

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2013

1. Situación de la Entidad

1.1. Estructura Organizativa

El Grupo se estructura como un conglomerado de empresas, que actúan en diversos sectores. Así, se puede distinguir cuatro líneas de actividad, que articulan el esqueleto de Grupo SANJOSE, aunque también existen otras líneas de actividad marginales (división comercial, ganadería, agricultura, etc.), con poco peso en el Grupo:



El máximo órgano rector es el Consejo de Administración del Grupo, que se encarga de la gestión de la estrategia, asignación de los recursos y gestión del control corporativo, así como de la contabilidad y los informes financieros. Todo ello, lo hace apoyado en el conocimiento que aportan cada uno de los directivos no consejeros del Grupo. Así mismo, se actúa de manera conjunta con los encargados de cada línea de negocio, para tomar decisiones basadas en los conocimientos del sector de cada uno de ellos.

1.2. Funcionamiento

El modelo de negocio del Grupo, está diseñado con el objetivo de buscar un grupo diversificado tanto en sus líneas de actividad como en las zonas geográficas donde se desarrollan, como manera de encontrarse menos expuesto a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad. Además, tiene una clara vocación internacional, siendo cada vez más importante la actividad desarrollada en el extranjero, con un mayor peso en la cifra de negocios del Grupo.

En cuanto a la expansión geográfica del Grupo, junto con España (principal mercado actual de actividad), los mercados principales de actuación con reflejo en cuenta de resultados en 2013 han sido Portugal, Chile, Perú, Oriente Medio, Cabo Verde, República del Congo, India y Argentina, entre otros. La actividad licitadora del Grupo se ha extendido a diversos países, tanto a aquellos en los que ya tenemos actividad, como a otros en los que se han observado interesantes oportunidades de negocio.

Las bases estratégicas que caracterizan al Grupo podrían resumirse en las siguientes:

- Diversificación sectorial e internacionalización como pilares estratégicos de estabilidad y crecimiento.
- Gestión integral de proyectos, ofreciendo un servicio global.
- Mantenimiento del grado de independencia accionarial.
- Inversión en formación del equipo humano y tecnología punta como motores de desarrollo.
- Apostar por sociedades con alto componente estratégico, relevantes retornos sobre la inversión o con marcado componente social.
- Prioridad a la solvencia y rentabilidad frente a políticas de crecimiento

El Grupo presenta los siguientes objetivos en función del segmento en el que desarrolla su actividad:

Construcción: Seguir incidiendo en el proceso de diversificación territorial, combinándolo con la búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes. El objetivo del Grupo es consolidarse como un grupo de empresas global, manteniendo los requisitos de calidad exigibles y siendo estrictos en el cumplimiento de plazos, así como incrementando la presencia internacional en países con crecimiento sostenible, de alta solvencia económica y que presenten interesantes oportunidades de negocio.

Inmobiliaria: A pesar de la difícil situación del sector, el Grupo cuenta con una importante experiencia en la gestión de activos inmobiliarios, y busca continuar con la gestión y venta de promociones, sin renunciar al alcance de unos patrones mínimos de rentabilidad, así como incrementar la eficiencia en la ocupación de los inmuebles arrendados.

Concesiones: Grupo SANJOSE está posicionado esta línea de negocio a nivel internacional, además de los Hospitales de Chile, cuya finalización y puesta en funcionamiento se ha producido en el segundo semestre del ejercicio 2013, se ha conseguido la adjudicación de la construcción y concesión de la autopista de Rutas del Loa en Chile por un plazo de treinta y cinco años, lo que consolida de manera muy significativa la cartera en esta línea de negocio situándola en los 1.194 millones de euros.

Energía: Además de la explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, destacan los dos parques eólicos en Uruguay con una potencia total de 90 MW. En el segundo semestre del ejercicio 2013 se ha comenzado la construcción del primer parque eólico en Uruguay, mientras que el segundo comenzará durante el primer trimestre del ejercicio 2014. Estos proyectos garantizan un retorno a largo plazo de ingresos recurrentes.

Se observa, en función de todo lo indicado, que se mantiene como principal objetivo del Grupo SANJOSE seguir equilibrando la cifra de negocios conjunta con un mayor peso en el ámbito internacional –potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes y en aquellos de futura penetración– así como incrementar la presencia en el ámbito de las concesiones, mercado energético y de los servicios.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Mercado y su evolución

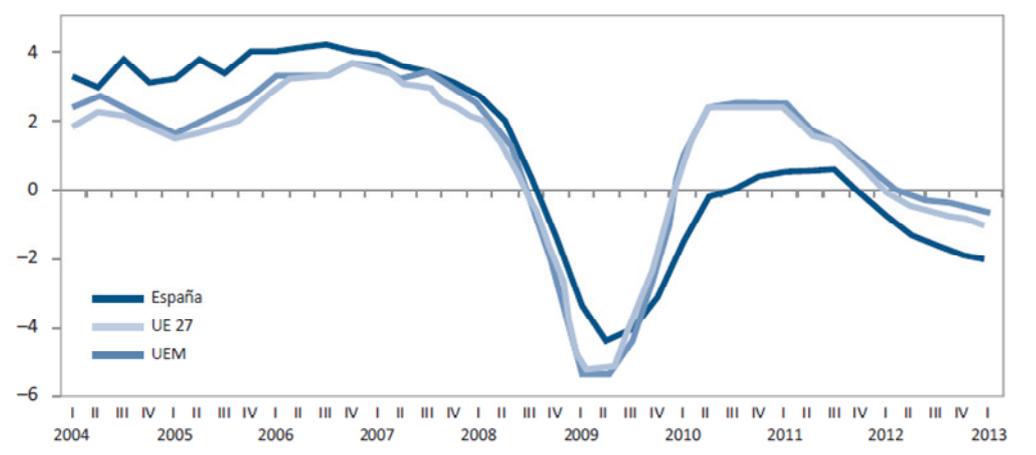
En el siguiente cuadro ilustrativo se aborda las principales variables que han caracterizado el mercado de construcción antes y después de la coyuntura económica actual, la cual se remonta en origen a finales del ejercicio 2007 y a la crisis hipotecaria “subprime” de los mercados financieros internacionales:

Período comprendido desde 1998 a primer semestre de 2007	Período comprendido desde segundo semestre de 2007 hasta la actualidad
<ul style="list-style-type: none">• Situación de bonanza económica.• Entorno de estabilidad económica dentro del sistema monetario y económico europeo.• Disponibilidad de liquidez y crédito: intenso crecimiento a base de endeudamiento abundante y barato.• Exceso de demanda.• Bajos tipos de interés.• Alto nivel de gasto público.	<ul style="list-style-type: none">• Cambio de ciclo: desaceleración del crecimiento del PIB y del empleo.• Inestabilidad en toda la Zona Euro: crisis de deuda.• Restricción del crédito por parte del sistema bancario, tanto nacional como internacional. Falta de liquidez.• Exceso de oferta.• Encarecimiento de la financiación. Subidas de los tipos de interés.• Limitación de la capacidad de gasto público. Reducción muy significativa del volumen de licitación de las Administraciones Públicas.

Todo ello, ha tenido como consecuencia una reducción abrupta del nivel de actividad a partir del ejercicio 2007 hasta la actualidad, no solamente en España, sino en toda Europa en general.

Evolución del PIB en Europa y España

(Tasas de variación interanuales en términos reales y en %)



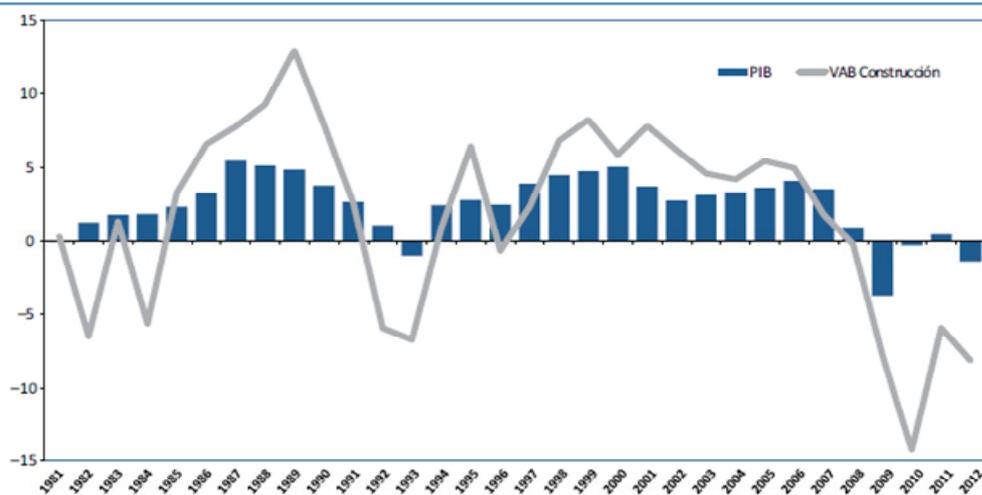
Fuente: INE, Eurostat

La influencia que el sector de la construcción ejerce sobre el ciclo de la actividad económica global en España es muy significativa. A lo largo de los últimos ejercicios, su protagonismo se ha visto reducido por la coyuntura actual.

Su importancia radica en los importantes efectos de arrastre que tiene el sector de la construcción sobre el conjunto de la economía, tanto por el efecto que tiene en proveedores de producto intermedio, como porque dota al país de las infraestructuras necesarias para activar la economía, contribuyendo así al incremento de la productividad y capacidad de crecimiento a largo plazo de la economía en general.

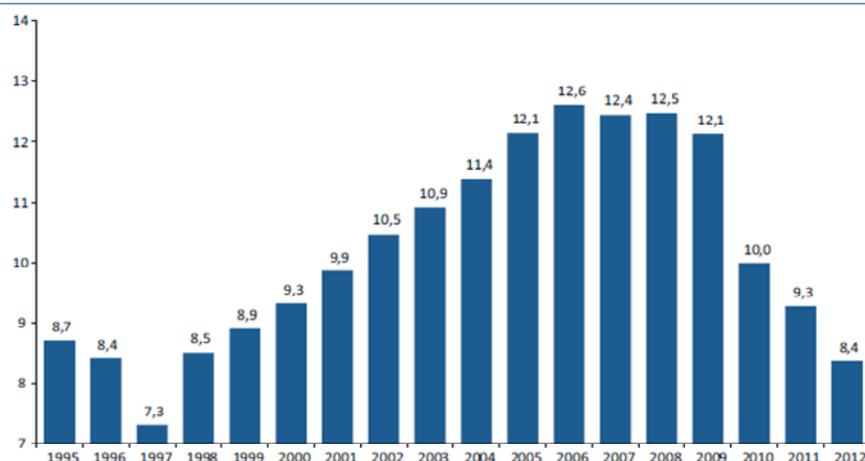
En el siguiente gráfico se refleja el VAB (valor agregado bruto) aportado por el sector de la construcción al total PIB en España (producto interior bruto).

El ciclo de la construcción y el PIB



Fuente: CNTR, INE

Participación del VAB de la construcción en el PIB (en %)



Fuente: Años 1995 a 1999, estimación SEOPAN, CNTR, INE

El año 2013 ha supuesto un punto de inflexión de la economía nacional. Si bien, la variación anual agregada del año 2013 se estima en un -1,2%, en el tercer trimestre la tasa trimestral del PIB ha aumentado un 0,1% y en el cuarto trimestre el aumento estimado es del 0,3% (datos del INE), saliendo técnicamente de la recesión. Las causas del crecimiento han sido el aumento de las visitas del sector turístico, el aumento del consumo interno – consecuencia de la devolución de la paga extra a los funcionarios y la buena marcha de sectores como el automóvil– y el progresivo desendeudamiento de las familias españolas.

El cambio de tendencia de la economía española ha sido bien visto desde el exterior. La prima de riesgo ha disminuido desde los 400 puntos básicos, a principios de año 2013, hasta los 220 puntos, a final del mismo. Las inversiones extranjeras hasta septiembre del 2013 se duplicaron con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En el segundo semestre se han realizado inversiones tanto en activos inmobiliarios como de empresas españolas, tomando posiciones significativas en sociedades cotizadas y pertenecientes al IBEX35.

Para que el cambio de tendencia que se ha producido en la economía nacional se consolide deben mejorarse aspectos como el empleo, deuda pública y déficit público.

En lo referente al empleo, en los últimos doce meses el desempleo ha disminuido en 69.100 personas (datos EPA), sin embargo este dato positivo se ve neutralizado por la ocupación, que el mismo periodo ha disminuido en 198.900 personas, causando que la tasa de paro a diciembre de 2013 se sitúe en el 26,03% manteniéndose con respecto al año anterior.

La deuda pública alcanza, al cierre del año 2013, el 94% de PIB, que supone la cifra más alta en la historia del país. Aunque esta cifra es ligeramente inferior a la previsión del gobierno, ha aumentado un 8,7% con respecto a la registrada al cierre de 2012.

En cuanto al déficit público, a falta de conocer el dato definitivo, el gobierno asegura que la cifra del año 2013 se situará en el 6,5% cumpliendo con el objetivo previsto por la Comisión Europea, aunque la cifra debiera ser menor al objetivo debido al ahorro de intereses por la disminución de la prima de riesgo. Aún así, hay que recordar que este objetivo era del 4,5% a principios del año y no se debe perder de vista el objetivo fijado por la Comisión Europea del 5,8% para el año 2014 hasta llegar al 3% en el año 2016. España deberá hacer un duro ajuste para poder llegar a dicho objetivo.

Dentro de las reformas que debe afrontar España, hay dos de especial interés; i) la reforma fiscal, aunque el gobierno ha nombrado una comisión de expertos aún no está claro cuál va a ser la dirección de esta reforma cuyos objetivos son: lograr un sistema fiscal sencillo, garantizar la suficiencia de ingresos, diseñar un sistema que favorezca el desarrollo económico y potencial el desarrollo social con medidas a colectivos desfavorecidos; ii) la reforma laboral, que si bien ya ha sido en buena parte reformada todavía quedan medidas que solicitan desde el Eurogrupo buscando la simplificación y flexibilización en la contratación.

El IPC de España en el 2013 se ha situado en el 0,2%, lo que supone la tasa anual más baja de la serie histórica, este dato contrasta con el del año 2012 que fue del 2,9% originado por el aumento del IVA y el incremento en los precios de la energía. Este dato del IPC junto con el de enero de 2014 hace temer en una posible deflación no solo en España sino en la zona euro que deberá vigilar muy de cerca el Banco Central Europeo y a corto plazo puede llevar a una subida de los tipos de interés.

Aunque todavía quede mucho camino por recuperar la plena actividad económica en España, la recuperación es ya un hecho y así lo confirma el FMI que estima una previsión de crecimiento para España del 0,6% y 0,8%, para los años 2014 y 2015, respectivamente. En cuanto a la zona euro, la previsión será del 1,0% y 1,4% para los años 2014 y 2015, respectivamente.

Además del mercado nacional. Grupo SANJOSE también está presente en los mercados de Oriente Medio, América del Sur y Asia. A cierre del ejercicio 2013 el volumen de negocio exterior se sitúa en el 42% de la cifra total de negocios del grupo frente al 36% del ejercicio 2012. La previsión de crecimiento para el año 2014 es del 3,3% para Oriente Medio; 3,0% para América del Sur, 5,4% para la India y 5,1% para la zona de Indonesia. Estas previsiones ponen de manifiesto la acertada política de internacionalización del Grupo SANJOSE.

Los principales mercados nacionales en los que opera el Grupo, construcción e inmobiliario, continúan muy afectados por la crisis, si bien se ven inicios de la recuperación económica del país, sus efectos tardarán en llegar a los sectores de la construcción e inmobiliario:

- En el sector de la construcción, en el año 2013 la licitación de la obra pública se situó en los 9.142 millones de euros (datos SEOPAN) lo que significa un aumento del 22,9% con respecto al año 2012. Aunque el dato es positivo, todavía queda mucho camino por recorrer hasta llegar a los 46.690 millones de euros que hubo en el ejercicio 2006.
- En el año 2013, los precios en el sector inmobiliario han disminuido un 1,25%, llegando a un ajuste en precios acumulando del 31,12% desde comienzos de la crisis. El volumen de compraventa de viviendas ha disminuido un 0,48% en el último año, situándose en el nivel más bajo desde el año 2004. Durante el año 2013 tenemos otros datos que arrojan algo de luz al sector y por los cuales debemos ver oportunidades de negocio como, por ejemplo, que en los dos últimos trimestres del año el precio de la vivienda ha experimentado incrementos y que la compra de viviendas por extranjeros ha crecido.

En cuanto a la Eurozona, la previsión de crecimiento según el FMI se sitúa 1,0% en el año 2014 respectivamente con Alemania y Francia encabezando la recuperación.

Ante esta situación macroeconómica, el Grupo mantiene como líneas básicas de su actividad el esfuerzo por la mejora en la rentabilidad, siendo flexible en la adaptación de su estructura a la realidad hoy existente en España, y fortaleciendo además su intención de presentar un negocio con una diversificación e internacionalización creciente.

Grupo SANJOSE desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocado por esos condicionantes. Así, controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

Grupo SANJOSE ha aumentado su cartera hasta alcanzar los 3.164 millones de euros, asegurando su futuro tanto a corto, con la ejecución de obra, como a largo plazo, con proyectos de concesiones y energía que aportarán ingresos recurrentes.

2.2. Principales magnitudes del GRUPO

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2013¹:

¹ Con fecha 1 de enero de 2013, el Grupo SANJOSE ha ejecutado el derecho que le confiere la NIC 31, habiendo procedido a integrar a partir de dicho momento la participación en sociedades controladas conjuntamente mediante el método de "participación o puesta en equivalencia". Al objeto de presentar cifras homogéneas, la información financiera referida al ejercicio 2012 incluye el efecto del proceso de re-expresión exigida por la norma contable.

Balance de situación consolidado de gestión²

Datos en Miles de Euros

	Dic. 13	Dic. 12	Variac.
	Importe	Importe	
Inmovilizado intangible	18.564	20.690	-10,3%
Inmovilizado material	54.848	53.980	1,6%
Inversiones inmobiliarias	487.349	499.929	-2,5%
Inversiones en empresas asociadas	106.403	110.071	-3,3%
Activos financieros no corrientes	181.636	113.385	60,2%
Activos por impuestos diferidos	240.324	145.433	65,2%
Fondo de comercio de consolidación	13.207	13.207	0,0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1.102.331	956.695	15,2%
Existencias	864.224	1.106.971	-21,9%
Deudores comerciales	311.672	373.103	-16,5%
Otros activos financieros corrientes	68.758	160.969	-57,3%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	159.581	197.398	-19,2%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.404.235	1.838.441	-23,6%
TOTAL ACTIVO	2.506.566	2.795.136	-10,3%

Datos en Miles de Euros

	Dic. 13	Dic. 12	Variac.
	Importe	Importe	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	50.879	226.410	-77,5%
Intereses minoritarios	15.300	20.635	-25,9%
TOTAL PATRIMONIO NETO	66.179	247.045	-73,2%
Provisiones a largo plazo	58.787	44.725	31,4%
Deuda financiera no corriente (2)	1.394.975	1.551.559	-10,1%
Instrumentos financieros derivados	30.137	34.683	-13,1%
Pasivos por impuestos diferidos	94.007	68.647	36,9%
Otros pasivos no corrientes	8.211	14.482	-43,3%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.586.118	1.714.096	-7,5%
Provisiones a corto plazo	37.696	29.229	29,0%
Deuda financiera corriente (2)	419.665	380.617	10,3%
Deudas con sociedades vinculadas	9.892	10.456	-5,4%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	387.016	413.693	-6,4%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	854.269	833.995	2,4%
TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO	2.506.566	2.795.136	-10,3%

² A pesar de que en los estados financieros resumidos consolidados a 31 de diciembre de 2013 del Grupo SANJOSE este importe se registra como pasivo corriente, en cumplimiento de lo establecido en la normativa contable, teniendo en cuenta que durante el mes de febrero de 2014 se ha formalizado la dispensa al respecto del cumplimiento íntegro de los ratios financieros contemplados en el contrato de financiación sindicada, en el presente balance de situación consolidado de gestión al cierre del ejercicio 2013 el Grupo clasifica como deuda financiera no corriente un importe de 1.172,6 millones de euros, correspondiente a la parte a largo plazo de la financiación sindicada recibida en España.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión:

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	567.447	655.705	-13,5%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	37.770	87.939	-57,0%
Margen EBITDA	6,7%	13,4%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-161.418	-79.184	-103,9%
Margen EBIT	-28,4%	-12,1%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-219.621	-142.234	-54,4%
Resultado después de impuestos	-158.582	-99.315	-59,7%
Rdo. atribuido a minoritarios	-3.340	-2.230	-
Rdo. atribuido a soc. dominante	-155.242	-97.085	-59,9%
Cartera (en millones de euros)	3.164	1.933	63,7%

Cifra de Negocios

Los ingresos del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2013 se sitúan en 567,4 millones de euros, lo cual representa una reducción del 13,5% con respecto al ejercicio anterior.

Datos en Miles de Euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Construcción	427.126 75%	501.092 76%	-14,8%
Inmob.y desarr.urbanísticos	85.737 15%	91.627 14%	-6,4%
Energía	11.586 2%	11.293 2%	2,6%
Concesiones y servicios	108.285 19%	130.631 20%	-17,1%
Ajustes de consolidación y otros	-65.287 -12%	-78.938 -12%	
TOTAL	567.447	655.705	-13,5%

Por línea de actividad, las principales variaciones se registran en; Concesiones y servicios (-17,1%), por la finalización y entrega de los Hospitales de Chile; Construcción (-14,8%), por las restricciones en el mercado local tanto en licitación de obra pública como en privada, así como por el retraso en la puesta en marcha de proyectos ya contratados; Inmobiliaria (-6,4%), por la ralentización del mercado local y el ajuste en precios.

Datos en Miles de Euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Nacional	308.033 54%	423.972 65%	-27,3%
Internacional	259.414 46%	231.733 35%	11,9%
TOTAL	567.447	655.705	-13,5%

La disminución de la cifra de negocio (13,5%) se concentra en mercados locales, con una disminución del 27,3%. No obstante, la cifra de negocios en los mercados internacionales sigue la tendencia de los últimos ejercicios incrementándose tanto en importe –con un aumento del 11,9% en el ejercicio 2013 con respecto al ejercicio 2012–, como en porcentaje respecto a los ingresos totales del grupo –en el ejercicio 2013 el porcentaje ascendía al 46% frente al 35% del ejercicio 2012–.

Resultados

El **Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2013, asciende a 37,8 millones de euros, lo que supone un margen del 6,7% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

Con respecto al ejercicio 2012 ha sufrido una disminución del 57,0% registrada en las siguientes líneas de actividad; Concesiones y servicios (-69,2%), por la finalización de los Hospitales de Chile; Construcción (-63,2%), por la menor cifra de negocio en mercados locales y el ajuste al margen en los Hospitales de Chile; Inmobiliaria (-38,1%), por la ralentización del mercado local y el ajuste de precios.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Construcción	11.034 29%	30.023 34%	-63,2%
Inmob.y desarr.urbanísticos	18.171 48%	29.346 33%	-38,1%
Energía	2.630 7%	2.360 3%	11,4%
Concesiones y servicios	8.368 22%	27.209 31%	-69,2%
Ajustes de consolidación y otros	-2.433 -6%	-999 -1%	
TOTAL	37.770	87.939	-57,0%

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2013 ha sido negativo en 161,4 millones de euros, motivado por el deterioro de activos inmobiliarios en el ejercicio que ha ascendido a 173,4 millones de euros, frente a los 148,4 millones del ejercicio 2012.

Sin tener en cuenta el mencionado deterioro de activos inmobiliarios, el resultado neto de explotación (EBIT) del ejercicio 2013 sería positivo en 12,0 millones de euros.

El **Resultado después de impuestos** del Grupo SANJOSE del ejercicio 2013 se sitúa en 158,6 millones de euros negativos, 99,3 millones negativos en 2012.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2013 se sitúa en 66,2 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2013 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo.

A fecha 31 de diciembre de 2013, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de 1,0177€ por acción en dicho patrimonio.

La evolución bursátil y otra información sobre la acción puede consultarse en la nota 9 del presente informe.

Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 31 de diciembre de 2013 a una cifra de 3.164 millones de euros, lo cual representa un incremento del 63,7% con respecto a la misma fecha del ejercicio 2012 (1.933 millones de euros).

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Construcción	1.167 37%	724 37%	61,2%
-Obra civil	369 12%	237 12%	55,6%
-Edificación no residencial	746 24%	403 21%	85,0%
-Edificación residencial	39 1%	71 4%	-45,6%
-Industrial	13 0%	12 1%	6,6%
Energía	803 25%	821 42%	-2,2%
Concesiones y servicios	1.194 38%	388 20%	207,8%
-Mantenimiento	30 1%	31 2%	-3,9%
-Concesiones	1.164 37%	357 18%	226,4%
TOTAL CARTERA	3.164 100%	1.933 100%	63,7%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Nacional	909 29%	1.005 52%	-9,5%
Internacional	2.255 71%	928 48%	143,0%
TOTAL CARTERA	3.164	1.933	63,7%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Cliente público	1.975 62%	1.095 57%	80,4%
Cliente privado	1.189 38%	838 43%	41,9%
TOTAL CARTERA	3.164	1.933	63,7%

El incremento de cartera se ha producido principalmente en el área internacional situándose a 31 de diciembre de 2013 en 2.255 millones de euros, que representa el 71% del total de la cartera frente al 48% que representaba a 31 de diciembre de 2012, este dato indica el alto grado de globalización alcanzado por el Grupo y que a corto plazo se materializará de en la cifra de negocios.

Por línea de actividad, la construcción se sitúa en 1.167 millones de euros, incrementándose un 61,2% respecto al 31 de diciembre de 2012. La línea de concesiones se ha incrementado un 207,8% hasta alcanzar los 1.194 millones demostrando que el grado de diversificación que está experimentando el Grupo.

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 427,1 millones de euros durante el ejercicio 2013, lo que representa una reducción del 14,8% con respecto al ejercicio 2012. La citada reducción se ha concentrado en el mercado local con una disminución del 32,1%, mientras que la actividad constructora en mercados internacionales ha incrementado la cifra de negocio en un 16,8%.

El EBITDA del ejercicio 2013 se ha situado en 11,0 millones de euros. La reducción con respecto al ejercicio 2012 se debe, a la disminución de actividad en el mercado nacional, al retraso en el inicio de las obras en mercados internacionales y al ajuste en la rentabilidad de la construcción de los Hospitales de Chile.

Debido a circunstancias externas al Grupo, como los retrasos en la recepción de materiales justificados por huelgas del personal portuario en Chile, modificaciones sobre el proyecto inicial, entre otras, se ha incurrido en costes adicionales que habrán de ser reconocidos por los organismos chilenos pertinentes. Hasta el reconocimiento definitivo de las cantidades a abonar por parte de la Administración chilena para cubrir esos costes adicionales, el Grupo, de forma prudente, está registrando contablemente en 2013 el impacto negativo en la rentabilidad del proyecto.

Datos en Miles de Euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	427.126	501.092	-14,8%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	11.034	30.023	-63,2%
Margen EBITDA	2,6%	6,0%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	876	16.380	-94,7%
Margen EBIT	0,2%	3,3%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	2.827	24.258	-88,3%
Cartera (en millones de euros)	1.167	724	61,2%

El detalle de la cifra de negocios de esta línea de actividad del Grupo SANJOSE, atendiendo a las principales tipologías de negocio 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	52.840	24%	2.391	1%	55.232	13%
Edificación no residencial	139.930	64%	173.732	84%	313.663	73%
Edificación residencial	16.097	7%	31.711	15%	47.808	11%
Industrial	10.424	5%	0	0%	10.424	2%
TOTAL	219.291	51%	207.835	49%	427.126	

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional correspondiente al ejercicio 2013 aumenta un 16,8% respecto al ejercicio 2012 y se sitúa en 207,8 millones de euros, un 49% del total de esta línea de actividad de construcción (en el ejercicio 2012 suponía un 36%).

Inmobiliaria

El importe de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio se sitúa en 85,7 millones de euros, un 6,4% menor que en el ejercicio 2012. La disminución en los ingresos se debe a la paralización y ajuste de precios en el sector inmobiliario nacional.

El EBITDA del ejercicio 2013 se situó en 18,2 millones de euros, un 38,1% menos que el ejercicio 2012, la reducción se debe, principalmente a la existencia de operaciones atípicas de dación en pago que, aunque impactaron en EBITDA, suponen para la línea de actividad inmobiliaria una disminución de deuda financiera de 24,9 millones de euros a lo largo de 2013.

Datos en Miles de Euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	85.737	91.627	-6,4%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	18.171	29.346	-38,1%
Margen EBITDA	21,2%	32,0%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-167.396	-132.611	-26,2%
Margen EBIT	-195,2%	-144,7%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-209.591	-168.683	-24,3%

Los ingresos recurrentes de alquileres correspondientes al ejercicio 2013 ascienden a 22,4 millones de euros, representando el 26% del importe neto de la cifra de negocios de esta línea de actividad (en el ejercicio 2012 ascendió a 32,3 millones de euros, representando el 35%).

La ocupación media de los activos patrimoniales en alquiler a cierre del ejercicio 2013, ha sido del 67,1%, siendo esta ocupación del 82,9%, a cierre del ejercicio 2012.

En cuanto a las ventas por entregas de viviendas correspondientes al ejercicio 2013, se han llevado a cabo escrituraciones por valor de 57,3 millones de euros (789 unidades), siendo el nivel de preventas a 31 de diciembre de 2013 de 36,1 millones de euros (321 unidades).

DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA	Dic. 13					
	uds.			Miles €		
Stock inicial de pre-ventas 01/01/13	107	442	549	31.658	25.618	57.276
	Nacional	Internac	Total	Nacional	Internac	Total
Pre-ventas del período ^(*)	73	491	564	8.040	29.462	37.503
Grupo SANJOSE	68	491	559	6.383	29.462	35.845
Promoc. P. Equivalencia	5	0	5	1.658	0	1.658
Entregas del período	118	674	792	21.174	37.435	58.610
Grupo SANJOSE	115	674	789	19.905	37.435	57.341
Promoc. P. Equivalencia	3	0	3	1.269	0	1.269
Ajustes (cambios de precio)	0	0	0	-97	0	-97
Stock final de pre-ventas 31/12/13	62	259	321	18.427	17.645	36.072

(*) Corresponde al resultado neto de los nuevos contratos, menos las rescisiones registradas en el periodo.

Grupo SANJOSE realiza valoraciones externas e independientes de sus activos inmobiliarios con una periodicidad semestral. A 31 de diciembre de 2013, el GAV (valor bruto de los activos) ajustado al porcentaje de participación asciende a 1.724,1 millones de euros, lo que representa una reducción de un 14,7% con respecto al 31 de diciembre de 2012.

Datos en Miles de Euros

GAV Ajustado al %participación	Dic. 13		Dic. 12		Variac.(%)
Terrenos y solares	750.513	44%	1.008.895	50%	-25,6%
Edificios en construcción	181.780	1%	225.766	1%	-19,5%
Edificios construidos	195.429	1%	215.022	1%	-9,1%
Inversiones inmobiliarias en desarrollo	26.129	2%	27.401	1%	-4,6%
Inversiones inmobiliarias	552.003	32%	527.722	26%	4,6%
Inmovilizado	18.222	1%	17.020	1%	7,1%
TOTAL	1.724.077		2.021.826		-14,7%

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

Frente al ajuste registrado en el epígrafe de terrenos y construcciones, destaca el aumento de la valoración de los epígrafes inversiones inmobiliarias e inmovilizado. Las inversiones inmobiliarias aumentan un 4,6% incluyendo el efecto de los activos vendidos.

Energía

El importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio se sitúa en 11,6 millones de euros, un 2,6% superior al ejercicio 2012, lo que demuestra la recurrencia y estabilidad de esta línea de actividad.

El EBITDA del ejercicio se eleva hasta los 2,6 millones de euros, aumentando tanto en importe como en margen con respecto al ejercicio 2012.

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad con unos ingresos contratados de 803 millones de euros, correspondientes a la venta de energía en contratos existentes, que se materializarán como mayor actividad del Grupo en un período aproximado de 20 años.

Datos en Miles de Euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	11.586	11.293	2,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	2.630	2.360	11,4%
Margen EBITDA	22,7%	20,9%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	1.100	912	20,6%
Margen EBIT	9,5%	8,1%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	179	538	-66,7%
Ingresos previstos (en millones de euros)	803	821	-2,2%

Concesiones y Servicios

Los ingresos correspondientes al ejercicio 2013 se sitúan en 108,3 millones de euros, lo que supone un descenso del 17,1% respecto al ejercicio 2012, motivado principalmente por la finalización durante 2013 de contratos relevantes en esta área.

El EBITDA del ejercicio asciende a 8,4 millones euros, suponiendo un margen del 7,7%, su disminución respecto al ejercicio 2012 se justifica por la mencionada finalización de obras relevantes.

A cierre del ejercicio, la cartera de ventas del Grupo en esta área de actividad asciende a 1.194 millones de euros. La variación del periodo se debe, principalmente, a la adjudicación de la concesión de la Autopista "Rutas del Loa" en Chile.

Datos en Miles de Euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	108.285	130.631	-17,1%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	8.368	27.209	-69,2%
Margen EBITDA	7,7%	20,8%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	6.856	26.753	-74,4%
Margen EBIT	6,3%	20,5%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-12.885	7.049	-282,8%
Cartera (en millones de euros)	1.194	388	207,8%

2.4. Información sobre actuaciones relativas a medioambiente y personal

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

La política de recursos humanos en el Grupo consiste básicamente en mantener y contratar equipos de personas comprometidas, con un alto nivel de conocimiento y especialización, capaz de generar nuevas oportunidades de negocio y de ofrecer el mejor servicio al cliente.

Asimismo, se ha potenciado la formación especializada en cada actividad con el objetivo de mejorar los procesos y los niveles de seguridad del Grupo.

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses.

La tesorería se dirige de manera centralizada, con la finalidad de conseguir la máxima optimización de los recursos, a través de sistemas de "cash pooling". En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.

Durante el ejercicio 2013, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Dic. 13	Dic. 12	Variac.
	Importe	Importe	
Otros activos financieros corrientes	68.758	160.969	-57,3%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	159.581	197.398	-19,2%
Total posiciones activas	228.338	358.367	-36,3%
Deuda financiera no corriente (**)	1.394.975	1.551.559	-10,1%
Instr. financieros derivados pasivos no corrientes	30.137	34.683	-13,1%
Deuda financiera corriente (*) (**)	429.482	391.015	9,8%
Instr. financieros derivados pasivos corrientes	75	58	29,7%
Total posiciones pasivas	1.854.669	1.977.315	-6,2%
TOTAL DFN	1.626.331	1.618.948	0,5%

(*) 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" (promociones inmobiliarias).

(**) Véase nota a pie página nº2 referida al Balance de Situación consolidado de gestión.

Dentro de la deuda financiera se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE, una vez se verifique su entrega y puesta en funcionamiento, por importes de 152,0 y 189,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Durante el último trimestre del ejercicio 2013 el Grupo SANJOSE ha iniciado un proceso de negociación con el conjunto de entidades financieras que compone el sindicato bancario en España, con el objetivo de acomodar los flujos de efectivo generados por el Grupo a los compromisos financieros exigibles en el contexto de la presente financiación sindicada.

Dicho proceso se está llevando a cabo de común acuerdo con las entidades financieras, lo cual permite al Grupo SANJOSE el desarrollo de su actividad de negocio en un escenario de plena normalidad económica-financiera.

El Grupo prevé culminar dicho proceso de negociación durante el primer semestre del ejercicio 2014, estimando que el importe de la deuda financiera resultante tendrá vencimiento a largo plazo, debiendo quedar registrada como no corriente.

Recursos de capital

El Grupo no espera ningún cambio material en su estructura, entre fondos propios y deuda, o en el coste relativo a los recursos de capital durante el ejercicio 2014. Por otro lado, dado que el objetivo de la entidad pasa por tratar de reducir la deuda, esto supondrá una disminución de la proporción de la misma sobre los fondos propios.

Obligaciones contractuales futuras

Dentro de la línea de actividad inmobiliaria, existen compromisos de compra futuros de terrenos por importe de 56,5 millones de euros.

4. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocado por esos condicionantes. El Grupo controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

Riesgos operativos

Los principales riesgos derivados de la actividad de la Sociedad, son la asunción de operaciones (ya sean de construcción, concesiones o mantenimiento) que no supongan un retorno suficiente para las inversiones realizadas, la diversidad internacional en la que actúa el Grupo y la disminución del precio de los activos inmobiliarios.

Para evitar la aceptación de proyectos no rentables, se hace un estudio individualizado de cada proyecto, en el que asegura su rentabilidad.

Así mismo, el Grupo posee un Departamento Jurídico Internacional, que analiza las posibles repercusiones de los diferentes marcos normativos en la actividad de la empresa.

Para adecuar el precio de sus activos inmobiliarios al valor de mercado, la empresa encarga a un experto independiente la valoración de los inmuebles del Grupo, asegurando que el valor que refleja de los mismos es adecuado con los precios de mercado.

Riesgos financieros

Debido a su actividad habitual, el Grupo presenta los siguientes riesgos derivados de los derechos de cobro y obligaciones de pago que surgen en sus transacciones:

Riesgos de tipo de interés: Es el principal riesgo al que se encuentra expuesto el Grupo, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras que se ha detallado en la memoria. La Dirección Financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, ha formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que cubren a las sociedades del grupo ante futuras y previsibles subidas de tipos.

Riesgos de tipo de cambio: La política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

Riesgo de crédito: el control de los créditos comerciales fallidos se afronta a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes del Grupo, tanto al comienzo de la relación con los mismos como durante la duración del contrato, evaluando la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y revisando los importes estimados recuperables de aquéllos que se consideran como de dudoso cobro.

Riesgo de liquidez: Tratado en la nota 3 de este informe.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio el Grupo ha recibido la dispensa formal, por parte de las entidades financieras que componen el Sindicato Bancario en España, al respecto del cumplimiento íntegro de los ratios financieros establecidos en el marco contractual de dicha financiación. Así mismo, y en línea con el clima de normalidad en el que se están desarrollando las negociaciones, el Grupo ha solicitado a las entidades financieras autorización para aplazar el pago de una cuota de intereses por importe de 6,4 millones de euros, vencida el 21 de enero de 2014, hasta el buen fin de dichas negociaciones. Hasta la fecha el Grupo ha recibido respuesta favorable por parte de entidades financieras que representan aproximadamente el 85% del total deuda afectada, y espera recibir contestación positiva del resto de entidades financieras en las próximas fechas.

6. Información sobre la evolución previsible

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante el ejercicio 2013, junto con las previsiones de crecimiento para el ejercicio 2014 hace pensar que la economía nacional se comportará en el 2014 mejor que en el 2013.

Este comportamiento en el sector privado compensará, en el área de construcción, al sector público el cual, a través de los Presupuestos Generales del Estado, ha recortado un 11,6% las inversiones directas del Ministerio de Fomento. Son por esas razones que el grupo pretende mantener el volumen de negocio en este área en el ejercicio 2014 respecto al ejercicio 2013.

En la actividad inmobiliaria, se observa que el ajuste de precios ha tocado fondo llegando, en los dos últimos trimestres, a tener tasas positivas. Además la compra de viviendas por extranjeros también ha aumentado. El grupo aprovechará esta coyuntura para posicionarse en el mercado manteniendo, en el ejercicio 2014, el volumen de negocio del ejercicio 2013.

En el área internacional, Grupo SANJOSE seguirá diversificándose geográficamente y por línea de negocio. La cifra de negocio internacional ha mejorado un 10,7% en el ejercicio 2013 con respecto al ejercicio 2012. Las estimaciones de crecimiento del FMI para los países en los que Grupo SANJOSE tiene presencia son positivas. En cuanto a las líneas de actividad, durante el presente ejercicio 2013 se han entregado y puesto en funcionamiento los Hospitales de Chile, en los que se explotarán los servicios no sanitarios durante 15 años, lo que aportará ingresos recurrentes durante todo ese periodo. En el año 2013, el Grupo ha resultado adjudicatario de la concesión para la construcción y explotación de la Autopista Rutas del Loa en Chile. El Grupo seguirá trabajando en la misma dirección buscando nuevos países donde establecerse. Por todo lo anterior podemos asegurar que el Grupo continuará con su crecimiento internacional aumentando la cifra de negocio en esta área.

No se estima, con base en la información disponible a la fecha, que el Grupo SANJOSE vaya a enfrentarse a situaciones de riesgo y/o incertidumbre sustancialmente distintas a las habidas en el ejercicio 2013.

7. Actividades de I+D+i

Grupo SANJOSE, consciente de la importancia que representan las actividades de Investigación, Desarrollo e Innovación para la competitividad empresarial y éxito del Grupo ha desarrollado diversos proyectos durante 2013, lo que nos permite adaptarnos a los requisitos de nuestros clientes, ofreciendo soluciones técnicas innovadoras a sus necesidades.

Con objeto de facilitar la detección de oportunidades, la generación de ideas innovadoras y el desarrollo de las actividades de I+D+i, Grupo SANJOSE dispone de un Sistema de gestión de estas actividades, de acuerdo con las directrices establecidas en la norma UNE 166002, que ha obtenido el reconocimiento de AENOR mediante su certificación en las siguientes empresas:

Empresa	Tipo certificado	Nº Certificado
CONSTRUCTORA SAN JOSÉ S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0056/2010
SANJOSE ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0055/2010

El Sistema de I+D+i de Grupo SANJOSE está dirigido a la aplicación de nuevas técnicas constructivas, a la optimización de procesos y servicios desarrollados, a la utilización de la innovación como disciplina y herramienta de búsqueda de nuevas oportunidades de mejora y a potenciar la tecnología aplicada y su cuidado por el entorno social y ambiental. Con este objeto, la empresa ha establecido una sistemática de trabajo conforme a los requisitos establecidos en la norma UNE 166002. Esta sistemática permite optimizar la sistematización de las actividades y proyectos de I+D+i, así como la definición de documentación y gestión.

Entre áreas tecnológicas estratégicas para el desarrollo de proyectos de I+D+i, destacan, entre otras, las tecnologías aplicables a la edificación y obra civil, energías renovables y eficiencia energética, nuevos materiales y procesos constructivos o el desarrollo de herramientas para la mejora en la prestación de mantenimientos y servicios. Con este objeto el grupo ha desarrollado los siguientes proyectos en el 2013:

- Aprovechamiento de productos de reciclado en obras, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20110109 y por ACIE y certificado por EQA con número de certificado ITCE 176.462.

- Comportamiento estructural de capas granulares que componen el firme de carretera, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20101292, y certificado por AENOR con número de certificado 068/1613/2012.
- Aislamiento acústico mediante el empleo de pantallas tubulares, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20101737 y certificado por AENOR con número de certificado 068/1612/2012.

La cooperación entre entidades se ha convertido en un factor determinante para el Grupo. El ámbito de colaboración se extiende a nivel regional, nacional, e internacional así como a diferentes marcos de colaboración, ya sea a nivel empresa, universidad, organismo intermedio o asociación.

En el ámbito de la gestión, contamos con los servicios de consultoras especializadas en temas de innovación. Su misión consiste en ayudar a la organización a mejorar su gestión de I+D+i, a través de la optimización de su proceso innovador para que sea más eficaz y eficiente; así como en la prestación de servicios de asesoramiento y asistencia para la gestión de proyectos de I+D+i, búsqueda de consorcios de colaboración, consecución de ayudas, beneficios y deducciones fiscales.

Dentro del marco de colaboración con entidades u organismos públicos de investigación, es reseñable la estrecha colaboración que se mantiene con el "Departamento de Ingeniería Civil de Tecnología de la Construcción de la Universidad Politécnica de Madrid". De igual forma destacar los convenios de colaboración suscritos con otras Universidades.

8. Adquisición y enajenación de operaciones propias

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2013 y 2012, ni ha efectuado operaciones con acciones propias durante dichos ejercicios.

9. Otra Información relevante

Información bursátil

Las acciones de Grupo SANJOSE cotizan en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid. A continuación se muestran los principales indicadores y evolución de la acción.

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Precio de cierre (euros)	1,20	1,14
Evolución del periodo	5,2%	(44,9%)
Máximo del periodo	1,64	3,49
Mínimo del periodo	1,05	1,00
Volumen total títulos (miles)	16.888	6.796
Total efectivo negociado (miles euros)	22.711	10.190
Número de acciones	65.026.083	65.026.083
Capitalización bursátil fin del periodo (euros)	78.031.300	74.129.735

Política de dividendos

Como consecuencia de las condiciones adoptadas en el marco contractual de la financiación correspondiente al préstamo sindicado en España, existen limitaciones al reparto de dividendos.