



— **INFORME DE RESULTADOS**  
**EJERCICIO 2013** —



## **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 EN EL PERIODO

---

### ▪ Principales adjudicaciones de obra

Las principales adjudicaciones obtenidas por el Grupo durante el ejercicio 2013 han sido las siguientes:

- **Construcción Hospital Al Ain en Abu Dhabi:** Abu Dhabi General Services, Musanada, ha adjudicado al consorcio Constructora San José y Arabtec Constructions LLC, la construcción del nuevo Hospital de Al Ain por 900 millones de dólares (USD). El nuevo centro, con una superficie construida de 315.000 m<sup>2</sup>, contará con un total de 719 camas. El singular diseño del hospital ha sabido combinar las últimas tecnologías médicas con una arquitectura capaz de aportarle la sensación de un pueblo/oasis de curación donde puedan recuperarse sus pacientes.
- **Construcción Museo Louvre en Abu Dhabi:** Constructora San José ha resultado adjudicatario de la construcción del Museo de Louvre Abu Dhabi, contrato adjudicado por la Sociedad para el Desarrollo del Turismo y la Inversión de Abu Dhabi (TDIC – Tourism Development and Investment Company). La obra, con un presupuesto total de 660 millones de dólares (USD), se realizará a través de una joint venture (junto con Arabtec Constructions LLC y Oger Abu Dhabi LLC) en la que Grupo SANJOSE participa en un 33,33%. La construcción se inició en el primer trimestre del 2013, teniendo prevista su finalización y apertura al público en el ejercicio 2015. Con una superficie construida de 64.000 m<sup>2</sup>, el Museo del Louvre Abu Dhabi se concibe como un reto de ingeniería, y consta de pabellones, plazas, pasillos y canales que evocan y recuerdan a una ciudad flotante sobre el mar.
- **Adjudicación de la concesión de la Autopista “Rutas del Loa” en Chile:** SANJOSE Chile ha resultado adjudicatario de la concesión para la construcción y explotación de la Autopista Rutas del Loa en Chile, contrato licitado por el Ministerio de Obras Públicas de Chile, que supone para el Grupo una cartera total de ingresos de más de 900 millones de euros. La longitud del tramo de autopista adjudicado es de 136,5 kilómetros y se ubica en la región de Antofagasta. La concesión incluye la construcción, reparación, conservación y explotación por un plazo de 35 años. Está formada por la Ruta 25 y la nueva circunvalación exterior a Calama, permitiendo la conexión de esta zona minera del país, con la Ruta 5, que cruza el país andino de norte a sur.
- **Construcción del Ministerio del Interior y de la Descentralización de la República del Congo:** El Gobierno de la República del Congo ha adjudicado a San José Congo, S.A., la construcción de dos nuevos edificios, por importe total de 58 millones de euros, donde se ubicarán las dependencias del Ministerio del Interior y de la Descentralización. El proyecto consta de una superficie total construida de 44.000 m<sup>2</sup> distribuidos en dos edificios (uno de 10 plantas de altura y otro de 9) unidos por dos pasarelas. Esta adjudicación viene a reforzar la estrategia de expansión de Grupo SANJOSE y supone su implantación en África Central.
- **Construcción del Edificio de Oficinas Belaunde en Perú:** SANJOSE Perú construirá el Edificio de oficinas Belaunde en Lima, que contará con una superficie construida de

aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> y un presupuesto de obra de 9 millones de euros. Con esta obra Grupo SANJOSE refuerza su presencia en Perú, país en el que está presente desde 2004 y donde cuenta tras esta última adjudicación con una cartera de proyectos de más de 34 millones de euros. Entre los diversos proyectos que se encuentran en ejecución destacan un Data Center de categoría TIER III para IBM que se inaugurará en un corto espacio de tiempo, la construcción de la Clínica Delgado en Lima y la promoción y construcción de 3.072 viviendas en el desarrollo urbanístico Parques de la Huaca, de las cuales se han entregado hasta el momento 2.071 unidades.

- **Construcción de 280 viviendas sociales en Cabo Verde:** El Gobierno de Cabo Verde, a través del "IFH - Gabinete casa para todos", ha adjudicado a Constructora Udra, Ltda. Sucursal Cabo Verde, la construcción de 280 viviendas sociales en la Isla de Boavista. Estas viviendas se suman a las 300 viviendas sociales adjudicadas en 2012 en la Isla de Santiago, que ya se encuentran en fase de construcción. Ambos proyectos contemplan una superficie construida conjunta de 50.224 m<sup>2</sup>, urbanización y acondicionamiento de las parcelas y construcción de servicios dotacionales. Estas nuevas adjudicaciones refuerzan el crecimiento de Grupo SANJOSE tanto en Cabo Verde como en África.
- **Rehabilitación y mantenimiento de una carretera en Timor Oriental:** El Ministerio de Infraestructuras de la República Democrática de Timor Oriental ha adjudicado a Constructora San José, S.A. sucursal Timor, la rehabilitación y mantenimiento de 28,7 kilómetros de la carretera principal del país Dili-Tibar-Liquica, suponiendo un total de 15 millones de euros. La vía actual tiene un ancho de 4 metros y con el nuevo trazado se asegurará un ancho mínimo pavimentado de 6 metros, con dos carriles de circulación al que también se añadirán dos arcenes de 1 metro cada uno. El proyecto comprende la ejecución de las obras por un periodo de 22 meses y un mantenimiento de la misma durante los 24 meses siguientes a la fecha de finalización de los trabajos.
- **Centro Comercial Siam Mall en el Sur de Tenerife:** Depósitos Almacenes Número Uno SA y Siam Ru SL han adjudicado a Constructora San José las obras de edificación del Centro Comercial Siam Mall en Adeje (Tenerife), el cual se construirá al lado de Siam Park, uno de los mejores parques acuáticos del mundo. Se trata de un centro comercial abierto con amplias terrazas, fuentes y zonas ajardinadas. Tendrá 75 locales comerciales, terrazas para la oferta de restauración y contará con grandes espacios para la celebración de eventos, desfiles, promociones y actividades infantiles. El complejo dispondrá de 1.132 plazas de aparcamiento de las que parte estarán en sótano y parte en superficie. Por su ubicación, el área de influencia del nuevo centro comercial cuenta con el 22% de la población residente de la isla de Tenerife, y aproximadamente el 62% de todos sus visitantes, por lo que las estimaciones realizadas, en base a la demanda potencial, prevén una clientela formada por 203.000 residentes y aproximadamente 3 millones de turistas al año.

- **Inauguración de los Hospitales de El Carmen y La Florida en Chile**

El Presidente de la República de Chile, don Sebastián Piñera, inauguró los hospitales de El Carmen y La Florida, ambos en Santiago de Chile, el 7 y 28 de diciembre. El señor Piñera destacó que los dos hospitales que ha diseñado, construido y operará SANJOSE en los próximos 15 años son *“de última generación y no tienen nada que envidiar a otros hospitales del mundo”*, así mismo destacó que *“ha sido posible gracias a contar con los mejores expertos que han logrado construir una infraestructura de este nivel en tiempo récord”*. Y comparó su nivel de calidad con el de las mejores clínicas privadas del país.

Se trata de hospitales de algo más de 70 mil m<sup>2</sup> de superficie cada uno, con la posibilidad de albergar un total de 766 camas (391 camas La Florida y 375 camas El Carmen).

SANJOSE Chile ha ejecutado el diseño y construcción de estos hospitales, contando adicionalmente con la concesión de los servicios de gestión y mantenimiento (a excepción de los servicios de salud), por un periodo de 15 años.

- **Entrega de las Fases V y VI de “Parques de la Huaca”, en Perú**

Durante el ejercicio 2013 se ha llevado a cabo la entrega de la práctica totalidad de las Fases V y VI de esta promoción en Lima, cada una de ellas con 336 viviendas. Esta iniciativa inmobiliaria ha mostrado un relevante éxito desde su inicio, permitiendo que, a la fecha, se hayan entregado ya 2.071 viviendas, el 67,4% de las 3.072 que componen la totalidad de la promoción. Por otro lado, al cierre del ejercicio 2013, se encuentran ya vendidas, pendientes de entrega 223 de las 288 viviendas que componen la VII fase de la promoción.

- **Grupo SANJOSE en el puesto 175 del ranking de constructoras internacionales**

La revista ENR (Engineering News-Record) elabora anualmente un ranking a nivel mundial de empresas de ingeniería y construcción. En el ejercicio 2013, Grupo SANJOSE aparece clasificada en el puesto 175 del ranking “ENR top 250 Internacional Contractors”, basado en el nivel de facturación internacional de cada empresa, mejorando la posición 177 que obtuvo en el ejercicio 2012.

Estas clasificaciones constituyen una referencia mundial en el sector de la construcción y son altamente valoradas por las autoridades gubernamentales internacionales de cara a la precalificación de constructoras en contratos de infraestructuras.

- **Grupo SANJOSE recibe el Premio Empresa Global**

El Príncipe de Asturias entregó el Premio Empresa Global a SANJOSE Constructora concedido por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España en la primera edición de los Premios de Arquitectura Española Internacional.

El salón de plenos del Senado acogió la ceremonia de entrega que contó, entre otras personalidades, con la presencia de S.A.R. el príncipe Felipe, la ministra de Fomento, Ana Pastor, el presidente del Senado, Pío García Escudero, y el presidente del CSCAE, Jordi Ludevid i Anglada.

## 2. PRINCIPALES MAGNITUDES CONSOLIDADAS

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2013<sup>1</sup>:

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%	
<b>Cartera (en millones de euros)</b>	<b>3.164</b>	<b>1.933</b>	<b>63,7%</b>	

### 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		Grupo SANJOSE		
INCN por Actividades	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%		
<b>TOTAL</b>	<b>567.447</b>	<b>655.705</b>	<b>-13,5%</b>	

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.

<sup>1</sup> 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.

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%
<b>TOTAL</b>	<b>567.447</b>		<b>655.705</b>		<b>-13,5%</b>

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:

Datos en Miles de Euros

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%	
<b>TOTAL</b>	<b>37.770</b>		<b>87.939</b>		<b>-57,0%</b>

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.



### 3. EVOLUCIÓN POR ACTIVIDADES

#### 3.1 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 habiendo sido informados y reclamados a los organismos chilenos pertinentes para su reconocimiento. 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%
<b>Cartera (en millones de euros)</b>	<b>1.167</b>	<b>724</b>	<b>61,2%</b>

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%
<b>TOTAL</b>	<b>219.291</b>	<b>51%</b>	<b>207.835</b>	<b>49%</b>	<b>427.126</b>	

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%).

### 3.2 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.

Dato s 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 €		
<b>Stock inicial de pre-ventas 01/01/13</b>	<b>107</b>	<b>442</b>	<b>549</b>	<b>31.658</b>	<b>25.618</b>	<b>57.276</b>
	<b>Nacional</b>	<b>Internac</b>	<b>Total</b>	<b>Nacional</b>	<b>Internac</b>	<b>Total</b>
Pre-ventas del período <sup>(*)</sup>	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
<b>Stock final de pre-ventas 31/12/13</b>	<b>62</b>	<b>259</b>	<b>321</b>	<b>18.427</b>	<b>17.645</b>	<b>36.072</b>

<sup>(\*)</sup> 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

<b>GAV Ajustado al %participación</b>	<b>Dic. 13</b>		<b>Dic.12</b>		<b>Variac.(%)</b>
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%
<b>TOTAL</b>	<b>1.724.077</b>		<b>2.021.826</b>		<b>-14,7%</b>

(\*) 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.

### **3.3 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

<b>ENERGÍA</b>	<b>Grupo SANJOSE</b>		
	<b>Dic. 13</b>	<b>Dic. 12</b>	<b>Variac.(%)</b>
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%
<b>Margen EBITDA</b>	<b>22,7%</b>	<b>20,9%</b>	
Resultado neto de explotación (EBIT)	1.100	912	20,6%
<b>Margen EBIT</b>	<b>9,5%</b>	<b>8,1%</b>	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	179	538	-66,7%
<b>Ingresos previstos (en millones de euros)</b>	<b>803</b>	<b>821</b>	<b>-2,2%</b>

### **3.4 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

<b>CONCESIONES Y SERVICIOS</b>	<b>Grupo SANJOSE</b>		
	<b>Dic. 13</b>	<b>Dic. 12</b>	<b>Variac.(%)</b>
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%
<b>Margen EBITDA</b>	<b>7,7%</b>	<b>20,8%</b>	
Resultado neto de explotación (EBIT)	6.856	26.753	-74,4%
<b>Margen EBIT</b>	<b>6,3%</b>	<b>20,5%</b>	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-12.885	7.049	-282,8%
<b>Cartera (en millones de euros)</b>	<b>1.194</b>	<b>388</b>	<b>207,8%</b>

## 4. ESTADOS FINANCIEROS

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de gestión

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				Variac.
	Dic. 13		Dic. 12		
	Importe	%	Importe	%	
<b>Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)</b>	<b>567.447</b>	<b>100,0%</b>	<b>655.705</b>	<b>100,0%</b>	<b>-13,5%</b>
Resultado de enajenación de inversiones inmobiliarias	6.037	1,1%	0	0,0%	-
Otros ingresos de explotación	16.817	3,0%	9.073	1,4%	85,4%
Variación de existencias	-53.548	-9,4%	-24.226	-3,7%	-121,0%
Aprovisionamientos	-330.634	-58,3%	-365.558	-55,8%	9,6%
Gastos de personal	-87.746	-15,5%	-99.028	-15,1%	11,4%
Otros gastos de explotación	-80.602	-14,2%	-88.027	-13,4%	8,4%
<b>EBITDA</b>	<b>37.770</b>	<b>6,7%</b>	<b>87.939</b>	<b>13,4%</b>	<b>-57,0%</b>
Dotación a la amortización	-13.398	-2,4%	-13.767	-2,1%	2,7%
Deterioro de existencias	-190.942	-33,6%	-108.111	-16,5%	-76,6%
Variación de provisiones comerciales y otros deterioros	5.152	0,9%	-45.244	-6,9%	111,4%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-161.418</b>	<b>-28,4%</b>	<b>-79.184</b>	<b>-12,1%</b>	<b>-103,9%</b>
Gastos financieros netos	-57.595	-10,1%	-58.293	-8,9%	1,2%
Variación de valor razonable en instr.financ.	1.856	0,3%	-6.444	-1,0%	128,8%
Diferencias de cambio y otros	9.272	1,6%	12.124	1,8%	-23,5%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-46.469</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-52.613</b>	<b>-8,0%</b>	<b>11,7%</b>
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	-11.734	-2,1%	-10.437	-1,6%	-12,4%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-219.621</b>	<b>-38,7%</b>	<b>-142.234</b>	<b>-21,7%</b>	<b>-54,4%</b>
Impuesto de sociedades	61.039	10,8%	42.919	6,5%	42,2%
<b>RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>-158.582</b>	<b>-27,9%</b>	<b>-99.315</b>	<b>-15,1%</b>	<b>-59,7%</b>
<b>Rdo. atribuido a socios minoritarios</b>	<b>-3.340</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-2.230</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-49,8%</b>
<b>Rdo. atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>-155.242</b>	<b>-27,4%</b>	<b>-97.085</b>	<b>-14,8%</b>	<b>-59,9%</b>

## Balance de situación consolidado de gestión<sup>2</sup>

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%
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.102.331</b>	<b>956.695</b>	<b>15,2%</b>
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%
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.404.235</b>	<b>1.838.441</b>	<b>-23,6%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.506.566</b>	<b>2.795.136</b>	<b>-10,3%</b>

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%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>66.179</b>	<b>247.045</b>	<b>-73,2%</b>
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%
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.586.118</b>	<b>1.714.096</b>	<b>-7,5%</b>
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%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>854.269</b>	<b>833.995</b>	<b>2,4%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO</b>	<b>2.506.566</b>	<b>2.795.136</b>	<b>-10,3%</b>

<sup>2</sup> 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.

## Deuda financiera neta

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%
<b>Total posiciones activas</b>	<b>228.338</b>	<b>358.367</b>	<b>-36,3%</b>
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%
<b>Total posiciones pasivas</b>	<b>1.854.669</b>	<b>1.977.315</b>	<b>-6,2%</b>
<b>TOTAL DFN</b>	<b>1.626.331</b>	<b>1.618.948</b>	<b>0,5%</b>

(\*) 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 de pie página 2, referente al balance de situación consolidado.

La deuda financiera neta a 31 de diciembre de 2013 asciende a 1.626,3 millones de euros, manteniéndose en niveles similares a los de 31 de diciembre de 2012.

La deuda financiera registró un descenso en 2013 por importe de 122,7 millones de euros, un 6,1% sobre la deuda financiera total existente a 31 de diciembre de 2012.

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 162,8 y 189,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Dentro de los 162,8 millones de euros de deuda sin recurso, 152,0 millones de euros se corresponden con la financiación de los Hospitales de Chile que ya han sido entregados y puestos en funcionamiento. La compañía espera obtener, dentro del primer trimestre de 2014, las autorizaciones que supondrían la consideración de esta deuda como sin recurso a Grupo SANJOSE.

## Estado de Flujos de Efectivo

Datos en Miles de Euros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Grupo SANJOSE	
	Dic. 13	Dic.12
Recursos Generados por las Operaciones	36.724	94.713
Variaciones de Circulante	84.376	24.922
Otros	-2.000	10.696
<b>Flujo de Caja Operativo Neto</b>	<b>119.100</b>	<b>130.331</b>
Desinversiones / (Inversiones)	-61.014	-63.081
Otros	92.214	-40.142
<b>Flujo de Caja por Inversiones</b>	<b>31.200</b>	<b>-103.223</b>
<b>Flujo de Caja Libre</b>	<b>150.300</b>	<b>27.108</b>
Cobros / (Pagos) por valores propios	-462	-2.010
Incremento / (Disminución) Endeudamiento	-118.942	60.918
Ingresos / (Gastos) Financieros	-58.145	-53.944
Otros	-10.568	-2.760
<b>Flujo de Caja por Financiación</b>	<b>-188.117</b>	<b>2.204</b>
<b>Flujo de Caja Total</b>	<b>-37.817</b>	<b>29.312</b>



## 5. CARTERA DE PEDIDOS

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 13	Dic. 12	Variac.(%)
<b>Construcción</b>	<b>1.167</b> 37%	<b>724</b> 37%	<b>61,2%</b>
-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%
<b>Energía</b>	<b>803</b> 25%	<b>821</b> 42%	<b>-2,2%</b>
<b>Concesiones y servicios</b>	<b>1.194</b> 38%	<b>388</b> 20%	<b>207,8%</b>
-Mantenimiento	30 1%	31 2%	-3,9%
-Concesiones	1.164 37%	357 18%	226,4%
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>3.164</b> 100%	<b>1.933</b> 100%	<b>63,7%</b>

Datos en Millones de Euros

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

Datos en Millones de Euros

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

## 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 Financiera – **Grupo SANJOSE**

**Dirección Postal:** Ronda de Poniente, 11 – 28760 Tres Cantos – Madrid.

**Página Web:** [www.gruposanjose.biz](http://www.gruposanjose.biz)

**E-mail:** [accionistas@gruposanjose.biz](mailto:accionistas@gruposanjose.biz)

[ir@gruposansjose.biz](mailto:ir@gruposansjose.biz)