%)</b>
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	6.558	4.800	36,6%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	2.228	1.306	70,6%
Margen EBITDA	34,0%	27,2%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	920	340	170,6%
Margen EBIT	14,0%	7,1%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	547	211	159,2%
Cartera (en millones de euros) <sup>(1)</sup>	493	504	-2,2%

(1) La cartera de Energía no incluye los importes correspondientes a la adjudicación de 29 MW habida en el concurso eólico de Galicia, recientemente resuelto, ni los de la preadjudicación de 50 MW en el Departamento de Maldonado, en Uruguay

### **3.4 Concesiones y Servicios:**

Se trata de una línea de negocio donde **Grupo SAN JOSE** cuenta con una dilatada experiencia en la prestación de servicios de mantenimiento, explotación y conservación de carreteras, aeropuertos, hospitales, edificios e instalaciones industriales y parques y jardines.

La actualización de varios contratos que se ha llevado a cabo en 2010, afectada por la situación de crisis económica actual, ha impactado negativamente en el volumen de ventas en esta línea. A pesar de ello, el destacable esfuerzo realizado en la mejora de la rentabilidad, ha permitido compensar con mayor rentabilidad la reducción registrada en los ingresos.

Datos en Miles de Euros

<b>CONCESIONES Y SERVICIOS</b>	<b>Grupo SANJOSE</b>		
	<b>Dic.10</b>	<b>Dic.09</b>	<b>Variac.(%)</b>
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	30.055	34.685	-13,3%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	3.798	1.791	112,1%
Margen EBITDA	12,6%	5,2%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	3.199	1.702	88,0%
Margen EBIT	10,6%	4,9%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	3.221	1.618	99,0%
Cartera (en millones de euros)	411	354	16,1%

La concesión para la explotación de dos hospitales en Santiago de Chile asegura un volumen de ventas y resultados recurrentes para los próximos ejercicios en esta Línea de Negocio.

## 4. ESTADOS FINANCIEROS

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

Datos en Mies de Euros

	Diciembre.10		Diciembre.09		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
	Grupo SANJOSE				
<b>Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)</b>	<b>852.251</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.083.599</b>	<b>100,0%</b>	<b>-21,4%</b>
Otros ingresos de explotación	13.582	1,6%	8.825	0,8%	53,9%
Variación de existencias	-29.422	-3,5%	-69.028	-6,4%	-57,4%
Trabajos realizados por el Grupo para su inmovilizado	712	0,1%	9.256	0,9%	-92,3%
Aprovisionamientos	-519.495	-61,0%	-683.621	-63,1%	-24,0%
Gastos de personal	-126.555	-14,8%	-147.903	-13,6%	-14,4%
Otros gastos de explotación	-122.963	-14,4%	-130.038	-12,0%	-5,4%
<b>EBITDA</b>	<b>68.110</b>	<b>8,0%</b>	<b>71.090</b>	<b>6,6%</b>	<b>-4,2%</b>
Dotación a la amortización	-14.017	-1,6%	-14.620	-1,3%	-4,1%
Deterioro de existencias	-10.658	-1,3%	-34.028	-3,1%	-68,7%
Variación de provisiones comerciales y otros deterioros	-18.701	-2,2%	-9.631	-0,9%	94,2%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>24.733</b>	<b>2,9%</b>	<b>12.811</b>	<b>1,2%</b>	<b>93,1%</b>
Gastos financieros netos	-53.889	-6,3%	-71.207	-6,6%	-24,3%
Variación de valor razonable en instr.financ.	-3.402	-0,4%	-4.693	-0,4%	-27,5%
Diferencias de cambio y otros	-3.369	-0,4%	-3.788	-0,3%	-11,1%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-60.660</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-79.688</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-23,9%</b>
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	2.549	0,3%	-1.701	-0,2%	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-33.378</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-68.578</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-51,3%</b>
Impuesto de sociedades	9.796	1,1%	24.267	2,2%	-59,6%
<b>RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	<b>-23.582</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-44.311</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-46,8%</b>

A pesar de la reducción en el Importe Neto de la Cifra de Negocios en 2010, casi se ha podido compensar esa caída con una sensible mejora en los resultados a nivel de EBITDA, consecuencia, principalmente, del esfuerzo realizado en el control de los costes de aprovisionamientos.

Junto con los efectos anteriores, que impactan en el EBITDA de la cuenta de resultados, el EBIT se ha visto beneficiado, sobre todo, por el menor importe de las provisiones dotadas por deterioro de los activos de la rama Inmobiliaria del Grupo.

Por último, se ha producido una mejora de 19 millones de euros en los resultados financieros, fundamentalmente justificados por el impacto extraordinario negativo que tuvo la refinanciación en cuanto a los costes incurridos en 2009, y, por otro lado, por los tipos de interés efectivos medios que han sido aplicados en 2010 (inferiores a los del 2009 como consecuencia de la evolución del Euribor).

## Balance de situación consolidado

Datos en Miles de Euros

	Dic.10		Dic.09		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	1.502	0,1%	1.937	0,1%	-22,5%
Inmovilizado material	98.426	3,4%	103.405	3,5%	-4,8%
Inversiones inmobiliarias	556.666	19,4%	553.353	18,5%	0,6%
Inversiones en empresas asociadas	83.662	2,9%	76.001	2,5%	10,1%
Activos financieros no corrientes	20.868	0,7%	17.067	0,6%	22,3%
Activos por impuestos diferidos	75.218	2,6%	82.230	2,7%	-8,5%
Fondo de comercio de consolidación	15.465	0,5%	15.465	0,5%	0,0%
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>851.807</b>	<b>29,7%</b>	<b>849.458</b>	<b>28,4%</b>	<b>0,3%</b>
Existencias	1.278.996	44,6%	1.329.289	44,4%	-3,8%
Deudores comerciales	546.434	19,0%	624.843	20,9%	-12,5%
Otros activos financieros corrientes	19.805	0,7%	10.577	0,4%	87,2%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	172.777	6,0%	178.920	6,0%	-3,4%
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>2.018.012</b>	<b>70,3%</b>	<b>2.143.630</b>	<b>71,6%</b>	<b>-5,9%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.869.819</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.993.088</b>	<b>100,0%</b>	<b>-4,1%</b>

Datos en Miles de Euros

	Dic.10		Dic.09		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	366.740	12,8%	380.073	12,7%	-3,5%
Intereses minoritarios	28.856	1,0%	33.271	1,1%	-13,3%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>395.596</b>	<b>13,8%</b>	<b>413.344</b>	<b>13,8%</b>	<b>-4,3%</b>
Provisiones a largo plazo	26.899	0,9%	25.578	0,9%	5,2%
Deuda financiera no corriente	1.381.548	48,1%	1.372.620	45,9%	0,7%
Instrumentos financieros derivados	30.706	1,1%	40.217	1,3%	-23,6%
Pasivos por impuestos diferidos	66.035	2,3%	90.858	3,0%	-27,3%
Otros pasivos no corrientes	14.511	0,5%	17.386	0,6%	-16,5%
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.519.699</b>	<b>53,0%</b>	<b>1.546.659</b>	<b>51,7%</b>	<b>-1,7%</b>
Provisiones a corto plazo	23.604	0,8%	25.390	0,8%	-7,0%
Deuda financiera corriente	374.267	13,0%	404.143	13,5%	-7,4%
Deudas con sociedades vinculadas	16.001	0,6%	14.397	0,5%	11,1%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	540.652	18,8%	589.157	19,7%	-8,2%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>954.524</b>	<b>33,3%</b>	<b>1.033.085</b>	<b>34,5%</b>	<b>-7,6%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO</b>	<b>2.869.819</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.993.088</b>	<b>100,0%</b>	<b>-4,1%</b>

Las variaciones más significativas que se producen en el Activo del Balance Consolidado del Grupo son las provenientes de: i) la variación habida en las Inversiones en Empresas Asociadas, como consecuencia de los buenos resultados habidos en sociedades participadas, ii) el mayor volumen de Activos Financieros no Corrientes, afectados por el inicio de actividad constructora en Chile y el consiguiente reconocimiento de los derechos de cobro asociados a la actividad.

Con respecto al Pasivo, lo más relevante es la reducción habida en la Deuda Bancaria a Corto Plazo, como consecuencia de las entregas de viviendas cuyo cobro se destina casi de forma íntegra a amortizar los correspondientes préstamos hipotecarios.

### Deuda financiera neta:

Cabe destacar la importante labor en la gestión de cobros llevada a cabo por el Grupo en un entorno adverso de iliquidez como el actual, circunstancia que se aprecia claramente en las posiciones de liquidez que la compañía consigue mantener.

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Dic.10		Dic.09		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	19.805	10%	10.577	6%	87,2%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	172.777	90%	178.920	94%	-3,4%
<b>Total posiciones activas</b>	<b>192.582</b>	<b>100%</b>	<b>189.498</b>	<b>100%</b>	<b>1,6%</b>
Deuda financiera no corriente	1.381.548	77%	1.372.620	75%	0,7%
Instrumentos financieros derivados pasivos	30.706	2%	40.217	2%	-23,6%
Deuda financiera corriente (*)	374.267	21%	404.143	22%	-7,4%
Deuda financiera con empresas del Grupo	16.001	1%	14.397	1%	11,1%
<b>Total posiciones pasivas</b>	<b>1.802.522</b>	<b>100%</b>	<b>1.831.377</b>	<b>100%</b>	<b>-1,6%</b>
<b>TOTAL DFN</b>	<b>1.609.940</b>		<b>1.641.880</b>		<b>-1,9%</b>

(\*) Con independencia de la fecha de amortización efectiva, contablemente se clasifica como "corriente" la deuda financiera que está afectada 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.

### Estado de Flujos de Efectivo

El Grupo SANJOSE ha obtenido en el ejercicio 2010 un Flujo de Caja Operativo que ha permitido cubrir, casi en su totalidad, todas sus inversiones y hacer frente a sus compromisos financieros, tanto en el pago de intereses, como en la amortización de Deuda.

Datos en Miles de Euros

Estado de Flujos de Efectivo	Grupo SANJOSE	
	Dic.10	Dic.09
Recursos Generados por las Operaciones	68.270	71.090
Variaciones de Circulante	41.223	-58.422
Otros	-2.156	18.578
<b>Flujo de Caja Operativo Neto</b>	<b>107.337</b>	<b>31.246</b>
Desinversiones / (Inversiones)	-20.260	-29.984
Otros	-4.177	-4.014
<b>Flujo de Caja por Inversiones</b>	<b>-24.437</b>	<b>-33.998</b>
<b>Flujo de Caja Libre</b>	<b>82.900</b>	<b>-2.752</b>
Cobros / (Pagos) por valores propios	-129	22.424
Incremento / (Disminución) Endeudamiento	-34.722	105.307
Ingresos / (Gastos) Financieros	-57.027	-81.808
Otros	2.835	-8.040
<b>Flujo de Caja por Financiación</b>	<b>-89.043</b>	<b>37.882</b>
<b>Flujo de Caja Total</b>	<b>-6.143</b>	<b>35.129</b>

## 5. CARTERA DE PEDIDOS

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Dic.10		Dic.09		Variac.(%)
<b>Construcción</b>	<b>1.025</b>	<b>53%</b>	<b>1.212</b>	<b>59%</b>	<b>-15,5%</b>
-Obra Civil	250	13%	339	16%	-26,2%
-Edificación No Residencial	622	32%	635	31%	-2,0%
-Edificación Residencial	133	7%	192	9%	-30,8%
-Industrial	20	1%	47	2%	-57,5%
<b>Concesiones y Servicios</b>	<b>411</b>	<b>21%</b>	<b>354</b>	<b>17%</b>	<b>16,1%</b>
-Mantenimiento	7	0%	29	1%	-76,2%
-Concesiones	404	21%	324	16%	24,5%
<b>Energía</b>	<b>493</b>	<b>26%</b>	<b>504</b>	<b>24%</b>	<b>-2,2%</b>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>1.928</b>	<b>100%</b>	<b>2.070</b>	<b>100%</b>	<b>-6,8%</b>

Datos en Millones de Euros

CARTERA por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic.10		Dic.09		Variac.(%)
<b>Nacional</b>	<b>1.142</b>	<b>59%</b>	<b>1.433</b>	<b>69%</b>	<b>-20,3%</b>
<b>Internacional</b>	<b>787</b>	<b>41%</b>	<b>638</b>	<b>31%</b>	<b>23,4%</b>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>1.928</b>		<b>2.070</b>		<b>-6,8%</b>

Datos en Millones de Euros

CARTERA por Tipología de Cliente	Grupo SANJOSE				
	Dic.10		Dic.09		%s/Total
<b>Cliente Público</b>	<b>1.547</b>	<b>80%</b>	<b>1.687</b>	<b>81%</b>	<b>-8,3%</b>
<b>Cliente Privado</b>	<b>381</b>	<b>20%</b>	<b>383</b>	<b>19%</b>	<b>-0,4%</b>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>1.928</b>		<b>2.070</b>		<b>-6,8%</b>

Como se ha indicado con anterioridad, el Grupo SANJOSE ha conseguido alcanzar el máximo histórico en el porcentaje que representa su cartera internacional sobre el total, consolidando la estrategia de diversificación geográfica y de negocio iniciada en ejercicios anteriores. Algunos de los contratos internacionales más significativos obtenidos en el ejercicio han sido los siguientes:

- En **Portugal** destacan la ampliación y modernización del Centro de Rehabilitación del Norte en Valadares-Oporto o las obras en las escuelas secundarias de Gondomar y Clara Resende, en Oporto.

b) Por lo que respecta a **Cabo Verde**, el Grupo resultó este año adjudicatario de las obras de un nuevo complejo turístico en Isla de la Sal.

c) En **Perú**, el Ministerio de Educación adjudicó al Grupo el proyecto y ejecución de la nueva institución educativa Colegio Militar Leoncio Prado (La Perla – Callao).

d) La actividad licitadora en **India** ha permitido adjudicarse el diseño y construcción en tres fases de un puente en la ciudad de Pune, en el estado de Maharastra.

Entre los contratos nacionales más destacados obtenidos por Grupo SANJOSE en el ejercicio, cabe mencionar:

a) Adjudicación del tramo del AVE a Galicia entre Miamán y Ponte Ambía, que presenta, entre otras estructuras, un túnel y tres viaductos.

c) Ampliación del edificio Terminal del Aeropuerto de Vigo.

d) El Grupo llevará a cabo los trabajos de la I fase de las obras de terminación del complejo Castellana, 200, en Madrid.

e) La empresa acometerá las obras del hospital de Albacete, en el que se realizarán actuaciones sobre sus infraestructuras e instalaciones, para adecuar sus espacios a la demanda actual de este edificio.

f) El emblemático Hotel París, en la Puerta del Sol de Madrid, ubicado en el conocido Edificio Tío Pepe, será reformado y rehabilitado por el Grupo SANJOSE, con la intención de acomodar un nuevo hotel en este emplazamiento.

g) Adif ha adjudicado al Grupo SANJOSE la construcción de las obras civiles complementarias interiores del Lote Sur de los Túneles de Pajares de la Línea de Alta Velocidad (AVE) Madrid-Asturias en el tramo La Robla-Pola de Lena.

Debe destacarse que la evolución de la cartera de construcción nacional se vio afectada en el mes de julio de 2010 por el impacto derivado del plan de ajuste implantado por el Ministerio de Fomento. Esta decisión supuso para el Grupo la minoración de la cartera en 111 millones de euros (como ya se notificó en el informe del cierre del 1S10)

## 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)