



— INFORME DE RESULTADOS
1^{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

▪ **Adjudicación de la III Fase del Hospital Guillermo Rawson en Argentina**

El Gobierno de la provincia de San Juan ha concedido a Grupo SANJOSE la ejecución en un año de la III Fase de la construcción de este hospital. Estas nuevas obras consistirán en la terminación de la arquitectura, instalaciones y el suministro de equipamiento médico de alta tecnología que lo convertirá en una referencia sanitaria en el país.

▪ **Adjudicación de un parque eólico de 50 MW en Maldonado, Uruguay**

La Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas (UTE) de Uruguay ha adjudicado al consorcio en el que Grupo SANJOSE participa en un 40% la construcción, operación y mantenimiento durante los próximos 20 años de un parque eólico de 50 MW en el Departamento de Maldonado. El consorcio adjudicatario operará el parque en régimen de concesión con un precio fijo asegurado por megavatio hora producido.

▪ **Carlos Casado vende 32.900 hectáreas por 16,5 millones de dólares**

La sociedad argentina Carlos Casado, sobre la que el Grupo SANJOSE ostenta una participación mayoritaria, ha llegado a un acuerdo para la venta de 32.900 hectáreas de tierras agrícolas en el Chaco paraguayo, por 500 dólares cada una. El acuerdo alcanzado con la parte compradora otorga una opción de compra hasta enero de 2012 de otras 6.000 hectáreas adicionales.

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

El día 10 de febrero de 2011 se firmó 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, y que viabilizan el importante proyecto concesional mencionado.

▪ **Grupo SANJOSE inaugura la central de Poligeneración suministradora de energía del primer acelerador de partículas de España y del suroeste de Europa**

Esta central produce simultáneamente electricidad, frío y calor, con un nivel de fiabilidad excepcional, a medida de los requerimientos del sincrotrón Alba y es ejemplar en eficiencia energética a nivel europeo.

La construcción y la explotación del servicio corre a cargo de la empresa Parc de L’Alba ST-4, de la que Grupo SANJOSE ostenta el 76%. Esta primera fase ha supuesto una inversión de 32,6 millones de euros, siendo la inaugurada la primera de cuatro centrales, cuya construcción está prevista en el periodo 2012-2020, a medida que se vaya incrementando la demanda energética de este parque científico y tecnológico, llegando a los 80 millones de euros de inversión total.

- **Inditex llega al Centro Comercial Puerta Europa, en Algeciras**

Grupo SANJOSE ha alquilado al Grupo Inditex casi 2.500 m² en este Centro Comercial, en los que se abrirán cinco tiendas dedicadas a varias firmas del mencionado grupo textil, lo que incrementará el dinamismo y la oferta comercial del centro. De este modo, el grado de ocupación de Puerta Europa es ya del 80%, confiando que llegue al 100% al cierre de este ejercicio.

- **Aprobación del Desarrollo Urbanístico Chamartín (DUCH)**

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó en febrero de 2011 el Desarrollo Urbanístico Chamartín, lo que permitía dar por finalizado de forma satisfactoria todo el proceso de tramitación y autorización administrativa de este proyecto por todas las Administraciones implicadas.

La sociedad Desarrollo Urbanístico de Chamartín (DUCH) está participada por BBVA y Grupo SANJOSE y será la responsable de gestionar este ambicioso y vanguardista proyecto.

2. PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS

Si bien se ha producido una reducción del Importe Neto de la Cifra de Negocios al cierre del 1T11, ésta es sensiblemente inferior a las caídas que se produjeron en el ejercicio 2010. Cabe destacar el relevante incremento que se ha producido en el porcentaje de EBITDA sobre ingresos, que permite compensar la reducción de las ventas y cierra en un EBITDA un +7,0% superior al habido hace un año.

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Mar.11	Mar.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	160.564	185.050	-13,2%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	11.585	10.830	7,0%
Margen EBITDA	7,2%	5,9%	
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	7.174	6.866	4,5%
Margen EBIT	4,5%	3,7%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-5.254	-5.990	12,3%
Resultado después de impuestos	-3.757	-3.470	-8,3%
Rdo. Atribuido a minoritarios	-54	-236	77,1%
Rdo. Atribuido a Soc. Dominante	-3.703	-3.234	-14,5%
Cartera (en millones de euros)	2.155	2.053	5,0%

Cifra de Negocios:

La cifra de negocios consolidada del **Grupo SANJOSE** en el ejercicio 2010 se ha situado en 160,6 millones de euros, lo que supone un -13,2% con respecto al mismo periodo del año anterior. Las dificultades económicas de mercado, la reducción de la licitación y la limitación del crédito siguen impactando negativamente en los ingresos de las líneas de construcción e inmobiliaria.

Datos en Miles de Euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Mar.11	Mar.10	Variac.(%)
Construcción	142.148 89%	155.625 84%	-8,7%
Inmob.y Desarr.Urbanísticos	10.552 7%	17.459 9%	-39,6%
Energía	1.434 1%	642 0%	123,3%
Concesiones y Servicios	7.076 4%	6.701 4%	5,6%
Ajustes y otros	-645 0%	4.623 2%	
TOTAL	160.564	185.050	-13,2%

Datos en Miles de Euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE		
	Mar.11	Mar.10	Variac.(%)
Nacional	131.295 82%	150.268 81%	-12,6%
Internacional	29.269 18%	34.782 19%	-15,9%
TOTAL	160.564	185.050	-13,2%

Resultados:

El **EBITDA** de **Grupo SANJOSE** acumulado a marzo de 2011 se sitúa en 11,6 millones de euros, lo cual supone el 7,2% sobre la cifra de negocios, frente al 5,9% que representaba en los tres primeros meses de 2010. Esta mejora de la rentabilidad, permite que el EBITDA crezca en un +7,0% sobre el cierre del 1T10.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE		
	Mar.11	Mar.10	Variac.(%)
Construcción	8.165 70%	8.150 75%	0,2%
Inmob.y Desarr.Urbanísticos	3.058 26%	1.761 16%	73,7%
Energía	258 2%	144 1%	78,9%
Concesiones y Servicios	467 4%	732 7%	-36,2%
Ajustes y otros	-362 -3%	43 0%	
TOTAL	11.585	10.830	7,0%

El **Resultado de Explotación** del período se sitúa en 7,2 millones de euros, lo que justifica un margen sobre ventas del 4,5%, 0,8 puntos porcentuales más que el habido en el primer trimestre de 2010.

El **Resultado después de impuestos** del periodo se sitúa en -3,8 millones de euros. Cabe destacar que el resultado al 1T10 estaba influido positivamente por los 3,0 millones de euros provenientes de las sociedades integradas en puesta en equivalencia, resultado que no se ha producido en el 1T11.

3. EVOLUCIÓN POR ACTIVIDADES

3.1 Construcción:

El EBITDA iguala el habido en el primer trimestre del año anterior, influido positivamente por la mejora de la rentabilidad que muestra esta variable sobre ingresos, ya que estos caen un -8,7% con respecto al 1T10, hasta los 142,1 millones de euros. En cualquier caso, la reducción habida en el importe neto de la cifra de negocios en esta línea es significativamente inferior a la existente en trimestres precedentes.

El EBITDA sobre ingresos, por tanto, ha supuesto un 5,7% de las ventas del periodo, 0,5 puntos porcentuales más que el año anterior.

Datos en Miles de Euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Mar.11	Mar.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	142.148	155.625	-8,7%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	8.165	8.150	0,2%
Margen EBITDA	5,7%	5,2%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	6.594	7.936	-16,9%
Margen EBIT	4,6%	5,1%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	4.968	7.846	-36,7%
Cartera (en millones de euros)	1.029	1.168	-11,8%

La mejora habida en EBITDA no se traslada al beneficio antes de impuestos debido, en su mayor parte, al impacto del resultado financiero, afectado por el cambio de signo de las diferencias de cambio en dólares habida entre los dos años.

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	26.220	23%	646	2%	26.866	19%
Edificación No Residencial	64.560	57%	23.524	81%	88.083	62%
Edificación Residencial	13.751	12%	4.836	17%	18.587	13%
Industrial	8.612	8%	0%	0%	8.612	6%
TOTAL	113.143	100%	29.005	100%	142.148	100%

3.2 Inmobiliaria:

Al cierre del 1T11, la división inmobiliaria del Grupo presenta una relevante reducción de sus ingresos con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, muy afectada por la escasa actividad habida en la venta de promociones en el complicado mercado nacional. La muy distinta proporción que se ha producido entre los ingresos por ventas y los que provienen de alquileres en este 1T11 justifica también en su mayor parte la variación en el ratio de EBITDA sobre ingresos.

Datos en Miles de Euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Mar.11	Mar.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	10.552	17.459	-39,6%
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	3.058	1.761	73,7%
Margen EBITDA	29,0%	10,1%	
Resultado Neto de Explotación (EBIT)	1.022	-493	307,3%
Margen EBIT	9,7%	-2,8%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-9.994	-12.981	23,0%

Los ingresos provenientes de alquileres han supuesto 7,5 millones de euros, lo que representa un 70,6% del total del importe neto de la cifra de negocios de la línea a la fecha.

La ocupación media en los activos patrimoniales en alquiler es, al cierre de los tres primeros meses de 2011, del 80% (5 puntos más que en el mismo periodo del año anterior), ascendiendo al 95% si consideramos sólo los estratégicos.

En el periodo analizado del ejercicio 2011 se han llevado a cabo escrituraciones en promociones por valor de 3,1 millones de euros (16 unidades), contratando una cifra de preventas equivalente a 8,9 millones de euros (177 unidades).

DETALLE ACTIVIDAD INMOBILIARIA	marzo 2011					
	uds.			Miles €		
Stock inicial de pre-ventas 01/01/11			386			51.060
	Nacional	Internac	Total	Nacional	Internac	Total
Pre-ventas del periodo	11	166	177	2.057	6.837	8.894
Entregas del periodo	11	5	16	2.454	638	3.092
Stock final de pre-ventas 31/03/11	135	412	547	41.683	15.179	56.862

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.

Los resultados en este 1T11 están influidos por las amortizaciones y financieros derivados de la inversión y puesta en marcha de la planta de poligeneración de Cerdanyola. Este impacto se irá mitigando en próximos trimestres como consecuencia del aumento de la demanda y actividad esperadas en la planta.

Datos en Miles de Euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Mar.11	Mar.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	1.434	642	123,3%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	258	144	78,9%
Margen EBITDA	18,0%	22,4%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	-1	-44	98,6%
Margen EBIT	0,0%	-6,9%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	-228	-103	-121,5%
Cartera (en millones de euros)	752	504	49,3%

3.4 Concesiones y Servicios:

La difícil situación económica en España ha afectado a las revisiones de contratos de servicios realizadas en el último trimestre de 2010.

Mención aparte debemos realizar respecto a los ajustes realizados a nivel de estructura, que han impactado negativamente en los resultados de explotación de la división.

Datos en Miles de Euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Mar.11	Mar.10	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)	7.076	6.701	5,6%
Beneficio Bruto de Explotación (EBITDA)	467	732	-36,2%
Margen EBITDA	6,6%	10,9%	
Beneficio Neto de Explotación (EBIT)	89	498	-82,2%
Margen EBIT	1,3%	7,4%	
Beneficio antes de impuestos de activ.continuadas	34	491	-93,1%
Cartera (en millones de euros)	374	382	-2,0%

La concesión para la explotación de dos hospitales en Santiago de Chile asegura, en el corto plazo, un reconocimiento contable de un relevante volumen de ventas y resultados recurrentes en esta línea de negocio.

4. ESTADOS FINANCIEROS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				Variac.
	Marzo. 2011		Marzo. 2010		
	Importe	%	Importe	%	
Importe neto de la cifra de Negocios (INCEN)	160.564	100,0%	185.050	100,0%	-13,2%
Otros ingresos de explotación	2.948	1,8%	5.426	2,9%	-45,7%
Variación de existencias	4.272	2,7%	-4.817	-2,6%	-188,7%
Trabajos realizados por el Grupo para su inmovilizado	0	0,0%	150	0,1%	-100,0%
Aprovisionamientos	-102.594	-63,9%	-115.148	-62,2%	-10,9%
Gastos de personal	-28.090	-17,5%	-32.466	-17,5%	-13,5%
Otros gastos de explotación	-25.515	-15,9%	-27.365	-14,8%	-6,8%
EBITDA	11.585	7,2%	10.830	5,9%	7,0%
Dotación a la amortización	-3.609	-2,2%	-3.485	-1,9%	3,6%
Deterioro de existencias	50	0,0%	21	0,0%	136,7%
Variación de provisiones comerciales y otros deterioros	-852	-0,5%	-500	-0,3%	70,4%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.174	4,5%	6.866	3,7%	4,5%
Gastos financieros netos	-14.710	-9,2%	-19.727	-10,7%	-25,4%
Variación de valor razonable en instr.financ.	2.555	1,6%	2.416	1,3%	5,8%
Diferencias de cambio y otros	-244	-0,2%	1.416	0,8%	-117,2%
RESULTADO FINANCIERO	-12.399	-7,7%	-15.895	-8,6%	-22,0%
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	-29	0,0%	3.039	1,6%	-100,9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-5.254	-3,3%	-5.990	-3,2%	12,3%
Impuesto de sociedades	1.497	0,9%	2.520	1,4%	-40,6%
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	-3.757	-2,3%	-3.470	-1,9%	-8,3%
Rdo. Atribuido a socios minoritarios	-54	0,0%	-236	-0,1%	77,1%
Rdo. Atribuido a la Sociedad dominante	-3.703	-2,3%	-3.234	-1,7%	-14,5%

Balance de situación consolidado

Datos en Miles de Euros

	Mar.11		Dic.10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	1.536	0,1%	1.502	0,1%	2,3%
Inmovilizado material	97.073	3,5%	98.426	3,4%	-1,4%
Inversiones inmobiliarias	554.079	19,7%	556.666	19,4%	-0,5%
Inversiones en empresas asociadas	83.574	3,0%	83.662	2,9%	-0,1%
Activos financieros no corrientes	24.339	0,9%	20.868	0,7%	16,6%
Activos por impuestos diferidos	73.846	2,6%	75.218	2,6%	-1,8%
Fondo de comercio de consolidación	15.465	0,6%	15.465	0,5%	0,0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	849.912	30,2%	851.807	29,7%	-0,2%
Existencias	1.283.356	45,7%	1.278.996	44,6%	0,3%
Deudores comerciales	489.528	17,4%	546.434	19,0%	-10,4%
Otros activos financieros corrientes	20.228	0,7%	19.805	0,7%	2,1%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	167.311	6,0%	172.777	6,0%	-3,2%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.960.423	69,8%	2.018.012	70,3%	-2,9%
TOTAL ACTIVO	2.810.335	100,0%	2.869.819	100,0%	-2,1%

Datos en Miles de Euros

	Mar.11		Dic.10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	359.466	12,8%	366.740	12,8%	-2,0%
Intereses minoritarios	29.940	1,1%	28.856	1,0%	3,8%
TOTAL PATRIMONIO NETO	389.406	13,9%	395.596	13,8%	-1,6%
Provisiones a largo plazo	27.130	1,0%	26.899	0,9%	0,9%
Deuda financiera no corriente	1.385.509	49,3%	1.381.548	48,1%	0,3%
Instrumentos financieros derivados	12.568	0,4%	30.706	1,1%	-59,1%
Pasivos por impuestos diferidos	66.683	2,4%	66.035	2,3%	1,0%
Otros pasivos no corrientes	16.486	0,6%	14.511	0,5%	13,6%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.508.376	53,7%	1.519.699	53,0%	-0,7%
Provisiones a corto plazo	21.731	0,8%	23.604	0,8%	-7,9%
Deuda financiera corriente	386.324	13,7%	374.267	13,0%	3,2%
Deudas con sociedades vinculadas	15.254	0,5%	16.001	0,6%	-4,7%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	489.244	17,4%	540.652	18,8%	-9,5%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	912.553	32,5%	954.524	33,3%	-4,4%
TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO	2.810.335	100,0%	2.869.819	100,0%	-2,1%

Deuda financiera neta:

No se constatan variaciones significativas en al posición de deuda neta consolidada, a pesar del difícil entorno macroeconómico de falta de liquidez en el que se mueve el Grupo

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Mar.11		Dic.10		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	20.228	11%	19.805	10%	2,1%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	167.311	89%	172.777	90%	-3,2%
Total posiciones activas	187.539	100%	192.582	100%	-2,6%
Deuda financiera no corriente	1.385.509	77%	1.381.548	77%	0,3%
Instrumentos financieros derivados pasivos	12.568	1%	30.706	2%	-59,1%
Deuda financiera corriente (*)	386.324	21%	374.267	21%	3,2%
Deuda financiera con empresas del Grupo	15.254	1%	16.001	1%	-4,7%
Total posiciones pasivas	1.799.655	100%	1.802.522	100%	-0,2%
TOTAL DFN	1.612.117		1.609.940		0,1%

(*) 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). Sin perjuicio de ello, la refinanciación bancaria acordada a nivel **Grupo** en el ejercicio 2009 otorga un periodo de carencia de amortización del principal de 3 años.

5. CARTERA DE PEDIDOS

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Mar.11		Mar.10		Variac.(%)
Construcción	1.029	48%	1.168	57%	-11,8%
-Obra Civil	323	15%	359	17%	-10,0%
-Edificación No Residencial	558	26%	581	28%	-4,0%
-Edificación Residencial	132	6%	186	9%	-28,8%
-Industrial	16	1%	42	2%	-61,6%
Concesiones y Servicios	374	17%	382	19%	-2,0%
-Mantenimiento	11	0%	25	1%	-57,8%
-Concesiones	363	17%	357	17%	1,9%
Energía	752	35%	504	25%	49,3%
TOTAL CARTERA	2.155	100%	2.053	100%	5,0%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Mar.11		Mar.10		Variac.(%)
Nacional	1.345	62%	1.375	67%	-2,2%
Internacional	810	38%	678	33%	19,5%
TOTAL CARTERA	2.155		2.053		5,0%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por Tipología de Cliente	Grupo SANJOSE				
	Mar.11		Mar.10		%s/Total
Cliente Público	1.744	81%	1.690	82%	3,2%
Cliente Privado	412	19%	363	18%	13,4%
TOTAL CARTERA	2.155		2.053		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 SAN JOSÉ**

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