



— INFORME DE RESULTADOS
3^{ER} TRIMESTRE 2011 —



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

- **Grupo SANJOSE se consolida como una relevante constructora a nivel mundial según las más prestigiosas publicaciones especializadas**

Por un lado, el Grupo ha sido clasificado en el puesto nº 49 de las principales constructoras europeas según el prestigioso ranking “European Powers of Construction 2010”.

En el informe de la revista “ENR Top 225 Global Contractors”, Grupo SANJOSE figura como el nº 154 en cuanto a la facturación total y como el nº 186 en lo que respecta a la facturación internacional.

La presencia en estos informes supone un impulso a la visibilidad del Grupo y otorgan una gran credibilidad, siendo en ocasiones requisito *sine qua non*, la aparición en los mismos para poder optar a licitación internacional en determinados países.

- **Importante adjudicación en Jaipur (India)**

Al Grupo SANJOSE se le ha adjudicado la nueva vía de circunvalación de peaje en Jaipur en Rajasthan (India), por una inversión total de 157 millones de euros. La concesión, por 28 años, supone un volumen estimado de ingresos del proyecto de unos 1.600 millones de euros. Este proyecto contempla la construcción de 47 Km. de autopista de 6 carriles, 2 estaciones de peaje y 36 estructuras de diversa tipología, en las que destacan 5 viaductos (uno de más de 1.000 metros) y 3 intersecciones a distinto nivel tipo trébol. Esta nueva adjudicación fortalece la presencia del Grupo en La India y continúa la expansión geográfica.

- **Grupo San José entra en la pugna por el aeropuerto de Madrid-Barajas**

A través de un consorcio en el que participa en un 40%, el Grupo se encuentra entre los seleccionados para pujar por la privatización del mencionado aeropuerto, lo que exigirá una inversión inicial mínima de 3.700 millones de euros.

Los otros dos miembros del consorcio son compañías de primera línea en cuanto a inversión y gestión de aeropuertos, como el grupo Advent Internacional (acumula inversiones por 16.000 millones en 35 países y gestiona 16 millones de pasajeros anuales) y Corporación América (tiene bajo su responsabilidad más de 40 aeropuertos).

El consorcio, que cumple ampliamente con los requisitos mínimos de activos totales y volumen de pasajeros gestionados, competirá frente a otros seis grandes grupos que aspiran a la privatización.

- **Grupo SANJOSE, entre los finalistas para la construcción de tres tramos del metro de Ankara (Turquía)**

El Grupo ha sido precalificado para la construcción de las tres nuevas líneas del metro de Ankara, anunciadas por la Dirección General de Construcción de Ferrocarriles, Puertos y Aeropuertos de Turquía (DLH). De forma conjunta, estas líneas suponen 41,2 Km de longitud y 31 estaciones. Tras una exigente precalificación, el Grupo competirá con otros diez consorcios, tanto de empresas locales, como internacionales.

- **Adjudicación de la construcción de una de las mayores plantas fotovoltaicas en España**

Al Grupo SANJOSE se le ha adjudicado la construcción de una planta de 9 MW y 37.400 paneles ubicada en la Comunidad Foral de Navarra y abastecerá a 14.000 personas, evitando la emisión de 5.000 Tm de CO2 al año. Este parque ha sido adjudicado bajo la modalidad de contrato EPC (Engineering Procurement and Construction).

- **H&M llega al Centro Comercial Puerta Europa, de Algeciras**

El Centro Comercial ha cerrado acuerdos que suponen superar el 80% de ocupación. El acuerdo al que se ha llegado con H&M supone el arrendamiento de 1.860 m² en los que se abrirá una tienda distribuida en las dos plantas con las que cuenta el centro. Este acuerdo se une a los ya firmados con otras empresas de reconocido prestigio. Aproximadamente tres millones de personas visitan el centro comercial cada año, siendo éste el único de sus características en la Comarca de Campo de Gibraltar.

El Grupo espera cerrar el año con una tasa de ocupación del 100%

2. PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS

A pesar de reducir el volumen de ingresos del periodo en un 14,0%, éste ha sido compensado con un incremento del EBITDA en un 7,6%, situándose el margen sobre ventas en un 9,5%.

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Sep.11	Sep.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	537.253	624.533	-14,0%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	51.069	47.479	7,6%
Margen EBITDA	9,5%	7,6%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	24.890	26.617	-6,5%
Margen EBIT	4,6%	4,3%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-24.701	-15.145	63,1%
Resultado después de impuestos	-18.119	-12.117	49,5%
Rdo. atribuido a minoritarios	-754	-990	-23,9%
Rdo. atribuido a soc. dominante	-17.366	-11.127	56,1%
Cartera (en millones de euros)	2.069	1.971	5,0%

Continúa el proceso de consolidación de la diversificación del Grupo, con mayores pesos relativos en las áreas de Energía y, sobre todo, de Concesiones y Servicios, y con una presencia internacional cada vez mayor.

Datos en Miles de Euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Sep.11	Sep.10	Variac.(%)
Construcción	458.688 85%	527.480 84%	-13,0%
Inmob.y desarr.urbanísticos	45.285 8%	67.553 11%	-33,0%
Energía	7.672 1%	4.133 1%	85,6%
Concesiones y servicios	43.745 8%	22.231 4%	96,8%
Ajustes de consolidación y otros	-18.137 -3%	3.136 1%	
TOTAL	537.253	624.533	-14,0%

Datos en Miles de Euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE		
	Sep.11	Sep.10	Variac.(%)
Nacional	415.942 77%	505.068 81%	-17,6%
Internacional	121.311 23%	119.465 19%	1,5%
TOTAL	537.253	624.533	-14,0%

El **EBITDA** de **Grupo SANJOSE** acumulado a septiembre de 2011 se sitúa en 51,1 millones de euros, lo cual supone el 9,5% sobre la cifra de negocios, y refleja un buen comportamiento en todas las líneas de negocio del Grupo.

Datos en Miles de Euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Sep.11		Sep.10	Variac.(%)	
Construcción	31.404	61%	35.851	76%	-12,4%
Inmob.y desarr.urbanísticos	12.092	24%	7.441	16%	62,5%
Energía	2.095	4%	1.381	3%	51,7%
Concesiones y servicios	4.055	8%	2.847	6%	42,4%
Ajustes de consolidación y otros	1.425	3%	-41	0%	
TOTAL	51.069		47.479		7,6%

El **Resultado de Explotación** del período se sitúa en 24,9 millones de euros, lo que representa un margen sobre ventas del 4,6%. Esto supone mejorar en 0,3 p.p. la rentabilidad mostrada por esta variable sobre ingresos entre los dos periodos analizados, y ello a pesar de la prudente política de dotación de provisiones que se sigue.

El **Resultado después de impuestos** del periodo se sitúa en -18,1 millones de euros, debido principalmente al incremento de los costes financieros, por la subida en los tipos de interés, así como por un menor resultado de las sociedades asociadas en las que participa el Grupo.

3. EVOLUCIÓN POR ACTIVIDADES

3.1 Construcción:

A pesar de la minoración en el volumen de actividad de la División de construcción, se ha conseguido ajustar la estructura de costes y mantener el margen de rentabilidad del EBITDA sobre Ingresos en el 6,8%.

Datos en Miles de Euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Sep.11	Sep.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	458.688	527.480	-13,0%
Beneficio bruto de explotación (EBITDA)	31.404	35.851	-12,4%
Margen EBITDA	6,8%	6,8%	
Beneficio neto de explotación (EBIT)	22.414	33.825	-33,7%
Margen EBIT	4,9%	6,4%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	25.520	31.207	-18,2%
Cartera (en millones de euros)	945	1.071	-11,7%

El detalle de la Cifra de Negocios de esta División del **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	84.009	23%	3.098	3%	87.106	19%
Edificación no residencial	202.708	56%	77.781	78%	280.489	61%
Edificación residencial	52.076	15%	19.021	19%	71.097	16%
Industrial	19.996	6%	0%	0%	19.996	4%
TOTAL	358.789		99.900		458.688	

Continuando con la política de dotación de provisiones comerciales del Grupo, y debido a la intensificación de la crisis que se está atravesando en España, la División registra casi 8 millones de euros por este concepto, que justifican el empeoramiento del margen de EBIT hasta situarlo en el 4,9%

3.2 Inmobiliaria:

Al cierre de septiembre de 2011, la División inmobiliaria del Grupo presenta una significativa reducción de sus ingresos con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, muy afectada por la escasa actividad en la venta de promociones en el deprimido mercado nacional. La mayor proporción de los ingresos por alquileres en este periodo con respecto a los ingresos por entregas justifica, en gran medida, la variación en el ratio de EBITDA sobre ingresos.

Datos en Miles de Euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Sep.11	Sep.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	45.285	67.553	-33,0%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	12.092	7.441	62,5%
Margen EBITDA	26,7%	11,0%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-2.207	-6.730	-67,2%
Margen EBIT	-4,9%	-10,0%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-52.072	-48.623	7,1%

Los ingresos provenientes de alquileres han supuesto 23,2 millones de euros, lo que representa un 51,2% del total del importe neto de la cifra de negocios de la línea, frente al 32,0% del mismo periodo del año anterior.

La ocupación media de los activos patrimoniales en alquiler es del 81,5% (5,5 puntos más que en el mismo periodo del año anterior), ascendiendo al 96% si consideramos sólo los estratégicos.

En el periodo analizado del ejercicio 2011 se han llevado a cabo escrituraciones en promociones por valor de 22,1 millones de euros (400 unidades), obteniendo 411 nuevas preventas por un importe de 14,5 millones de euros neto de rescisiones.

DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA	septiembre 2011					
	uds.			Miles €		
Stock inicial de pre-ventas 01/01/11			386			51.060
	Nacional	Internac	Total	Nacional	Internac	Total
Pre-ventas del periodo ^(*)	-12	425	413	-3.225	18.385	15.160
Grupo SANJOSE	-14	425	411	-3.909	18.385	14.476
Promoc. P. Equivalencia	2	0	2	684	0	684
Entregas del periodo	28	374	402	7.000	15.943	22.943
Grupo SANJOSE	26	374	400	6.148	15.943	22.091
Promoc. P. Equivalencia	2	0	2	852	0	852
Stock final de pre-ventas 30/09/11	95	302	397	31.855	11.422	43.277

^(*) Las preventas muestran el impacto neto de las nuevas contrataciones, menos las rescisiones habidas en el periodo.

3.3 Energía:

La contribución actual de esta División al **Grupo SANJOSE** registra un crecimiento más que relevante, que sitúan la cifra de ingresos en casi 7,7 millones de euros. El hecho de contar con una cartera contratada de venta de energía significativa, asegura la recurrencia de los ingresos en los próximos ejercicios.

Los resultados en este ejercicio están influidos por las amortizaciones y costes financieros derivados de la inversión y puesta en marcha de la planta de poligeneración de Cerdanyola. Este impacto irá mitigándose en próximos trimestres, como consecuencia de los aumentos de la demanda y actividad esperadas en la planta.

Datos en Miles de Euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Sep.11	Sep.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	7.672	4.133	85,6%
Beneficio bruto de explotación (EBITDA)	2.095	1.381	51,7%
Margen EBITDA	27,3%	33,4%	
Beneficio neto de explotación (EBIT)	853	781	9,2%
Margen EBIT	11,1%	18,9%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	67	633	-89,4%
Cartera (en millones de euros)	750	503	49,2%

3.4 Concesiones y Servicios:

Las magnitudes registradas en esta División resultan de la conjunción de dos actividades complementarias que, en las actuales condiciones del mercado, tienen comportamientos opuestos.

Por un lado, y respecto al área de mantenimiento y servicios, la difícil situación económica en España ha afectado a las revisiones y nuevas contrataciones, lo que ineludiblemente ha llevado a ajustes de los gastos de estructura que han impactado negativamente en los resultados de explotación.

En sentido contrario evoluciona la actividad de concesiones del Grupo, que fruto del exitoso avance en el proyecto concesional de los Hospitales en Chile, provoca un importante incremento en la cifra de ingresos que se ve acompañado por un margen de resultado de explotación superior al 10%. La cartera concesional con que cuenta el Grupo, asegura una recurrencia en el crecimiento de los ingresos en los próximos trimestres.

Datos en Miles de Euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Sep.11	Sep.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	43.745	22.231	96,8%
Beneficio bruto de explotación (EBITDA)	4.055	2.847	42,4%
Margen EBITDA	9,3%	12,8%	
Beneficio neto de explotación (EBIT)	3.516	2.313	52,0%
Margen EBIT	8,0%	10,4%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	1.412	2.329	-39,4%
Cartera (en millones de euros)	374	397	-6,0%

4. ESTADOS FINANCIEROS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				
	Septiembre.11		Septiembre.10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	537.253	100,0%	624.533	100,0%	-14,0%
Otros ingresos de explotación	4.355	0,8%	15.377	2,5%	-71,7%
Variación de existencias	-10.239	-1,9%	-33.504	-5,4%	-69,4%
Trabajos realizados por el Grupo para su inmovilizado	503	0,1%	694	0,1%	-27,4%
Aprovisionamientos	-320.019	-59,6%	-373.701	-59,8%	-14,4%
Gastos de personal	-85.562	-15,9%	-95.683	-15,3%	-10,6%
Otros gastos de explotación	-75.221	-14,0%	-90.236	-14,4%	-16,6%
EBITDA	51.069	9,5%	47.479	7,6%	7,6%
Dotación a la amortización	-11.146	-2,1%	-9.856	-1,6%	13,1%
Deterioro de existencias	-3.618	-0,7%	-4.523	-0,7%	-20,0%
Variación de provisiones comerciales y otros deterioros	-11.414	-2,1%	-6.484	-1,0%	76,0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	24.890	4,6%	26.617	4,3%	-6,5%
Gastos financieros netos	-44.652	-8,3%	-38.614	-6,2%	15,6%
Variación de valor razonable en instr.financ.	-5.941	-1,1%	-4.929	-0,8%	20,5%
Diferencias de cambio y otros	346	0,1%	-1.753	-0,3%	
RESULTADO FINANCIERO	-50.247	-9,4%	-45.296	-7,3%	10,9%
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	656	0,1%	3.534	0,6%	-81,4%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-24.701	-4,6%	-15.145	-2,4%	63,1%
Impuesto de sociedades	6.581	1,2%	3.028	0,5%	117,3%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	-18.119	-3,4%	-12.117	-1,9%	49,5%
Rdo. atribuido a socios minoritarios	-754	-0,1%	-990	-0,2%	-23,9%
Rdo. atribuido a la sociedad dominante	-17.366	-3,2%	-11.127	-1,8%	56,1%

Balance de situación consolidado

Datos en Miles de Euros

	Sep.11		Dic. 10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	1.631	0,1%	1.502	0,1%	8,6%
Inmovilizado material	94.673	3,3%	98.426	3,4%	-3,8%
Inversiones inmobiliarias	548.806	19,2%	556.666	19,4%	-1,4%
Inversiones en empresas asociadas	78.651	2,8%	83.662	2,9%	-6,0%
Activos financieros no corrientes	43.153	1,5%	20.868	0,7%	106,8%
Activos por impuestos diferidos	73.456	2,6%	75.218	2,6%	-2,3%
Fondo de comercio de consolidación	15.465	0,5%	15.465	0,5%	0,0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	855.835	30,0%	851.807	29,7%	0,5%
Existencias	1.268.008	44,5%	1.278.996	44,6%	-0,9%
Deudores comerciales	479.899	16,8%	546.434	19,0%	-12,2%
Otros activos financieros corrientes	73.042	2,6%	19.805	0,7%	268,8%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	175.334	6,1%	172.777	6,0%	1,5%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.996.283	70,0%	2.018.012	70,3%	-1,1%
TOTAL ACTIVO	2.852.117	100,0%	2.869.819	100,0%	-0,6%

Datos en Miles de Euros

	Sep.11		Dic. 10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	334.697	11,7%	366.740	12,8%	-8,7%
Intereses minoritarios	31.177	1,1%	28.856	1,0%	8,0%
TOTAL PATRIMONIO NETO	365.874	12,8%	395.596	13,8%	-7,5%
Provisiones a largo plazo	27.038	0,9%	26.899	0,9%	0,5%
Deuda financiera no corriente	1.473.147	51,7%	1.381.548	48,1%	6,6%
Instrumentos financieros derivados	30.394	1,1%	30.706	1,1%	-1,0%
Pasivos por impuestos diferidos	53.545	1,9%	66.035	2,3%	-18,9%
Otros pasivos no corrientes	12.684	0,4%	14.511	0,5%	-12,6%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.596.809	56,0%	1.519.699	53,0%	5,1%
Provisiones a corto plazo	21.554	0,8%	23.604	0,8%	-8,7%
Deuda financiera corriente	354.878	12,4%	374.267	13,0%	-5,2%
Deudas con sociedades vinculadas	10.923	0,4%	16.001	0,6%	-31,7%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	502.080	17,6%	540.652	18,8%	-7,1%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	889.435	31,2%	954.524	33,3%	-6,8%
TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO	2.852.117	100,0%	2.869.819	100,0%	-0,6%

Deuda financiera neta:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Sep.11		Dic.10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	73.042	29%	19.805	10%	268,8%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	175.334	71%	172.777	90%	1,5%
Total posiciones activas	248.375	100%	192.582	100%	29,0%
Deuda financiera no corriente	1.473.147	79%	1.381.548	77%	6,6%
Instrumentos financieros derivados pasivos No Corr.	30.394	2%	30.706	2%	-1,0%
Deuda financiera corriente (*)	361.925	19%	389.645	22%	-7,1%
Instrumentos financieros derivados pasivos Corr.	3.876	0%	623	0%	521,7%
Total posiciones pasivas	1.869.342	100%	1.802.522	100%	3,7%
TOTAL DFN	1.620.967		1.609.940		0,7%

(*) 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.

5. CARTERA DE PEDIDOS

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Sep.11		Sep.10		Variac.(%)
Construcción	945	46%	1.071	54%	-11,7%
-Obra civil	338	16%	293	15%	15,2%
-Edificación no residencial	463	22%	603	31%	-23,3%
-Edificación residencial	115	6%	139	7%	-17,4%
-Industrial	30	1%	35	2%	-13,5%
Concesiones y servicios	374	18%	397	20%	-6,0%
-Mantenimiento	31	1%	24	1%	25,7%
-Concesiones	343	17%	373	19%	-8,1%
Energía	750	36%	503	26%	49,2%
TOTAL CARTERA	2.069	100%	1.971	100%	5,0%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE				
	Sep.11		Sep.10		Variac.(%)
Nacional	1.256	61%	1.184	60%	6,1%
Internacional	813	39%	787	40%	3,3%
TOTAL CARTERA	2.069		1.971		5,0%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE				
	Sep.11		Sep.10		Variac.(%)
Cliente público	1.695	82%	1.573	80%	7,8%
Cliente privado	374	18%	398	20%	-6,0%
TOTAL CARTERA	2.069		1.971		5,0%

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 SANJOSE**

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