

Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Grupo Empresarial San José, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Grupo Empresarial San José, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafo de énfasis

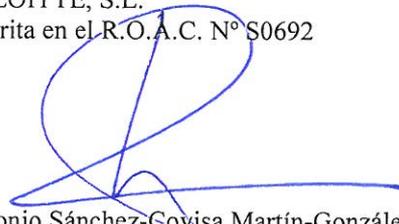
Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que los Administradores de la Sociedad Dominante han reformulado con fecha 20 de mayo de 2015 las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, con el objetivo de incorporar información significativa sobre el hecho posterior acontecido con fecha 11 de mayo de 2015 que se describe a continuación.

En este sentido, tal y como se indica en las Notas 17.3 y 27 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, con fecha 30 de diciembre de 2014, el Grupo SANJOSE suscribió, con una mayoría de las entidades acreedoras, un acuerdo de novación modificativa no extintiva del contrato de financiación sindicada original, que incluía determinadas condiciones resolutorias. Según se indica en la citada Nota 17.3 de la memoria consolidada adjunta, el acuerdo establece, entre otros aspectos, la creación de tres perímetros de financiación independientes, la cancelación de las garantías solidarias que la Sociedad Dominante y Constructora San José, S.A. (entre otras Sociedades Dependientes) habían otorgado a los acreedores de la financiación sindicada original, y el compromiso de venta a éstos de la división inmobiliaria que encabeza la sociedad dependiente San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (véase Nota 12). Con fecha 11 de mayo de 2015 ha sido emitido el auto firme de homologación judicial del citado acuerdo de novación modificativa no extintiva del contrato de financiación sindicada original, dándose satisfacción, de esta manera, a la principal condición resolutoria incluida en el mismo. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 27, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el resto de condiciones resolutorias, que dependen fundamentalmente de actuaciones que deben acometer la Sociedad Dominante y determinadas Sociedades Dependientes, serán cumplidas dentro de los plazos que establece el acuerdo. En consecuencia, el presente informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas reformuladas sustituye al informe de auditoría de cuentas, con opinión favorable, que emitimos con fecha 30 de abril de 2015 en relación con las cuentas anuales consolidadas inicialmente formuladas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Sánchez-Coviña Martín-González
20 de mayo de 2015

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-14	31-12-13	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31-12-14	31-12-13
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 7)	51.955	54.848	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	3.882	487.349	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 9)	9.984	13.207	Reservas	(55.339)	106.889
Inmovilizado intangible (Nota 10)	20.311	18.564	Diferencias de conversión	(39.978)	(38.408)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 14.4)	59.552	106.403	Ajustes en patrimonio por valoración	(23.915)	(19.888)
Participaciones en sociedades asociadas (Nota 11)	51.533	63.165	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(120.054)	(155.242)
Créditos a sociedades vinculadas	8.019	43.238	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la Soc.Dominante	(81.757)	50.880
Otros activos financieros no corrientes (Nota 14.4)	171.441	181.636	Intereses de accionistas minoritarios	24.302	15.299
Activos por impuestos diferidos (Nota 21.4)	50.539	199.003	TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 15)	(57.455)	66.179
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	367.664	1.061.010			
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Provisiones a largo plazo (Nota 16)	20.799	58.787
			Deuda financiera no corriente (Nota 17)	477.699	230.531
			Deudas con entidades de crédito	472.501	220.715
			Acreedores por arrendamiento financiero	885	1.605
			Otros pasivos financieros	4.313	8.211
			Instrumentos financieros derivados (Nota 18)	31.697	30.137
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21.4)	28.982	52.686
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	559.177	372.141
			PASIVO CORRIENTE:		
			Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 12.2)	1.432.728	-
ACTIVO CORRIENTE:			Provisiones a corto plazo (Nota 23.10)	42.925	37.696
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 12.2)	1.432.728	-	Deudas financiera corriente (Nota 17)	77.972	1.595.512
Existencias (Nota 13)	77.402	864.224	Deudas con entidades de crédito	75.640	1.591.122
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	241.311	311.672	Acreedores por arrendamiento financiero	724	1.124
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 14.1)	217.837	282.372	Otros pasivos financieros	1.608	3.266
Sociedades vinculadas, deudoras (Nota 24)	10	11	Instrumentos financieros derivados (Nota 18)	-	75
Deudores varios	3.773	2.160	Deudas con sociedades vinculadas (Nota 24)	1.766	9.892
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	14.861	25.625	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	348.135	383.750
Otros activos corrientes	4.830	1.504	Acreedores comerciales (Nota 19.1)	314.187	345.255
Otros activos financieros corrientes (Nota 14.3)	82.883	68.758	Administraciones Pública acreedoras (Nota 21)	14.236	22.290
Efectivo y otros activos líquidos equivalente (Nota 14.2)	203.260	159.581	Otros pasivos corrientes (Nota 19.2)	19.712	16.205
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.037.584	1.404.235	TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.903.526	2.026.925
TOTAL ACTIVO	2.405.248	2.465.245	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.405.248	2.465.245

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los
ejercicios 2014 y 2013
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
A) OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.1)	465.082	525.964
Otros ingresos de explotación	10.078	14.511
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Notas 13 y 23.11)	(1.781)	(15.809)
Aprovisionamientos (Nota 23.2)	(282.414)	(334.834)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(142.005)	(177.581)
Trabajos realizados por otras empresas	(141.352)	(156.650)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 13)	943	(603)
Gastos de personal (Nota 23.3)	(81.411)	(86.488)
Otros gastos de explotación	(92.568)	(81.500)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(18.006)	(10.276)
Otros gastón de gestión corriente	(74.562)	(71.224)
Dotación a la amortización (Notas 7, 8 y 10)	(6.374)	(4.778)
Exceso de provisiones (Notas 16 y 23.10)	128	463
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 23.9)	682	7.359
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.422	24.888
Ingresos financieros (Nota 23.7)	22.220	10.420
Gastos financieros (Nota 23.8)	(18.297)	(26.141)
Diferencias de cambio	2.060	277
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(9.418)	113
RESULTADO FINANCIERO	(3.435)	(15.331)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Notas 14.4 y 15)	(864)	987
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.123	10.544
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(49.603)	(5.527)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(42.480)	5.017
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS:		
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas (Nota 12.1)	(80.202)	(163.599)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(122.682)	(158.582)
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas)	(2.628)	(3.340)
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)	(120.054)	(155.242)
Beneficio por acción: (euros/acción)		
-Básico	(1,85)	(2,39)
-Diluido	(1,85)	(2,39)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23 de la Memoria consolidada adjunta)

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2014.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	31/12/2014	31/12/2013 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(122.682)	(158.582)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(11.457)	(1.816)
-Otros	15	97
-Efecto impositivo	2.555	316
	(8.887)	(1.403)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
-Por cobertura de flujos de efectivo	5.440	(2.222)
-Otros	(322)	(414)
-Efecto impositivo	(475)	545
	4.643	(2.091)
TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	(126.926)	(162.076)
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	(124.247)	(158.873)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(2.679)	(3.203)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23 de la memoria consolidada adjunta)

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2014.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc.dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades consolidadas	En Sociedades Asociadas						
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)	1.951	155.578	263	87.494	103.638	12.378	(21.692)	(16.115)	(97.085)	226.410	20.635	247.045
Distribución del resultado del ejercicio 2012:												
-A reservas	-	-	-	(80.602)	(14.298)	(2.185)	-	-	97.085	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(16.822)	-	-	(16.822)	(1.309)	(18.131)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(2.543)	2.744	106	-	-	307	(825)	(518)
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	49.516	(49.516)	-	(142)	-	(142)	-	(142)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(3.631)	(155.242)	(158.873)	(3.203)	(162.076)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.951	155.578	263	6.892	136.313	(36.579)	(38.408)	(19.888)	(155.242)	50.880	15.299	66.179
Distribución del resultado del ejercicio 2013:												
-A reservas	-	-	-	(92.924)	(50.584)	(11.734)	-	-	155.242	-	-	-
-Pago dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.902)	(2.902)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(1.149)	-	-	(1.149)	3.983	2.834
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-	-	(4.318)	265	(34)	-	-	(4.087)	7.602	3.515
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	(2.933)	-	(387)	166	-	(3.154)	2.999	(155)
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2014	-	-	-	-	-	-	-	(4.193)	(120.054)	(124.247)	(2.679)	(126.926)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.951	155.578	263	(86.032)	78.478	(48.048)	(39.978)	(23.915)	(120.054)	(81.757)	24.302	(57.455)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1 de la Memoria consolidada adjunta).

Las Notas 1 a 27 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado correspondiente al ejercicio 2014

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A

LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

(Miles de euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
Recursos generados por operaciones continuadas:		
(+) Resultado antes de impuestos	7.123	10.544
(+) Dotación a la amortización	6.374	4.778
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	18.021	4.222
(-) Ingresos financieros	(22.220)	(10.420)
(+) Gastos financieros	18.297	26.141
(+/-) Diferencias de cambio	(2.060)	(277)
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	864	(987)
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	7.386	(4.986)
Total Recursos generados por operaciones	33.785	29.015
Ajuste por otros resultados		
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	-	(22)
(+/-) Cambios en el capital corriente operativo		
a) (Incremento) / Disminución de existencias	(7.013)	6.498
b) (Incremento) / Disminución de deudores u otras cuentas a cobrar	51.785	52.502
c) (Incremento) / Disminución Otros Activos No Financieros corrientes	(3.475)	(320)
d) Incremento / (Disminución) de Acreedores Comerciales	(17.405)	(16.978)
e) Incremento / (Disminución) de Otras Pasivos No Financieros corrientes	5.001	330
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(5.659)	(941)
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	57.019	70.084
Inversiones:		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(2.886)	(2.975)
(-) Inmovilizado intangible	(1.042)	(162)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(9.075)	(79.113)
Total Inversiones	(13.003)	(82.250)
Dividendos cobrados	-	571
Desinversiones:		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	7.156	-
(+) Inmovilizado intangible	7	-
Total Desinversiones	7.163	-
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	47.819	104.243
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	41.979	22.564
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	-	(455)
Dividendos pagados	(2.902)	-
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	(33.748)	(91.666)
No corriente	(22.073)	(89.286)
Corriente	(11.675)	(2.380)
Intereses netos:	(11.355)	(17.328)
Cobrados	8.930	8.044
Pagados	(20.285)	(25.372)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	(5.879)	(19.010)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	(53.884)	(128.459)
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	45.114	(35.811)
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	159.581	197.398
Movimiento habido en el ejercicio	45.114	(35.811)
Actividad interrumpida (Nota 12.1)	(1.435)	(2.006)
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	203.260	159.581

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23 de la memoria consolidada adjunta)

Las Notas 1 a 27 de la Memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2014.

Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio 2014

1. Actividad del Grupo

Constitución

Grupo Empresarial San José, S.A. (en lo sucesivo "la Sociedad Dominante"), sociedad anteriormente denominada Udra, S.A., de duración indefinida, se constituyó el 18 de agosto de 1987, mediante escritura otorgada en Pontevedra ante el notario de la misma D. Rafael Sanmartín Losada, bajo el número 1539 de Protocolo.

En la Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de fecha 17 de junio de 2008 se acordó el cambio de denominación social, adoptando la de "Grupo Empresarial San José, S.A.", habiéndose formalizado mediante escritura de fecha 17 de julio de 2009.

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en el folio 88 del Libro 586 de Sociedades, inscripción 1ª de la hoja número 8119. Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993.

Su domicilio social radica en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, número 44.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Continuo español desde julio de 2009.

Actividades

Las actividades que desarrollan la Sociedad Dominante y sus participadas (Grupo SANJOSE) se clasifican en las siguientes unidades de negocio:

1. Promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario.
2. Realización de toda clase de obra pública o privada, principalmente edificaciones, redes de comunicación vial y obras hidráulicas.
3. Compraventa, administración, explotación y cualquier otra operación análoga de toda clase de bienes inmuebles, rústicos o urbanos.
4. El arrendamiento de toda clase de bienes.
5. Diseño, construcción y gestión de instalaciones eléctricas y de energías renovables.
6. Almacenamiento, distribución, compraventa e importación de productos manufacturados.
7. Gestión y reclutamiento de personal para empresas, asociaciones u organismos de toda índole.
8. Estudio, diseño, desarrollo y compraventa de todo tipo de componentes, productos y sistemas electrónicos, informáticos y de telecomunicaciones, acústica e imagen.
9. Mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos, fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos, UCI y habitación de pacientes.

10. Realización de estudios, proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, calefacción, frío industrial y fontanería; compra venta o fabricación de toda clase de mecanismo relacionado con dicha actividad; representar y vender productos de otras empresas.
11. Sanidad: realización de instalaciones hospitalarias así como mantenimientos en el ámbito de la Sanidad tanto pública como privada; instalaciones y mantenimientos de electromedicina y gases.
12. Instalaciones y servicios: realización de instalaciones integrales, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, hidráulicas, proyectos llave en mano e instalaciones especiales, así como el mantenimiento de otro todo tipo de instalaciones no sanitarias como industriales, patrimonios, etc.
13. Infraestructuras y transporte: realización de estudios, proyectos e instalaciones en el ámbito de las infraestructuras y el transporte, lo que incluye aeropuertos, puertos marítimos, ferrocarriles y otro tipo de vías de comunicación.
14. Energía y Medio Ambiente: realización de estudios y proyectos enfocados tanto a la producción y venta de energía como mantenimientos industriales, tratamiento de aguas residuales, instalaciones de plantas de tratamientos de agua, y otro tipo de actividades relacionadas con el Medio Ambiente.

En ningún caso se entenderán comprendidas en el objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la Sociedad.

Del mismo modo, la Sociedad Dominante podrá suscribir, comprar y por cualquier título adquirir acciones y/o participaciones sociales en otras Sociedades Anónimas y/o Limitadas, aún cuando el objeto social de las mismas no coincida con el que es propio de Grupo Empresarial San José, S.A., pudiendo asimismo y como tal Sociedad constituir nuevas Sociedades Anónimas o Limitadas con otras personas físicas o jurídicas, cualquiera que sea el objeto o actividad de lícito comercio que se establezca para las Sociedades de nueva creación.

Asimismo, Grupo Empresarial San José, S.A., cabecera del Grupo SANJOSE, tiene como objeto fundamental la dirección y el control del conjunto de las actividades empresariales que desarrollen las sociedades en cuyo capital participa de forma significativa y duradera.

Las actividades englobadas en el Grupo SANJOSE están encabezadas por Grupo Empresarial San José, S.A. (sociedad holding y de servicios), que a su vez participa principalmente en: Constructora San José, S.A. (actividad de construcción), San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U. (actividad inmobiliaria – véase Nota 12.2), Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U. (actividad de servicios de mantenimiento), San José Energía y Medio Ambiente, S.A. (actividad energética) y Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. (desarrollos urbanísticos).

Las sociedades del Grupo cuyas actividades tienen alguna exigencia con temas medioambientales, han adoptado las medidas pertinentes en relación a dichos aspectos con el objeto de cumplir con la legislación vigente al respecto. Debido a que dichas exigencias no se considera que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éstas, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas.

En los Anexos I, II y III se indica la actividad específica de cada una de las sociedades dependientes, de gestión conjunta y asociadas.

Operaciones habidas en ejercicios anteriores:

Proyecto de escisión total de la sociedad “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” en beneficio de las sociedades “Constructora San José, S.A.”, “Sanjosé Energía y Medio Ambiente, S.A.” y “Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U.”

Los Órganos de Administración de las sociedades intervinientes, en sesión del día 28 de junio de 2010, aprobaron el proyecto de escisión total de activos de la sociedad “San José Tecnologías, S.A.U.”, con división de la totalidad de su patrimonio en las siguientes tres ramas de actividad, a favor de las siguientes sociedades beneficiarias. Los elementos que constituyen cada una de ellas fueron valorados por los Administradores de la sociedad escindida en 11.409 miles de euros, desglosándose de la siguiente manera:

- Actividad de ingeniería y construcción industrial: siendo la sociedad beneficiaria “Constructora San José, S.A.”. El valor total de la rama escindida ascendió a 5.045 miles de euros
- Actividad de mantenimiento de todo tipo de instalaciones: siendo la sociedad beneficiaria “Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.”. El valor total de la rama escindida ascendió a 2.386 miles de euros.
- Actividad de promoción, generación y producción de energía: siendo la sociedad beneficiaria “Sanjose Energía y Medio Ambiente, S.A.”. El valor total de la rama escindida ascendió a 3.978 miles de euros.

El valor total de la sociedad escindida, así como el valor de cada rama, fue objeto de evaluación positiva por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en su informe emitido el 19 de octubre de 2010, que actuó en la operación como experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Pontevedra.

Esta operación fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de fecha 25 de noviembre de 2010, y elevada a escritura pública de fecha 27 de diciembre de 2010, Con fecha 20 de julio de 2011 se realizó la inscripción en el Registro Mercantil de Pontevedra.

La presente escisión total se sometió expresamente al régimen de neutralidad fiscal establecido en la Directiva 2005/19/CE y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido por el RDL 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Segregación de rama de actividad inmobiliaria de la sociedad “Grupo Empresarial San José, S.A.” (antes, Udra, S.A.) a favor de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” (antes, Inmobiliaria Udra, S.A.) y consecuente ampliación de capital de la sociedad beneficiaria.

Con fecha 17 y 18 de marzo de 2010, los Administradores de la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios S.A.” y de su principal accionista “Grupo Empresarial San José, S.A.” aprobaron, respectivamente, el proyecto de segregación de rama de esta segunda, por el que se traspasó en bloque, mediante una ampliación de capital con aportación no dineraria, y sucesión universal, todos los activos y pasivos integrados en la rama inmobiliaria de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de la Ley 3/2009 de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles. Dicha operación fue aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 28 de junio de 2010, La identificación de los activos incluidos en la rama escindida, así como su valoración y evaluación por experto independiente se incluyó en las cuentas anuales de las Sociedad correspondientes al ejercicio 2010.

El valor total de la rama ascendió a 33.945 miles de euros, según el balance de segregación a fecha 31 de diciembre de 2009, habiendo sido objeto de evaluación positiva por parte de KPMG, en su informe emitido el 11 de mayo de 2010, que actuó en la operación como experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Pontevedra.

En consecuencia, la sociedad beneficiaria amplió su capital social en 31.267 miles de euros, mediante la emisión de 5.211.192 acciones de 6,00 euros de nominal cada una, con una prima de emisión total por importe de 2.678 miles de euros. Las nuevas acciones dieron derecho a su titular a participar en las ganancias sociales desde el 1 de enero de 2010, teniendo plenos efectos contables la operación en dicha fecha. No existió derecho de suscripción preferente. Esta operación quedó inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra el 7 de septiembre de 2010.

La mencionada operación de segregación se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades de capital, número 3/2009, y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, establecido por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Fusión de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de la sociedad del Grupo “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” (sociedad absorbente) y de sus sociedades dependientes Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U.,

Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L., suscribieron un “Proyecto de Fusión por Absorción”, que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

El citado “Proyecto de Fusión” fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 de junio de 2008, en todos los casos y fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 16 de junio de 2009.

Una vez perfeccionado dicho “Proceso de Fusión” la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (actualmente, y en virtud del proceso de fusión comentado anteriormente, Grupo Empresarial San José, S.A.) pasó a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entendieron realizadas a efectos contables por cuenta de “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” (sociedad absorbente) fue la del 1 de enero de 2008.

Dado que, a la fecha de fusión, la totalidad de los capitales de las sociedades absorbidas eran, directa o indirectamente, propiedad de la sociedad absorbente, no procedió aumentar el capital social de ésta última, ni efectuar canje de acciones o participaciones, ni resultó necesaria la elaboración de los Informes de los Administradores y de los Expertos Independientes acerca del Proyecto de Fusión.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual fue comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Fusión de “Udra, S.A.” (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con “Grupo Empresarial San José, S.A.”, “San José Infraestructuras y Servicios, S.A.”, “Udramed, S.L.U.”, “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” y “LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.”

El 7 de abril de 2008, los Administradores de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A., sociedad absorbente) y de las sociedades dependientes Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L., suscribieron un “Proyecto de Fusión por Absorción”, que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Pontevedra, Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

Con fechas 19 y 20 de mayo de 2008, se elaboraron los preceptivos Informe de Experto Independiente sobre el contenido del Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio social aportado por las sociedades absorbidas y el Informe de los Administradores explicando y justificando de forma detallada el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones y a las especiales dificultades de valoración encontradas.

El citado “Proyecto de Fusión” fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervinieron en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 y 27 de junio de 2008, en todos los casos.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entienden realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad (sociedad absorbente) fue el 1 de enero de 2008. La inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil se realizó con fecha 17 de julio de 2009. Tras el perfeccionamiento de dicha operación, con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad Dominante pasaron a cotizar en la Bolsa de Valores.

En dicha operación se materializaron, a su vez, las siguientes:

- a. Desdoblamiento de las acciones de la Sociedad (split), habiéndose emitido 200 nuevas acciones por cada acción anterior, reduciéndose en consecuencia el valor nominal de éstas de 6,00 euros a 0,03 euros.

- b. Con el objeto de dar entrada en el capital social de la Sociedad a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas, y en virtud de la ecuación de canje establecida y aprobada por las Juntas Generales de las sociedades afectadas, con la subsanación elevada a pública el 10 de julio de 2009, se llevó a cabo una ampliación de capital en la Sociedad por un total de 21.298.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción.

Una vez perfeccionado dicho proceso de fusión, la sociedad GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A.) pasó a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

El mencionado proceso de fusión conllevó la integración en los estados financieros consolidados del Grupo del 100% de los saldos y operaciones de la Sociedad Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., sociedad sobre la que, a fecha 31 de diciembre de 2008, se ejercía control conjunto. El efecto en el Patrimonio Neto consolidado atribuido del Grupo al 1 de enero de 2009 supuso un incremento por importe de 17.257 miles de euros, por la ampliación de capital para dar entrada a los minoritarios de esta sociedad. Adicionalmente, ciertos efectos que a 31 de diciembre de 2008 se asignaban al socio minoritario, pasaron a afectar directamente a los accionistas de la Sociedad Dominante.

La operación de fusión se acogió al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual fue comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Ampliación de capital social en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”

Los accionistas de la sociedad participada “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, reunidos en Junta General Extraordinaria el 19 de septiembre de 2008, acordaron una ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, con exclusión total del derecho de suscripción preferente de los Accionistas minoritarios de la sociedad.

La eficacia de este aumento de capital estaba condicionada a la condición suspensiva consistente en la inscripción en los Registros Mercantiles correspondientes de las escrituras públicas en virtud de las cuales se formalice: (i) La fusión mediante absorción simultánea por “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” y cinco de sus sociedades participadas; y (ii) La fusión mediante la absorción simultánea de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, “San José Infraestructuras y Servicios, S.A.”, “Udramed, S.L.U.”, “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” y “Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.”, como sociedades absorbidas por parte de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, como sociedad absorbente.

El balance de fusión de las sociedades absorbidas, cerrados el 31 de diciembre de 2008, así como el resto de información necesaria, se puso de manifiesto en las cuentas anuales de la sociedad participada correspondientes al ejercicio en que se perfeccionó la operación.

Fusión de “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” y las sociedades participadas: “Artel Ingenieros S.L.U.”, “Sefri Ingenieros S.A.U.”, “Instal 8 S.A.U.” y “SM Klima S.A.U.”

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías, S.A.U., Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Sanjose Tecnologías, S.A.U. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se produjo mediante la absorción de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U. por Sanjose Tecnologías, S.A.U., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquirió y asumió a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedaron disueltas sin liquidación una vez inscrita la operación en el Registro Mercantil.

Siendo Sanjose Tecnologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., no resultó necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco fue necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se incorporaron en los libros de Sanjose Tecnologías, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A. fue la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se sometió al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En dicha operación no se pusieron de manifiesto beneficios fiscales disfrutados por “Artel Ingenieros S.L.U.”, “Sefri Ingenieros S.A.U.”, “Instal 8 S.A.U.” y “SM Klima S.A.U.”, respecto de los que “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” debió asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

Escisión de rama de actividad de la sociedad participada “Tecnocontrol, S.A.U.” a favor de “Tecnocontrol Servicios, S.A.U.”

Las Juntas Generales Ordinarias de Tecnocontrol Servicios S.A.U., Tecnocontrol S.A.U. y San José Tecnologías S.A.U. de fecha 30 de junio de 2009, aprobaron que las entidades mercantiles “Tecnocontrol S.A.U.” y “Tecnocontrol Servicios S.A.U.”, por decisión del accionista único de ambas sociedades “San José Tecnologías S.A.U.”, la escisión parcial de la rama de actividad de mantenimiento correctivo y preventivo de las instalaciones de carácter mecánico, eléctrico y de fontanería de la entidad mercantil “Tecnocontrol, S.A.U.” a favor de la entidad mercantil “Tecnocontrol Servicios S.A.U.”. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados de 31 de diciembre de 2008, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

Como consecuencia de la escisión parcial de los elementos patrimoniales de Tecnocontrol S.A.U., se producirá la sucesión universal y traspaso en bloque a Tecnocontrol Servicios S.A.U. de todas las relaciones jurídicas afectas a los mencionados elementos patrimoniales con la consiguiente asunción por parte de la sociedad beneficiaria de todos los deterioros y obligaciones dimanantes del patrimonio escindido. El referido proyecto de escisión parcial conjunto fue debidamente elevado a público mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, y presentado en el Registro Mercantil para su inscripción el día 30 de diciembre de 2009. La inscripción final en el Registro Mercantil se produjo el 22 de enero de 2010.

La mencionada operación de fusión se sometió al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En dicha operación no se pusieron de manifiesto beneficios fiscales disfrutados por Tecnocontrol, S.A.U. respecto de los que Tecnocontrol Servicios S.A.U. y San José Tecnologías S.A.U. debieron asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

Fusión por absorción de “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” y la sociedad participada “Tecnocontrol, S.A.U.”

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías S.A.U., y Tecnocontrol S.A.U., de fecha 30 de junio de 2009, aprobaron el proyecto conjunto de escisión de rama empresarial y fusión por absorción de la sociedad Tecnocontrol S.A.U. como sociedad absorbida por la entidad mercantil denominada Sanjose Tecnologías, S.A., como sociedad absorbente. Los balances de fusión aprobados fueron los cerrados al 31 de diciembre de 2008.

La citada fusión se produjo mediante la absorción de Tecnocontrol S.A.U. por parte de la sociedad San José Tecnologías, de conformidad con lo establecido en el artículo 233 LSA, que implica la extinción de la sociedad absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. El referido proyecto de fusión conjunto fue debidamente elevado a público mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, y presentado en el Registro Mercantil para su inscripción el día 30 de diciembre de 2009. La inscripción final en el Registro Mercantil se produjo el 22 de enero de 2010.

Siendo Sanjose Tecnologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Tecnocontrol S.A.U., no fue necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco fue necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se incorporaron en los libros de Sanjose Tecnologías S.A.U. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida deben considerarse realizadas por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A.U. fue la de 1 de enero de 2009. Estas operaciones tuvieron reflejo contable en el momento en que la fusión fue perfeccionada con su inscripción en el Registro Mercantil.

La mencionada operación de fusión se sometió al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de R.D.L 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En dicha operación no se pusieron de manifiesto beneficios fiscales disfrutados por Tecnocontrol S.A.U., respecto a los que Sanjose Tecnologías S.A.U. debió asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

Fusión de “Constructora San José, S.A.” y las sociedades participadas: “Alcava Mediterránea, S.A.U.”, “Constructora Avalos, S.A.U.”, “Balltagi Mediterrani, S.A.U.” y “Construcción, Rehabilitación y Conservación, S.L.U.”

La Junta General de Accionistas de Constructora San José, S.A., celebrada el 28 de junio de 2008, y las Juntas Generales del Accionista/Socio único de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Constructora San José, S.A. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se produjo mediante la absorción de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U. por Constructora San José, S.A., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedaron disueltas sin liquidación una vez que se elevó a público el acuerdo de fusión y quedó inscrito en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2009.

Siendo Constructora San José, S.A. titular de la totalidad de las acciones de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., no fue necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco fue necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se incorporaron en los libros de Constructora San José, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Constructora San José, S.A. fue la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se sometió al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Ampliación y reducción de capital social simultáneas en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”

Con fecha 7 de noviembre de 2014, se ha acordado por parte de la Junta General de accionistas de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” amortizar el 100% de las acciones existentes a esa fecha, 11.852.479 acciones de 6 euros de valor nominal cada una, para compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Simultáneamente, se realizó una ampliación de capital social a la que no han acudido los accionistas minoritarios. “Grupo Empresarial San José, S.A.”, como principal accionista de dicha sociedad acudió a dicha ampliación con un importe de 30.000 miles de euros, correspondientes a 5 millones de acciones de 6,00 euros de valor nominal, con cargo a compensación de saldos a pagar por parte de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, convirtiéndose este en el accionista único.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Marco normativo y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo SANJOSE o “el Grupo”) fueron formuladas por el Consejo de Administración el 25 de marzo de 2015. Con fecha 20 de mayo de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, valorando la significatividad de los hechos acontecidos, descritos a continuación, ha considerado adecuado introducir información descriptiva adicional en algunas Notas de forma que se ofrezca una información actualizada sobre la situación financiera del Grupo, para la mejor lectura y comprensión de las presentes cuentas anuales consolidadas, sin que esta ampliación de información afecte en modo alguno a magnitudes de los estados financieros consolidados. Dichas ampliaciones de información han consistido, fundamentalmente, en la incorporación de la firmeza del auto de homologación judicial de fecha 13 de febrero de 2015, obtenida el 11 de mayo de 2015, quedando homologados judicialmente los contratos referentes a la deuda sindicada suscrita por el Grupo SANJOSE, cumpliéndose de esta forma la principal condición resolutoria que afectaba a dichos acuerdos de financiación. En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con fecha 25 de marzo de 2015 quedan sustituidas a todos los efectos por las presentes cuentas anuales consolidadas reformuladas.

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2014 son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SANJOSE han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2013 (Grupo Empresarial San José, S.A y sociedades dependientes), elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A. celebrada el 30 de junio de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2014 se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas o Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin ninguna modificación.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período.

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, y adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2014:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria para el Grupo:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados (publicada en mayo 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de la NIC27.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de la NIC31.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de la NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de Inversión: Modificación NIIF 10 y 12, y NIC 27 (publicada en octubre 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)

Modificación de la NIC32 Instrumentos Financieros: Presentación-Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Aclaración a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Modificación de la NIC36 Desglose sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Modificación de la NIC39 Novación de los derivados y la continuación de la contabilidad de cobertura (publicada en junio 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación de estas normas un año. La fecha original del IASB fue el 1 de enero de 2013.

La fecha de entrada en vigor aprobada por el IASB para todas estas normas es el 1 de enero de 2014.

Las normas anteriores no han tenido un impacto significativo en los datos consolidados del Grupo. En el ejercicio 2013 la UE adoptó las normas y modificaciones del nuevo modelo de consolidación (IFRS 10, 11, 12 y las modificaciones asociadas a NIC 27 y NIC 28) con la fecha de aplicación obligatoria 1 de enero de 2014, con posibilidad de aplicación anticipada a partir del 1 de enero de 2013. El Grupo SANJOSE hizo uso de dicha posibilidad pasando a aplicar esta norma a partir del 1 de enero de 2013. Así mismo, con fecha 1 de enero de 2013, el Grupo SANJOSE ejerció la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las "Participaciones en negocios conjuntos", habiendo procedido a integrar a partir de dicho momento las participaciones en sociedades controladas conjuntamente mediante el método de la participación o puesta en equivalencia, incluyéndose en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos" del balance de situación consolidado. La participación en el resultado del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	17 de junio de 2014 (1)
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de julio de 2014

Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de julio de 2014
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016

(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura del resto de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 4.3 y 4.4).
2. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 4.2).
3. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento resultado de ingresos en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial, véase Nota 4.12).
4. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7, 4.8 y 4.9).
5. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes (véase Nota 4.17 y 4.18).

6. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.9).
7. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios (véanse Notas 2.4 y 9).
8. La evaluación de la recuperabilidad de los créditos fiscales (Nota 4.16).
9. Gestión del riesgo financiero (Nota 20).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (*al alza o a la baja*) en próximos ejercicios de manera significativa, lo que se haría, en el caso de que fuera preciso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios afectados, tal y como se establece en la NIC 8.

2.3 Moneda

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo SANJOSE. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas establecidas en la Nota 4.14.

El detalle de los principales tipos de cambio de cierre y medios del período utilizados en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2014, son los siguientes:

País	Moneda	Tipo de Cambio de Cierre	Tipo de Cambio Medio
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,2515	1,3257
México	Peso mexicano	17,9391	17,6734
Argentina	Peso argentino	10,3769	10,7743
Cabo Verde	Escudo Cabo Verde	110,2650	110,2650
Panamá	Balboa panameño	1,2155	1,3119
Uruguay	Peso uruguayo	28,7482	30,1385
Paraguay	Guaraní	5.499,45	5.833,8954
Perú	Soles peruanos	3,5597	3,7097
Chile	Peso chileno	736,3660	752,8213
Brasil	Real brasileño	3,2580	3,1297
India	Rupia india	77,2925	80,9462
Marruecos	Dirham marroquí	10,9469	11,0459
Colombia	Peso Colombiano	2.856,89	2.638,83
República del Congo	Franco congoleño	655,957	655,957
Nepal	Rupia nepalí	122,4830	128,0915
Mozambique	Nuevo Metical	40,1108	40,1108
Emiratos Árabes Unidos	Dirham de Emiratos Árabes	4,4336	4,8682

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía híper-inflacionaria conforme a la NIC 29.

Los principales saldos y transacciones del Grupo en moneda extranjera corresponden a los realizados en Chile, Perú, Argentina, Cabo Verde, Abu Dhabi, Nepal y Congo. En la Nota 6.2. de la presente memoria consolidada se ponen de manifiesto el importe total de activos e importe neto de la cifra de negocios aportado al Grupo por sociedades del grupo con operativa en moneda distinta al euro.

2.4 Principios de Consolidación

a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquéllas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad Dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo inferior este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad su control.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos de la minoría. La participación de los minoritarios en:

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses de accionistas minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe de Patrimonio Neto del balance de situación consolidado.
2. Los resultados del ejercicio: se presenta en el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

b) Negocios conjuntos

Se consideran negocios conjuntos los que están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí.

Se entiende por "negocios conjuntos" los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("partícipes") participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

Las cuentas anuales de las entidades multigrupo se consolidan con las de la Sociedad dominante por aplicación del método de participación patrimonial o puesta en equivalencia, conforme a la opción contemplada en la NIIF 11.

Asimismo, el Grupo desarrolla su actividad a través de la participación en uniones temporales de empresas en España, y figuras similares en el extranjero (diversos tipos de joint venture), que son entidades sin personalidad jurídica propia, mediante las cuales se establece una colaboración con otros socios con el fin de desarrollar una obra o servicios durante un período de tiempo establecido. En estos casos, en los que se pone de manifiesto un control individualizado de los activos y operaciones asociadas, se integran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros.

Los activos y pasivos asignados a las operaciones conjuntas y los activos que se controlan conjuntamente con otros partícipes se presentan en el balance de situación consolidado clasificados de acuerdo con su naturaleza específica. De la misma forma, los ingresos y gastos con origen en negocios conjuntos se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada conforme a su propia naturaleza.

La información financiera aportada a los estados financieros consolidados del Grupo por las sociedades multigrupo, en términos agregados, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	Millones de euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Activos corrientes	30,5	16,6
Activos a largo plazo	24,5	9,1
Pasivos corrientes	3,1	1,1
Pasivos a largo plazo	19,0	19,2
Total ingresos	10,1	0,8
Total gastos	10,8	2,8

En el Anexo II de esta Memoria consolidada se detallan los negocios conjuntos incluidos en la consolidación así como la información relevante relacionada con los mismos.

c) Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control efectivo ni gestión conjunta. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se valoran por el "método de la participación"; es decir, por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital, menos cualquier deterioro de valor de las participaciones individuales.

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a la parte de los valores razonables de los activos netos identificables de la empresa asociada atribuibles al Grupo en la fecha de adquisición, se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a la parte de los valores razonables de los activos netos identificables de la empresa asociada que posee el Grupo en la fecha de adquisición se reconoce en resultados en el período de adquisición.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el balance de situación consolidado del Grupo figuraría con valor nulo; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

Las cuentas anuales de las entidades multigrupo se consolidan por el método de puesta en equivalencia, en la medida que Grupo SANJOSE ha ejercido la facultad que le confiere la NIIF 11 al respecto del método de integración de las "Participaciones en negocios conjuntos", incluyéndose en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos" del balance de situación consolidado adjunto .

En el Anexo II de esta Memoria se detallan las sociedades asociadas incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

d) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2014 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. El 8 de julio de 2014, se constituyó la sociedad "San José Mozambique, Sociedade Limitada", participada por las sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." y "Constructora Udra Limitada", con un porcentaje de participación del 60% y 40%, respectivamente. El capital social asciende a 10.000.000 MTn (Nuevo Metical), equivalente a 249 miles de euros, habiéndose desembolsado aproximadamente el 50,25%.
2. El 16 de diciembre de 2014 se produjo un aumento de capital de "Constructora San José, S.A." en la sociedad del Grupo "Constructora San José Argentina, S.A." mediante la capitalización de deuda por importe de 1.340.304 pesos (equivalente a 126 miles de euros).
3. Durante el ejercicio 2014, como resultado del proceso de cobro de deudas de clientes reclamadas judicialmente, y en base a sentencia judicial en firme, "Constructora San José, S.A." se ha convertido en accionista mayoritario de la sociedad "Fotovoltaica El Gallo 10, S.L.", con un 83% de su capital social, mediante la compensación de una deuda comercial a cobrar por importe de 14.542 miles de euros. El capital de esta sociedad asciende a 17.528 miles de euros. El impacto de esta adquisición sobre los estados financieros consolidados del ejercicio 2014 no es significativo.
4. El 7 de mayo de 2014, la sociedad del Grupo "Constructora San José Brasil Limitada" ha ampliado su capital social por importe de 44.865 reales brasileños (aproximadamente 15 miles de euros), mediante el desembolso de dicha cantidad por parte de "Constructora San José, S.A.". A 31 de diciembre de 2014 dicha sociedad está participada en un 99,49% por "Constructora San José, S.A." y el resto por "Constructora Udra Ltda.".
5. Durante el ejercicio 2014 la sociedad del Grupo "San José Panamá, S.A." ha aumentado su capital social por importe de 50.000 USD (aproximadamente 38 miles de euros), habiéndose suscrito y desembolsado íntegramente por "Constructora San José, S.A.".
6. Durante el ejercicio 2014, la sociedad del Grupo "Udra Mexico, S.A. de C.V." ha ampliado su capital social por importe de 2.150 USD (aproximadamente 1.559 miles de euros), mediante capitalización parcial del préstamo que "Constructora San José, S.A." le tiene concedido. A 31 de diciembre de 2014 el porcentaje de participación de "Constructora San José, S.A." en "Udra Mexico, S.A. de C.V." es de un 99,9%.
7. Con fecha 30 de julio de 2014, la sociedad del Grupo "Green Inmuebles, S.L." ha realizado una ampliación de capital, a la que ha acudido exclusivamente su accionista principal, "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", con una aportación de aproximadamente 925 miles de euros, principalmente mediante capitalización del saldo pendiente de cobro de créditos concedidos. A 31 de diciembre de 2014, el Grupo participa en el 82,31% del capital social de esta sociedad
8. Con fecha 27 de octubre de 2014 la Junta General de Accionistas de la sociedad participada "Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A." aprobó una ampliación de capital social. La sociedad del Grupo partícipe de esta Sociedad, "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A." no ha ejercido su derecho de suscripción preferente,

no acudiendo a dicha ampliación. Como consecuencia, la participación del Grupo en “Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A.” ha disminuido del 25,336% al 24,459%.

9. Con fecha 22 de julio de 2014 a sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” procedió a la venta de su participación del 50% en el capital social de la sociedad “Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”. Como consecuencia el Grupo se ha registrado una pérdida por importe de 1.617 miles de euros.
10. Con fecha 7 de noviembre de 2014, a Junta General de Accionistas de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” acordó amortizar el 100% de las acciones existentes a esa fecha, un total de 11.852.479 acciones de 6,00 euros de valor nominal cada una, así como destinar la prima de emisión y reservas de la sociedad para compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Simultáneamente, se realizó una ampliación de capital social a la que ha acudido exclusivamente el accionista principal, “Grupo Empresarial San José, S.A.”, suscribiendo acciones por un importe de 30.000 miles de euros, mediante compensación de préstamos concedidos. En virtud de dicha operación a 31 de diciembre de 2014 el Grupo participa en el 100% del capital social de esta sociedad (véase Nota 15).
11. Con fecha de 6 de febrero de 2014, la sociedad “Udramedios Editora de Galicia, S.L.U.” se disolvió por decisión de su accionista único, “Udramedios S.A.U.”, integrando en esta sus activos por valor de 3 miles de euros, sin presentar pasivo alguno.

Durante el ejercicio 2013 se produjeron los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 1 de enero de 2013, las sociedades “Pinar de Villanueva, S.L.”, “Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.”, “Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” y “Cresca, S.A.”, en las que participa el Grupo en un 50% de su capital social, pasaron a consolidarse por el método puesta en equivalencia, al haber ejercido el Grupo la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las “Participaciones en negocios conjuntos” (véase Nota 2.1).
2. Con fecha 1 de noviembre de 2013, se procedió a la disolución de la sociedad “SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance”.
3. El 21 de enero de 2013, se constituyeron las sociedades “San José Tecnologías Chile Limitada” y “Tecnocontrol Chile Limitada”, con un capital social de 700.000 pesos chilenos cada una de ellas (aproximadamente, 1.114 euros), estando totalmente suscritos y desembolsados por las Sociedades del Grupo “Constructora San José, S.A.” e “Inversiones SANJOSE Chile Limitada” por importes de 699.930 y 70 pesos chilenos, respectivamente, siendo el porcentaje de participación en cada una de ellas del 99,99 % para “Constructora San José, S.A.” y del 0,01% para “Inversiones SANJOSE Chile Limitada”.
4. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo “Constructora San José Brasil Limitada” amplió su capital social por un importe total de 363.855 reales brasileños (aproximadamente 135 miles de euros), habiendo sido suscrito y desembolsado íntegramente por “Constructora San José, S.A.”.
5. El 6 de febrero de 2013 se constituyó la sociedad “San José Tecnologías Perú, S.A.C.” cuyo capital social asciende a 1.000 nuevos soles (281 euros), el cual fue desembolsado por la sociedad del Grupo “San José Perú, S.A.C.” y D.Sandro Gustavo Fuentes por importes de 999 y 1 nuevos soles, respectivamente.
6. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo “Udra Mexico, S.A.” realizó una ampliación de capital social, mediante capitalización parcial del préstamo que “Constructora San José, S.A.” le tenía concedido, por importe de 4.613 miles de dólares americanos (aproximadamente 3.496 miles de euros).
7. El 19 de julio de 2013 la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” constituyó la sociedad “Constructora San José Timor, Unipersonal Lda”, con un capital social de 5.000 USD (aproximadamente 3.837 euros).
8. El 25 de julio de 2013 la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” constituyó la sociedad participada “San José Colombia, S.A.S”, con un capital social de 2.000 millones de pesos colombianos (aproximadamente 803 miles de euros), estando íntegramente suscrito y desembolsado en un 50%.

9. El 26 de agosto de 2013 la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” constituyó una sucursal en la República Democrática de Timor-Leste, al objeto de desarrollar su actividad principal (actividad de construcción) en dicho país.
10. Durante el ejercicio 2013 la sociedad del Grupo “San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited” amplió su capital social en un importe total de 31.730 miles de Ruphias (aproximadamente 455 miles de euros), estando íntegramente suscrito y desembolsado por “Constructora San José, S.A.”.
11. El 27 de noviembre de 2013 la sociedad “Constructora San José, S.A.” compró a terceros 428 acciones de la sociedad participada “San José Construction Group, Inc.”, por un importe de 603.934 dólares (aproximadamente 444.200 euros), pasando a ostentar el 100% de su capital social, sin impacto significativo en el patrimonio consolidado del Grupo.
12. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” realizó ampliaciones de capital en su participada “Eskonel Company, S.A.”, por un importe total de 27.058 miles de pesos uruguayos (aproximadamente 1.051 miles de euros).

Las cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio 2013 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.

Tal y como se describe en la Nota 12, con fecha 30 de diciembre de 2014 Grupo SANJOSE ha firmado un contrato de novación modificativa de su financiación sindicada en España, en el que se establece como principal compromiso por parte de Grupo SANJOSE la venta de su participada “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.”, a través de la cual desarrolla gran parte del negocio inmobiliario del Grupo en España y Portugal.

De la consideración de la venta como altamente probable, lo que, junto con el cumplimiento del resto de requisitos establecidos por la NIIF 5, ha supuesto la clasificación como activo no corriente mantenido para la venta la participación en dicha filial y su consideración como actividad interrumpida, en la medida en que se interrumpe una línea de negocio significativa y separada del resto,

Conforme a la NIIF 5, el Grupo ha re-expresado las cifras comparativas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2013, registrando en un único importe el resultado neto después de impuestos correspondiente la actividad interrumpida, y desglosando separadamente los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades de operación, de inversión y financiación de la dicha actividad. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y el estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2013 incluidos a efectos comparativos en las presentes cuentas anuales consolidadas difiere de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014. El efecto en la cuenta de resultados consolidada y en el estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2013 se detallan en la Nota 12.

2.6 Cambios en políticas contables

Los criterios de consolidación aplicados durante el ejercicio 2014 son consistentes con los aplicados en las cuentas consolidadas del ejercicio 2013.

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2014, por importe de 105.488 miles de euros, con cargo a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”, para su compensación con los beneficios que la Sociedad Dominante genere en el futuro.

4. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Corresponden a activos cuya venta es altamente probable que tenga lugar, en las condiciones en las que tales activos se encuentran actualmente, en el plazo de un año a contar desde la fecha a la que se refieren las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, la recuperación del valor en libros de estas partidas tendrá lugar, previsiblemente, a través del precio que se obtenga en su enajenación, en lugar de mediante su uso continuado.

Con carácter general, los activos clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” se valoran por el menor importe entre su valor en libros en el momento en el que son considerados como tales y su valor razonable, neto de los gastos de venta estimados. Mientras que permanezcan clasificados en esta categoría, los activos materiales e intangibles (que son amortizables por su naturaleza) no se amortizan. Así mismo se clasifican como mantenidos para la venta los pasivos directamente asociados a estos activos, siempre que vayan a ser transferidos en la operación de enajenación.

En el caso de que el valor en libros exceda al valor razonable de estos activos, neto de los gastos de venta, se ajusta el valor en libros de los mismos por el importe de dicho exceso, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En el caso de producirse posteriores incrementos del valor razonable de los activos, se revierte las pérdidas anteriormente contabilizadas, incrementando el valor en libros de los activos con el límite del importe anterior a su posible deterioro, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes mantenidos para la venta que no cumplan los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación firmado por el Grupo el 30 de diciembre de 2014 (véase Nota 17.3), los presentes estados financieros consolidados presentan a 31 de diciembre de 2014 y 2013 activos no corrientes mantenidos para la venta, correspondientes a la División Inmobiliaria del Grupo SANJOSE, pues a raíz de dicho acuerdo de novación hay un compromiso formal de venta de dicha División durante el ejercicio 2015 (véase Nota 12).

4.2 Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición. Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a

los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Véase en la Nota 9 el detalle de la asignación de las plusvalías pagadas en las combinaciones de negocios habidas en el Grupo.

Los fondos de comercio solo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2005 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2004. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Conforme a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no revertirá en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del balance de situación.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

4.3 Otros activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente

aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

En ambos casos, las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro, registradas en ejercicios anteriores, son similares a los aplicados para los activos materiales (véase Nota 4.5).

Concesiones administrativas y patentes

Las concesiones administrativas se incluyen en el activo cuando han sido adquiridas a título oneroso en aquellas concesiones susceptibles de traspaso, o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del ente público correspondiente.

Se incluye en este epígrafe el importe de aquellas concesiones que han sido consideradas dentro de la CINIIF 12 y que corresponden, principalmente, a inversiones en infraestructuras de energía y medio ambiente, que son explotadas por sociedades dependientes del Grupo SANJOSE y cuya financiación esta realizada mediante la figura conocida como "Project finance" (financiación con recurso limitado aplicada a proyectos), tanto si el grupo asume el riesgo de demanda como si este es asumido por la entidad concedente. En general, los préstamos cuentan con garantías reales sobre los flujos de caja del proyecto.

Las principales características a considerar en el inmovilizado en proyectos son las siguientes:

- Los activos objeto de concesión son propiedad del Organismo Concedente en la mayor parte de los casos.
- El Organismo Concedente controla o regula el servicio de la Sociedad concesionaria y las condiciones en las que debe ser prestado.
- Los activos son explotados por la sociedad concesionaria de acuerdo con los criterios establecidos en el pliego de adjudicación de la concesión durante un periodo de explotación establecido. Al término de dicho periodo, los activos revierten al Organismo Concedente, sin que el concesionario tenga derecho alguno sobre los mismos.
- La Sociedad concesionaria recibe los ingresos por los servicios prestados bien directamente de los usuarios o a través del propio Organismo Concedente.

En general, hay que destacar dos fases claramente diferenciadas, una primera en la que el concesionario presta servicios de construcción o mejora que se reconocen según el grado de avance de acuerdo con la NIC 11 "Contratos de Construcción", con contrapartida en un activo intangible o financiero y una segunda fase en la que se presta una serie de servicios de mantenimiento o de explotación de la citada infraestructura que se reconocen según la NIC 18 "Ingresos ordinarios".

Se reconoce un activo intangible cuando el riesgo de demanda es asumido por el concesionario y un activo financiero cuando el riesgo de demanda es asumido por el concedente, al tener el concesionario un derecho contractual incondicional a percibir los cobros por los servicios de construcción o mejora. También se reconocen entre dichos activos los importes pagados en concepto de canon por la adjudicación de las concesiones.

El Grupo amortiza estos derechos siguiendo el método lineal, en función de la duración estimada de la concesión.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de una concesión, el valor contabilizado para la misma se sanea en su totalidad al objeto de anular su valor neto contable.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas pueden estar contenidas en un activo material o tener sustancia física, incorporando por tanto elementos tangibles e intangibles. Estos activos se reconocen como activo material en el caso de que formen parte integral del activo material vinculado siendo indispensables para su funcionamiento.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un período de tres años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurrén.

Derechos de emisión

Los derechos de emisión, se registran en el balance de situación consolidado cuando nacen para el Grupo los derechos que los originan. Se halla valorado de la siguiente forma:

Valoración inicial –

Los derechos de emisión deben valorarse al precio de adquisición o al coste de producción. Cuando se trate de derechos adquiridos a título gratuito o por un precio sustancialmente inferior a su valor venal, se considerará como precio de adquisición el valor venal de los mismos en el momento de la adquisición, entendiéndose éste a estos efectos, por lo general, como el valor de mercado.

En particular, los derechos de emisión recibidos a través del Plan Nacional de asignación, se valorarán al comienzo del año natural al cual correspondan.

Valoración posterior –

Con posterioridad a su registro como activo, los derechos de emisión se valorarán por el precio de adquisición o coste de producción y no serán objeto de amortización.

Deberán dotarse las provisiones necesarias con el fin de atribuirles el inferior valor de mercado que les corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que su valor contable no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos.

Los gastos relativos a la emisión de gases de efecto invernadero se devengarán a medida que se vayan emitiendo los gases de efecto invernadero. Requerirán dotar la correspondiente provisión para riesgos y gastos, que se mantendrá en el pasivo corriente del balance de situación de la Sociedad hasta el momento en que se deba cancelar dicha obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos de emisión.

4.4 Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material, de uso propio, se encuentran registrados a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Únicamente se activan gastos financieros cuando se realizan inversiones significativas en activos cualificados, que son aquellos que requieren un tiempo sustancial para su puesta a disposición (véase Nota 4.13). Los costes financieros incurridos como consecuencia de la financiación obtenida para la adquisición de los elementos del activo material de uso propio se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el momento de su devengo, no formando parte del coste de adquisición de los mismos.

Los trabajos realizados por el Grupo para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales de almacén y de los costes de fabricación, determinados según tasas horarias de absorción similares a las usadas para la valoración de las existencias.

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos):

	Porcentaje Anual
Construcciones	2
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	12-33
Otro inmovilizado	12-33

Los activos en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran con arreglo a la naturaleza del activo al que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Inversiones en concesiones

Los contratos de concesión suponen acuerdos entre una entidad concedente, generalmente pública, y sociedades del Grupo para proporcionar servicios públicos mediante la explotación de determinados activos necesarios para el desarrollo del servicio.

El derecho concesional supone generalmente el monopolio de la explotación del servicio concedido por un periodo determinado de tiempo, después del cuál, por regla general, los inmovilizados afectos a la concesión necesarios para el desarrollo del servicio revierten a la entidad concedente.

Los ingresos derivados de la prestación del servicio pueden percibirse directamente de los usuarios o en ocasiones a través de la propia entidad concedente. Habitualmente, los precios por la prestación del servicio están regulados por la propia entidad concedente.

Estos proyectos normalmente son financiados con deuda a largo plazo sin recurso al accionista y cuya principal garantía son los flujos de caja generados por las propias sociedades vehículo del proyecto y sus activos, cuentas y derechos contractuales. En la medida que el flujo de fondos es la principal garantía para la devolución de la deuda, no existe libre disponibilidad de los fondos para los accionistas hasta que se cumplan determinadas condiciones evaluadas anualmente.

Inversiones Inmobiliarias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones (ya sean propiedad del Grupo o estén siendo utilizados por el Grupo mediante un contrato de arrendamiento financiero) que se mantienen bien para su explotación en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Los activos incluidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, hoteles, centros de ocio, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como la maquinaria y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

Los hoteles y centros de ocio arrendados a terceros, en los que el Grupo no participa en la gestión ni los riesgos asociados a la misma, se clasifican como "Inversiones inmobiliarias" y en el caso de que el Grupo participe en la gestión, dichos activos se clasifican como "Inmovilizado material".

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición o producción, regularizado o actualizado, en su caso, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. En las inversiones inmobiliarias se aplican los mismos criterios de valoración, de amortización, de estimación de sus respectivas vidas útiles y de registro (véase Nota 8).

Los inmuebles en fase de construcción o desarrollo para su uso futuro como inversiones inmobiliarias se clasifican en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en curso" del balance de situación consolidado (véase Nota 8) hasta que se finaliza su construcción o desarrollo, momento en el que se traspasan al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

No obstante, aquellas inversiones inmobiliarias que cumplan los criterios para ser clasificados como "Activos no corrientes en venta" se valoran de acuerdo a las normas aplicables a los activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas (véase Nota 4.1).

Costes por intereses

El tratamiento contable de los costes por intereses es el que se menciona en la Nota 4.13.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación consolidado adjunto.

4.5 Deterioro de valor de activos

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se han asignado fondos de comercio o activos intangibles con vida útil indefinida, el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática al cierre de cada ejercicio o bajo circunstancias consideradas necesarias para realizar tal análisis.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados. Para el cálculo del valor de recuperación del inmovilizado material y del fondo de comercio, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, el Grupo prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por la Dirección del Grupo. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las previsiones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estas previsiones cubren los próximos cinco años estimándose los flujos de caja para los años siguientes aplicando tasas cero de crecimiento. Estos flujos de caja se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, que recoge el coste de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla. Para su cálculo se tiene en cuenta el coste actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zona geográfica.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En relación con el valor recuperable de los activos inmobiliarios, el Grupo utiliza valoraciones de expertos independientes (véanse Notas 8 y 13).

4.6 Arrendamientos

4.6.1 Arrendamientos financieros

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

En este caso, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

4.6.2 Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de "Inmovilizado Material". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las sociedades del Grupo actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan en función del devengo a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

4.7 Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las sociedades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de sus negocios.
- Tienen en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran "Existencias" los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria en el curso ordinario de los negocios del Grupo, y no para su apreciación o para su explotación en régimen de alquiler.

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor. El coste incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación, incluyendo también los incurridos al trasladar las existencias a su ubicación y condiciones actuales, en el punto de venta. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El precio de coste se calcula utilizando el método de la media ponderada. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, más los costes de derribo de construcciones, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos no recuperables, gastos de registro, etc.). El Grupo sigue el criterio de no activar, como mayor valor de los terrenos y solares, los gastos financieros devengados por los préstamos obtenidos para financiar la compra de los mismos durante el período comprendido entre la fecha de su adquisición y el momento en el que se inician las obras de adaptación y se traspasan a "Promociones en curso".

El epígrafe "Promociones en curso" incluye los costes de urbanización de los terrenos y solares incurridos hasta el cierre del ejercicio, así como los costes de construcción o adquisición de las promociones inmobiliarias, incrementado en aquellos gastos directamente imputables a las mismas (costes de construcción subcontratados a terceros, tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyectos de dirección de obra), también se añade la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de promoción, así como los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras. Durante el ejercicio 2014, el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el epígrafe de "Existencias". Durante el ejercicio 2013 el importe capitalizado ascendió a 296 miles de euros (véase Nota 13).

El Grupo realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias con periodicidad semestral, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Adicionalmente, en el epígrafe de existencias se recogen anticipos entregados a proveedores por importe total de 18.460 y 40.875 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente (véase Nota 13).

4.8 Deudores comerciales y anticipos de clientes

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran por su valor razonable de la contraprestación entregada, corregido en los importes irrecuperables estimados.

El importe de las entregas a cuenta recibidas de los clientes antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles se registra formando parte del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado (véase Notas 13.6 y 19.3).

4.9 Instrumentos financieros

Definiciones

Un "*instrumento financiero*" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "*instrumento de capital*" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite, una vez deducidos todos sus pasivos.

Un "*derivado financiero*" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (*tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado*), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado, y que se liquida generalmente en una fecha futura.

Las operaciones señaladas a continuación no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros:

- Las participaciones en empresas asociadas.
- Los derechos y obligaciones surgidos como consecuencia de planes de prestaciones para los empleados.
- Los derechos y obligaciones con origen en contratos de seguro.
- Los contratos y obligaciones relativos a remuneraciones de los empleados basadas en instrumentos de capital propio.

Registro inicial de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se registran inicialmente en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una parte del contrato que los origina, de acuerdo con las condiciones del mismo. En concreto, los instrumentos de deuda se registran desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir o la obligación legal de pagar, respectivamente, efectivo. Por su parte, los derivados financieros, con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

Las operaciones de compraventa de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos como aquellos contratos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones del mercado, y que no

pueden liquidarse por diferencias, se registran desde la fecha en la que los beneficios, riesgos, derechos y deberes inherentes a todo propietario sean de la parte adquiriente, que dependiendo del tipo de activo financiero comprado o vendido puede ser la fecha de contratación o la fecha de liquidación o entrega.

Baja de los instrumentos financieros

Un activo financiero se da de baja del balance de situación consolidado cuando se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- Los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo que genera han expirado; o
- se transfiere el activo financiero y se transmiten sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, o aun no existiendo ni transmisión ni retención sustancial de éstos, se transmita el control del activo financiero.

Por su parte, un pasivo financiero se da de baja del balance de situación consolidado cuando se han extinguido las obligaciones que genera o cuando se readquieran, aunque se vayan a volver a recolocar en el futuro.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Se entiende por “*valor razonable*” de un instrumento financiero en una fecha determinada el importe por el que podría ser comprado o vendido en dicha fecha entre dos partes, debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo (“*precio de cotización*” o “*precio de mercado*”).

Cuando no existe precio de mercado para un determinado instrumento financiero, se recurre, para estimar su valor razonable, al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional, teniéndose en consideración las peculiaridades específicas del instrumento a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el instrumento lleve asociados.

Concretamente, el valor razonable de los derivados financieros negociados en mercados organizados, transparentes y profundos incluidos en las carteras de negociación se asimila a su cotización diaria y si, por razones excepcionales, no se puede establecer su cotización en una fecha determinada, se recurre para valorarlos a métodos similares a los utilizados para valorar los derivados no negociados en mercados organizados.

El valor razonable de los derivados no negociados en mercados organizados o negociados en mercados organizados poco profundos o transparentes, se asimila a la suma de los flujos de caja futuros con origen en el instrumento, descontados a la fecha de la valoración (“*valor actual*” o “*cierre teórico*”), utilizándose en el proceso de valoración métodos reconocidos por los mercados financieros (“*valor actual neto*”, “*modelos de determinación de precios de opciones*”, etc.).

Coste amortizado de los instrumentos financieros

Por su parte, se entiende por “*coste amortizado*” el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido, en más o en menos, según sea el caso, por los reembolsos de principal y de intereses y, más o menos, según el caso, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mediante la utilización del método del “*tipo de interés efectivo*”, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso de dicho instrumento financiero. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además, las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El “*tipo de interés efectivo*” es el tipo de actualización que iguala, exactamente, el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y

por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

Clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se presentan clasificados en el balance de situación consolidado de acuerdo a las siguientes categorías:

Activos financieros

- Activos financieros para negociación: son aquéllos que se adquieren con la intención de realizarlos a corto plazo o que forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para los que hay evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: son aquellos activos cuyos flujos de efectivo son de cuantía determinada o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo, que el Grupo manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento final, por tener, básicamente, capacidad financiera para hacerlo. En este epígrafe no se incluyen los préstamos y cuentas por cobrar a terceros. Estos activos se valoran a “coste amortizado”.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por el Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor, y se valoran a “coste amortizado”.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con el propósito de negociación, ni están clasificados como inversión a vencimiento, y los instrumentos de capital propiedad del Grupo correspondientes a entidades que no sean dependientes, negocios conjuntos o asociadas.

Las inversiones financieras para negociación y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el “valor razonable” se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el “valor razonable” se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del período.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los principales pasivos financieros que mantiene el Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a “coste amortizado”.

Los préstamos y créditos bancarios, que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan de acuerdo con el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, utilizando el método del “tipo de interés efectivo”, y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Los acreedores comerciales, que no devengan intereses, se registran a su valor nominal.

El Grupo SANJOSE da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de

interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo San Jose no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Patrimonio neto

Los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto consolidado por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión.

4.10 Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo SANJOSE no tenía autocartera al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Durante el ejercicio 2014 no se ha realizado operativa alguna con acciones propias.

4.11 Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen, fundamentalmente, a los riesgos de tipo de interés, razón por la que utiliza derivados financieros, básicamente “*Interest Rate Swap*” (IRS), como parte de su estrategia para disminuir su exposición a los riesgos de tipo de interés. Cuando estas operaciones cumplen determinados requisitos, dichas operaciones son consideradas como de “*cobertura*”.

Para que una operación pueda calificarse como de “*cobertura*”, debe hacerse desde el momento inicial de la operación o de los instrumentos incluidos en dicha cobertura, documentando dicha operación de cobertura de manera adecuada. En la documentación de las operaciones de cobertura se identifican adecuadamente el instrumento o instrumentos cubiertos y el instrumento o instrumentos de cobertura, además de la naturaleza del riesgo que se pretende cubrir, así como los criterios o métodos seguidos para valorar la eficacia de la cobertura a lo largo de toda la duración de la misma, atendiendo al riesgo que se pretende cubrir.

En consecuencia, sólo se considera como “*operaciones de cobertura*”, a efectos contables, aquéllas que se consideran altamente eficaces a lo largo de la duración de las mismas. Una cobertura se considera altamente eficaz, si durante el plazo previsto de duración de la misma las variaciones que se produzcan en el “valor razonable” o en los flujos de efectivo atribuidos al riesgo cubierto en la operación de cobertura del instrumento o de los instrumentos financieros cubiertos son compensados, en su práctica totalidad, por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o de los instrumentos de cobertura.

Para medir la eficacia de las operaciones de cobertura definidas como tales, se analiza si desde el inicio y hasta el final del plazo definido para la operación de cobertura se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el “valor razonable” o en “los flujos de efectivo” de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados, casi completamente, por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o instrumentos de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto al resultado de la partida cubierta.

Las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- **Coberturas de valor razonable.** Cubren la exposición a la variación en el valor razonable de activos y pasivos financieros o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una porción identificada de dichos activos, pasivos o compromisos en firme, atribuible a un riesgo en particular, y siempre que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- **Coberturas de flujos de efectivo.** Cubren la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo financiero o una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Se interrumpe la contabilización de las operaciones de cobertura como tales cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, cuando la operación de cobertura deja de cumplir los requisitos para ser considerada como tal o cuando se procede a revocar la consideración de la operación como de cobertura.

Cuando, de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, se produce la interrupción de la operación de cobertura de valor razonable, en el caso de partidas cubiertas valoradas a su coste amortizado, los ajustes en su valor realizados con motivo de la aplicación de la contabilidad de coberturas anteriormente descrita se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento de los instrumentos cubiertos, aplicando el tipo de interés efectivo recalculado en la fecha de interrupción de dicha operación de cobertura.

Por su parte, en el caso de producirse la interrupción de una operación de cobertura de flujos de efectivo, el resultado acumulado del instrumento de cobertura registrado en el patrimonio neto consolidado, permanecerá registrado en dicho capítulo hasta que la transacción prevista cubierta ocurra, momento en el cual se procederá a imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o a corregir el coste de adquisición del activo o pasivo a registrar, en el caso de que la partida cubierta sea una transacción prevista que culmine con el registro de un activo o pasivo financiero.

En el caso de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que cumplen los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo, las variaciones del valor razonable habidas en el ejercicio 2014 se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 15.6).

Las variaciones habidas durante el ejercicio en el "valor razonable" de aquellos instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura, se registran en el epígrafe "Variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (véase Nota 18).

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Así mismo, para la determinación del valor razonable de derivados basados en opciones (collar), utiliza modelos de valoración de opciones de Black&Scholes y sus variantes, tomando como input la volatilidad implícita en los mercados para los strikes y plazos correspondientes.

La NIIF 13, Medición de Valor Razonable, entró en vigor el 1 de enero de 2013, y es de aplicación a los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha. Para su exigibilidad contable, su transposición fue aprobada por el Reglamento UE 1255/2012 de 11 de diciembre, siendo de aplicación a Grupo SANJOSE por ser su Sociedad Dominante una entidad cotizada.

La normativa contable NIIF 13 establece la necesidad de considerar el riesgo de crédito en la valoración de aquellas partidas reconocidas a valor razonable, como son los instrumentos derivados. De acuerdo con la NIIF 13, se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado en ese momento (es decir, un precio de salida), ya sea información directamente observable en mercado o una estimación mediante el empleo de una técnica de valoración adecuada.

La NIIF 13 señala que el valor razonable de un activo o un pasivo debe recoger tanto el riesgo de crédito propio como el riesgo de crédito de la contraparte. Este principio afecta a la valoración de los instrumentos derivados contratados por Grupo SANJOSE.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, el Grupo SANJOSE ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma, se ha estimado el CVA (Credit Value Adjustment) o riesgo de crédito de la contrapartida y el DVA (Debt Value Adjustment) o riesgo de crédito propio.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

La estimación de la probabilidad de impago propia se ha basado en el spread crediticio de la financiación más reciente concedida a Grupo SANJOSE, contrastando que se encuentra en línea con los spreads de empresas comparables, y por tanto, se trata de una referencia de mercado.

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo SANJOSE a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. El Grupo tenía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y Collars) y de divisa para un importe nominal total de 349.316 y 469.090 miles de euros, respectivamente, con vencimientos entre los ejercicios 2017 y 2024. El impacto negativo en el patrimonio neto consolidado del Grupo por el cambio del valor razonable que se desprende de estos contratos al cierre del ejercicio 2014 y 2013 es de 24.385 y 20.533 miles de euros neto de impuestos, respectivamente.

4.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se reconocen en función del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos:

1. Carácter general, las ventas de bienes se reconocen cuando éstos se han entregado y su propiedad se ha transferido.
2. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.
3. Los ingresos por obra o proyecto ejecutado en la actividad de construcción se registran siguiendo el método del porcentaje de realización (grado de avance económico), según el cual se reconocen los ingresos por obra ejecutada en base al grado de realización del contrato al final del período contable. La determinación de los ingresos por este método se realiza en función del porcentaje de los ingresos totales fijados en el contrato principal o en las modificaciones o adicionales al mismo aprobados, porcentaje que se establece por la relación entre los costes incurridos hasta la fecha y los costes totales para la realización de la obra contratada.

Cualquier pérdida esperada en el contrato de construcción es reconocida como tal inmediatamente.

Los costes de ejecución de las obras se reconocen contablemente en función de su devengo, reconociendo como gasto los realmente incurridos en la ejecución de las unidades de obra realizadas, así como los que pudiéndose incurrir en el futuro deban ser imputados a las unidades de obra ahora ejecutadas.

La aplicación de este método de reconocimiento de resultado se combina con la elaboración de un presupuesto que se realiza para cada contrato de obra por unidad de obra, y que se utiliza como herramienta clave en la gestión con el objeto de mantener un seguimiento detallado unidad por unidad de obra de donde se están produciendo las desviaciones entre la realidad y lo presupuestado.

En aquellos casos excepcionales, que no sea posible estimar el margen para la totalidad del contrato se reconoce el total de los costes incurridos en el mismo y como ingreso de dicho contrato las ventas razonablemente aseguradas relativas a la obra realizada, con el límite de los mencionados costes incurridos en el contrato.

En las obras o proyectos realizados por encargo y con contrato, para los trabajos que se realicen sin estar recogidos en el contrato, tales como reformados añadidos y modificaciones de obra, se registra el ingreso por el mismo método que el utilizado en la obra principal, siempre que no existan dudas sobre su aprobación posterior y estén justificados técnicamente.

Como consecuencia de lo anterior, tanto el importe de las cantidades certificadas por obra ejecutada como la obra ejecutada pendiente de certificar se registran en la cuenta correspondiente de clientes con abono a ventas.

En cuanto al importe de las cantidades certificadas pendiente de ejecución se registra en el pasivo del balance en la cuenta denominada "Anticipos recibidos por pedidos".

Los ingresos y gastos relacionados con los servicios de construcción o mejora de las infraestructuras se registran por sus importes brutos, reconociéndose en las cuentas anuales consolidadas el margen de construcción. Así mismo, los ingresos por intereses correspondientes a concesiones a las que se aplica el modelo de cuenta por cobrar se reconocen como ventas, dado que se considera como actividad ordinaria, en cuanto forma, en sí misma, el objetivo general de actuación. Por su parte, los ingresos por la prestación de servicios de mantenimiento o explotación se registran como ingresos ordinarios.

4. La principal actividad realizada por la División Inmobiliaria consiste en la venta de viviendas y terrenos. El resultado de dicha actividad se reconoce cuando se entienden cedidos los riesgos y beneficios del bien entregado al comprador, momento que coincide habitualmente con el otorgamiento de la escritura pública. En este sentido:
 - a. Las ventas de inmuebles y terrenos, y el coste de las mismas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad, es decir, en el momento en el que se entregan los inmuebles y se escritura la compraventa. Las entregas de efectivo por parte de los clientes, en concepto de pagos a cuenta, comprendidas entre la fecha de la firma del contrato privado y el momento en que se firma la escritura pública de compraventa, se registran en el epígrafe de "Acreedores Comerciales" en el pasivo del balance de situación consolidado.
 - b. Las ventas de parcelas en las que el Grupo tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas, se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.

El ingreso correspondiente a la venta del solar se reconoce cuando se transfieren al adquirente los riesgos y recompensas significativos inherentes a la propiedad, habitualmente el momento en el que se entrega el inmueble y se escritura la compraventa.

Los ingresos atribuibles a la venta de la urbanización (que vienen determinados por la parte de los costes previstos del conjunto de la urbanización, calculada en proporción a los metros cuadrados de la parcela vendida respecto al total de la urbanización, incrementada por el margen de beneficio estimado en la venta) se registran en el momento en el que las obras de urbanización se encuentran sustancialmente terminadas, dotándose en dicho momento una provisión por los costes estimados y pendientes de incurrir para finalizar la misma.

- c. Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.
- d. Permutas de activos. Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta de activos se valoran a su valor razonable, siempre y cuando en dicha operación de permuta se pueda entender que existe sustancia comercial, y cuando el valor razonable del activo recibido, o en su defecto el del activo entregado, se pueda estimar de manera fiable. El valor razonable del activo recibido se determina como el valor razonable del activo entregado, más, si procede, el valor razonable de las contrapartidas monetarias entregadas, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

En aquellas operaciones de permuta que no cumplan con los requisitos anteriores, el activo recibido se registra por el valor neto contable del activo entregado, más el importe de las contraprestaciones monetarias pagadas o comprometidas en su adquisición.

Los ingresos relativos a la baja de activos entregados en permuta se reconocerán cuando los riesgos y recompensas sustanciales inherentes a la propiedad del activo hayan sido transferidos a la contraparte de la permuta, siendo registrados como contrapartida del valor asignado al activo recibido.

El importe cobrado o instrumentado en efectos de los contratos formalizados hasta la fecha de cierre del ejercicio para los que no se ha producido la entrega se recoge en el pasivo del balance de situación adjunto en el epígrafe “Acreedores comerciales” u “Otros pasivos no corrientes” según sea su vencimiento inferior o superior al año, respectivamente.

- 5. Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los flujos futuros en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero al importe neto en libros de dicho activo.
- 6. Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.
- 7. Las subvenciones oficiales relacionadas con el inmovilizado material se reconocen en el balance de situación consolidado como un ingreso diferido cuando el Grupo ha cumplido con las condiciones requeridas para su otorgamiento y, en consecuencia, no existen dudas razonables acerca de su cobro. Estas subvenciones se imputan a resultados, con abono al epígrafe “Otros ingresos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, de forma sistemática, durante la vida útil de los activos subvencionados.

Las subvenciones destinadas a cubrir o financiar gastos incurridos por el Grupo se reconocen como ingresos una vez cumplidas las condiciones y durante los períodos en que se incurren los gastos relacionados.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

4.13 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta. En el caso de que la financiación se haya obtenido específicamente para la construcción de dichos activos, el importe de los intereses y otras cargas financieras activados corresponde a los costes reales incurridos durante el ejercicio, menos los ingresos obtenidos en la inversión temporal de los préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados. En el caso de que la financiación tenga un carácter genérico, el importe de los intereses capitalizados se determina aplicando el tipo de capitalización que corresponde a la media ponderada de los costes por intereses aplicables a la financiación media distinta de la específica que ha estado pendiente en el ejercicio.

No obstante, la capitalización de intereses se suspende durante los períodos en los que se interrumpe el desarrollo de la construcción, siempre que se extiendan de manera significativa en el tiempo.

Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero, por aplicación del método de coste efectivo.

4.14 Moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en “moneda extranjera”.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.
4. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican separadamente en el patrimonio neto. Dichas diferencias se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la operación en el extranjero.

El fondo de comercio generado en la adquisición de una entidad extranjera se considera activo de la entidad extranjera y se convierte según el tipo vigente al cierre. Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad extranjera se consideran activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten según el tipo vigente al cierre.

Las principales sociedades que aportan activos y pasivos nominados en divisas distintas al euro son las que se muestran en el cuadro adjunto:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Constructora San José Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
CIMSA Argentina, S.A.	San Luis (Argentina)	Obra Civil
Tecnoartel Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones
Centro Comercial Panamericano, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Argentimo, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Udra Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Inmobiliaria
Carlos Casado, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Tenencia patrimonial
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
San José Uruguay, S.A.	Colonia Sacramento (Uruguay)	Industrialización y Comercialización
Eskonel Company. S.A.	Uruguay	Energía
San José Construction Group, Inc	Washington (EE.UU)	Construcción
San José Real Estate Development, LLC	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria
1681 West Avenue, LLC	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Panamá	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción
San José Panamá, S.A. (antes, Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.)	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción
San José Perú Inmobiliaria, S.A.C.	Lima (Perú)	Construcción
Inmobiliaria 2010, S.A.	Lima (Perú)	Construcción y promoción
San José Perú Constructora, S.A.	Lima (Perú)	Construcción
San José Tecnologías Perú, S.A.C	Lima, Perú	Construcción e inmobiliaria
Sanjose Maroc, S.A.R.L.A.U.	Casablanca (Marruecos)	Construcción
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones
Udra México, S.A. de C.V.	México	Sociedad holding
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	Nueva Delhi India)	Construcción
Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile, S.R.L.	Bucarest (Rumanía)	Industrialización y Comercialización
Constructora Sanjose Brasil Ltda	Salvador de Bahía (Brasil)	Construcción
Hospes Brasil Participaciones e Empreendimentos, Ltda.	Brazil	Construcción y promociones
Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda	Brazil	Construcción e inmobiliaria
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Nepal	Katmandú (Nepal)	Construcción
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	Cabo Verde	Construcción
Sucursal de Constructora Udra, Ltda. en Cabo Verde	Paria (Cabo Verde)	Construcción
San José Congo, S.A	Congo	Construcción e inmobiliaria
Constructora San José Timor Unipessoal Lda	Timor	Construcción
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Timor	Timor	Construcción
Concesionaria San Jose Tecnocontrol, S.A.	Santiago de Chile (Chile)	Construcción y gestión hospitalaria
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Chile	Santiago de Chile (Chile)	Construcción
San José Tecnologías Chile Limitada	Chile	Construcción
Tecnocontrol Chile Limitada	Chile	Construcción

Inversiones San José Chile, Limitada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles
Inversiones San José Andina, Limitada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles
Inversiones Hospitalarias, Limitada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones de capital
Inversiones Viales Andina, Limitada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones de capital
Sáo José Mozambique, Sociedade Limitada	Mozambique	Construcción
San José Colombia, S.A.S.	Colombia	Construcción

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía híper-inflacionaria conforme a la NIC 29.

4.15 Resultado de explotación

El epígrafe “Resultados de Explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada incluye los resultados de las operaciones habituales de las compañías del Grupo, excluyendo los resultados financieros y participaciones en resultado de sociedades asociadas.

4.16 Impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre beneficios de entidades españolas y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos (véase Nota 21).

Las diferencias, en su caso, entre la cuota del impuesto correspondiente a la base imponible y el ingreso o gasto por impuesto sobre beneficios contabilizado, se registran como impuestos diferidos, bien activos o pasivos, según su naturaleza. Se considera un impuesto diferido de pasivo, aquél que generará en el futuro la obligación para el Grupo de realizar algún pago a la Administración correspondiente. Se considera un impuesto diferido de activo aquél que generará para el Grupo algún derecho de reembolso o un menor pago a realizar a la Administración correspondiente en el futuro.

El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del balance de situación.

Los créditos por deducciones y bonificaciones y los créditos por bases imponibles negativas son importes que, habiéndose producido o realizado la actividad u obtenido el resultado para generar su derecho, no se aplican fiscalmente en la declaración correspondiente hasta el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la norma tributaria para ello, considerándose probable, por parte del Grupo, su aplicación en ejercicios futuros.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y sea probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos derivados de diferencias temporales, de créditos por deducciones, bonificaciones, o en su caso, bases imponibles negativas, se reconocen siempre que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio no deducibles aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Desde el 1 de enero de 2006, la Sociedad Dominante constituye igualmente la sociedad matriz de un grupo de Consolidación Fiscal. A 31 de diciembre de 2014, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Basket King S.A.U.
- Arserex S.A.U.
- Comercial Udra S.A.U.
- Udramedios S.A.U.
- Cadena de Tiendas S.A.U.
- Trendy King S.A.U.
- Outdoor King S.A.U.
- Athletic King, S.A.U. (antes, Ewan Connection, S.A.U.)
- Vision King, S.A.U. (antes, Fashion King S.A.U.)
- Running King S.A.U.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA).
- Azac, S.A.U.
- Hotel Rey Pelayo, S.L.
- Lardea, S.L.
- Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.
- Sofía Hoteles, S.L.U.

- Urbemasa, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- SanJosé Energía y Medioambiente, S.A.
- San Jose Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.
- Udralar, S.L.U.
- Udramar Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.
- Copaga, S.L.U.
- Douro Atlantico, S.L.U.
- Poligeneraciones parc de L´Alba, S.A.
- Xornal Galinet, S.A.U.
- Inmoprado Laguna, S.L.U.
- Gestión de Servicios de Salud, S.A.U.
- Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.

4.17 Provisiones

El Grupo SANJOSE, al formular sus cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero que requieren estimación en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del IAS 37.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

4.17.1 Provisión por costes de urbanización

Corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir en la urbanización de parcelas ya vendidas (básicamente, de la segunda fase del denominado "Plan Parcial Parquesol", en Valladolid, cuya estimación está basada en estudios técnico-económicos realizados. La distribución entre las distintas parcelas de los costes totales pendientes de incurrir en la urbanización se realiza en proporción a los metros cuadrados de las parcelas ya vendidas, respecto del total de la urbanización (véase Nota 16).

4.17.2 Provisiones para terminación de obra y por garantía

Las provisiones para terminación de obra se registran por el importe estimado para hacer frente a los gastos necesarios para la finalización de las promociones inmobiliarias en desarrollo, en el momento en el que dichas promociones están sustancialmente terminadas y su coste se traspasa a la cuenta "Edificios construidos". Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los correspondientes productos, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el pasivo del Grupo (véase Nota 16). No obstante, el Grupo tiene suscritas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos derivados de la garantía decenal.

4.17.3 Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2014 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones enclavados contra las sociedades consolidadas, con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

4.18 Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente en cada caso, las entidades consolidadas españolas y algunas entidades del Grupo, domiciliadas en otros países, están obligadas a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

Por otra parte, la Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto, provisiones en cuantía suficiente, para atender, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalizaciones de contrato del personal temporal.

Las provisiones por costes de reestructuración se reconocen cuando el Grupo tiene un plan formal detallado para la reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas, no existiendo plan alguno a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

4.19 Clasificación de activos y pasivos como corrientes

En el balance de situación consolidado se clasifican como corrientes aquellos activos y pasivos que se esperan recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha de balance, exceptuando las "Existencias", que se presentan, en su totalidad, formando parte del capítulo "Activo Corriente" del balance de situación consolidado, ya que se espera que se realicen en el curso ordinario del negocio de venta de solares e inmuebles, y los pasivos vinculados a las existencias (deuda financiera y anticipos de clientes) que se presentan formando parte del capítulo "Pasivo Corriente" del balance de situación consolidado, con independencia de su vencimiento. En el caso de que un pasivo no tenga, antes del cierre del ejercicio, un derecho incondicional para el Grupo de diferir su liquidación por al menos doce meses a contar desde la fecha de balance, este pasivo se clasificará como corriente.

El Grupo posee pasivos financieros que, debido a que están afectos a la financiación de activos inmobiliarios corrientes, se clasifican en el balance de situación consolidado como pasivos corrientes (véase Nota 17).

4.20 Transacciones con vinculadas

El Grupo SANJOSE realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.21 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo

4.22 Estado de flujos de efectivo consolidados

En el estado de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.23 Resultado de actividades interrumpidas

De acuerdo con la NIIF 5, se debe recoger en la cuenta de resultados un importe único que comprenda el total del resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas. Se entiende por operación interrumpida, los ingresos y gastos asociados a activos y/o pasivos del Grupo que hubieran sido enajenados o clasificados como mantenidos para la venta, por ser:

- O una línea de negocio separada del resto,
- O formar parte de un plan coordinado para su enajenación,
- O sea una empresa dependiente adquirida exclusivamente para la finalidad de venderla.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 el Grupo ha firmado el contrato de novación modificativa de la deuda financiera sindicada en España (véase Nota 17), adquiriendo el compromiso de venta de la participación que tiene el Grupo a 31 de diciembre de 2014 en la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.", sociedad a través de la que el Grupo desarrollaba principalmente la actividad inmobiliaria en España y Portugal. En consecuencia, se ha procedido a interrumpir dicha actividad.

5. Beneficio por acción

5.1 Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con ello:

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Variación
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	(120.054)	(155.242)	23%
Resultado de operac.continuadas atribuido a la Soc.Dominante (miles de euros)	(39.852)	8.357	
Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	65.026.083	65.026.083	-
Beneficio/(Pérdida) básico por acción (euros/acción)	(1,85)	(2,39)	23%
Beneficio/(Pérdida) de operac.continuadas por acción (euros/acción)	(0,61)	0,13	-

5.2 Beneficio diluido por acción

No existe un potencial efecto dilutivo derivado de opciones sobre acciones, warrants, deuda convertible u otros instrumentos al 31 de diciembre de 2014, por lo que el beneficio diluido por acción coincide con el básico.

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, generalmente, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes en vigor al cierre del ejercicio 2014; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2014 y 2013 Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal:

1. Construcción (obra civil, edificación y obras industriales).
2. Promoción inmobiliaria y desarrollos urbanísticos.
3. Actividad energética
4. Concesiones y Servicios.

Asimismo, los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo se atribuyen al epígrafe Otros.

Segmentos secundarios geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se localizan en España, Estados Unidos, Latinoamérica (Argentina, Uruguay, Perú, Panamá, Paraguay, Chile, Brasil, México y Colombia), África (Cabo Verde, Mozambique, Marruecos y República del Congo), Asia (India, Emiratos Árabes, Timor Leste y Nepal) y otros países europeos (Portugal, Francia, Alemania y Rumanía).

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento.

Dichos ingresos ordinarios no incluyen ingresos por intereses y dividendos, ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados de entidades asociadas y negocios conjuntos que se consoliden por el método de la participación, asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles al segmento. Dichos gastos no incluyen intereses ni pérdidas derivadas de la venta de inversiones, del rescate o extinción de deuda; no incluyen, asimismo, el gasto de impuesto sobre sociedades ni los gastos generales de administración correspondientes a la sede central que no estén relacionados con las actividades de explotación de los segmentos. El gasto del segmento incluye la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a los propios del procedimiento de consolidación, que aparecen recogidos en la columna de "Ajustes de consolidación".

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Netto de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	363.609	32.229	11.321	40.695	17.228	465.082
Ventas entre segmentos	18.062	-	-	773	(18.835)	-
	381.671	32.229	11.321	41.468	(1.607)	465.082
Resultados:						
Resultado de explotación	8.448	10.748	(665)	(3.272)	(3.837)	11.422
EBITDA	18.122	10.485	2.816	3.684	(1.279)	33.828
Rdo.de sociedades asociadas	(1.401)	1.393	(283)	-	(573)	(864)
Ingresos financieros	6.895	1.645	4	16.195	(2.519)	22.220
Gastos financieros y similares	(12.055)	(1.130)	(531)	(13.310)	1.371	(25.655)
Resultado antes de Impuestos	1.887	12.656	(1.475)	(387)	(5.558)	7.123

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros (*)					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Neta de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	344.076	43.941	11.586	107.831	18.530	525.964
Ventas entre segmentos	83.050	314	-	453	(83.817)	-
	427.126	44.255	11.586	108.284	(65.287)	525.964
Resultados:						
Resultado de explotación	876	18.911	1.100	6.856	(2.855)	24.888
EBITDA	11.034	13.335	2.630	8.368	(2.433)	32.934
Rdo.de sociedades asociadas	(620)	1.607	-	-	-	987
Ingresos financieros	10.363	1.210	-	2.289	(3.442)	10.420
Gastos financieros y similares	(7.792)	(1.155)	(921)	(22.030)	6.147	(25.751)
Resultado antes de Impuestos	2.827	20.573	179	(12.885)	(150)	10.544

Las ventas entre segmentos se efectúan a precios de mercado y corresponden fundamentalmente a transacciones entre los segmentos de Construcción e Inmobiliario y Desarrollos Urbanísticos.

La información referente a la cifra de activos y pasivos aportados al Grupo por los segmentos definidos, es la siguiente:

	Miles de Euros											
	Construcción		Inmob. y Desarr. Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajtes. y otros		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Otra información:												
Adiciones de activos fijos:												
En España	988	74	-	90	225	161	20	19	73	49	1.306	393
En el extranjero	2.606	2.706	5	140	895	-	2	4	(886)	-	2.622	2.850
	3.594	2.780	5	230	1.120	161	22	23	(813)	49	3.928	3.243
Dotación de la amortización (*)	1.973	1.324	156	1.087	3.667	1.659	380	642	198	66	6.374	4.778
Balance de situación:												
Activo-												
Activos por segmentos-												
En España	624.952	506.110	25.723	1.395.176	22.789	24.719	13.344	15.391	899.138	(199.282)	1.585.946	1.742.114
En el Extranjero	313.750	201.592	39.678	225.101	25.390	-	273.631	238.251	166.853	58.187	819.302	723.131
	938.702	707.702	65.401	1.620.277	48.179	24.719	286.975	253.642	1.065.991	(141.095)	2.405.248	2.465.245
Pasivo-												
Pasivos por segmentos	742.523	489.512	1.468.167	1.842.777	25.662	21.525	294.306	254.581	(67.955)	(209.329)	2.462.703	2.399.066

(*) Datos correspondientes al 2013 re-expresados (véase Nota 4.23)

No existen activos no operativos por importes significativos.

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros					
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (INCEN)		Activos Totales		Adiciones al Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias	
	2014	2013 (*)	2014	2013	2014	2013
España	201.987	270.776	1.738.758	1.742.114	1.436	393
Portugal	57.992	41.981	65.271	191.340	12	24
Cabo Verde	31.511	15.737	34.081	35.721	-	-
Estados Unidos	-	6.085	-	21	-	-
Argentina	3.672	4.959	93.495	104.511	26	17
Uruguay	-	369	153	153	-	-
Perú	57.061	65.767	75.311	82.830	9	128
Panamá	-	-	197	161	-	-
Francia	-	-	1.546	1.274	-	-
Alemania	-	-	164	164	-	-
Brasil	-	6	9.767	9.820	-	-
India	355	732	886	327	4	70
Chile	21.313	87.078	282.400	246.076	2	17
Marruecos	-	-	64	61	-	-
Abu Dhabi	68.825	27.388	71.599	28.944	1.152	108
Nepal	5.162	1.659	10.622	6.701	247	484
Timor	3.762	-	4.143	1.583	145	960
República del Congo	13.442	3.427	16.791	13.444	895	1.042
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	465.082	525.964	2.405.248	2.465.245	3.928	3.243

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

En la Nota 2.3 de la presente memoria consolidada se identifican los principales países en los que opera el Grupo en los que la moneda es distinta al euro. Del importe total de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013, un importe de 599.509 y 530.353 miles de euros, respectivamente, se corresponde a activos nominados en moneda distinta al euro. Así mismo, del importe total de la cifra de negocios del Grupo en los ejercicios 2014 y 2013, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 205.103 y 213.207 miles de euros, respectivamente.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2014 y 2013 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014:

	Miles de euros							
	Saldo 31/12/2013	Actividad Discontinua (Nota 12)	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Trasposos	Variaciones del perímetro	Dif. De conversión y otros	Saldo 31/12/2014
Coste:								
Terrenos y construcciones	52.616	(4.101)	239	(9.716)	-	-	(1.764)	37.275
Instalaciones técnicas y maquinaria	14.646	(1.188)	1.831	(167)	(22)	17.693	267	33.058
Otro Inmovilizado	30.282	(2.532)	811	(31)	23	0	57	28.611
Total coste	97.544	(7.821)	2.881	(9.914)	1	17.693	(1.440)	98.944
Amortización acumulada:								
Terrenos y construcciones	(4.328)	616	(273)	8	-	-	(3)	(3.980)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(11.020)	1.115	(2.368)	38	-	(4.714)	(62)	(17.011)
Otro Inmovilizado	(27.175)	2.424	(1.441)	25	(1)	-	180	(25.988)
Total amortización acumulada	(42.523)	4.155	(4.082)	71	(1)	(4.714)	105	(46.980)
Total Deterioro Acumulado (Nota 23.9)	(173)	168	(4)	-	-	-	-	(9)
Valor neto contable	54.848	(3.498)	(1.204)	(9.843)	-	12.979	(1.335)	51.955

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros					
	Saldo 31/12/2012	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Trasposos (Nota 8)	Diferencias de conversión	Saldo 31/12/2013
Coste:						
Terrenos y construcciones	51.800	95	-	1.698	(977)	52.616
Instalaciones técnicas y maquinaria	13.276	2.057	(340)	(22)	(325)	14.646
Otro Inmovilizado	30.255	821	(579)	22	(237)	30.282
Total coste	95.331	2.973	(919)	1.698	(1.539)	97.544
Amortización acumulada:						
Terrenos y construcciones	(3.752)	(560)	-	(16)	-	(4.328)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(11.314)	(452)	409	20	317	(11.020)
Otro Inmovilizado	(26.260)	(1.385)	475	(4)	(1)	(27.175)
Total amortización acumulada	(41.326)	(2.397)	884	-	316	(42.523)
Total Deterioro Acumulado (Nota 23.9)	(24)	-	19	(168)	-	(173)
Valor neto contable	53.981	576	(16)	1.530	(1.223)	54.848

Ejercicio 2014:

Las adiciones habidas en el ejercicio 2014 se corresponden principalmente a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo para el inicio de la actividad de construcción en países como Nepal, República del Congo y Abu Dhabi.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 como consecuencia de la toma de dominio de la sociedad "Fotovoltaica el Gallo 10, S.L." (véase Nota 2.4), se incluye como variación del perímetro del ejercicio los activos aportados por esta sociedad, correspondientes a las instalaciones de generación de energía eléctrica, por importe neto de 12.979 miles de euros.

Las bajas registradas en el epígrafe "Terrenos y construcciones" se corresponden en su mayor parte con la venta de tierras que la sociedad del Grupo "Carlos Casado, S.A." ha realizado durante el ejercicio, por importe de 9.716 miles de euros, derivándose un beneficio de 1.755 miles de euros, que se registran en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2014 adjunta.

Ejercicio 2013:

Las adiciones habidas en el ejercicio 2013 se corresponden principalmente a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo para el inicio de la actividad de construcción en países como Nepal, República del Congo y Timor-Leste.

Al 31 de diciembre de 2014, las inversiones en inmovilizado material que el Grupo mantiene en el extranjero, detalladas en función de la sociedad participada a través de la cual se mantiene dicha inversión, son las siguientes:

	Miles de euros			
	31-12-2014		31-12-2013	
	Coste	Amort.Acum.	Coste	Amort.Acum.
Argentimo, S.A.	106	(95)	123	(101)
Sucursal Constructora San José, S.A. Portugal,	2.084	(2.076)	2.078	(2.067)
Sucursal Constructora San José, S.A. Argentina	167	(148)	169	(169)
Ute Ruta-20	15	(15)	19	(19)
Ute San Juan	9	(9)	11	(11)
Constructora Udra Limitada	144	(125)	138	(119)
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	1.274	(889)	1.114	(683)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	58	(38)	57	(31)
Constructora Sanjose Chile Ltda.	144	(92)	141	(78)
San Jose India Infrastr. & Construction Private Limited	103	(37)	88	(23)
Constructora San José Argentina, S.A.	108	(107)	126	(125)
San José Perú Inmobiliaria, S.A.	918	(707)	856	(568)
San José Constructora Perú, S.A.	721	(585)	670	(406)
Inmobiliaria 2010, S.A.	10	(10)	10	(10)
San Jose Construction Group, Inc	4	(4)	3	(39)
Grupo Carlos Casado	22.536	(24)	34.055	(186)
Tecnoartel, S.A.	2	(2)	2	(2)
Constructora San José Congo, S.A.	1.796	(395)	1.047	(63)
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	857	(103)	757	-
Sucursal Constructora San José, S.A. Abu Dhabi	1.374	(223)	104	(2)
Sucursal Constructora San José, S.A. Timor	352	(53)	171	(4)
Sucursal Constructora San José, S.A. Nepal	746	(247)	444	(43)
TOTAL	33.528	(5.984)	42.183	(4.749)

Tal y como se indica en la Nota 17.1, al cierre del ejercicio 2014 y 2013, el Grupo tiene contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre su inmovilizado material. El detalle de estos bienes a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros
Duración de los contratos (años)	8
Valor al contado	108
Cuotas pendientes (Nota 17.1):	
No corriente	-
Corriente	9

Los contratos de arrendamiento financiero que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

- Dos grúas torre para la promoción de viviendas "Condominio Parques de la Huaca". El contrato de arrendamiento se inició en junio del 2009 y ha finalizado en mayo del 2014, con una duración de 5 años. Se ha establecido un valor de la opción de compra de 1 euro que se ha ejecutado en el ejercicio. El importe de las rentas pagadas durante el ejercicio 2014 ha ascendido a 25 miles de euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera de 1,1 miles de euros.
- Bombas y tuberías de la sociedad del participada "Rexa Constructora, S.A.". El contrato de arrendamiento se inició en Abril del 2012 y finaliza en marzo del 2015, con una duración de 3 años. Se ha establecido un valor de la opción de compra de 1 euro. El importe de las rentas pagadas durante el ejercicio 2014 ha ascendido a 32 miles de euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera de 0,3 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2014, el importe total pendiente de amortizar correspondiente a los contratos de arrendamiento financiero, tanto de inmovilizado material como intangible, asciende a 1.607 miles de euros (véase Nota 17.1).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 4,1 y 41,4 millones de euros, respectivamente (dichos importes incluyen lo aportado por el subgrupo Carlos Casado).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 8.767 y 11.899 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 32,9 y 41,1 millones de euros, respectivamente (véase Nota 17.3).

El valor razonable de los inmuebles de uso propio (edificios corporativos) del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 18,3 millones de euros, en ambos ejercicios, de acuerdo a las valoraciones realizadas por un experto independiente (al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A."). El coste neto en libros de estos elementos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 8,8 y 9,0 millones de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 había elementos totalmente amortizados en uso, cuyo coste total asciende a 19,5 y 22,1 millones de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo no mantiene compromisos significativos de inversión en inmovilizado material.

Es política de las sociedades del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material.

8. Inversiones inmobiliarias e inversiones inmobiliarias en desarrollo

8.1 Inversiones inmobiliarias

El saldo de inversiones inmobiliarias del Grupo se localizan, principalmente, en la sociedad participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", siendo esta sociedad la matriz de la División Inmobiliaria del Grupo (véase Nota 1). La composición y el movimiento habido en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2014 y 2013, han sido los siguientes:

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros					
	Saldo 31/12/2013	Trasposos a activos no corr.mantenidos para la venta (Nota 12)	Adiciones / Dotaciones	Trasposos	Diferencias de conversión	Saldo 31/12/2014
Coste:						
Terrenos y construcciones	574.557	(567.534)	-	-	(802)	6.221
Instalaciones técnicas y maquinaria	17.115	(15.505)	5	-	(191)	1.424
Mobiliario, útiles y otros	3.852	(3.673)	-	-	(25)	154
Inmovilizado en curso y anticipos	37.059	(37.059)				
Total coste	632.583	(623.771)	5	-	(1.018)	7.799
Amortización acumulada:						
Construcciones	(62.557)	59.473	(109)	256	377	(2.560)
Instalaciones técnicas	(12.508)	11.227	(27)	-	170	(1.130)
Mobiliario, útiles y otros	(3.618)	3.447	(1)	-	22	(150)
Total amortización acumulada	(78.683)	74.147	(137)	256	569	(3.840)
Total Deterioro Acumulado (Nota 23.9)	(66.551)	66.424	-	(256)	306	(77)
Valor neto contable	487.349	(483.200)	(132)	-	(143)	3.882

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros					
	Saldo 31/12/2012	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Traspasos	Diferencias de conversión	Saldo 31/12/2013
Coste:						
Terrenos y construcciones	600.229	19	(21.732)	(1.698)	(2.260)	574.557
Instalaciones técnicas y maquinaria	17.548	89	-	-	(522)	17.115
Mobiliario, útiles y otros	3.919	-	-	-	(68)	3.852
Inversiones Inmobiliarias en curso	37.059	-	-	-	0	37.059
Total coste	658.755	108	(21.732)	(1.698)	(2.850)	632.583
Amortización acumulada:						
Construcciones	(60.120)	(7.994)	4.532	-	1.025	(62.557)
Instalaciones técnicas	(11.854)	(1.135)	-	-	481	(12.508)
Mobiliario, útiles y otros	(3.614)	(71)	-	-	65	(3.618)
Total amortización acumulada	(75.587)	(9.199)	4.532	-	1.571	(78.683)
Total Deterioro Acumulado (Nota 23.9)	(83.239)	(4.279)	21.778	168	(979)	(66.551)
Valor neto contable	499.929	(13.370)	4.578	(1.530)	(2.258)	487.349

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, forman parte del coste de las inversiones inmobiliarias un importe aproximado de 2,7 y 273,9 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2014, en base a la valoración de activos inmobiliarios que el Grupo SANJOSE encarga a expertos independientes, no se ha puesto de manifiesto la variación significativa de valor inversiones inmobiliarias (véase Nota 8.2).

Las adiciones habidas en el ejercicio 2014 y 2013 son poco significativas.

Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. La superficie alquilable que representan, atendiendo al uso o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	2014	
	Superficie Alquilable m2	Porcentaje
Oficinas	3.837	2%
Hoteles	-	-
Centros Comerciales	171.006	97%
Otros	1.849	1%
	176.692	100%

Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo no posee inversiones inmobiliarias en su balance que garanticen préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, varios elementos incluidos en este epígrafe, por un coste neto total al 31 de diciembre de 2014 de 282 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 1.858 miles de euros (véase Nota 17.3).

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2014, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, locales de centros comerciales, edificios de oficinas y plazas de garaje del Grupo .

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2014 y se derivan unas cuotas de arrendamiento (sin incluir posibles gastos repercutidos a clientes) a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:

Período	Miles de Euros
	2014
Hasta un año	2.103
Entre uno y cinco años	2.771
Más de cinco años	894
	5.768

El cálculo se ha realizado sin considerar los incrementos por IPC y, en lo referente a contratos con parte de renta variable, se ha considerado como tal el importe del variable correspondiente al ejercicio 2014.

El importe de los ingresos por rentas de alquileres en el Grupo en el ejercicio 2014, sin incluir los posibles gastos repercutidos a clientes, ascienden a 3.342 miles de euros, registrados en el epígrafe "Prestación de Servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2014.

Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestas sus inversiones inmobiliarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, las coberturas de seguro contratadas son adecuadas.

8.2. Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Atendiendo al estudio anteriormente mencionado, no se ha registrado ninguna modificación en el valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo (véanse Notas 8.1 y 23.9).

Al 31 de diciembre de 2014, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 81,5 millones de euros. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2014, se incluyen 35,5 millones de euros correspondientes al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo.

9. Fondo de comercio

El desglose del saldo del epígrafe "Fondo de comercio" del balance de situación consolidado, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú Inmobiliaria, S.A. (antes, San José Perú, S.A.)	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	7.662	8.401
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	-	2.117
Otros	121	488
Total neto	9.984	13.207

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor neto de los fondos de comercio registrados asignados a las correspondientes unidades generadoras de efectivo. Así mismo, la sensibilidad de los test de deterioro realizados permite desviaciones en las hipótesis claves utilizadas (crecimiento de ventas, margen de explotación y tasas de descuento) dentro de los rangos de negocio normalizados, sin identificar escenarios de indicios de deterioro probable.

10. Inmovilizado intangible

En este epígrafe se incluye el importe de las inversiones asociadas a las concesiones y licencias que posee el Grupo, en los que asume riesgo de demanda.

Los desgloses y movimientos del saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre 2014 y 2013, son los siguientes:

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros					
	Saldo 31/12/2013	Traspaso a Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 12)	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Variaciones del perímetro	Saldo 31/12/2014
Coste	29.956	(251)	1.042	(100)	3.293	33.940
Total coste	29.956	(251)	1.042	(100)	3.293	33.940
Amortización acumulada	(10.347)	249	(2.155)	-	(394)	(12.647)
Total amortización acumulada	(10.347)	249	(2.155)	-	(393)	(12.646)
Total Deterioro Acumulado (Nota 23.9)	(1.045)	-	-	63	-	(982)
Valor neto contable	18.564	(2)	(1.113)	(37)	2.900	20.311

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros				
	Saldo 31/12/2012	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Diferencias de conversión	Saldo 31/12/2013
Coste	30.186	162	(391)	(1)	29.956
Total coste	30.186	162	(391)	(1)	29.956
Amortización acumulada	(8.545)	(1.802)	-	-	(10.347)
Total amortización acumulada	(8.545)	(1.802)	-	-	(10.347)
Total Deterioro Acumulado (Nota 23.9)	(951)	(94)	-	-	(1.045)
Valor neto contable	20.690	(1.734)	(391)	(1)	18.564

Las principales adiciones habidas en el ejercicio 2014, se corresponden principalmente a las contraprestaciones recibidas como consecuencia de cobros reclamados judicialmente por el Grupo. En particular el Grupo ha recibido durante el ejercicio 2014:

- La sociedad "Cartuja, S.A.U." ha recibido la explotación de una concesión de aparcamientos en la localidad de Olvera, valorada en 817 miles de euros.

- Adicionalmente, derivado de la participación del Grupo en la sociedad “Fotovoltaica el Gallo 10, S.L.” (véase Nota 2.4), a 31 de diciembre de 2014 se incluye los derechos de arrendamiento por un periodo de 25 años referido al uso del suelo donde se ubica la planta fotovoltaica, por un importe de 3.293 miles de euros.

Adicionalmente durante el ejercicio 2014, el Grupo se ha registrado un alta correspondiente a los derechos de emisión de gases con efecto invernadero (CO₂) recibidos por la la sociedad del Grupo “Poligeneración Parc de l’Alba ST-4, S.A.” y asociados a la actividad realizada en el ejercicio, cuyo importe asciende a 15 miles de euros, siendo registrados igualmente, neto del efecto impositivo, en el epígrafe “Subvenciones recibidas” del patrimonio neto a dicha fecha.

Además, a raíz de la contratación con nuevos clientes durante el ejercicio 2014, la sociedad del Grupo “Poligeneración Parc de l’Alba ST-4, S.A.” ha registrado como mayor coste de la planta los gastos incurridos en las canalizaciones y adecuaciones realizadas para proporcionar suministro de energía a nuevos clientes, ascendiendo en el ejercicio 2014 a un total de 210 miles de euros.

En el ejercicio 2014, se ha procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO₂ del ejercicio 2013, por importe de 100 miles de euros, encontrándose en su mayor parte provisionados en el epígrafe “Provisiones a corto plazo” del pasivo corriente del balance de situación consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2013.

A 31 de diciembre de 2014 no existen compromisos significativos de inversión en activos intangibles.

Tal y como se indica en la Nota 17.1, al cierre del ejercicio 2014 el Grupo tenía contratadas diversas operaciones de arrendamiento financiero sobre instalaciones técnicas registradas en su inmovilizado intangible. El detalle de estos bienes a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros
Duración de los contratos (años)	8
Valor al contado	4.340
Cuotas pendientes (Nota 17.1):	
No corriente	884
Corriente	714

Los contratos de arrendamiento financiero que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

- Instalación de energía Térmica en el Hospital de Puerto Real (Cádiz). El contrato de arrendamiento se inició el 20 de diciembre de 2005 y la duración del mismo es de 114 meses. El valor de la opción de compra está establecido en 65 miles de euros. El importe de las rentas pagadas durante el ejercicio 2014 han ascendido a 757 miles euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera de 8 miles de euros.
- Central Térmica para el Hospital de Torrecárdenas (Almería). El contrato de arrendamiento se inició el 22 de mayo de 2008, con una duración de 10 años. El valor de la opción de compra asciende a 33 miles de euros. El importe total de las rentas pagadas durante el ejercicio 2014 han ascendido a 312 miles de euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera de 60 miles de euros.

11. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las participaciones más significativas del Grupo en entidades asociadas, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	21.667	21.616
Panamerican Mall, S.A.	16.156	16.002
Pontegrán, S.L.	-	8.923
Antigua Rehabitalia, S.A.	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	-	-
Fingano, S.A.	1.148	543
Vengano, S.A.	631	67
Corporación San Bernat, S.L. (Corsabe)	2.803	4.204
Cresca, S.A	8.999	3.391
Pinar de Villanueva, S.L.	-	4.600
Kantega, Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	3.790
Otras	129	29
Total neto	51.533	63.165

La sociedad asociada “Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A.” tiene como actividad principal el desarrollo urbanístico de los terrenos que componen la zona denominada “Prolongación Castellana Norte” en Madrid. El citado desarrollo urbanístico se ha aprobado a principios del ejercicio 2015. La sociedad se encuentra actualmente realizando modificaciones en el proyecto, bajo las condiciones actuales del mercado y las limitaciones de edificabilidad, lo cual supone una incertidumbre en su valor de mercado. No obstante, los distintos escenarios de desarrollo futuro contemplan la viabilidad del proyecto, de forma que el Grupo no tiene dudas al respecto de la recuperabilidad del importe por el que mantiene registrada esta participación.

Los movimientos que han tenido lugar durante los ejercicios 2014 y 2013 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Saldo inicial	63.165	69.455
Resultados del ejercicio	(864)	(1.041)
Variación del perímetro (Nota 2.4)	860	-
Adiciones	4.493	96
Dividendos recibidos	-	(1.150)
Diferencias de conversión	1.219	(4.195)
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	(17.340)	-
Saldo final	51.533	63.165

Durante el ejercicio 2014 la sociedad participada “Cresca, S.A.” ha llevado a cabo un incremento de capital mediante aportación no dineraria de sus socios por importe total de aproximadamente 9.588 miles de euros.

En el ejercicio 2014 no se han recibido dividendos de estas participaciones.

Los dividendos recibidos en el ejercicio 2013 correspondieron al recibido por la sociedad del grupo “Centro Comercial Panamericano, S.A.”, derivados de su participación en “Panamerican Mall, S.A.”

En el Anexo II se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital. El importe total de forma agregada correspondiente a los principales epígrafes de los estados financieros de dichas sociedades a 31 de diciembre de 2014 y 2013, son las siguientes:

	Millones de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Total Activos	98,5	224,1
Total Pasivos	24,6	55,7
Importe neto de la cifra de negocios	12,8	36,5
Resultado del ejercicio	1,7	(20,1)

12. Activos no corrientes mantenidos para la venta, pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

12.1. Actividades interrumpidas

Con fecha 30 de diciembre de 2014 Grupo SANJOSE ha suscrito un contrato de novación modificativa de la financiación sindicada en España con la mayoría de las entidades financieras acreedoras del Grupo, incluyendo un compromiso de venta de la participación que ostenta el Grupo en la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.”, lo cual implicará la pérdida de control de esta sociedad y sus sociedades dependientes, y que se espera perfeccionar durante el primer semestre del ejercicio 2015, por importe de 1 euro, una vez se cumplan las condiciones resolutorias en él recogidas (véase Nota 27).

La cuenta de resultados consolidada presenta de forma separada las operaciones interrumpidas. El beneficio o pérdida obtenido en las desinversiones de activos, así como el derivado de la explotación del negocio hasta su venta efectiva se incluye en el epígrafe “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

A continuación se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de las operaciones interrumpidas:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Importe neto de la cifra de negocios	36.313	41.482
Otros ingresos de explotación	3.583	8.636
Aprovisionamientos y variación de existencias	(22.276)	(224.482)
Gastos de personal	(1.174)	(1.258)
Otros gastos de explotación	(12.096)	(12.089)
Dotación a la amortización	(8.565)	(8.620)
Exceso de provisiones	11	25
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	(13.678)	9.999
Beneficio de explotación	(17.882)	(186.307)
Resultado financiero	(48.556)	(31.136)
Rdo. Sociedades valoradas por el método de P.E.	(2.808)	(12.721)
Beneficio antes de impuesto	(69.246)	(230.164)
Ingreso / (Gasto) por impuesto de sociedades	(10.956)	66.566
Resultado del ejercicio	(80.202)	(163.598)

Adicionalmente, en el epígrafe “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” del ejercicio 2014 se incluye un importe de 18.962 miles de euros, correspondiente al resultado negativo por registrar a valor razonable los activos menos pasivos vinculados mantenidos para la venta (véase Nota 12.2).

El detalle de los flujos de efectivo de las actividades interrumpidas, es como sigue:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	26.591	49.017
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	42.925	8.636
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(67.895)	(59.659)
Total	1.621	(2.006)

12.2. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2014 los activos no corrientes mantenidos para la venta corresponden a los activos netos de la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.” y sus sociedades dependientes, como consecuencia del acuerdo de firmado el 30 de diciembre de 2014 por el que el Grupo SANJOSE asume el compromiso de venta de la mencionada sociedad, a cambio de la asunción de deuda financiera por importe total de 350 millones de euros, por importe de 1 euro (véase Nota 17.3).

En la actualidad se están llevando a cabo los procesos de verificación y cierre establecidos en el propio contrato firmado, previos y exigidos para el perfeccionamiento de la operación de venta, estimando los Administradores que estarán íntegramente completados durante el primer semestre del ejercicio 2015. En consecuencia, estos activos cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta.

Dentro de este epígrafe se encuentran recogidos los activos correspondientes a la División Inmobiliaria del Grupo, así como los pasivos vinculados a los mismos. Las actividades que desarrollan por las sociedades englobadas en el

Grupo San José Desarrollos Inmobiliarios consisten en la promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario, tanto destinada a la venta de los mismos como al alquiler patrimonial.

Los principales activos, recogidos en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, se encuentran repartidos entre España y Portugal principalmente y son los siguientes:

- Inversiones Inmobiliarias: Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Durante el ejercicio 2014 no han sufrido variaciones significativas. Las acaecidas se deben a la adecuación y puesta en funcionamiento de los locales en los centros comerciales y a la mejora de las instalaciones en edificios. Así mismo, no ha habido retiros significativos. Los existentes se corresponden principalmente a la venta la promoción de Poeta Uxio Novoneira por parte de “Douro Atlántico, S.L.U.”, habiéndose registrado un beneficio de 117 miles de euros.
- Existencias: la División Inmobiliaria posee también existencias destinadas a la venta, correspondientes a solares, edificios en construcción y edificios terminados. Las bajas registradas en el ejercicio 2014 se corresponden al coste de las ventas de las promociones entregadas en este ejercicio, siendo principalmente las siguientes: Estudio Marques de Monteagudo (Madrid), , Reserva de Guadarrama (Madrid), Jardines de Zorrilla (Valladolid), Parquesur 2ª Fase (Valladolid), Promoción Camposoto (Cádiz), y Edificio Borneo (Madrid). El coste de ventas asociado a dichas bajas ha sido un importe superior a los 11 millones de euros. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2014, el Grupo Inmobiliario presenta unos anticipos por la compra de suelos por un importe neto de 5.234 miles de euros.

Así mismo, los principales pasivos, recogidos en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” son los siguientes:

- Pasivo Financiero Sindicado: La Sociedad Dominante, del Grupo Inmobiliario, como consecuencia del acuerdo de novación de la deuda, ha asumido un tramo de deuda sindicada por importe de 270 millones de euros (véase Nota 17.3). Adicionalmente, y como a 31 de diciembre de 2014, presenta un importe de 706 millones de euros, correspondientes a crédito sindicado anterior, que de acuerdo con los establecido en el acuerdo de novación, será capitalizado durante el ejercicio 2015.
- Pasivo financiero Bilateral: El Grupo Inmobiliario, tiene concedidos diversos préstamos hipotecarios con los que ha financiado a adquisición de activos inmobiliarios, tanto patrimoniales como destinados a la venta. En consecuencia tiene una deuda hipotecaria superior a los 254 millones de euros. La mayoría de estos préstamos, por un importe aproximado de 211 millones de euros, se han incluido en el contrato de novación anterior con un plazo de carencia de 5 años.

A 31 de diciembre de 2014, dentro de los “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, existen activos inmobiliarios por un coste neto de 457,3 millones de euros, que garantizan deuda bilateral recogida en los “pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe de 254,3 millones de euros. Adicionalmente, un importe neto de 867,4 millones de euros, garantizan la deuda sindicada recogida en estos pasivos.

El detalle de los epígrafes de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta” a fecha 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	482.642
Inmovilizado intangible y material	3.438
Otros activos no corrientes	53.003
Activos por impuesto diferido	115.410
Existencias	766.880
Deudores	8.237
Otros activos corrientes	62
Efectivo y otros activos líquidos	3.056
Total activos	1.432.728
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.084.700
Otros pasivos no corriente	59.265
Pasivos por impuestos diferidos	36.524
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	192.587
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.262
Otros pasivos corrientes	50.390
Total pasivos	1.432.728

En el epígrafe “Otros pasivos corrientes” se recoge un importe de 18.692 miles de euros, correspondiente a la provisión dotada por el Grupo para registrar a valor razonable los activos mantenidos para la venta menos los pasivos vinculados a éstos (véase Nota 12.1).

13. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Inmuebles adquiridos	10.625	17.538
Terrenos y solares	33.782	884.835
Materias primas y otros aprovisionamientos	3.513	2.936
Promociones en curso		
De ciclo largo	6.285	195.901
De ciclo corto	6.150	6.070
Edificios construidos	10.041	118.898
Anticipos entregados a proveedores	18.460	40.875
Deterioro de existencias	(11.454)	(402.829)
	77.402	864.224

La Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio referente a financiación para el desarrollo de las existencias inmobiliarias, siempre que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el ejercicio 2014 no se han capitalizado gastos por este concepto. El importe capitalizado por este motivo ascendió a 296 miles de euros en el ejercicio 2013.

Durante el ejercicio 2014, y en base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por experto independiente (véase Nota 13.7), el Grupo ha registrado una reversión del deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe total de 955 miles de euros (véanse Notas 23.2 y 23.11), incluyéndose en dicho importe el deterioro asociado las

posibles contingencias que se puedan derivar de la materialización de los compromisos de compra de terrenos y solares.

13.1 Inmuebles adquiridos

En este epígrafe se incluyen principalmente los inmuebles recibidos por sociedades del Grupo en dación de pago de sus clientes. Los principales activos son los siguientes:

- Plazas de garaje, locales comerciales y viviendas en Legazpi, Madrid por importe de 2.116 miles de euros, afectos como garantía hipotecaria de un préstamo hipotecario por un importe pendiente de amortizar de 1.185 miles de euros (véase Nota 17.2).
- Adicionalmente se encuentra registrada en este epígrafe las viviendas de Promóplis, por importe de 1.451 miles de euros en Sevilla.
- Plazas de garaje y viviendas unifamiliares en Puerto Llano, Ciudad Real, por importe de 1.286 miles de euros
- Plazas de garaje y vivienda en Mairena de Aljarafe, Sevilla, por importe de 1.093 miles de euros.
- Plazas de garaje y trasteros en Manilva, Málaga, por importe de 1.039 miles de euros

En el ejercicio 2014 no se han producido variaciones relevantes en este epígrafe.

13.2. Terrenos y solares

El saldo de esta cuenta corresponde con el precio de adquisición de diversos terrenos y solares que al 31 de diciembre de 2014 se encontraban en fase finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (si bien hay parcelas dotacionales o industriales). El Grupo tiene previsto destinar estos activos a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario por las sociedades del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2014, como consecuencia de la clasificación de los terrenos de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” y sus sociedades dependientes como activo no corriente mantenido para la venta (véase Nota 12), el Grupo no presenta terrenos que garanticen deuda hipotecaria.. Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe, con un coste neto a 31 de diciembre de 2014 de 652 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 17.3) por un importe de 1.484 miles de euros .

A la fecha de cierre del ejercicio 2014 la edificabilidad sobre rasante de la cartera de suelo del Grupo alcanzaba los 1.342.544 m², siendo aproximadamente el 81% suelo calificado, suponiendo el suelo finalista un total de 1.086.785 m² al 31 de diciembre de 2014. El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento es como sigue:

	m² totales
	31.12.2014
España	312.408
Estados Unidos	-
Portugal	3.429
Argentina	1.011.501
Brasil	15.206
TOTAL	1.342.544

Durante el ejercicio 2014, se han recibido por parte de la sociedad del Grupo “Constructora San José , S.A.” las promociones portuguesas de “Portas de Lisboa “ y “Quinta Do Moleao”, como pago por parte de la sociedad de la División Inmobiliaria “Douro Atlántico, S.A.” de la deuda que presentaba por importe aproximado de 5 millones de euros.

13.3 Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 2,4 millones de euros, habiendo entregado cantidades a cuenta para su compra por importe total de 651 miles de euros, importe que figura registrado, neto de deterioros, en el epígrafe “Anticipos a proveedores” del balance de situación consolidado adjunto. El terreno sobre los que el Grupo ha realizado pagos a cuenta es una parcela en Vitoria en el sector 19, sobre la que se van a construir 80 viviendas de protección oficial. El precio final de la operación de compra dependerá del aprovechamiento residencial final que reciba.

En relación con los anticipos asociados a compromisos o promesa de compraventa, el Grupo no mantiene obligación de compra para ninguno de ellos, pudiendo proceder a la ejecución o desestimación de los mismos a opción del Grupo.

El resto del importe de los anticipos registrado a 31 de diciembre de 2014 no tiene naturaleza inmobiliaria. Se trata de entregas a cuenta a proveedores para la compra de materias primas y otros aprovisionamientos.

13.4 Obras en curso

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2014 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha.

El principal elemento incluido bajo este epígrafe es la promoción Feria Internacional del Pacífico, ubicada en Lima, Perú, comenzada en el ejercicio 2008 por la sociedad del Grupo “San José Perú, S.A.C.” (sociedad domiciliada en Perú). La citada promoción consta de un suelo de 102 miles de m² de superficie sobre el que se están ejecutando más de 3.000 viviendas. Durante el ejercicio 2014 y 2013 se ha llevado a cabo la finalización y entrega de 833 y 1.252 viviendas, respectivamente, por un importe total de 28.808 y 34.231 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo no presenta promociones en curso que garanticen deuda hipotecaria o sindicada.

13.5 Edificios construidos

Dentro de la rúbrica “Promociones terminadas” se registra el coste de la parte no vendida de, principalmente, las siguientes promociones:

- “111 viviendas en Larrein” ubicada en Vitoria- Gasteiz de la sociedad del Grupo “Alexin XXI, S.L.U”.
- “Promoción Inmobiliaria Borinbizcarra” de la sociedad “Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.”.
- Importe de las unidades inmobiliarias pendientes de venta de la promoción “62 viviendas en Mariturri”, desarrollada por la sociedad participada “Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.”.(EBA).

Durante el ejercicio 2014 se han producido bajas en este epígrafe, que se corresponden al coste de las ventas de las promociones entregadas en este ejercicio, siendo principalmente viviendas de la promoción Larrein (Vitoria), por importe total de 232 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2014 existen determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe “Promociones terminadas” del balance de situación consolidado adjunto por un coste neto de 8.191 miles de euros, que se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios cuyo saldo dispuesto a dicha fecha asciende a 5.251 miles de euros (véase Nota 17.2).

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo no presenta promociones terminadas que garanticen deuda sindicada.

13.6 Compromisos de venta de promociones inmobiliarias en curso y de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 9.116 miles de euros, por lo que al cierre del ejercicio 2014 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 5.639 miles de euros (véase Nota 19.3).

13.7 Deterioro de las existencias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A.". Las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados) y los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el período que debe transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción, teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tienen en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Al 31 de diciembre de 2014, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 159,9 millones de euros.

13.8 Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que está expuesta la práctica totalidad de sus existencias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, la cobertura de las pólizas contratadas es adecuada.

14. Activos financieros

14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge el valor actual de aquellas cantidades pendientes de cobro de la cifra de negocios, valorada tal como se indica en la Nota 4.8, que aportan las diversas actividades del Grupo y que son la base del resultado operativo.

La composición del saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se corresponde con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Producción certificada pendiente de cobro y deudores por ventas	181.239	241.022
Producción ejecutada pendiente de certificar	41.099	54.099
Retenciones por garantía	7.122	9.684
Clientes, efectos en cartera y descontados	16.625	6.227
Deterioros (Nota 23.10)	(28.248)	(28.660)
Total	217.837	282.372
Anticipos (Nota 19.3)	(131.300)	(118.074)
Total saldo neto deudores	86.537	164.298

La Dirección del Grupo consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe "Obra ejecutada pendiente de certificar" recoge la obra ejecutada en el ejercicio y pendiente de certificar al cliente, que se reconoce como ingreso en el período de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada (avance de obra), en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo descrito en la Nota 4.12. En el epígrafe "Anticipos", del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se incluye un importe de 110.028 y 66.678 miles de euros, respectivamente, correspondiente a "Obra certificada por anticipado", que se reconoce como menor importe de los ingresos del período del Grupo, de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por avance de obra.

En ciertos casos, las sociedades del Grupo proceden a la cesión de créditos de clientes a entidades financieras, sin posibilidad de recurso contra las mismas en caso de impago. El importe al cierre del ejercicio, que se ha minorado del saldo de deudores, asciende a 1.665 y 9.720 miles de euros, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente. Este importe se deriva íntegramente de la participación de Constructora San José, S.A. en U.T.E.s (véase Anexo III). Estas operaciones devengan intereses en las condiciones habituales del mercado. La gestión de cobro la siguen realizando las sociedades del Grupo.

Mediante estas ventas y cesiones de derechos de cobro se han transmitido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a las cuentas a cobrar (insolvencia y mora), así como el control sobre éstas, toda vez que no existen pactos de recompra suscritos entre las sociedades del Grupo y las entidades de crédito que han adquirido los activos y que estas pueden disponer libremente de los activos adquiridos sin que las sociedades del Grupo puedan limitar en modo alguno dicho derecho. Consecuentemente, en el balance consolidado se dan de baja los saldos a cobrar de deudores cedidos o vendidos en las condiciones indicadas.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

La distribución de las cuentas por cobrar entre Sector Público y Privado, a fecha 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Clientes Públicos	106.354	119.126
Clientes Privados	111.483	163.246
	217.837	282.372

Una alta proporción de los saldos de clientes del Grupo están referidos a operaciones con Entidades Públicas y, en particular, dependientes de la Administración Central del Estado, con lo cual el Grupo considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado. En relación a los clientes del sector privado, el Grupo ha reforzado durante los últimos años su política de control de riesgos la cual abarca desde la fase de contratación (evaluación y rating de clientes potenciales, condiciones mínimas de cobro, etc), hasta la revisión periódica de la posición global y análisis

individual de las exposiciones más significativas. Fruto de este análisis se desprende la provisión de dudoso cobro que cubre aquellos riesgos potenciales de impagos correspondientes a deuda vencida con antigüedad, impagos y situaciones concursales de clientes.

El período medio de cobro del Grupo en los ejercicios 2014 y 2013 se sitúa en un nivel aproximado de 168 y 174 días, sin haber experimentado cambios sustanciales en el ejercicio.

14.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable (no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos, salvo las derivadas de la financiación sindicada que dispone el Grupo – véase Nota 17.3).

El detalle de la composición de dicho saldo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Otros activos líquidos equivalentes	126.241	53.469
Caja	285	286
Bancos e instituciones de crédito	76.734	105.826
Total efectivo y otros activos líquidos	203.260	159.581

Del saldo total de efectivo y otros activos líquidos, las UTE’s en las que participa el Grupo (véase Anexo III) aportan un importe de 23.575 y 17.738 miles de euros, en el ejercicio 2014 y 2013, respectivamente.

14.3 Otros activos financieros corrientes

En este epígrafe se incluyen depósitos bancarios, imposiciones a corto plazo y otros créditos con un vencimiento superior a tres meses. En este epígrafe se incluyen depósitos bancarios, imposiciones a corto plazo y otros créditos con un vencimiento superior a tres meses. A 31 de diciembre de 2014, principalmente se incluye los importes derivados de imposiciones a corto plazo por importe de 8.347 miles de euros

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye la parte a cobrar a corto plazo de los créditos frente al Ministerio de Obras Públicas Chileno, por las certificaciones emitidas por la sociedad del Grupo “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.”, por importe de 36.524 miles de euros a 31 de diciembre de 2014, constitutivo de la cuota a cobrar en 2015 de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile.

14.4 Activos financieros no corrientes y Créditos a sociedades vinculadas

El detalle y movimiento producidos durante el ejercicio 2014 en los epígrafes “Créditos a Sociedades Vinculadas” y “Otros Activos Financieros” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014 adjunto son los siguientes:

	Miles de Euros					
	Otros activos financ. a VR con cambios en PyG (Nota 11)	Créditos a Sociedades vinculadas	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones mantenidas hasta el vto.	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2012	69.455	40.616	9.195	120.665	(16.475)	223.456
Entradas o dotaciones	96	2.842	-	79.219	(1.148)	81.009
Diferencias de cambio	(4.195)	(220)	(164)	(14.402)	2.698	(16.283)
Salidas, bajas o reducciones	(2.191)	-	-	(952)	3.000	(143)
Saldo a 31 de diciembre de 2013	63.165	43.238	9.031	184.530	(11.925)	288.039
Actividad discontinuada (Nota 12)	(17.340)	(37.287)	(35)	(1.771)	35	(56.398)
Entradas o dotaciones	5.353	2.892	-	29.444	(6.280)	31.409
Trasposos	-	-	-	(30.669)	-	(30.669)
Diferencias de cambio	1.219	(824)	48	(1.107)	140	(524)
Salidas, bajas o reducciones	(864)	-	-	-	-	(864)
Saldo a 31 de diciembre de 2014	51.533	8.019	9.044	180.427	(18.030)	230.993

14.4.1 Inversiones disponibles para la venta

Las inversiones detalladas anteriormente representan, fundamentalmente, inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Dichas participaciones se mantienen valoradas al valor teórico contable. Del total deterioros reflejados en el cuadro anterior, un importe de 5.344 y 4.182 miles de euros, se refiere a inversiones disponibles para la venta, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente (véase Nota 23.12).

El coste neto por el que están registradas estas participaciones del Grupo, detallado por empresa participada, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Bodegas Altanza, S.A.	994	994
Unirisco SCR, S.A.	407	407
Filmanova, S.A.	37	37
Editorial Ecoprensa, S.A.	1.564	2.966
Otros	698	445
	3.700	4.849

14.4.2 Créditos y cuentas a cobrar

En el epígrafe se recoge principalmente el préstamo participativo otorgado a la sociedad asociada Cresca, S.A., por importes de 8.019 miles de euros, respectivamente, que no han devengado ingresos por intereses, dado que por su carácter participativo está ligado a los beneficios obtenidos por la Sociedad.

14.4.3 Otras inversiones

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas por la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", por importe de 164.666 y 169.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente, constitutivo de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile, que contempla el contrato de concesión, en aplicación del modelo del activo financiero de la CNIIF 12 (véase Nota 2.1), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda. Dicho importe se conforma de ocho cuotas de igual importe, con vencimientos anuales,

descontando el efecto financiero del diferimiento del cobro. La primera cuota se ha cobrado el 31 de diciembre de 2014.

El Grupo mantiene registrada una provisión por posibles contingencias asociadas al desarrollo del contrato de concesión por importes de 7.602 y 7.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Con fecha 10 y 15 de noviembre del ejercicio 2013, se recibió las certificaciones de puesta en servicio provisional de los hospitales del Carmen y La Florida en Santiago de Chile, que fueron inaugurados el 7 y 28 de diciembre de 2013, con una superficie de aproximadamente 70 miles de metros cuadrados, cada uno. Adicionalmente, con fecha 13 de febrero de 2015, se ha recibido las certificaciones de puesta en servicio definitivo.

La sociedad del Grupo “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.” ha ejecutado el diseño y construcción de estos hospitales, y en la actualidad está llevando a cabo la prestación de los servicios de gestión y mantenimiento, concesión por un periodo de 15 años.

El pago del Ministerio de Obras Públicas chileno se estructura a través de 8 anualidades de 1,1 millones de UF cada una, habiéndose cobrado la primera el 31 de marzo de 2014. El Grupo registra dicho importe descontando el efecto financiero del diferimiento de cobro. Durante el ejercicio 2014 se han registrado ingresos financieros derivados de la actualización de dichas partidas por importe de aproximadamente 13.290 miles de euros (véase Nota 23.7).

15. Patrimonio neto

15.1 Capital social

El capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2014 y 2013 está constituido por 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción. La cotización de cierre y media del último trimestre de los ejercicios 2014 y 2013 ha sido de 0,82 y 0,78 euros en el ejercicio 2014, y de 1,20 y 1,30 euros en el ejercicio 2013, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2013, los accionistas con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante era: D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,952% y del 48,292%, respectivamente.

Con fecha 30 de diciembre de 2014, el Grupo ha suscrito con la mayoría de las entidades financieras acreedoras, contrato de novación de su deuda sindicada en España, por el que se compromete a realizar una emisión de Warrants por un máximo del 35% del capital social, cuya ejecución dependerá del grado de cumplimiento del Grupo en relación a la amortización del préstamo participativo que le ha sido concedido en dicha fecha, por importe de 100 millones de euros (véase Nota 17.3).

15.2 Prima de emisión

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la Prima de emisión de acciones para ampliar el capital social de las entidades en las que figura registrada y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

15.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 273.4 de la Ley de Sociedades de Capital, en la redacción dada en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil, se establece la obligación de dotar una reserva indisponible equivalente al 5% del fondo de comercio registrado al cierre del ejercicio, con cargo a los resultados del ejercicio si los hubiera, y en caso contrario, con cargo a reservas de libre disposición.

15.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

No existen limitaciones significativas al reparto de dividendos, salvo las establecidas en el contexto de la financiación bancaria sindicada de la que dispone el Grupo (véase Nota 17.3).

15.5 Reservas consolidadas

El detalle del epígrafe “Reservas” del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Reservas de la Sociedad Dominante	(85.769)	6.892
Reservas de consolidación		
-De sociedades consolidadas	78.478	136.576
-De sociedades puestas en equivalencia	(48.048)	(36.579)
TOTAL	(55.339)	106.889

El detalle de las reservas, en función a la sociedad participada que las aporta al Grupo, una vez considerado el efecto de los ajustes de consolidación, se indican seguidamente:

Resultado y Reservas netas atribuidas a la Sociedad Dominante aportadas por sociedades del Grupo:

	Miles de Euros			
	2014		2013	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Grupo Empresarial San José, S.A.	129.890	(18.010)	131.830	778
SJB Müllroser	(5.795)	(6)	(5.393)	(385)
Subgrupo Constructor	199.208	(7.137)	197.904	2.284
Subgrupo Comercial	9.526	385	9.398	140
Subgrupo Udra Medios	(11.220)	(1.044)	(9.845)	(1.374)
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	(371.045)	(93.521)	(221.968)	(145.889)
Subgrupo Desarrollos Urbanísticos	42.173	771	40.528	1.323
Subgrupo San José Concesiones y Servicios	1.348	656	1.062	351
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	(3.043)	(1.185)	(1.978)	(736)
Cadena de Tiendas, S.A.U.	1.667	(99)	1.667	-
	(7.291)	(119.190)	143.205	(143.508)

Resultado y Reservas netas atribuidas a la Sociedad Dominante aportadas por las entidades valoradas por el método de la participación:

El desglose por entidades de los saldos de esta cuenta de los balances de situación consolidados, una vez considerado el efecto de los ajustes de valoración, y las diferencias de cambio reconocidas en el patrimonio neto como resultado del proceso de valoración, se indica a continuación:

Entidad	Miles de Euros			
	2014		2013	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	178	(214)	(251)	(316)
Panamerican Mall, S.A.	2.894	1.607	1.542	1.924
Pontegrán, S.L.	(389)	-	133	(523)
Pinar de Villanueva, S.L.	(5.454)	-	(4.572)	(1.226)
Antigua Rehabitalia, S.A.	(38.763)	-	(29.380)	(9.383)
Makalu Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(6.612)	-	(5.829)	(1.309)
Corsabe, S.L.	-	(1.401)	587	(588)
Cresca, S.A.	-	(572)	1.855	-
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	-	(680)	(859)
Otras	98	(284)	16	546
	(48.048)	(864)	(36.579)	(11.734)

15.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe de los balances de situación consolidados recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véanse Notas 4.9, 4.11 y 18), por aplicación de las NIC 32 y 39.

15.7 Acciones de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo no mantiene autocartera.

Durante el ejercicio 2014 no se ha realizado operación alguna con acciones propias.

15.8 Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Intereses de Accionistas Minoritarios" y "Resultado Atribuido a Socios Externos" se presenta a continuación:

Entidad	Miles de Euros	
	Total Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
Subgrupo Constructor	22.042	(2.182)
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	987	(182)
Subgrupo Comercial Udra	(142)	(138)
Subgrupo Udra Medios	(158)	(29)
Subgrupo San José Concesiones y Servicios	-	-
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	1.573	(97)
	24.302	(2.628)

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo del ejercicio 2014 y 2013 se resume en la forma siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Saldo inicial	15.299	20.635
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	7.602	(825)
Resultados del ejercicio	(2.628)	(3.340)
Diferencias de conversión	3.983	(1.309)
Dividendos repartidos	(2.902)	-
Ajustes al patrimonio asignados al minoritario y otros	2.948	138
Saldo final	24.302	15.299

15.9 Gestión del capital

La gestión del capital del Grupo está enfocada a conseguir una estructura financiera que optimice el coste de capital manteniendo una sólida posición financiera. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista, con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda, como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de fondos del negocio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como indicador del cumplimiento de los objetivos fijados para la gestión de capital el hecho de que el nivel de apalancamiento se sitúe alrededor del 150-200%, considerando este ratio como el cociente resultante de dividir la deuda financiera neta entre el patrimonio neto (corregido por el deterioro de los activos inmobiliarios, neto de impuestos).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo cumplía dicho parámetro, tal y como se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Deuda financiera no corriente (Nota 17)	477.699	230.531
Deuda financiera corriente (Nota 17)	77.972	1.595.512
Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 14.2)	(203.260)	(159.581)
Total Neto	352.411	1.666.462
Patrimonio neto Corregido	309.720	416.743
Apalancamiento (en porcentaje)	114%	399%

15.10 Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), las sociedades deberán disolverse cuando exista una situación donde las pérdidas hayan dejado reducido su patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, salvo que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea precedente solicitar la declaración de concurso. Según se establece en el artículo 36 del Código de Comercio, se considera patrimonio neto a estos efectos el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. Así mismo no tendrá la consideración de patrimonio neto a estos efectos los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efecto pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por otra parte, según lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, los préstamos participativos se considerarán patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades previstas en la legislación mercantil.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 el Grupo ha cerrado del acuerdo de novación modificativa de la financiación sindicada y determinadas obligaciones bilaterales con la mayoría de sus acreedores financieros. En virtud de este acuerdo se han establecido tres préstamos de financiación separados (véase Nota 17.3), así como modificado el calendario de amortización, adaptándolo a la capacidad actual de generación de flujos del Grupo. Dicho acuerdo contiene determinadas condiciones resolutorias.

El 11 de mayo de 2015 se ha obtenido la firmeza del auto de homologación judicial de fecha 13 de febrero de 2015 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Pontevedra. De esta forma, el Grupo SANJOSE da cumplimiento a la principal de las condiciones resolutorias establecidas en los acuerdos de novación.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el resto de condiciones resolutorias pendientes de cumplir a la fecha, se cumplirán en el corto plazo, dentro de los plazos establecidos en los acuerdos de novación modificativa y conforme a lo recogido en los mismos, en la medida que dichas condiciones dependen básicamente de las decisiones y actuaciones que debe adoptar el Grupo, motivo por el que formulan estas cuentas anuales consolidadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante presenta un patrimonio neto negativo por importe de 33,7 millones de euros. No obstante, no se encuentra en la situación de desequilibrio patrimonial recogida en el art. 327 de la Ley de Sociedades de Capital en la medida que posee un préstamo participativo por importe de 100.000 miles de euros (véase Nota 17.3), recibido de las entidades financieras acreedoras, al objeto de fortalecer su situación patrimonial.

16. Provisiones a largo plazo

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2012	44.725
Dotaciones	16.134
Aplicaciones	(1.198)
Reversiones	(452)
Reclasificaciones y otros	(422)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	58.787
Reclasificación a mantenidos para la venta	(45.805)
Dotaciones	8.191
Aplicaciones	(30)
Reversiones	(88)
Reclasificaciones y otros	(256)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	20.799

A 31 de diciembre de 2014 en este epígrafe se incluyen las provisiones de urbanización dotadas por sociedades inmobiliarias del Grupo (véase Nota 4.17.1) así como el saldo correspondiente a las provisiones para litigios.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no existen litigios o contingencias significativas cuya probabilidad de ocurrencia justifique el registro de una provisión adicional a la ya contabilizada. Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo SANJOSE consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de producirse la resolución de los citados procesos judiciales por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros consolidados del Grupo.

17. Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables

La composición del saldo de estos epígrafes de los balances de situación consolidados es:

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.1)	473.386	-	473.386
Derivados (Nota 18)	-	31.697	31.697
Otros pasivos financieros	4.313	-	4.313
Total no corriente	477.699	31.697	509.396
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.1)	76.364	-	76.364
Otros pasivos financieros	1.608	-	1.608
Total corriente	77.972	-	77.972

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	222.320	-	222.320
Derivados	-	30.137	30.137
Otros pasivos financieros	8.211	-	8.211
Total no corriente	230.531	30.137	260.668
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	1.592.246	-	1.592.246
Derivados	-	75	75
Otros pasivos financieros	3.266	-	3.266
Total corriente	1.595.512	75	1.595.587

En los epígrafes “Otros pasivos financieros corrientes” y “Otros pasivos financieros no corrientes” se incluyen, principalmente, las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario, por importes de 197 y 50 miles de euros, respectivamente, deuda a largo plazo con partes vinculadas. Así mismo, en la parte corriente se incluye el saldo de las cuentas corrientes con accionistas, que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euribor y no tienen vencimiento definido.

17.1 Deudas con entidades de crédito

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
No corriente:		
Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10)	884	1.605
Préstamos y créditos bancarios	9.795	89.272
Crédito sindicado (España) (Nota 17.3)	350.000	-
Crédito sindicado (Chile) (Nota 17.3)	112.707	131.443
Total no corriente	473.386	222.320
Corriente:		
Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10)	723	1.124
Crédito sindicado (España) (Nota 17.3)	-	1.311.805
Crédito sindicado (Chile) (Nota 17.3)	16.836	16.745
Deudas por efectos descontados	16.014	46.797
Préstamos y créditos bancarios	36.355	30.917
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Notas 13 y 17.2)	6.436	184.858
Total corriente	76.364	1.592.246
TOTAL	549.750	1.814.566

La totalidad de estos préstamos tienen un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado.

En la partida de “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo no corriente se incluye principalmente a 31 de diciembre de 2014, lo siguiente:

- Un importe 8.444 miles de euros, correspondiente a la financiación, modalidad Project finance, obtenida para la construcción, puesta en marcha y explotación de la Planta y de las instalaciones del Proyecto Policity perteneciente a la sociedad del Grupo Poligeneració Parc de L'Alba ST-4, S.A. (véanse Notas 10 y 2.6). Dicha planta actúa como garantía de la financiación recibida.

Dentro del epígrafe “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluyen a 31 de diciembre de 2014 y 2013 un importe de 6.036 y 8.023 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados durante el ejercicio que a fecha de cierre están pendientes de liquidación.

17.2 Préstamos hipotecarios

El Grupo aporta como garantía a los préstamos hipotecarios, activos inmobiliarios por un coste neto total de 10.372 miles de euros.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

Como consecuencia de la clasificación de la División inmobiliaria como activo no corriente mantenido para la venta (véase Nota 12), el Grupo no presenta deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Tal y como se indica en la Nota 4.19, la totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las “Existencias” (independientemente del plazo de maduración de las mismas) se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo “Pasivo Corriente”. El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2014, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	-	-	-
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	131	6.305	6.436
	131	6.305	6.436
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	-	-	-
Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 13)	131	6.305	6.436

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2014 ha oscilado entre el 3% y el 3,56%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2014 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros				
Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018 y ss	TOTAL
131	203	210	5.892	6.436

17.3 Créditos sindicados

Financiación sindicada en España

El Grupo SANJOSE culminó en el ejercicio 2009 un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera por importe total de 2.210 millones de euros, y cuyo objeto fue acomodar las obligaciones financieras establecidas en el nuevo plan de negocios, acorde a la coyuntura económica y financiera global, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

El 30 de diciembre de 2014, Grupo SANJOSE y sus principales sociedades filiales han formalizado los acuerdos de novación modificativa no extintiva de su deuda financiera con una amplia mayoría de sus entidades acreedoras, que representa un porcentaje superior al 75% del pasivo financiero y del 80% del valor de las garantías reales afectadas por dichos acuerdos.

Dichos acuerdos de reestructuración financiera han supuesto la novación del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2009, así como de un conjunto de contratos de financiación bilaterales. Las condiciones de la nueva financiación se concreta a través de los siguientes tres contratos de financiación independientes que se resumen a continuación:

a) Contrato "Constructora San José, S.A."

Contrato de financiación sindicada asumido por "Constructora San José, S.A." y dividido en los siguientes tramos:

Tramo A: por importe de 250 millones de euros, y con vencimiento a cinco años prorrogable por un año más (siempre que se cumplan determinadas condiciones) con un calendario de amortización progresivo, según el siguiente detalle:

Miles de Euros					
Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	TOTAL
-	-	23.100	20.700	206.200	250.000

Líneas de capital circulante: un conjunto de líneas de capital circulante que incluyen descuento, confirming y avales, puestas a disposición de Constructora San José, S.A y sus sociedades dependientes:

- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 49 millones de euros.
- Tramo de "confirming" por importe de 28,8 millones de euros.

- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras por importe de 241,4 millones de euros.
- Tramo de avales financieros, por importe de 98 millones de euros para avales financieros recurrentes, y de 8 millones de USD para financieros no recurrentes.
- Tramo B: una línea de financiación adicional para el caso de ejecución de avales por importe de 10 millones de euros.

Como consecuencia de la deuda asumida, “Constructora San José, S.A.” queda liberada de las garantías solidarias otorgadas a los acreedores financieros de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.”. Así mismo, quedará obligada al cumplimiento de ratios financieros mínimos, referido al EBITDA y servicio de la deuda, de cumplimiento exigido a partir del 31 de diciembre de 2015.

b) Contrato “Grupo Empresarial San José, S.A.”:

Por el acuerdo marco de novación modificativa no extintiva de la deuda del Grupo SANJOSE, la Sociedad asumió 100 millones de euros de deuda bancaria de carácter participativo, y con vencimiento bullet a cinco años, quedando liberada de las garantías otorgadas en el contrato de financiación anterior.

La amortización anticipada del importe de este contrato cuenta con determinadas primas de amortización decreciente o descuentos sobre su valor nominal en función de los plazos en los que se lleve a cabo dicha amortización anticipada.

La parte de este contrato que no sea atendida al vencimiento será convertible en acciones de Grupo SANJOSE con el límite del 35% del capital social actual de esta sociedad. Esta conversión se instrumentará mediante una emisión de warrants convertibles que el Consejo de Administración de Grupo SANJOSE someterá a la aprobación de su Junta de Accionistas. Los warrants conferirán a sus titulares el derecho de suscribir acciones de Grupo San José de nueva emisión mediante la compensación de los derechos de crédito que estuvieran pendientes de amortización a su vencimiento (incluyendo los intereses capitalizados). La conversión se realizará al precio de mercado de la acción de Grupo SANJOSE en ese momento por referencia al precio medio ponderado de las 20 sesiones previas al momento del vencimiento de la deuda.

Los warrants no estarán admitidos a negociación en ningún mercado secundario y únicamente serán transmisibles junto con la deuda Grupo SANJOSE.

El compromiso de la emisión de los warrants se ha formalizado en un acuerdo que recoge las condiciones y plazos para su emisión así como las normas para su eventual conversión en acciones de “Grupo Empresarial San José, S.A.”.

Adicionalmente, en el contexto de la operación de reestructuración financiera comentada, y mediante acuerdo firmado entre las partes, la Sociedad Dominante ha adquirido una obligación de pago frente a su participada “Constructora San José, S.A.” por importe de 75 millones de euros, recibiendo en contraprestación un derecho de cobro frente a “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.”, que ha procedido a aportar previamente a la fecha de cierre como mayor importe del patrimonio neto de esta participada. En el acuerdo se establece igualmente la amortización de dicho préstamo mediante la entrega de la participación que la Sociedad ostente en el capital de “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.”, cuyo valor razonable determinado por un experto independiente es superior al registrado en libros por la Sociedad.

c) Contrato “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”:

Contrato de financiación sindicada por importe de 270 millones de euros, con vencimiento a 5 años y con un calendario de amortización progresivo, que ha sido asumido por “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” como parte deudora.

El remanente de deuda derivado del contrato de financiación formalizado en 2009 no incluido en los tres contratos descritos anteriormente (un importe de aproximadamente 741 millones de euros), será cancelado mediante la capitalización por parte de las entidades financieras de dicha deuda en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”.

Con carácter previo a la citada capitalización, Grupo SANJOSE transmitirá a las entidades acreedoras de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” la totalidad de las acciones representativas del capital social de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” de las que es titular, a un precio de 1 euro.

Debido a la existencia del compromiso de venta por parte del Grupo de su participación en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, y de acuerdo a lo que establece la NIIF 5, los activos y pasivos aportados al Grupo por esta sociedad y sus sociedades dependientes se ha calificado como “disponibles para la venta”, y la actividad como actividad discontinuada (véase Nota 12).

Los acuerdos de novación modificativa se encuentran sujetos a diversas condiciones resolutorias entre las que destacan la obtención de la homologación judicial de dichos acuerdos de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal, la obtención de diversos certificados e informes complementarios, la novación y cancelación de determinadas garantías personales y reales y el otorgamiento de nuevas garantías reales y la emisión de los warrants, cuyo plazo de cumplimiento se extiende desde enero hasta aproximadamente junio de 2015.

El 11 de mayo de 2015 se ha obtenido la firmeza del auto de homologación judicial de fecha 13 de febrero de 2015 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Pontevedra. De esta forma, el Grupo SANJOSE da cumplimiento a la principal de las condiciones resolutorias establecidas en los acuerdos de novación.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el resto de condiciones resolutorias pendientes de cumplir a la fecha, se cumplirán en el corto plazo, dentro de los plazos establecidos en los acuerdos de novación modificativa y conforme a lo recogido en los mismos, en la medida que dichas condiciones dependen básicamente de las decisiones y actuaciones que debe adoptar el Grupo.

Aunque en las Notas 7,8 y 13 se hace referencia a activos del Grupo que garantizan deuda sindicada, como consecuencia del acuerdo de novación comentado, las sociedades del Grupo ajenas a la División Inmobiliaria, quedan liberadas de las garantías otorgadas dentro del marco de la financiación sindicada de 2009, quedando únicamente obligados a los nuevos tramos de deuda sindicada asumidos por ellas. Durante el 2015 y dentro del trascurso normal de los plazos del acuerdo de refinanciación, se procederá a liberar formalmente dichas garantías.

Financiación sindicada en Chile

Con fecha 10 de febrero de 2011, la sociedad del Grupo “Concesionaria San José-Tecnocontrol S.A.” firmó un contrato de financiación sindicada, nominada en pesos chilenos, con un conjunto de ocho entidades financieras, donde “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile” actúa como banco agente, por un importe total concedido de aproximadamente 185 millones de euros.

El objeto de dicha financiación es la construcción del proyecto “Programa de Concesiones en Infraestructura Hospitalaria, Hospital de Maipú, Hospital de la Florida”, que fueron licitados y adjudicados al Grupo SANJOSE por el Ministerio de Obras Públicas de Chile. La disposición del préstamo se realizará en base al avance del proyecto. A 31 de diciembre de 2014, el importe dispuesto asciende a 129.543 miles de euros. Del total importe dispuesto, el Grupo mantiene un saldo a dicha fecha de 174 miles de euros como depósitos bancarios cuyo uso está restringido a confirmaciones de avance técnico del proyecto (véase Nota 14.2).

La amortización del préstamo sindicado se realizará en ocho cuotas fijas anuales, con vencimiento los 30 de junio, desde 2014 a 2021. El principal de este préstamo pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2014 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros (*)					
Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Resto	Total
16.836	17.630	18.347	19.064	57.665	129.543

(*) Importes netos, descontados los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 3.262 miles de euros a 31 de diciembre de 2014.

Dicho calendario de amortización se verá modificado como consecuencia de la operación de emisión de Bonos realizada en Chile por la sociedad del Grupo "Concesionaria San José-Tecnocontrol S.A." el 24 de marzo de 2015 (véase Nota 27).

18. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

El objetivo de dichas contrataciones es neutralizar o acotar, mediante la contratación de derivados de tipo de interés, así como de divisa, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable de las financiaciones del Grupo (principalmente el Euribor), así como el efecto del tipo de cambio en éstos.

A fecha 31 de diciembre de 2014, los instrumentos financieros derivados contratados en Grupo SANJOSE son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps).

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipos de interés y permutas de divisas, Grupo SANJOSE aplica una metodología de valoración basada en descuento de flujos de acuerdo con los tipos implícitos en la curva a plazo, tanto para la rama cobrada del instrumento, como la rama pagada.

Los derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2014:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de Euros		
			Nominal inicial	Nominal pendiente a 31.12.2014	Valoración al 31.12.2014 (Nota 17.1)
<u>Coberturas eficientes:</u>					
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	133.222	(11.634)
Subgrupo Comercial Udra	CCS-usd	10/07/2013	774	774	109
Poligeneració Parc de l'Álba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	9.138	(1.529)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	133.222	(18.534)
TOTAL			349.316	276.356	(31.588)

Ejercicio 2013:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal inicial	Valoración al 31.12.2013
<u>Coberturas eficientes:</u>				
Sociedad Concesionaria San José – Technocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(13.256)
Subgrupo Comercial Udra	CCS-usd	Ejerc.2014	774	(75)
Poligeneració Parc de l'Álba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(1.528)
Sociedad Concesionaria San José – Technocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(6.797)
			349.316	(21.656)
<u>Coberturas no eficientes:</u>				
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(369)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(737)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(1.974)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(474)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(1.051)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(1.324)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(2.627)
			119.774	(8.529)
TOTAL			469.090	(30.212)

Los activos y pasivos por instrumentos financieros de cobertura recogen el importe correspondiente a la parte efectiva de cambios en el valor razonable de estos instrumentos designados como de cobertura. A 31 de diciembre de 2014, los instrumentos contratados por las sociedades del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Technocontrol, S.A." y "Poligeneració Parc De L'Alba, S.A. (ST4)" son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps), ligados a elementos del activo y/o pasivo del balance de situación consolidado, así como a transacciones previstas altamente probables, todos ellos cumplen con los requerimientos de la NIC 39 para ser designados como partidas cubiertas dentro de una relación de cobertura.

Los activos y pasivos por instrumentos financieros no de cobertura recogen la valoración a valor razonable de aquellos derivados que no pueden ser considerados como de cobertura. A 31 de diciembre de 2013, los instrumentos contratados por la sociedad del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swap) que, al no estar asociados de una forma eficiente a partidas cubiertas, no son considerados como derivados de cobertura.

El Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los instrumentos financieros designados como coberturas eficientes. A 31 de diciembre de 2014 y 2013, el ajuste en patrimonio neto por el cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura del Grupo, neto de impuestos, es negativo, por importes de 24.385 y 20.533 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2014 y 2013, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 5.440 y 2.222 miles de euros, de mayor y menor gasto por intereses financieros, respectivamente, en la medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Medición de la eficacia de instrumentos financieros

Según lo dispuesto en la NIC 39, el Grupo ha decidido adoptar el tratamiento de la contabilidad de coberturas, para lo que debe cumplir con unos requerimientos formales de designación, elaborando la documentación formal pertinente, y los tests con la demostración cuantitativa de que las relaciones de cobertura sean altamente eficaces. Se entenderá que una relación de cobertura es altamente eficaz si la ratio de eficacia se obtiene dentro de los límites 80-125% (Guía de Aplicación 105 de la NIC 39) y cumple con los anteriores requerimientos formales de designación.

Para la medición de la eficacia de los instrumentos financieros se ha optado por aplicar la metodología del derivado hipotético. En el método del derivado hipotético, el riesgo cubierto se modeliza como un instrumento derivado, del que se establece como hipótesis que sus características coincidan de forma perfecta con el riesgo cubierto.

El enfoque de este método consiste en comparar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del derivado realmente contratado como cobertura con los cambios en el valor razonable o los flujos de efectivo del derivado hipotético. El método del derivado hipotético se describe como “método B” en el párrafo F5.5. de la Guía de Implementación de la NIC 39. Se planteará un test de eficacia retrospectivo, con la demostración histórica de la eficacia, y un test prospectivo, a efectos de validar si la relación de cobertura es factible que se mantenga como altamente eficaz en el futuro.

A cada fecha de elaboración de estados financieros se realiza la valoración tanto del derivado hipotético como del derivado real, usando idénticas metodologías y fuentes de información. De acuerdo con el párrafo 96 de la NIC 39, la parte de variación de valor del derivado real que exceda la variación de valor del derivado hipotético se reconocerá como ineficacia en pérdidas y ganancias, reflejándose en patrimonio neto el importe de la menor, en valor absoluto, de las valoraciones del derivado real y del hipotético –considerando éste como reflejo de la variación de valor de los flujos cubiertos–.

A efectos de la consideración del valor razonable, se incluirá el riesgo de crédito en la medición del derivado real, no imputándose ajuste por riesgo de crédito al derivado hipotético.

Clasificación de los instrumentos financieros

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo SANJOSE ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado:

Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.

Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.

Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Todos los instrumentos contratados por Grupo SANJOSE están clasificados en el Nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración.

No se han producido transferencias de instrumentos derivados valorados a valor razonable entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía durante el ejercicio 2014. Tampoco se han producido transferencias de entrada o de salida del nivel 3 respecto al 31 de diciembre de 2013.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés y al tipo de cambio

Las variaciones del valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen:

- a) En el caso de los swaps de tipo de interés contratados por el Grupo, de la variación de la curva de tipos de interés de la moneda euro.

- b) En el caso de los swaps de tipo de cambio contratados por el Grupo, de la variación de la curva de tipos de interés del peso chileno (CLP) o de la tasa promedio de cámara, mientras que las permutas de divisas dependen de la tasa promedio de cámara y del tipo de cambio del tipo cambio entre unidades de fomento (UF) y el peso chileno (CLP).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad de los valores razonables de los derivados considerados como de cobertura contable ante cambios en las variables consideradas:

- *Análisis de sensibilidad del derivado contratado por “Poligeneració Parc de L’Álba, S.A.”*

Análisis de sensibilidad en miles EUR a 31/12/2014	
Escenario base T/i EUR	-1.149
Escenario base T/i EUR	-1.618

- *Análisis de sensibilidad de los derivados contratados por “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.”*

Análisis de sensibilidad en miles de EUR a 31/12/2014	
CCS	
Escenario base +100pb curva CLP	-5.006
Escenario base -100pb curva CLP	5.261
Escenario +10% TC CLF/CLP	-18.090
Escenario +10% TC CLF/CLP y +100 pb curva CLP	-23.096
Escenario +10% TC CLF/CLP y -100 pb curva CLP	-12.829
Escenario -10% TC CLF/CLP	18.090
Escenario -10% TC CLF/CLP y +100 pb curva CLP	13.084
Escenario -10% TC CLF/CLP y -100 pb curva CLP	23.351
Swap	
Escenario base T.C. + 100 pb curva CLP	4.685
Escenario base T.C. - 100 pb curva CLP	-4.912

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipo de interés registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado al alza de tipos de interés, debido a que se trata de estructuras en las que el tipo de interés que paga el Grupo es fijo, y por tanto, está cubierto ante subidas de tipos. Ante movimientos de tipos de interés a la baja, el valor negativo se incrementaría.

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipo de cambio registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado a la baja de tipos de interés de la curva CLP o tasa promedio de cámara y ante movimientos de apreciación del peso chileno (CLP) frente a la unidad de fomento (UF) por tratarse de un instrumento por el que el Grupo recibe flujos en CLP y paga flujos en UF. Ante movimientos de tipos de interés al alza y depreciación del CLP frente a UF, el valor negativo se incrementaría.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de instrumentos financieros a coste amortizado:

No existe diferencias significativas entre la valoración según “valor contable” y “a valor razonable” de los instrumentos financieros a coste amortizado.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable:

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinarán de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swap o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo.

Los instrumentos financieros pueden agruparse en niveles 1 a 3 en función del grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

La totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo a 31 de diciembre de 2013 se clasifican como de Nivel 2.

19 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

19.1 Acreedores comerciales

La cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y gastos relacionados.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha pagado a sus proveedores a un plazo medio de 62 días de carencia desde la recepción de los servicios.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, se detalla a continuación el importe de los pagos realizados a proveedores por la Sociedad Dominante y sus sociedades participadas nacionales, el plazo medio ponderado excedido de pagos durante el ejercicio, así como el saldo pendiente de pago al cierre del ejercicio que acumule un aplazamiento superior al permitido:

	Euros			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Pagos realizados dentro del plazo máximo legal	243.427	95%	340.141	98%
Resto	11.651	5%	7.940	2%
Total pagos del ejercicio a proveedores	255.078	100%	348.110	100%
PMPE (días) de pagos (*)	42		47	
Importe de los aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máx. legal	2.734	1%	4.565	2%

(*) PMPE: periodo medio de pago que excede al máximo establecido en la Ley, en aquellos proveedores donde el pago se realiza con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, modificada por la Ley 11/2013, de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, ampliable a 60 días cuando exista acuerdo entre las partes.

Los costes financieros derivados de tales aplazamientos son asumidos por el Grupo, y así está documentado en los distintos acuerdos firmados con los proveedores.

19.2 Otros pasivos corrientes

En este epígrafe se incluyen principalmente cuentas a pagar provenientes de los negocios conjuntos y anticipos de clientes (véase Nota 19.3). Igualmente, se incluyen las provisiones de remuneraciones pendientes de pago por importe de 4.721 y 4.599 miles de euros, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

19.3 Anticipos de clientes

En este epígrafe se registran principalmente los importes recibidos por el Grupo de sus clientes, como anticipo por obra pendiente de ejecutar, así como los anticipos recibidos por la venta de promociones o activos inmobiliarios.

Los anticipos recibidos a cuenta de futuras ventas inmobiliarias ascienden al 31 de diciembre de 2014 y 2013 a 5.639 y 8.531 miles de euros, respectivamente, y corresponden, básicamente, a las entregas recibidas, en concepto de cantidades a cuenta, de los compradores de los inmuebles de las promociones inmobiliarias en curso de ejecución o terminadas a la fecha de cierre del ejercicio, cuya finalización y/o entrega está prevista para ejercicios siguientes (véase Nota 13). La mayor parte de los anticipos recibidos de los clientes se encuentran garantizados con avales financieros.

Así mismo, se registra la "Obra certificada por adelantado" por importe de 110.028 y 66.678 miles de euros, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente (véase Nota 14.1), que recoge la obra certificada en el ejercicio y pendiente de ejecutar, que no se reconoce como ingreso en el período de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada, en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo, descrito en la Nota 4.12.

20. Exposición al riesgo

20.1 Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que se producen las colocaciones de tesorería o contratación de derivados son entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación consolidado netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. El importe de los activos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición del Grupo a riesgo de crédito, sin tener en cuenta las garantías constituidas u otras mejoras crediticias.

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes.

El Grupo, dependiendo del sector de actividad, y de una forma selectiva, contrata seguros de crédito que permite reducir el riesgo de crédito comercial por las operaciones realizadas con deudores.

El Grupo realiza seguimiento y tiene establecidos procedimientos concretos de gestión de los créditos, estableciendo condiciones para la aceptación de los pedidos, y realizando seguimientos periódicos de los mismos.

20.2 Exposición al riesgo de interés

Se manifiesta por las variaciones en los flujos futuros de efectivo de la deuda contratada a tipo de interés variable (o con vencimiento a corto plazo) como consecuencia de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el coste de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichos tipos de interés. Para ello se contratan derivados financieros que aseguran tipos de interés fijos o bandas estrechas de fluctuación de los mismos, para una parte sustancial del endeudamiento que pueda ver afectado por dicho riesgo (véanse Notas 17 y 18).

20.3 Exposición al riesgo de cambio

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene contratadas operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio, al objeto de cubrir el riesgo derivado de la evolución del valor de la moneda U.F. en Chile, en referencia al peso chileno. Adicionalmente, se evalúan las principales operaciones en moneda extranjera, siendo la política del Grupo cubrir un alto porcentaje de éstas.

En consecuencia, la principal exposición a divisa del Grupo no cubierta corresponde a sus participaciones en las sociedades detalladas en la Nota 4.14, cuya financiación se contrata en moneda local.

20.4 Exposición al riesgo de 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 siguiente tabla detalla el análisis de la liquidez del Grupo para sus instrumentos financieros derivados distinguiendo entre los derivados de cobertura y los que no son de cobertura. El cuadro se ha elaborado a partir de los flujos netos efectivos descontados. Cuando dicha liquidación no es fija (a cobrar o a pagar), el importe ha sido determinado con los implícitos calculados a partir de la cotización de instrumentos de tipos de interés cotizados en mercado:

<i>(importes en miles de euros)</i>		Menos de 1 Mes	1-3 Meses	3 Meses - 1 Año	1 - 5 Años	+ 5 Años
<i>Derivados de cobertura</i>	Swaps tipo de interés	-138	0	-4.065	-10.919	-314
	CCS	0	0	771	-4.736	-2.784
<i>Derivados designados como de no cobertura</i>	Swaps tipo de interés	0	0	-447	-1.218	-41

Los vencimientos del resto de la deuda financiera del Grupo se detallan en la Nota 17.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 el Grupo ha cerrado del acuerdo de novación modificativa de la financiación sindicada y determinadas obligaciones bilaterales con la mayoría de sus acreedores financieros. En virtud de este acuerdo se han establecido tres préstamos de financiación separados (véase Nota 17), así como modificado el calendario de amortización, adaptándolo a la capacidad actual de generación de flujos del Grupo. Los acuerdos de reestructuración financiera firmados fueron presentados ante los juzgados de lo Mercantil de Pontevedra para obtener la homologación judicial de los mismos. El 11 de mayo de 2015 se ha obtenido la firmeza del auto de homologación judicial de fecha 13 de febrero de 2015 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Pontevedra (véase Nota 17.3).

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo posee un Fondo de Maniobra positivo, por importe de 134,1 millones de euros, lo cual garantiza su solvencia de cara a hacer frente a las obligaciones recogidas en el pasivo financiero corriente del balance de situación consolidado adjunto.

La composición del presupuesto de tesorería del Grupo correspondiente al ejercicio 2015 hace prever que el Grupo no presentará dificultades frente las obligaciones futuras de pago referidas a dicho ejercicio.

21. Situación fiscal

Las Sociedades del Grupo SANJOSE presentan individualmente sus declaraciones de impuestos, de acuerdo con las normas fiscales aplicables en cada país. Con respecto a España, el Grupo tributa en el impuesto de sociedades bajo del régimen especial de Consolidación Fiscal con el número de Grupo 002/06, siendo la sociedad "Grupo Empresarial San José, S.A." la Sociedad Dominante del grupo fiscal, y como entidades dependientes la totalidad de las sociedades españolas en las que posee una participación, directa o indirecta, igual o superior al 75% (véase Nota 4.16).

Para cada una de las sociedades del grupo mercantil consolidado, el Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

A 31 de diciembre de 2014, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U. (antes, Udra Mantenimiento, S.L.U.)
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.

- Gestión de Servicios de Salud, S.A.
- Comercial Udra S.A.U.
- Basket King S.A.U.
- Arserex S.A.U.
- Trendy King S.A.U.
- Outdoor King S.A.U.
- Athletic King, S.A.U. (antes, Ewan Connection, S.A.U.)
- Vision King, S.A.U. (antes, Fashion King S.A.U.)
- Running King S.A.U.
- Udramedios, S.A.U.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- Xornal Galinet, S.A.U.
- San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.
- Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA).
- Azac, S.A.U.
- Hotel Rey Pelayo, S.L.
- Lardea, S.L.
- Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.
- Sofía Hoteles, S.L.U.
- Urbemasa, S.A.U.
- Inmoprado Laguna S.L.
- Altiplano Desarrollos Inmobiliarios S.L.
- Udralar, S.L.U.
- Udramar Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.
- Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.
- Copaga, S.L.U.
- Douro Atlántico, S.L.U.
- San José Energía y Medioambiente, S.A.
- Poligeneraciones Parc de L´Alba ST-4, S.A.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Cadena de Tiendas S.A.U.

21.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Grupo Empresarial San José, S.A. y sus sociedades dependientes que pertenecen al Grupo de Consolidación Fiscal tienen abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro ejercicios y desde el año 2010 para el Impuesto sobre sociedades.

El resto de las compañías españolas del Grupo mercantil tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios para los principales impuestos a que están sometidos

Con respecto al resto de entidades participadas no residentes, los ejercicios abiertos a inspección son todos los años establecidos como máximos por cada una de las legislaciones vigentes en cada país de residencia, no habiéndose iniciado inspecciones fiscales durante el ejercicio 2014.

De acuerdo con la información disponible, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que en ningún caso se derivarán pasivos adicionales significativos como consecuencia de las inspecciones que se encuentran en curso en la actualidad, ni de las comprobaciones, en su caso, de los restantes ejercicios abiertos a inspección.

21.2 Impuesto sobre ganancias

El saldo del epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 2014 y 2013 adjunta se ha determinado de la siguiente forma:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Resultado de contable antes de impuestos	7.123	(219.621)
Aumentos de las sociedades individuales	10.989	-
Disminución de las sociedades individuales	(4.645)	(3.855)
Eliminación consolidación mercantil	(59.024)	(4.487)
Perdidas no reconocidas crédito fiscal	-	1.724
Resultados de puesta equivalencia	-	11.734
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(543)	(66)
Base imponible (resultado fiscal)	(46.100)	(214.571)
Menos base imponible entidades no residentes	(23.151)	5.431
Base imponible grupo consolidado residente	(69.251)	(209.140)
Cuota previa (30%)	20.775	(62.742)
Mas- Deducciones	-	(188)
Gasto por impuesto devengado	20.775	(62.930)
Regularización ejercicio anterior y cambio tasa impositiva	(52.263)	2.231
Gasto por impuesto no residentes	(18.115)	(340)
Gasto por impuesto contabilizado	(49.603)	(61.039)

21.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

A 31 de diciembre de 2014, el importe total de las Bases imponibles negativas pendientes de compensar acreditadas por las sociedades del Grupo asciende a 197.134 miles de euros, aproximadamente. El Grupo mantiene registrado en el epígrafe “Activos por impuestos diferidos” del activo no corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2014 un crédito fiscal derivado de dichas Bases imponibles negativos por importe de 23.749 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad estiman que, en base a las condiciones actuales del plan de negocio que contempla el desarrollo y consolidación de la actividad internacional del Grupo (principalmente áreas de Oriente Medio, Asia y América) y, asumiendo el mantenimiento de la actual estructura de financiación (véase Nota 17.3), las previsiones del Grupo permiten estimar que los activos por impuesto diferido se podrán compensar en un plazo temporal de aproximadamente 9 años.

El detalle de las bases imponibles negativas de las sociedades consolidadas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2014 se indica a continuación:

Sociedad	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
		Bases Imponibles Negativas
Grupo Empresarial San José, S.A y filiales grupo consolidado. Sin actividad inmobiliaria	De 1997 a 1999	0
	2000	0
	2001	0
	2002	349
	2003	66
	2004	914
	2005	418
	2006	1.389
	2007	9.088
	2008	56.905
	2009	49.167
	2010	9.416
	2011	6.192
	2012	2.914
	2013	2.015
	2014	
Total Grupo Fiscal		138.833
Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal consolidable	De 1997 a 1999	65
	2000	61
	2001	85
	2002	52
	2003	735
	2004	33
	2005	543
	2006	192
	2007	1.100
	2008	337
	2009	241
	2010	427
	2011	199
	2012	714
	2013	263
	2014	177
Total Sociedades Nacionales No Grupo Fiscal		5.224
Sociedades extranjeras	De 1997 a 1999	1.053
	2000	461
	2001	
	2002	795
	2003	3.548
	2004	5.376
	2005	1.116
	2006	1.496
	2007	6.009
	2008	502
	2009	387
	2010	745
	2011	2.464
	2012	3.082
	2013	5.318
	2014	20.725
TOTAL No residentes		53.077
TOTAL		197.134

En el caso de las sociedades españolas, y de acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un ejercicio podrán compensarse a efectos impositivos con las bases imponibles positivas de los dieciocho años inmediatos y sucesivos. Por su parte, las bases imponibles negativas de cualquier sociedad pendientes de compensar en el momento de su integración en el grupo fiscal podrán ser compensadas en la base imponible de éste, con el límite de la base imponible individual de la propia sociedad. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas bases imponibles negativas pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación, por parte de las autoridades fiscales, de los ejercicios en los que se produjeron.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el Grupo fiscal, conforme al Plan de Negocio existente, y sobre la base del éxito de las negociaciones mantenidas con las entidades de financieras que componen el sindicato bancario en España (véase Nota 17.3), será capaz de generar resultados positivos con objeto de compensar los créditos fiscales registrados.

21.4 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle del activo por impuesto diferido registrado en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 adjuntos, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Resultados financieros no deducibles	511	13.836
Instrumentos Financieros	-	4.292
Criterios negocios concesional y obra en curso	13.392	-
Amortización no deducibles	414	948
Deterioros de participaciones financieras	2.152	15.960
Criterios sobre cuentas a cobrar	4.453	
Otros conceptos	1.439	7.929
Deducciones pendientes aplicación	4.431	8.029
Créditos por pérdidas a compensar (Nota 21.3)	23.749	148.009
	50.539	199.003

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2014 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Reconocimiento de los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas que han sido declaradas por las compañías del Grupo.
2. Por deducciones pendiente sde aplicación.
3. Por el registro correspondiente la diferencia de criterio del negocio concesional y obra en curso de algunos países.
- 4.- Las diferencias de criterios contables y fiscales de la normativa española relativa a la dotación de cuentas a cobrar, resultados financieros y amortizaciones.

El detalle del pasivo por impuesto diferido registrado en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 adjuntos, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Revalorización de activos	-	40.762
Diferencia criterio obra en curso	10.395	-
Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios	1.147	3.219
Provisión cartera	457	-
Diferimiento beneficios consolidación y otros	11.969	-
Amortización acelerada	1.581	-
Otros ajustes	3.433	8.705
	28.982	52.686

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2014 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Al impuesto diferido correspondiente a la participación del socio minoritario en la activación de los activos y existencias que se produce por efectos de la fusión, así como a la revalorización de activos inmobiliarios realizada en el seno del antiguo Grupo Parquesol, en el momento de primera aplicación de la normativa internacional de contabilidad.
2. Los compromisos de reinversión relativos a las rentas diferidas generadas en las operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001, ambos inclusive, se materializaron, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.
3. Eliminación de resultado por operaciones intragrupo eliminadas en el seno del Consolidado Fiscal del Grupo, pendientes de su incorporación.
4. Diferencias de criterio de la obra en curso en distintas legislaciones

21.5 Deducciones

Deducciones generadas en un ejercicio, en exceso de los límites legales aplicables, pueden ser aplicadas a la minoración de las cuotas del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios siguientes, dentro de los límites y plazos marcados por la normativa fiscal al respecto. El Grupo se ha acogido a los beneficios fiscales previstos en la citada legislación, habiendo considerado como mayor crédito fiscal devengado en el ejercicio por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014 la cantidad de 391 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San Jose S.A.		
Deducción por doble imposición	2014	318
Deducción por donativos	2014	73
		391

Así mismo, al 31 de diciembre de 2014, se encuentran pendientes las deducciones generadas en ejercicios anteriores, que se detallan a continuación:

Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San José S.A.	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
Deducción por doble imposición	2014	318
Deducción por donativos	2014	73
Deducción por doble imposición	2013	11
Deducción por donativos	2013	4
Deducción por doble imposición	2012	5
Deducción por donativos	2012	10
Deducción por I+D	2012	14
Deducción por I+D	2011	268
Deducción por doble imposición	2011	18
Deducción por actividades de formación	2011	0,4
Deducción por donativos	2011	82
Deducción por doble imposición	2010	164
Deducción por donativos	2010	45
Deducción por actividades de formación	2010	0,3
Deducción por I+D	2010	368
Deducción por protección medioambiental	2010	386
Deducción por doble imposición	2009	657
Deducción por donativos	2009	42
Deducción por actividades de formación	2009	1
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios	2008	104
Deducción por doble imposición	2008	2.259
Deducción por I+D	2008	329
Deducción por donativos	2008	193
Deducción por actividades de formación	2008	4
Deducción por ferias	2008	27
Deducción por reinversión	2008	104
Deducción por actividades de formación	2007	0,2
Deducción por doble imposición	2007	4
Deducción por ferias	2007	12
Deducción por reinversión	2005	271
Total		5.774

Existen activados como créditos fiscales los importes correspondientes a las deducciones pendientes de aplicación del ejercicio.

Los requisitos de reinversión relativos a la totalidad de las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios acreditadas por el Grupo durante los ejercicios 2003 a 2008, ambos inclusive, se han materializado, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2013, y dentro de los plazos establecidos por la legislación fiscal vigente.

21.6 Saldos mantenidos con las Administraciones Públicas

El detalle de saldos deudores y acreedores que al 31 de diciembre de 2014 mantenía el Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2014		31.12.2013	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activos fiscales:				
Activos por impuestos diferidos	658	50.539	5.834	199.003
Administraciones Públicas deudoras-				
Hacienda Pública deudora por IVA	13.580	-	14.354	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	623	-	5.437	-
	14.203	-	19.791	-
Total activos fiscales	14.861	50.539	25.625	199.003
Pasivos fiscales:				
Pasivos por impuestos diferidos	1.797	28.982	1.170	52.686
Administraciones Públicas acreedoras-				
H.P. acreedora actas inspección			692	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	9.157	-	16.876	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.394	-	1.086	-
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	585	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1.303	-	2.466	-
	12.439	-	21.120	-
Total pasivos fiscales	14.236	28.982	22.290	52.686

21.6 Operaciones de restructuración

Las siguientes operaciones de restructuración se han llevado a cabo todas ellas de acuerdo con lo previsto en la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades de capital, número 3/2009, y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, establecido por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndose comunicado a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes.

Operación societaria efectuada durante el año 2013:

Con fecha 3 de diciembre de 2013 se elevó a público la fusión por absorción de la compañía "Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos S.A.U." como entidad absorbente de sus participadas "Inversiones Patrimoniales Guadaiza S.L.U.", "Iniciativas Galebal S.L.U." y "San pablo Plaza S.L.U." como entidades absorbidas. La fusión se realizó con efectos contables 1 de enero de 2013, habiéndose realizado la transmisión a valores contables.

Operaciones societarias efectuadas en ejercicios anteriores:

1.- La sociedad Parquesol Inmobiliaria y proyecto S.L. se constituyó el 3 de febrero de 2000 como resultado de la fusión por absorción de determinadas sociedades (Parquesol Alquileres S.L., Parquesol Inmuebles S.L., Parquesol Inmobiliaria MMM SA y Parquesol Residencial y Desarrollo S.L.) e inmediata total en dos sociedades de nueva creación, siendo una de ellas Grupo Parquesol MM SL precedente de estos estados financieros. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2000 de Grupo Parquesol MM S.L.

2.- Fusión de la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L. (antes Miralepa Cartera) como entidad absorbente y la entidad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L. y Miralepa Cartera S.L. como entidades absorbidas, con fecha

2 de marzo de 2006 quedando fusionadas con efectos 31 de octubre de 2005. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2006 de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L. .

3.- Con fecha 29 de diciembre de 2008 se realizó una fusión por absorción de la entidad Constructora San José S.A. como entidad absorbente con sus entidades dominadas Alcava Mediterranea S.A., Constructora Avalos S.a., Balltagi Meditterriani SA y Construcción, Rehabilitación y Conservación S.A. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2008 de Constructora San José S.A..

4.- Con fecha 30 de enero de 2009 se produjo la fusión por absorción por parte de Sanjose Tecnologías S.A. como entidad absorbente de sus entidades dominadas Artel Ingenieros S.L., Sefri Ingenieros S.A. Instal 8 S.A. y S.M.Klima S.A. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Sanjose Tecnologias S.A..

5.- Con fecha 16 de junio de 2009, se realizó la fusión por absorción de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. como entidad absorbente, con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Grupo Empresarial Sanjose S.A..

6.- Con fecha 16 de junio de 2009, se realizó la fusión por absorción de Fusión de "Udra, S.A." (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con "Grupo Empresarial San José, S.A.", "San José Infraestructuras y Servicios, S.A.", "Udramed, S.L.U.", "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." y "LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L." Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Grupo Empresarial Sanjose S.A..

7.- Con fecha 28 de diciembre de 2009 se realizó una fusión por absorción de la entidad Sanjose Tecnologías S.A. como entidad absorbente y Tecnocontrol S.A.U. como entidad absorbida. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Sanjose Tecnologías S.A..

8.- Con fecha 28 de diciembre de 2009 se realizó una transmisión desde la sociedad Tecnocontrol de su rama de actividad de mantenimiento correctivo de instalaciones mecánicas en favor de Tecnocontrol Servicios SA. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2009 de Tecnocontrol Servicios S.A..

9.- Con fecha 30 de julio de 2010 Segregación de rama de actividad inmobiliaria de la sociedad "Grupo Empresarial San José, S.A." (antes, Udra, S.A.) a favor de "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." (antes, Inmobiliaria Udra, S.A.) y consecuente ampliación de capital de la sociedad beneficiaria. *Segregación rama de actividad inmobiliaria* Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2010 de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A..

10.- Escisión total de la sociedad "Sanjose Tecnologías, S.A.U." en beneficio de las sociedades "Constructora San José, S.A.", "Sanjosé Energía y Medio Ambiente, S.A." y "Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U." con fecha 27 de diciembre de 2010. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2010 de Constructora San José, S.A., "Sanjosé Energía y Medio Ambiente, S.A." y "Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.U..

22. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 353 y 242 millones de euros, respectivamente (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentados ante organismos públicos y privados), de los cuales 0,2 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante a fecha en ambos ejercicios, y el resto a las sociedades dependientes.

Adicionalmente, referente a las garantías prestadas a terceros por sociedades asociadas, cabe destacar como más relevante la correspondiente a la sociedad "Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A." por importe de 12.298 miles de euros, correspondiente al aval constituido por dicha sociedad participada ante la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid como garantía de la suspensión del procedimiento de cobro, al objeto de presentar reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid contra la liquidación derivada del Acta y carta de pago recibida el 23 de diciembre de 1998, en concepto de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el contrato de adjudicación para el desarrollo urbanístico de los derechos de RENFE en el recinto ferroviario de Chamartín.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y de las dependientes no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

23. Ingresos y gastos

23.1 Ingresos

El desglose del saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013(*)
Construcción:		
-Obra Civil	35.708	55.232
-Residencial	52.937	47.808
-No Residencial	286.189	313.663
-Industrial	6.775	10.423
	363.609	427.126
Inmobiliario	32.229	44.254
Concesiones y servicios	40.695	108.285
Energía	11.321	11.586
Ajustes de consolidación y Otras	17.228	(65.287)
Importe neto de la cifra de negocios	465.082	525.964

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

Del importe total de la cifra de negocios de construcción, aproximadamente un 51,9% y 55,6% se refiere a ventas realizadas al sector público, en los ejercicios 2014 y 2013, respectivamente.

De los más de 465 millones de euros de importe neto de la cifra de negocios del Grupo en el ejercicio 2014, 20 millones se derivan de la participación de las sociedades del Grupo en UTEs (véase Anexo III).

La obra se ha ejecutado en su práctica totalidad como contratista principal.

La cartera de pedidos contratada y pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 1.868,5 y 2.983,6 millones de euros, respectivamente, y su desglose es el siguiente:

	Millones de euros	
	2014	2013
Construcción:		
Obra Civil	201,2	356,5
Residencial	33,6	38,7
No residencial	635,8	745,7
Industrial	5,9	13,3
Subtotal construcción	876,6	1.154,2
Concesiones y Servicios (**)	321,7	1.194,3
Energía (*)	670,3	635,1
Total Cartera	1.868,5	2.983,6
<u>Detalle por tipología de cliente:</u>		
-Público	63,41%	60,58%
-Privado	36,59%	39,42%
<u>Detalle por área geográfica:</u>		
-Nacional	48,38%	30,47%
-Internacional	51,62%	69,53%

(*) No incluye la cartera que se derive finalmente del concurso eólico de la Xunta de Galicia, que responde a la resolución del 26 de diciembre de 2008, por la que el Grupo resultó adjudicatario de un total de 142 MW.

(**) Conforme al modelo económico financiero de las concesiones.

Del importe total de cartera del Grupo que se menciona en el cuadro anterior, se ha excluido el contrato adjudicado de la concesión "Rutas del Loa" en Chile, por importe de 172 millones de euros. Aunque se trata de una adjudicación vigente, en aplicación singular de criterios de prudencia, el Grupo entiende que las cifras de este contrato no deben informarse hasta el inicio efectivo del proyecto.

Adicionalmente, el Grupo cuenta con una cartera de construcción y energía por importe total de 49,4 y 180,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente, derivada de su participación en sociedades integradas en los estados financieros consolidados del Grupo por el método de equivalencia patrimonial.

23.2 Aprovisionamientos y otros gastos externos

La composición del saldo del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 y 2013, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013 (*)
Compras de materias primas y otros aprovisionamientos	142.005	177.581
Variación del deterioro de existencias (Nota 13)	(943)	603
Trabajos realizados por otras empresas	141.352	156.650
Total aprovisionamientos	282.414	334.834

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

El epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" recoge el importe de los trabajos que, formando parte del proceso de producción propia, se encarguen a subcontratistas o a otras empresas.

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 y 2013, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013 (*)
Gastos I+D	23	516
Suministros	5.842	6.268
Reparaciones y conservación	103	750
Transportes y fletes	803	788
Primas de seguros y servicios bancarios	3.102	2.972
Servicios de profesionales independientes	19.203	15.998
Arrendamientos	9.354	9.223
Publicidad y propaganda	2.610	2.743
Otros servicios	19.981	22.527
Tributos	5.320	5.921
Otros gastos de explotación	8.311	3.518
Total	74.562	69.171

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

23.3 Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es:

	Miles de Euros	
	2014	2013 (*)
Sueldos y salarios	61.810	66.577
Indemnizaciones	4.772	2.713
Seguridad Social a cargo del Grupo	12.811	14.427
Otros gastos sociales	2.018	2.771
Total	81.411	86.488

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	2014		2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	289	94	299	98
Titulados medios	302	74	333	89
Administrativos	66	108	106	125
Operarios y personal técnico	1.234	45	1.228	45
	1.891	321	1.966	357

El número de empleados a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 2.309 de los cuales 1.985 eran hombres y 324 mujeres.

23.4 Retribuciones en especie

Al 31 de diciembre de 2014 no existen remuneraciones significativas de esta índole.

23.5 Sistemas de retribución basados en acciones

No existen sistemas de retribución basados en acciones.

23.6 Arrendamientos

Arrendamientos operativos

En la fecha del balance de situación, el Grupo no tenía arrendamientos operativos de importes significativos ni compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento mínimas.

Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo tenía compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento en virtud de arrendamientos financieros formalizados por importe de 1.607 miles de euros, la mayor parte de este importe se irá amortizando en los próximos seis años. Dicho saldo se incluye dentro del epígrafe del pasivo "Deudas con entidades de crédito" (véase Nota 17.1).

23.7 Ingresos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas es:

	Miles de Euros	
	2014	2013 (*)
Intereses de créditos	21.569	9.678
Ingresos de participaciones en capital	651	742
Otros ingresos financieros	-	-
	22.220	10.420

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

En la partida "Intereses de créditos" del ejercicio 2014 se incluye, principalmente los ingresos financieros derivados de la actualización de las cuentas a cobrar a Ministerio de Obras Públicas chileno como consecuencia del diferimiento de cobro por la construcción de los hospitales en Chile, por importe de aproximadamente 13.290 miles de euros (véase Nota 14.4.3).

Adicionalmente, en la partida "Intereses de créditos" del ejercicio 2014 y 2013 se incluye un importe de 2,6 y 3 millones de euros, respectivamente, que corresponden a intereses de demora por aplazamiento de cobros a clientes. El resto corresponde principalmente a intereses de imposiciones a plazo y depósitos así como a liquidaciones de instrumentos de cobertura de tipo de cambio.

23.8 Gastos financieros

El detalle es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013 (*)
Intereses de deudas	18.297	26.141
Otros gastos financieros	-	-
	18.297	26.141

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

A 31 de diciembre de 2014, dentro del importe de este gasto, se encuentran registrados 1.583 miles de euros derivados de la liquidación de intereses de los préstamos sindicados (véase Nota 17.3).

23.9 Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado

El detalle de estos resultados es como sigue:

	Miles de Euros	
	2014	2013 (*)
Resultados por bajas de inmovilizado material (Nota 7)	1.755	(141)
Deterioro de activos materiales (Nota 7)	(4)	19
Deterioro de Fondo de Comercio (Nota 9)	(739)	-
Deterioro de activos intangibles (Nota 10)	63	(94)
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 8.1)	-	7.575
Otros	(393)	-
	682	7.359

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

23.10 Variación de las provisiones de explotación

El movimiento que ha tenido lugar en las provisiones de explotación del balance de situación consolidado en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014:

	Miles de euros		
	Insolvencias de Tráfico (Nota 14)	Otras Provisiones de Explotación	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	29.269	37.696	66.965
Reclasificación a mantenidos para la venta	(3.759)	(4.541)	(8.300)
Dotaciones	5.855	16.556	22.411
Aplicaciones	(910)	(1.112)	(2.022)
Reversiones	(2.121)	(5.338)	(7.459)
Trasposos y otros	(86)	(336)	(422)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	28.248	42.925	71.173

Ejercicio 2013:

	Miles de euros		
	Insolvencias de Tráfico (Nota 13)	Otras Provisiones de Explotación	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	28.832	29.229	58.061
Dotaciones	7.268	10.908	18.176
Aplicaciones	(4.822)	(1.616)	(6.438)
Reversiones	(1.435)	(893)	(2.328)
Traspasos y otros	(574)	68	(506)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	29.269	37.696	66.965

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio. Durante el ejercicio 2014 y 2013 se ha revertido un importe de 816 y 880 miles de euros, respectivamente, asociado a provisiones de finalización de promociones inmobiliarias, por entender que ya no aplican.

A 31 de diciembre de 2013, en el epígrafe "Provisiones para insolvencias de tráfico" se incluía un deterioro acumulado por importe de 609 miles de euros, asociado a cuentas a cobrar registradas en el epígrafe "Otros deudores" del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto de ese ejercicio.

23.11 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El desglose de la partida de "Variación de existencias" es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013 (*)
Variación de Existencias por gastos activados/ventas	2.216	15.465
Variación de Existencias por deterioros (Nota 13)	(12)	503
Trabajos realizados por la empresa para su activo	(423)	(159)
Total	1.781	15.809

(*) Datos re-expresados (véase Nota 4.23)

23.12 Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras

Dentro de este epígrafe se incluye el deterioro registrado en el ejercicio 2014 por importe de 1.149 miles de euros, referente de ciertas participaciones financieras que el Grupo registra como "Inversiones disponibles para la venta" (véase Nota 14.4.1).

Así mismo, también se encuentra recogido en este epígrafe el deterioro asociado a las participaciones de las sociedades consolidadas por el método de puesta en equivalencia (véase Notas 11 y 14.4).

23.13 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2014:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	299	108
Otros servicios de Verificación	147	-
Total servicios de Auditoría y relacionados	446	108
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total	446	108

Ejercicio 2013:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	336	72
Otros servicios de Verificación	59	-
Total servicios de Auditoría y relacionados	395	72
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	3	-
Total	398	72

24. Saldos y Operaciones con entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados

Todos los saldos significativos mantenidos al cierre del ejercicio entre las entidades consolidadas y el efecto de las transacciones realizadas entre sí a lo largo del ejercicio han sido eliminados en el proceso de consolidación. El detalle de los saldos más significativos mantenidos por el Grupo con las entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados, así como el efecto en las cuentas de resultados de las transacciones realizadas con ellas, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Activo:		
Antigua Rehabitalia, S.A.	-	16.425
Makalu Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	20.407
Cresca, S.A. (Nota 14.4.2)	8.019	5.950
Pinar de Villanueva, S.L.	-	456
Otros	10	11
Pasivo:		
Panamerican Mall, S.A	698	-
Pontegrán, S.A.	-	9.757
Otros	1.068	338
Operaciones:		
Ingresos	253	1
Gastos	2.806	49

El importe del epígrafe “Otros” del pasivo que se mantiene a 31 de diciembre de 2014, se corresponde principalmente a cuentas corrientes comerciales con entidades y personas vinculadas al Grupo en negocios conjuntos en los que participa.

El principal importe del Activo, se corresponde con el préstamo que tiene concedido el Grupo a su sociedad participada “Cresca, S.A.U.”, que se integra por puesta en equivalencia (véase Nota 14.4.2).

El importe de los gastos se corresponde principalmente a los gastos soportados por las UTEs del Grupo en Abu Dhabi, con los socios externos de las mismas por importe de 2.542 miles de euros.

25. Retribuciones

25.1 Retribuciones al Consejo de Administración

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A., compuesto por 8 hombres y 1 mujer, cualquiera que sea su causa y la sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente:

Tipología de Consejeros	Miles de Euros	
	2014	2013
Ejecutivos	2.592	2.403
Externos independientes	183	268
Otros externos	12	8
Total	2.787	2.679

En el ejercicio 2014, la retribución total se compone de sueldos y salarios, dietas y otros conceptos, por importes de 2.470, 237 y 80 miles de euros, respectivamente.

En dicho importe se incluye igualmente las retribuciones recibidas por los Consejeros Ejecutivos por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección, por importe total de 2.470 y 2.260 miles de euros en 2014 y 2013, respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

Detalle de la realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores y personas vinculadas

En relación con la participación de los Administradores de la Sociedad Dominante, o personas a éstos vinculados, en el capital de sociedades ajenas a la misma; o si éstos realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social; o si los mismos en nombre propio o persona que actúe por cuenta de éstos han realizado con la Sociedad o con alguna sociedad del mismo Grupo tras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado, hay que indicar que los Administradores han manifestado que ellos, o personas a ellos vinculados:

- Que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.
- Que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.
- Que no han realizado con la Sociedad ni con alguna sociedad del mismo grupo otras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado.

Al cierre del ejercicio 2014 ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

25.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2014 y 2013 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
<u>Ejercicio 2014:</u> 14 Directivos	1.955
<u>Ejercicio 2013:</u> 12 Directivos	1.804

Asimismo, la Sociedad Dominante, ni ninguna otra sociedad del Grupo, no tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

26. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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 de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

27. Hechos posteriores

El 24 de marzo de 2015, la sociedad del Grupo "Concesionaria San Jose-Tecnocontrol, S.A.", adjudicataria del contrato para la ejecución, reparación, conservación, mantenimiento, explotación y operación de dos hospitales públicos en Chile, ha completado con éxito una emisión de bonos de infraestructura desmaterializada por un valor total de 6.302.000 UF (aproximadamente 226,9 millones de euros).

La emisión se ha llevado a cabo en dos tramos: un Tramo A por un valor de 5.597.000 UF (aproximadamente 201,5 millones de euros) y con una tasa carátula del 2,95%; y un tramo B por un valor de 705.000 UF (aproximadamente 25,4 millones de euros) y una tasa carátula del 4,00%. Ambos tramos han sido suscritos al 100%. La fecha de vencimiento de la emisión será el 30 de junio de 2021.

Con la emisión de bonos el Grupo SANJOSE ha conseguido un triple objetivo:

- i) Obtener una adecuada calificación crediticia de los bonos mediante la dotación, con los fondos obtenidos de los bonos, de una serie de cuentas del proyecto de emisión y asimismo que la Sociedad Concesionaria sustituya deuda financiera bancaria con recurso por deuda no bancaria sin recurso.
- ii) Mejorar la financiación de la sociedad concesionaria, abaratando el costo financiero para la compañía y mejorando el flujo futuro por dividendos. Una parte de los fondos obtenidos en la emisión de bonos se destinarán a pagar íntegramente el capital por pago anticipado del Crédito Sindicado Chileno y por término anticipado del derivado (SWAP) del Crédito Sindicado de la sociedad concesionaria, así como al pago de deuda bancaria subordinada.
- iii) Amortizar anticipadamente por parte de Constructora San José, S.A. deuda corporativa que trae causa del préstamo sindicado de dicha Sociedad, novado el pasado 30 de diciembre de 2014, lo que viene a reforzar y ratificar el compromiso de Constructora San José, S.A. con sus acreedores, y permite a esta sociedad del Grupo mejorar su estructura financiera y abaratar sus costes.

Conforme lo indicado en la Nota 17.3 anterior, con fecha 30 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante y principales sociedades dependientes que componen el Grupo SANJOSE, formalizaron los acuerdos de novación modificativa no extintiva del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2009, así como de un conjunto de contratos de financiación bilaterales, con una amplia mayoría de sus entidades acreedoras. Dichos acuerdos de novación modificativa recogen diversas condiciones resolutorias entre las que destaca la obtención de su homologación judicial de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal.

En este sentido, con fecha 11 de mayo de 2015 se ha obtenido la firmeza del auto de homologación judicial de fecha 13 de febrero de 2015 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Pontevedra. De esta forma, el Grupo SANJOSE da cumplimiento a la principal de las condiciones resolutorias establecidas en los acuerdos de novación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el resto de condiciones pendientes de cumplir a la fecha, se cumplirán en el corto plazo, dentro de los plazos establecidos en los acuerdos de novación modificativa y conforme a lo recogido en los mismos, en la medida que dichas condiciones dependen básicamente de las decisiones y actuaciones que debe adoptar el Grupo.

Adicional a lo comentado anteriormente, no existen otros hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Anexo I

Sociedades dependientes incluidas en la consolidación:

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por la Sociedad Dominante			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirec.	Otros	
1681 West Avenue, LLC	No Auditada	Delaware (EE.UU)	Promoción Inmobiliaria	-	100	-	791
Alexin XXI, S.L.U.	No Auditada	Bilbao (Vizcaya).	Promoción Inmobiliaria	-	100	-	3
Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda.		Brasil	Construcción e inmobiliaria	-	100	-	4.090
Argentimo, S.A.	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	20.932
Arserex, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	2.844
Azac, S.A.U.	No Auditada	Barcelona	Sin actividad	-	100	-	13.339
Basket King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	977
Cadena de Tiendas, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib.importación y exportación de ropa	100	-	-	60
Carlos Casado, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	52,19	47,81	25.393
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Sevilla	Construcción	-	100	-	3.884
Centro Comercial Panamericano, S.A	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	10.202
CIMSA Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	San Luis (Argentina)	Obra Civil	-	100	-	(764)
Comercial Udra, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Comercial	100	-	-	1.748
Sanjose Panamá, S.A. (antes, Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.)	Bustamante y Bustamante	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción	-	100	-	228
Constructora San José Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Construcción	-	96,947	3,053	754
Constructora San José Brasil Limitada	No Auditada	Salvador de Bahía (Brasil)	Construcción y Promoción Inmobiliaria	-	100	-	415
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	No Auditada	Cabo Verde	Construcción	-	100	-	453
Constructora San José, S.A.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Construcción	99,79	-	0,21	92.510
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	-	Timor	Construcción	75	-	25	4
Constructora Udra Limitada	Deloitte, S.L.	Mónaco (Portugal)	Construcción completa, conservación y reparación.	7	70	23	245
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	100	-	-	20.200

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por la Sociedad Dominante			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	Otros	
Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	Deloitte, S.L.	Vitoria Gasteiz	Construcción	-	100	-	435
Eskonel Company, S.A.	No Auditada	Uruguay	Energía	-	100	-	1.552
Athletic King S.A.U. (anteriormente Ewan Connection, S.A.U.)	No Auditada	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	-	60
Fotovoltaica el Gallo 10, S.L.	No auditada	Burgos	Energía	-	82,97	17,03	14.543
Gestión de servicios de la Salud S.L.	No Auditada	-	Servicios hospitalarios	-	100	-	90
Grupo 4	No auditada	Madrid	Promoción inmobiliaria. Sin actividad	-	100	-	180
Hospes Brasil Participaciones e Empreendimientos Lda.		Brasil	Construcción y Promoción	-	100	-	423
Inmobiliaria 2010, S.L.	Deloitte Perú	Lima (Perú)	Construcción y Promoción	-	100	-	1.294
Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	60
Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	9.184
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	680
Inversión SanJose Chile Limitada	No Auditada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	-	100	-	22
Inversiones San Jose Andina Ltda.	Deloitte Chile	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	-	100	-	14.969
Inversiones Hospitalarias Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Inversión de capitales	-	100	-	1
Inversiones Viales Andina Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Inversión de capitales	-	100	-	1
Outdoor King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	-	60
O&M Parc de L'Alba ST-4, S.A.	No Auditada	Barcelona	Construcción, rehabilitación y mantenimiento de instalaciones.	-	65	-	39
Parsipanny Corp. S.A.	-	Uruguay	Inmobiliaria y Agropecuaria	-	51,72	48,28	722
Poligeneraciones parc de L'Alba ST-4	Deloitte, S.L.	Barcelona	Construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica	-	76	14	4.024
Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile, S.R.L.	No Auditada	Bucarest (Rumania)	Producción y comercialización de energía eléctrica.	-	75	-	8
Puerta de Segura, S.A.	-	Uruguay	Industrial, Comercial	-	51,72	48,28	5.086
Rexa Constructora S.A.	Deloitte Perú.	Lima (Perú)	Construcción	-	100	-	484
Rincon S.A.G.		Paraguay	Desarrollo de un proyecto turístico en la zona del Alto Paraguay, y actividades agrícolas ganaderas en la misma zona.	-	51,72	48,28	239
Running King, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	-	1
San José BAU GmbH	Wisbert & Partner	Berlín (Alemania)	Construcción	-	84	16	435

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por Sociedades Dominantes			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	Otros	
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Prestación de servicios sanitarios y sociales	100	-	-	2.446
San José Construction Group, Inc	No Auditada	Washington (EE.UU)	Construcción	-	78,19	-	19.402
San José France, S.A.S.	No Auditada	Le Haillan (Francia)	Sociedad de Cartera	-	100	-	982
San José Maroc, S.A.R.L.A.U.	-	Rabat (Marruecos)	Construcción	-	100	-	5
San José Perú, S.A.C.	Deloitte, S.L.	Lima (Perú)	Construcción	-	100	-	9.075
SanJosé Congo, S.A.	-	República del Congo	Construcción	-	70	-	10
Sáo José Mozambique, Sociedade Limitada	No Auditada	Mozambique	Construcción	-	100	-	142
San José Tecnologías Chile Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	99,9	-	-	1
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	No Auditada	Nueva Delhi (India)	Desarrollo, construcción y explotación de infraestructuras	-	99,99	0,01	1.851
Sanjose Mahavir Supreme Building One Private Limited	No Auditada	Nueva Delhi (India)	Construcción	-	51	-	--
San José Real Estate Development, LLC	No Auditada	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	394
San José Uruguay, S.A.	No Auditada	Colonia Sacramento (Uruguay)	Industrialización y comercialización	-	100	-	10
San Jose Energía y Medio Ambiente, S.A.	No Auditada	Pontevedra	Creación de energía.	99,99	0,01	-	4.039
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L.	No Auditada	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones	-	75	25	258
Sociedad Concesionaria Chile Tecnocontrol	No Auditada	Santiago de Chile (Chile)	Concesiones de infraestructuras	-	100	-	15.948
San Jose Constructora Chile Ltda.	Deloitte Chile	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	-	100	-	20
SJB Mullroser	Wisbert & Partner	Mullroser (Alemania)	Construcción	100	-	-	730
Tecnoartel Argentina, S.A.	Deloitte Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones	-	100	-	23.465
Tecnocontrol Mantenimiento, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Servicio de mantenimiento y recaudación de telefonía pública	-	100	-	3
Tecnocontrol Servicios, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Tres Cantos (Madrid)	Servicios de mantenimiento	-	100	-	T
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Mantenimiento de sistemas de seguridad	-	100	-	120
Tecnocontrol Chile Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	99,9	-	-	1
Top Brands, S.A.	No Auditada	Argentina	Comercial	-	65	-	195
Trendy King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	1.515
Udra Medios, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos, revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido	100	-	-	1.500
Udra México S.A. de C.V.	No Auditada	Mexico	Constructora	-	100	-	9.165
Vision King S.A.U. (anteriormente Fashion King, S.A.U.)	No Auditada	Madrid	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	-	60
Xornal de Galicia, S.A.	No Auditada	Galicia	Prensa	-	92,73	7,27	5.653
Xornal Galinet, S.A.	No Auditada	La Coruña	Prensa	-	100	-	1.100
Zivar, investimentos inmobiliarios C.	No Auditada	Portugal	Inmobiliario	-	52,5	-	2.609

Anexo II

Sociedades asociadas incluidas en la consolidación

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por la Sociedad Dominante			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	Otros	
Corporación San Bernat SCR,SA	Audihispana	Barcelona	Tenencia de Valores	-	28	-	4.205
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	24,459	72,5	23.341
Fíngano, S.A.	-	Uruguay	Promoción Inmobiliaria	-	10	-	-
Drilpen, S.A.	-	Uruguay	Promoción Inmobiliaria	-	10	-	-
Vengano, S.A.	-	Uruguay	Promoción Inmobiliaria	-	10	-	-
Panamerican Mall, S.A.	KPMG	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	20	80	17.914
Cresca S.A.	-	Misiones esquina Perú No 593, Asunción, Paraguay	Comercialización de hacienda y toda clase de productos y subproductos agropecuarios, y la comercialización, arrendamiento y construcción de inmuebles urbanos y rurales	-	50	50	3.698

Anexo III

1. Uniones Temporales:

Unión temporal de empresas	Participación en %	Miles de euros Certificaciones emitidas/ingresos (al 100% de la UTE)	Situación
CAMINO	100%	-	En curso
UTE ELECTROTECNO	90%	-	En curso
UTE EUGENIA MONTIJO	90%	-	En curso
QUIROGA	50%	-	En curso
PEDRIZAS	95%	-	En curso
BOÑAR	10%	-	En curso
UZQUIZA	90%	-	En curso
UTE SANTA MARTA MAGASCA	60%	-	En curso
PINOFRANQUEADO	60%	-	En curso
GUADALORCE	100%	-	En curso
ING. FORESTAL	60%	-	En curso
UTE IES BARRIO BAJO	80%	-	En curso
UTE CRUZ ROJA	100%	-	En curso
UTE CEJOYSA	60%	-	En curso
UTE TORRELAGUNA	50%	-	En curso
UTE HOSPITAL DE LUGO	50%	-	En curso
UTE VIVIENDAS DEHESA VIEJA	50%	-	En curso
UTE HOSPITAL ALMANSA	100%	-	En curso
UTE DIPUTACION MALAGA	50%	-	En curso
UTE ALMANJAYAR	75%	-	En curso
UTE CASA DE NIÑOS	100%	-	En curso
UTE A.I. LA NAVA	100%	-	En curso
UTE AEROPUERTO MENORCA	50%	-	En curso
UTE PROLONG AVDA ALVARO DOMEQ	100%	-	En curso
UTE ESTACION PINAR DEL REY	100%	-	En curso
UTE AVDA EUROPA JEREZ	100%	-	En curso
UTE LA GRANJA JEREZ	100%	-	En curso
UTE PISCINA PARLA	100%	-	En curso
UTE VIVIENDAS ALCOSA	100%	-	En curso
UTE PABELLON CABANES	100%	-	En curso
UTE UMBRETE	100%	-	En curso
UTE CCB MALLORCA	55%	-	En curso
UTE EL PUERTO DE SANTA MARIA	100%	-	En curso
UTE AUTOVIA A-50 SALAMANCA	100%	-	En curso

UTE PUERTO DE LA ATUNARA	80%	-	En curso
UTE CEIP BEETHOVEN	100%	-	En curso
UTE ESCOLA BRESSOL	100%	-	En curso
UTE EJIDILLO VIVEROS INTEGRALES CSJ	60%	-	En curso
UTE AUTOVIA 45 ENCINAS REALES	70%	-	En curso
UTE ESTADI MUNICIPAL MONTCADA	100%	-	En curso
UTE EMBALSE CONTRERAS	50%	-	En curso
UTE CEIP SAN JOSE CALASANZ-BIGASTRO	100%	-	En curso
UTE CENTRO DE SALUD LUCERO EN MADRID	100%	-	En curso
UTE INGENIERIA INDUSTRIAL	50%	-	En curso
UTE HOSPITAL DEL VALLE DEL GUADIATO	100%	63	En curso
UTE HOSPITAL VALLE DE LOS PEDROCHES	100%	-	En curso
UTE URBANIZACION HOSPITAL GUADIX	100%	-	En curso
UTE ESPEJO DE LA PARTICIPACION DE ALDAIA	100%	-	En curso
UTE PLATAFORMA AVE OCAÑA	70%	10	En curso
UTE ZONA COMERCIAL AEROPUERTO MENORCA	50%	-	En curso
UTE COLEGIO ALAMEDA DE OSUNA	65%	-	En curso
UTE AUTOVIA VERIN FRONTERA PORTUGUESA	50%	-	En curso
UTE RONDA SUROESTE	50%	-	En curso
UTE EL TEJAR	70%	-	En curso
UTE ESCUELA UNIVERSITARIA DE MAGISTERIO	100%	-	En curso
UTE ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE INGENIERIA - UV	100%	-	En curso
UTE HOTEL COLON SEVILLA	70%	-	En curso
UTE SAN JOSÉ EJIDILLO ZONA E	60%	-	En curso
UTE NAVE INDUSTRIAL VICALVARO	60%	-	En curso
UTE HOSPITAL DE GANDIA	70%	-	En curso
UTE HOSPITAL JUAN CANALEJO FASE 2	50%	-	En curso
UTE PALACIO JUSTICIA PATERNA	60%	-	En curso
UTE SAN JOSE EL EJIDILLO IFEMA	60%	-	En curso
UTE ZONAS VERDES FERROL SAN JOSÉ EJIDILLO	60%	-	En curso
UTE REHABILITACION DEL TEATRO SAN FERNANDO	100%	-	En curso
UTE CASTELL DE CASTELLS	70%	-	En curso
UTE ENCAUZAMIENTOS ARROYOS MALAGA	60%	-	En curso
UTE REHABILITACIÓN POBOADO MINEIRO DE FONTAO	100%	-	En curso
UTE CASCO HISTORICO CARTAGENA	60%	-	En curso
UTE SAN JOSE EL EJIDILLO PASEO DE EUROPA	70%	-	En curso
UTE KULTUR ETXEA HONDARRIBIA	100%	-	En curso
UTE FACULTAD DE CIENCIAS	100%	-	En curso
UTE RADIODIAGNOSTICO H.U.V.R.	50%	-	En curso
UTE PASEO MARITIMO ALGECIRAS	70%	-	En curso
UTE SAN JOSE-EBA CLINICA IMQ	100%	-	En curso
UTE SAN JOSE EL EJIDILLO PLAZA CASTILLA	60%	-	En curso

UTE MIAMAN PONTE AMBIA	70%	3.349	En curso
UTE SAN JOSE EL EJIDILLO VALLADOLID	60%	1.509	En curso
UTE EDIFIC AERONAUTIC SUPPLIERS VILLAGE	80%	-	En curso
UTE GUARD Y PABELLON CUBIERTO	75%	-	En curso
UTE HOSPITAL ALBACETE	37,5%	-	En curso
W87 EDIFICIO IKEA TELDE	55%	-	En curso
W88 UTE ETAP MONFORTE DE LEMOS	50%	185	En curso
W89 UTE VILLANUEVA DE LA JARA	50%	-	En curso
UTE EDIFICIO BINTER TENERIFE	45%	-	En curso
UTE SAN JOSE CARTUJA NUEVO AMATE	100%	-	En curso
UTE HOSPITAL CRUZ ROJA BILBAO	100%	-	En curso
UTE ESTACIÓN INTERMODAL VITORIA	100%	-	En curso
UTE EDIFICIO INTERDEPARTAMENTAL II UIB	50%	-	En curso
UTE HUERTA DEL PRADO	60%	-	En curso
UTE JARDIN DE LAS PALABRAS	60%	-	En curso
UTE CAMPUS CIENTIFICO DE LINARES	80%	3.065	En curso
UTE CONST SAN JOSE Y CYM YAÑEZ SA (Edificio Lanzadera)	100%	-	En curso
UTE DESTRIANA	60%	-	En curso
UTE SAN JOSE EJIDILLO D	60%	108	En curso
UTE SAN JOSE EL EJIDILLO DASOTEC	57,5%	90	En curso
UTE MOB Y EQUIP EDIF TERMINAL AEROP GRAN CANARIA	60%	157	En curso
UTE RESIDENCIAS REAL MADRID	50%	617	En curso
UTE SAN JOSE EL EJIDILLO IFEMA 2	60%	121	En curso
UTE BADAIA	70%	-	En curso
UTE EDAR GANDARIO	50%	1.101	En curso
UTE BENIGANIM	50%	1.132	En curso
UTE SAN JOSE EL EJIDILLO XARDINS FERROL	60%	1.016	En curso
UTE REFORMA IES SANTA TERESA	85%	1.278	En curso
UTE INSTALACIONES TERMICAS HOSPITAL CABRA	100%	586	En curso
UTE ACCESO IRCIO ACTIVIDADES	50%	1.467	En curso
UTE FEDERACION FUTBOL CEUTA	90%	399	En curso
UTE PARQUE NORTE	60%	379	En curso
UTE EL PRADO	50%	-	En curso
UTE CIUDAD CULTURA EDIFICACIÓN	50%	-	En curso
WORLD TRADE CENTER	20%	-	En curso
UTE CIUDAD DE LA LUZ	20%	-	En curso
UTE METRO LIGERO MADRID	30%	-	En curso
UTE HOSPITAL ASTURIAS	43%	53	En curso
UTE VALDEBEVAS LOTE 6	50%	-	En curso
W43 UTE PROYECTO Y OBRAS DE LA EDAR DE ARANJUEZ NORTE	50%	-	En curso
UTE EL REGUERON	33,34%	-	En curso
UTE W92 externa VARIANTE PAJARES LOTE SUR	60%	11.395	En curso

X07 UTE COLEGIOS DOS HERMANAS	50%	33	En curso
UTE REGADIO PARAMO BAJO	50%	-	En curso
UTE PASARELA PUENTE DE LOS FRANCESES	50%	-	En curso
UTE ANILLO NORTE ESTACION DELICIAS	62,5%	-	En curso
UTE ENSANCHE BARAJAS	50%	-	En curso
UTE HOSPITAL VIRGEN PUERTO PLASENCIA	81,815%	-	En curso
UTE PARQUE DE BOMBEROS	51%	-	En curso
UTE CENTRO LUDICO-ACUATICO EN MONTECERRAO	50%	-	En curso
UTE CENTRO INVESTIGACION MIERES	60%	-	En curso
UTE AMPLIACION AEROPUERTO DE VIGO	50%	2.255	En curso
UTE EDIFICIO MULTIUSOS TELDE	60%	-	En curso
UTE RECREC. AEROP. ALICANTE	50%	-	En curso
EMTE SERVICE SAU Y TECNOCONTROL SERVICIOS UTE 18/1982			
MANTENIMIENTO P S MAR	50%	-	En curso
UTE INST.ELECTRICAS NOVO HOSP.LUGO	34%	-	En curso
UTE INST.COMUNICAC. NOVO HOSP.LUGO	50%	-	En curso
UTE HOSP.VERGE CINTA	100%	-	En curso
UTE TRAUMA V.HEBRON	100%	-	En curso
UTE UNIVERSIDAD DE SANTIAGO	80%	-	En curso
UTE DESALADORA EL MOJON	25%	-	En curso
UTE POLIGENERACION CERDANYOLA DEL VALLES	95%	-	En curso
UTE GSC-TECNOCONTROL PLANTA COLMENAR	50%	-	En curso
UTE TECNO-ELECNOR CABILDO INSULAR	50%	-	En curso
UTE TECNO-MOELCA AE.FUERTEVENTURA	55%	-	En curso
UTE IMHUCA HOSPITAL DE OVIEDO	36,67%	621	En curso
UTE TERMINAL SUD CLIMA	50%	-	En curso
TORRE IBERDROLA	30%	18	En curso
UTE CENTRAL ELECTRICA AE. SANTIAGO	60%	-	En curso
UTE MOV. TIERRAS, IKEA GC FASE II	55%	-	En curso
UTE CYMITEC SERV.CENTRALES CIUDAD DE LA CULTURA SANTIAGO	50%	3	En curso
UTE O/ PARQUE LINEAL RIVAS	75%	-	En curso
UTE ARROYO DE LA VEGA AMPLIACION EDAR	50%	-	En curso
UTE NUEVA TERMINAL AEROP.DE BARCELONA (CEN)	33,33%	-	En curso
Total		31.002	

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2014

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 constituyen el núcleo 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 definición de la estrategia, de su implementación y de la supervisión y control de la información financiera. Para ello se apoya en el conocimiento de los directivos no consejeros del Grupo, así como de los encargados de cada línea de negocio.

En el contexto del acuerdo de refinanciación del Grupo, suscrito el 30 de diciembre de 2014, la División Inmobiliaria del grupo ha sido calificada por los Administradores como activo mantenido para la venta, en el activo del balance de situación consolidado a cierre del ejercicio 2014, pues de acuerdo con el normal desarrollo de los plazos en este acuerdo establecidos, el Subgrupo Inmobiliario será vendido a lo largo del ejercicio 2015 a los acreedores financieros del Grupo, como parte de la contrapartida de la financiación sindicada.

1.2. Funcionamiento

El modelo de negocio del Grupo, está diseñado con el objetivo de buscar la diversificación tanto por actividad como por área geográfica, logrando una menor exposición a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad o concentración geográfica. La clara vocación internacional del Grupo es corroborada por el mayor peso de la actividad desarrollada en el extranjero en el total de 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 la cuenta de resultados en 2014 han sido Portugal, Chile, India, Cabo Verde, Argentina, Oriente Medio y Perú, 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 claro del Grupo es consolidarse como un consolidado de empresas multinacional, 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. Así mismo, en la medida en la que la economía nacional se encuentre en aras de la recuperación y ante la mejora de las previsiones macroeconómicas, el GRUPO quiere potenciar las nuevas oportunidades de actividad que surjan dentro del territorio nacional.

Inmobiliaria: A pesar de la difícil situación del sector, el Grupo busca continuar con la 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. Esta división del Grupo, se encuentra en la actualidad comprometida para su venta a los acreedores financieros sindicados del Grupo, como parte del acuerdo de refinanciación suscrito el 30 de diciembre de 2014.

Concesiones: Grupo SANJOSE está posicionado esta línea de negocio a nivel internacional. Destacan los Hospitales de Chile, cuya finalización y puesta en funcionamiento para su explotación durante 15 años, se produjeron en el segundo semestre del ejercicio 2013.

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 comenzó la construcción del primer parque eólico en Uruguay que se encuentra casi finalizado, mientras que el segundo se ha comenzado en el segundo semestre del ejercicio, con la previsión de que se termine en el primer semestre de 2015. 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 abordan 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, que servirá de referencia para explicar determinados aspectos que serán abordados a lo largo del presente apartado.

**Período comprendido desde 1998
a primer semestre de 2007**

- Situación de bonanza económica.
- Entorno de estabilidad económica dentro del sistema monetario, financiero 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.

**Período comprendido desde segundo
semestre de 2007 hasta la actualidad**

- 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 costes financieros.
- 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.

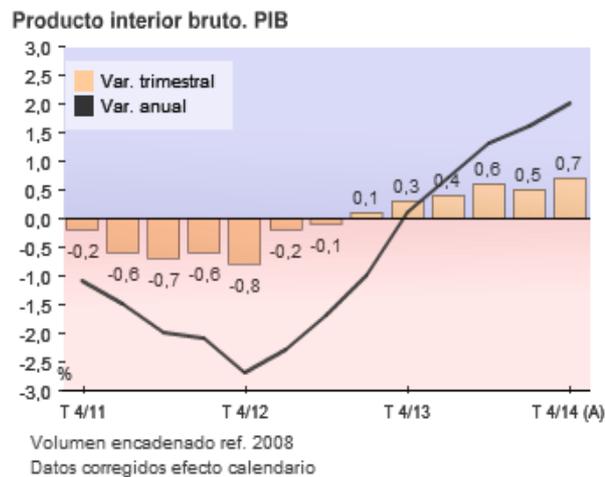
Evolución PIB por zona geográfica



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Fineco
Banco Privado Español

El año 2013 supuso un punto de inflexión de la economía nacional. Si bien, la variación anual agregada del año 2013 se estimó en un -1,2%, en el tercer trimestre la tasa trimestral del PIB aumentó un 0,1% y en el cuarto trimestre el fue del 0,3% (datos del INE), saliendo técnicamente de la recesión. Así mismo, durante los cuatro trimestres del ejercicio 2014 el aumento estimado fue del 0,4%, 0,6%, 0,5% y 0,7% respectivamente (datos del INE), lo cual mantiene la línea ascendente, hasta alcanzar un PIB del 2% lo cual está por encima de las previsiones del el Banco de España (1,3% para el 2014 y 2% para el 2015) de las del FMI (1,3% para el 2014 y 1,7% para el 2015).



Fte.: INE

La actividad económica muestra signos de recuperación desde la segunda mitad del año pasado aunque estos indicios no son suficientes para que el país abandone el estado crítico por el momento. En cualquier caso, España empieza a sacar la cabeza de la crisis, con una recuperación que gana velocidad pero que no consigue sacarse de encima algo parecido a una depresión en el mercado laboral, con un desempleo que seguirá por encima del 20 % al menos hasta finales del año próximo. La Comisión Europea ha mejorado drásticamente las previsiones para la economía española, que avanzará a una velocidad de crucero del 2,3 % en 2015, en lo que supone la mayor revisión al alza de la eurozona.

Por componentes, la demanda nacional prolongó su evolución expansiva entre julio y septiembre por tercer trimestre consecutivo, aportando 2,5 puntos porcentuales a la variación interanual del PIB (tres décimas más que el trimestre anterior), mientras que la demanda externa neta mantiene su contribución negativa, drenando 0,9 puntos al crecimiento interanual. Destaca dentro de la demanda nacional la consolidación del proceso de recuperación del consumo privado y de la inversión. La demanda —pese a la sensacional devaluación interna, las expectativas de recuperación y el repunte del empleo alimentan el consumo—, la mejora de las condiciones financieras y el desplome del petróleo explican esa mejoría, a pesar de que el sector exterior es la mala noticia: modera su aportación al crecimiento.

Así mismo, los últimos indicadores adelantados, recopilados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), apuntalan la idea de crecimiento. Los expertos de esta organización internacional, que agrupa a 34 países industrializados, sintetizan datos que sirven para anticipar la marcha de la actividad económica de un país a corto plazo, en los próximos seis o nueve meses. En el caso de España, los indicadores elegidos por la OCDE son el grado de utilización de la capacidad industrial, la producción del sector de la construcción, los precios del sector servicios, las cotizaciones bursátiles y la matriculación de vehículos. Según los datos de octubre, distribuidos la OCDE, las perspectivas de crecimiento de la economía española siguen acelerándose.

INDICADOR ADELANTADO DE LA OCDE



Fte: El País

La síntesis de esos indicadores adelantados se traduce en un valor de 102,67, el más alto de las últimas tres décadas. Cuando el indicador sintético es superior a 100, y además crece, anticipa con claridad una etapa de expansión, por encima del crecimiento potencial a largo plazo que se atribuye a una economía. Eso no quiere decir que el PIB vaya a crecer más que en la década pasada (entre el 3% y el 4% anual), sino que en 2015 superará con claridad el crecimiento potencial que se estima ahora para España (entre el 1% y el 2% anual), disminuido como consecuencia de la crisis.

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 el efecto de arrastre que tiene el sector de la construcción sobre el conjunto de la economía, tanto por el impacto 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.

Los siguientes cuadros reflejan el VAB (valor agregado bruto) aportado por el sector de la construcción al total PIB en España (producto interior bruto) en términos reales y porcentuales en los últimos años, así como su tasa de variación anual (indicador económico del Ministerio de Economía y Hacienda), donde se refleja el descenso de esta actividad en la economía:

VAB. Construcción

	Valor			% sobre el total		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
España	91.132,0	80.827,0	73.203,0	9,5	8,6	7,8
Zona euro	501.966,0	492.112,0	478.830,0	5,9	5,8	5,6
Unión Europea	686.091,0	679.564,0	662.212,0	6,0	5,9	5,7

Unidades: Millones de euros.

Fuente: Idescat y Eurostat.

PIB Y VAB POR RAMAS DE ACTIVIDAD. VOLUMEN
(Datos expresados en medias trimestrales)

Período	VAB por ramas de actividad													
	PIB	Agricultura (2)	Industria		Construcción	Servicios								Impuest. netos s/ los productos
			Total (3)	Manufacturera		Total	Comercio (4)	Informac. y comunicaciones	Financ. y de seguros	Inmobiliarios	Profesionales (5)	AA,PP.y otros (6)	Artístico y recreat. (7)	
Tasas de variación anual en % (datos corregidos)														
2010	0,0	2,1	3,6	0,0	-14,5	1,3	1,5	3,9	-3,3	2,0	-1,4	2,4	1,4	0,1
2011	-0,6	4,2	0,1	-0,9	-12,7	1,1	1,3	-0,5	-2,0	3,0	2,7	0,5	0,8	-5,2
2012	-2,1	-12,8	-3,8	-4,0	-14,3	0,2	0,4	2,6	-3,4	2,4	-0,5	-0,6	-0,3	-4,4
2013	-1,2	15,6	-1,8	-1,1	-8,1	-1,0	-0,7	-2,8	-7,8	1,1	-1,1	-1,3	1,5	-1,5
2014 (1)	1,2	8,6	0,9	1,8	-2,8	1,2	2,7	1,2	-5,2	1,0	1,8	0,4	2,1	1,5
2012 II	-2,1	-16,4	-3,4	-4,1	-14,8	0,4	0,2	2,6	-2,5	2,0	0,2	-0,1	0,2	-4,4
III	-2,1	-13,4	-4,3	-3,9	-14,0	0,3	0,7	3,5	-4,2	2,4	0,0	-0,9	-0,4	-4,2
IV	-2,5	-12,1	-4,2	-4,1	-12,7	-0,5	0,0	1,6	-4,9	2,6	-3,2	-1,3	-1,9	-4,2
2013 I	-2,2	5,3	-3,3	-2,9	-8,8	-1,5	-1,5	-3,2	-6,2	1,7	-2,4	-1,9	-0,3	-2,9
II	-1,7	21,9	-2,4	-1,2	-9,6	-1,6	-1,5	-2,9	-9,1	1,6	-2,4	-1,8	1,1	-1,5
III	-1,0	17,2	-0,9	-0,6	-8,0	-1,1	-0,8	-3,5	-7,9	0,3	-1,0	-0,9	1,4	-1,1
IV	0,0	18,4	-0,5	0,4	-6,0	0,0	0,9	-1,6	-8,2	0,8	1,3	-0,7	3,8	-0,6
2014 I	0,7	13,9	0,3	1,6	-6,1	0,8	1,7	1,3	-5,6	0,9	1,1	0,2	3,7	0,6
II	1,3	3,8	1,4	2,0	-1,8	1,3	3,1	0,6	-5,0	1,0	1,7	0,4	1,6	1,5
III	1,6	8,4	0,9	1,9	-0,4	1,6	3,3	1,9	-5,0	1,2	2,7	0,6	0,9	2,4

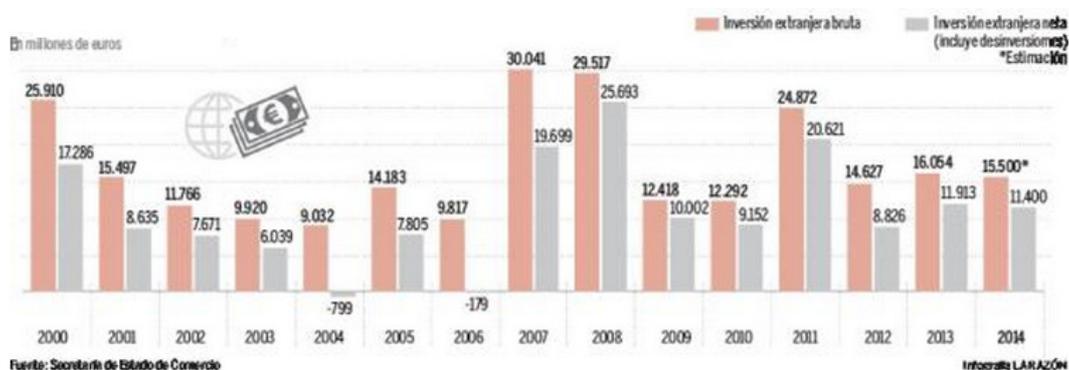
(1) Período disponible. (2) Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. (3) Industrias extractivas; industria manufacturera; suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación. (4) Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas; transporte y almacenamiento; hostelería. (5) Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares. (6) Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria; educación; actividades sanitarias y de servicios sociales. (7) Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento; reparación de artículos de uso doméstico y otros servicios.
Fuente: INE. CNE-2010.

Fte: Ministerio de Economía

Se puede observar como este sector ha influido negativamente en el crecimiento económico en los últimos tiempos. Después de caer un 9,2% el año pasado y con una previsión de un descenso del 3,3% para el presente ejercicio. La buena noticia es que el Ministerio de Economía calcula que la construcción crecerá un 3,1% en 2015, lo cual se verá acompañado por un ligero aumento de la inversión Pública.

El cambio de tendencia de la economía española ha sido bien visto desde el exterior. La prima de riesgo (el diferencial del bono español a diez años con el título alemán al mismo plazo, el indicador más usado para cuantificar esa prima de riesgo), que ya había disminuido hasta los 220 puntos a final del 2013, bajó en enero de 2014 la barrera psicológica de los 200 puntos, colocándose a cierre del ejercicio en 107 puntos, un descenso del 52%, alcanzando, la menor distancia desde el 14 de mayo de 2010, cuando alcanzó los 108,4 puntos básicos.

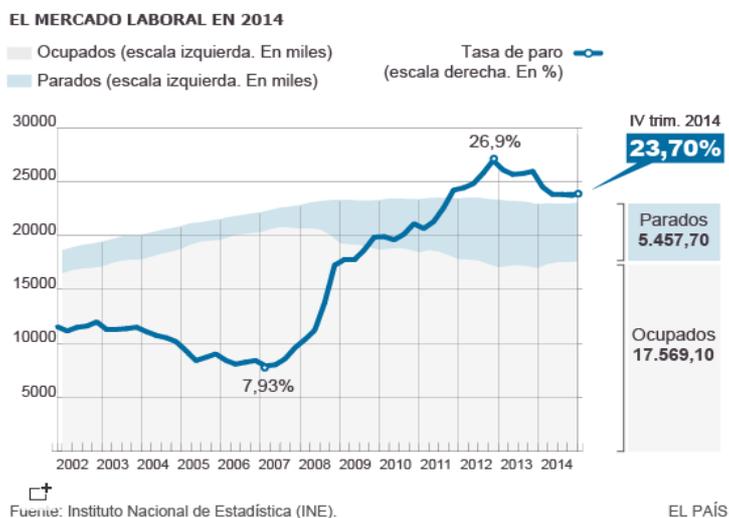
Esto se ha reflejado en un aumento de la inversión extranjera, lo cual en datos cerrados de 2013, se ha traducido en un aumento de la inversión total neta, que ascendió a la cifra 15.398 millones de €, lo cual supuso un aumento un 598,1% (Datos del Ministerio de Economía) con respecto a 2012. El flujo inversor se está concentrando principalmente en cuatro sectores: finanzas y seguros, industria manufacturera, sector inmobiliario y construcción. Estas cuatro actividades recabaron el 57% de la inversión en 2013. La inversión productiva extranjera en España ascendió en el pasado año a 15.500 millones de euros según las primeras estimaciones del Gobierno. El dato es ligeramente inferior al de 2013, aunque se da por bueno teniendo en cuenta un contexto internacional nada favorable con el desplome de los precios del petróleo, la revalorización del dólar respecto al euro o los conflictos de Oriente Medio y Ucrania. La previsión en España apunta a un descenso del 3%, a falta de conocer los datos definitivos de diciembre, lo cual es positivo tras el contexto negativo de inversión en la UE en los dos primeros trimestres del 2014.



Se han realizado inversiones tanto en activos inmobiliarios (destacando una marcada tendencia de los inversores asiáticos, que gastaron 50 millones de euros en España en 2013 y sólo en el primer semestre de 2014, ya se llevaban invertidos 368 millones. Como refleja la compra del Edificio España de Madrid- Fte. EL PAÍS), 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 el ejercicio 2013 el desempleo disminuyó hasta una de tasa de paro en diciembre del 26,03%. El descenso se ha mantenido en 2014, siendo la cifra de paro un 23,70%. El descenso se ha visto acompañado por un aumento de la población ocupada del 2.53% (Dato INE), lo cual refuerza positivamente esta disminución:



Esto se ha traducido en un descenso del número de parados de, situándose el número total de parados en los 5.458 mil españoles (Dato INE). Además, el sector de la construcción, principal rama de actividad del Grupo, es el sector que registra el mayor descenso anual en la tasa de desempleo, un descenso del 23,36% durante 2014.

La deuda pública alcanzaba, al cierre del tercer trimestre de 2014, el 96,8% de PIB, que supone la cifra más alta en la historia del país. Ha aumentado un 5% con respecto a la registrada al cierre de 2013, habiendo rebasado el billón de euros en este ejercicio. Debemos matizar que el reciente incremento tan grande de la deuda, como consecuencia del cambio de metodología de cálculo, en el que se incorporan algunas empresas públicas, que hasta ahora computaban a parte por ser técnicamente consideradas sociedades de mercado.

En cuanto al déficit público, a falta de conocer el dato definitivo, el Gobierno a través del secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, ha asegurado que España cerrará 2014 con un porcentaje inferior al 5,5% del PIB para el conjunto de todas las administraciones, cumpliendo con el objetivo previsto por la Comisión Europea, 5,8%. Aún así, no se debe perder de vista el objetivo fijado por la Comisión Europea del 4,2% para el año 2015, hasta llegar al 3% en el año 2016. España deberá hacer un duro ajuste para poder llegar a dicho objetivo.

El IPC de España en el 2014 se ha situado en el -1,4%, lo que supone la tasa anual más baja de la serie histórica. Esto hace temer una posible deflación no solo en España sino en la zona euro que deberá vigilar muy de cerca el Banco Central Europeo, lo que podría derivar una subida de los tipos de interés. El descenso de los precios, se debe a la caída del petróleo, así como a que se encadenan varios años con niveles de consumo bajo, aunque ahora al alza en el segundo semestre de 2014. Aun así las empresas de muchos sectores están reaccionando con precios contenidos para ganar cuota.



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 estimó a principios de 2015 una previsión de crecimiento para España del 2% y 1,8%, para los años 2015 y 2016.

En cuanto a la zona euro, la previsión es del 1,2% y 1,4% para los años 2015 y 2016, respectivamente, con Alemania y España encabezando la recuperación.

El FMI ha previsto que la economía mundial crecerá en 2015 entre el 3,5% y el 3,7%, cual suponen una caída de 2 décimas de su previsión anterior, como consecuencia de la revisión a la baja de la expansión de las economías emergentes.

La previsión de crecimiento para el año 2015 según el FMI es de 2,8% para Oriente Medio; 1,3% para Latinoamérica (que espera repunte al 2,3% en 2016), 6,3% para la India y 5,2% para la zona de Indonesia. Estas previsiones ponen de manifiesto la acertada política de internacionalización del Grupo SANJOSE.

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. A cierre del ejercicio 2014, el volumen de negocio exterior se sitúa en el 57% de la cifra total de negocios del grupo frente al 49% del ejercicio 2013.

Los principales mercados nacionales en los que opera el Grupo, continúan muy afectados por la crisis, si bien se ven inicios de la recuperación económica del país empiezan a percibirse:

- En el sector de la construcción, en el año 2013 la licitación de la obra pública se situó en los 13.111 millones de euros (datos SEOPAN), lo que significa un aumento del 43,4% con respecto al año 2012

(9.142 millones de euros). 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.

- Durante el ejercicio 2014, los precios en el sector inmobiliario disminuyeron llegando a un ajuste en precios acumulando del 35,6% (Dato INE) desde comienzos de la crisis (2007). En 2014, el volumen de compraventa de viviendas ha aumentado un 19.6% respecto de las ventas habidas en el ejercicio 2013, situándose en 376.870 transacciones según el Consejo General del Notariado.
El índice de precios de la vivienda (IPV) según el INE, con datos hasta el tercer trimestre de 2014, muestra una mejora del 1,6% respecto del IPV a cierre del ejercicio 2013. En términos absolutos, ya en el mes de enero de 2015 ha terminado con una bajada del 2,7% en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada). El dato está por debajo del nivel de enero de 2014 y es la primera vez, desde junio de 2008, que se abarata menos de un 3%, según el índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados, que prevé la estabilización progresiva del precio medio.

Grupo SANJOSE desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocados 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 1.918 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 2014:

Balance de situación consolidado de gestión

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	20.311	0,8%	18.564	0,8%	9,4%
Inmovilizado material	51.955	2,2%	54.848	2,2%	-5,3%
Inversiones inmobiliarias	3.882	0,2%	487.349	19,8%	-99,2%
Inversiones en empresas asociadas	59.552	2,5%	106.403	4,3%	-44,0%
Activos financieros no corrientes	171.441	7,1%	181.636	7,4%	-5,6%
Activos por impuestos diferidos	50.539	2,1%	199.003	8,1%	-74,6%
Fondo de comercio de consolidación	9.984	0,4%	13.207	0,5%	-24,4%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	367.664	15,3%	1.061.010	43,0%	-65,3%
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.432.728	59,6%	0	0,0%	
Existencias	77.402	3,2%	864.224	35,1%	-91,0%
Deudores comerciales	241.311	10,0%	311.672	12,6%	-22,6%
Otros activos financieros corrientes	82.883	3,4%	68.758	2,8%	20,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	203.260	8,5%	159.581	6,5%	27,4%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2.037.584	84,7%	1.404.235	57,0%	45,1%
TOTAL ACTIVO	2.405.248	100,0%	2.465.245	100,0%	-2,4%

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	18.243	0,8%	50.880	2,1%	-64,1%
Intereses minoritarios	24.302	1,0%	15.299	0,6%	58,8%
TOTAL PATRIMONIO NETO DE GESTIÓN	42.545	1,8%	66.179	2,7%	-35,7%
Provisiones a largo plazo	20.799	0,9%	58.787	2,4%	-64,6%
Deuda financiera no corriente	373.386	15,5%	222.320	9,0%	67,9%
Instrumentos financieros derivados	31.697	1,3%	30.137	1,2%	5,2%
Pasivos por impuestos diferidos	28.982	1,2%	52.686	2,1%	-45,0%
Otros pasivos no corrientes	4.313	0,2%	8.211	0,3%	-47,5%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	459.177	19,1%	372.141	15,1%	23,4%
Pasivos vincul. con act. no corr. mantenidos para la venta	1.432.728	59,6%	0	0,0%	
Provisiones a corto plazo	42.925	1,8%	37.696	1,5%	13,9%
Deuda financiera corriente	76.364	3,2%	1.592.321	64,6%	-95,2%
Deudas con sociedades vinculadas	1.766	0,1%	9.892	0,4%	-82,1%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	349.743	14,5%	387.016	15,7%	-9,6%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.903.526	79,1%	2.026.925	82,2%	-6,1%
TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO	2.405.248	100,0%	2.465.245	100,0%	-2,4%

Patrimonio Neto de Gestión: Se ha incorporado bajo este epígrafe la cifra de 100 millones de euros correspondiente al préstamo participativo de "Grupo Empresarial San José, S.A.", siendo esta reclasificación la única diferencia entre este balance de gestión y el balance contenido en los estados financieros resumidos consolidados de Grupo SANJOSE.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión

Datos en M illes de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	465.082	525.964	-11,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	33.828	32.934	2,7%
	Margen EBITDA	6,3%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	11.422	24.888	-54,1%
	Margen EBIT	4,7%	
Resultado antes de impuestos	7.123	10.544	-32,4%
Impuesto de sociedades	-49.603	-5.527	--
Rdo. después de impuestos de activ. continuadas	-42.480	5.017	--
Rdo. después de impuestos de activ. interrumpidas	-80.202	-163.599	51,0%
Resultado del ejercicio	-122.682	-158.582	22,6%
Rdo. atribuido a minoritarios	-2.628	-3.340	-21,3%
Rdo. atribuido a soc. dominante	-120.054	-155.242	-22,7%

Cifra de Negocios

Los ingresos del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2014 se sitúan en 465,1 millones de euros, lo cual representa una reducción del 11,6% con respecto al ejercicio anterior.

Datos en M illes de Euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)		
Construcción	381.671	82%	427.126	81%	-10,6%
Inmob.y desarr.urbanísticos	32.229	7%	44.255	8%	-27,2%
Energía	11.321	2%	11.586	2%	-2,3%
Concesiones y servicios	41.468	9%	108.284	21%	-61,7%
Ajustes de consolidación y otros	-1.607	0%	-65.287	-12%	
TOTAL	465.082		525.964		-11,6%

Por línea de actividad, las principales variaciones se registran en; Concesiones y servicios (-61,7%), por la finalización y entrega de los Hospitales de Chile; Construcción (-10,6%), 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 (-27,2%), por la ralentización del mercado local y el ajuste en precios.

Datos en M illes de Euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)		
Nacional	201.987	43%	270.776	51%	-25,4%
Internacional	263.095	57%	255.188	49%	3,1%
TOTAL	465.082		525.964		-11,6%

Por ámbito geográfico, y consecuencia de la estrategia definida por el Grupo de crecimiento exterior, las cifras correspondientes al ejercicio 2014 constatan una vez más la buena marcha del mercado internacional con un aumento del 3,1% con respecto al ejercicio 2013, incrementando su peso en el total de la cifra de negocios del Grupo hasta el 57% desde el 49% que representaba en el ejercicio 2013.

Esta evolución positiva de crecimiento internacional sostenida en los últimos periodos, modera el impacto de la ralentización de la licitación pública en España, donde la facturación se redujo el 25,4% en el periodo.

Resultados

El **Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2014 asciende a 33,8 millones de euros, con un margen del 7,3% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

Pese a la reducción de la cifra de negocio, se aprecia una mejoría en rentabilidad con respecto al ejercicio 2013 de un 2,7%, que es especialmente importante en la actividad de construcción donde el incremento del EBITDA es de un 64,2% y que se explica por una mejora en los márgenes de la actividad de construcción en aplicación de las políticas de control de costes del Grupo.

El detalle del EBITDA correspondiente al periodo 2014 por actividades, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros					
EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14		Dic. 13		Variac.(%)
Construcción	18.123	54%	11.034	34%	64,2%
Inmob.y desarr.urbanísticos	10.485	31%	13.335	40%	-21,4%
Energía	2.816	8%	2.630	8%	7,1%
Concesiones y servicios	3.684	11%	8.368	25%	-56,0%
Ajustes de consolidación y otros	-1.280	-4%	-2.433	-7%	
TOTAL	33.828		32.934		2,7%

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2014 asciende a 11,4 millones de euros, representando un margen de 2,5% con respecto a la cifra de negocio.

Inciden en esta cifra, el importe de 16,9 millones euros consecuencia de provisiones contables y saneamientos que Grupo SANJOSE entiende procedentes en base al principio de prudencia con independencia del resultado final de las mismas. Dichas provisiones no han tenido efecto en los flujos de caja del Grupo.

El resultado antes de impuestos de las operaciones continuadas de Grupo SANJOSE sin la consideración de dichas provisiones sería de 24,1 millones de euros de beneficio.

Grupo SANJOSE ha registrado en el ejercicio 2014 la cifra de 49,6 millones de euros en concepto de gasto por "Impuesto de Sociedades". Este impacto que tiene carácter puntual, y que no ha afectado a la tesorería del periodo, se ha generado como consecuencia de la nueva Ley del impuesto de sociedades aprobada al cierre del ejercicio. De esta forma, se ha procedido a evaluar y actualizar el importe de los créditos fiscales registrados y a adecuar los importes de los impuestos diferidos con el mencionado efecto neto.

El **Resultado después de impuestos** de las actividades continuadas del Grupo SANJOSE del ejercicio 2014 se sitúa en -42,4 millones de euros.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2014 se sitúa en -57,4 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 2014, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de -0,88 € por acción en dicho patrimonio.

La evolución bursátil y otra información sobre la acción pueden 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 2014 a una cifra de 1.918 millones de euros, lo cual representa una caída del 39,4% con respecto a la misma fecha del ejercicio 2013 (3.164 millones de euros).

CARTERA DEL GRUPO

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic.13	Variac.(%)
Construcción	878	1.167	-24,7%
-Obra civil	203	369	-45,1%
-Edificación no residencial	638	746	-14,4%
-Edificación residencial	31	39	-19,8%
-Industrial	6	13	-55,4%
Energía	718	803	-10,6%
Concesiones y servicios	322	1.194	-73,1%
-Mantenimiento	33	30	8,8%
-Concesiones	289	1.164	-75,2%
TOTAL CARTERA	1.918	3.164	-39,4%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic.13	Variac.(%)
Nacional	904	909	-0,6%
Internacional	1.014	2.255	-55,0%
TOTAL CARTERA	1.918	3.164	-39,4%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic.13	Variac.(%)
Cliente público	1.232	1.975	-37,6%
Cliente privado	686	1.189	-42,4%

Dentro de la cartera contratada para la actividad de Construcción, se ha deducido el importe relativo al contrato adjudicado de la concesión "Rutas del Loa" por importe de 172 millones de euros. Aunque se trata de una adjudicación vigente de Grupo SANJOSE la Compañía entiende que por prudencia, las cifras de este contrato no deben informarse hasta el inicio efectivo del proyecto.

Dentro de la cartera contratada para la actividad de Concesiones y Servicios, se ha deducido el importe adjudicado de la concesión "Rutas del Loa" por importe de 855 millones de euros. Aunque se trata de una adjudicación vigente de Grupo SANJOSE la Compañía entiende que por prudencia, las cifras de este contrato no deben informarse hasta el inicio efectivo del proyecto.

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 381,7 millones de euros durante el ejercicio de 2014, lo que representa una reducción del 10,6% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. La reducción se debe en su mayor parte a la actividad en mercado nacional, mientras que la actividad constructora del Grupo en mercados internacionales sigue incrementándose un ejercicio más.

El EBITDA del ejercicio 2014 se ha situado en 18,1 millones de euros, mejorando notablemente el dato correspondiente al ejercicio 2013, lo que muestra una evolución de mejora del 64,2% en la rentabilidad de esta línea de actividad, tendencia que la Compañía considera será sostenible y creciente en los próximos periodos.

Datos en Miles de Euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	381.671	427.126	-10,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	18.123	11.034	64,2%
Margen EBITDA	4,7%	2,6%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	8.448	876	864,7%
Margen EBIT	2,2%	0,2%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	1.887	2.827	-33,3%
Cartera (en millones de euros)	878	1.167	-24,7%

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 Euro

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	23.846	15%	9.279	4%	33.125	9%
Edificación no residencial	118.431	76%	213.793	95%	332.223	87%
Edificación residencial	3.983	3%	3.096	1%	7.079	2%
Industrial	9.243	6%	0	0%	9.243	2%
TOTAL	155.503	41%	226.168	59%	381.671	

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional correspondiente al ejercicio 2014 se sitúa en 226,2 millones de euros, con un aumento del 8,8% respecto al mismo periodo del ejercicio 2013, y en la actualidad, ya supone un 59% del total de esta línea de actividad (en ejercicio 2013 suponía un 49%).

Esta tendencia continuará en los próximos ejercicios debido al marcado componente internacional de la cartera contratada unido al importante volumen de licitación internacional del que SANJOSE Constructora está participando a través de sus diferentes sucursales y filiales en más de veinte países.

Inmobiliaria

Dentro de esta línea de actividad, se muestran las cifras relativas a la actividad inmobiliaria controlada por Grupo SANJOSE fuera del sub-Grupo San José Desarrollos Inmobiliarios.

Como se ha comentado en las notas explicativas de los estados financieros resumidos consolidados anteriores, el pasado 30 de diciembre de 2014 Grupo SANJOSE alcanzó un acuerdo con su pool de entidades financiadoras por el que se prevé la toma de control del sub-Grupo San José Desarrollos Inmobiliarios por parte de las mismas a lo largo del ejercicio 2015. Por dicho motivo, los activos y pasivos de este sub-Grupo han pasado a calificarse en los correspondientes epígrafes del balance como "**Activos no corrientes mantenidos para la venta**" y "**Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta**" mientras que la aportación neta del sub-Grupo a la cuenta de resultados se recoge bajo la partida de "**Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas**".

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio terminado de 2014 para Grupo SANJOSE se sitúa en 32,2 millones de euros, lo que supone un descenso del 27,2% con respecto al ejercicio 2013.

El EBITDA en el ejercicio asciende a 10,5 millones de euros, y supone una reducción del 21,4% con respecto al obtenido en el mismo periodo del año anterior.

Datos en Miles de Euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCEN)	32.229	44.255	-27,2%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	10.485	13.335	-21,4%
Margen EBITDA	32,5%	30,1%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	10.748	18.911	-43,2%
Margen EBIT	33,3%	42,7%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	12.656	20.573	-38,5%

Grupo SANJOSE ha llevado a cabo una nueva valoración de los activos de la división inmobiliaria al cierre del semestre por parte de un experto independiente.

El Valor Bruto de los Activos (GAV) que se deriva del análisis de valoración mencionado muestra un importe de 251,9 millones de euros, con el detalle por tipología de bien que se presenta a continuación:

Datos en Miles de Euros

GAV Ajustado al %participación	Dic. 14	Dic.13	Variac.(%)
Terrenos y solares	98.550 39%	102.712 42%	-4,1%
Edificios en construcción	21.319 8%	11.248 5%	89,5%
Edificios construidos	32.252 13%	38.270 16%	-15,7%
Inversiones inmobiliarias	81.589 32%	74.021 30%	10,2%
Inmovilizado	18.179 7%	18.222 7%	-0,2%
TOTAL	251.889	244.473	3,0%

Energía

El importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio 2014 se sitúa en 11,3 millones de euros.

El margen sobre EBITDA de esta actividad de negocio correspondiente al ejercicio 2014 se sitúa en el 24,9%, mejorando el obtenido en el mismo periodo de 2013, lo que representa estabilidad y recurrencia.

El resultado se ve afectado por las provisiones realizadas como consecuencia de la amortización de gastos activados en proyectos adjudicados al Grupo en esta línea de actividad que sin embargo aún no están generando ingresos.

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad con unos ingresos contratados de 718 millones de euros, que se materializarán como mayor actividad del Grupo en un período aproximado de 20 años.

Datos en Miles de Euros			
ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCEN)	11.321	11.586	-2,3%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	2.816	2.630	7,1%
Margen EBITDA	24,9%	22,7%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-665	1.100	--
Margen EBIT	-5,9%	9,5%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-1.475	179	--
Ingresos previstos (en millones de euros)	718	803	-10,6%

Concesiones y Servicios

El importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio 2014 se sitúa en 41,5 millones de euros, lo que supone un descenso del 61,7% respecto al mismo periodo de 2013.

El EBITDA se ha situado en 3,7 millones euros, suponiendo un margen del 8,9% frente al 7,7% que suponía en el ejercicio anterior. La disminución de la cifra de ingresos en relación con el ejercicio 2013 se justifica por la finalización de los Hospitales El Carmen Dr. Luis Valentín Ferrada de Maipú y el Hospital Clínico Metropolitano, Dra. Eloísa Díaz Insunza de La Florida en Chile.

Datos en Miles de Euros			
CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCEN)	41.468	108.284	-61,7%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	3.684	8.368	-56,0%
Margen EBITDA	8,9%	7,7%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-3.272	6.856	--
Margen EBIT	-7,9%	6,3%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-388	-12.885	-97,0%
Cartera (en millones de euros)	322	1.194	-73,1%

Al cierre del ejercicio 2014, la cartera de ventas del Grupo en esta línea de actividad asciende a 322 millones de euros.

Dentro de la cartera contratada de esta área de actividad se ha deducido el importe adjudicado de la concesión "Rutas del Loa" por importe de 855 millones de euros. Aunque se trata de una adjudicación vigente de Grupo

SANJOSE la Compañía entiende que por prudencia, las cifras de este contrato no deben informarse hasta el inicio efectivo del proyecto.

2.3 Período medio de pago a proveedores

El Grupo ha pagado a sus proveedores durante el ejercicio 2014 con un período medio de 62 días. Esta cifra excede por dos días el período medio legal establecido por la Ley 15/2010 y su modificación de 2013 (60 días, pues la Sociedad tiene acuerdos de pagos con sus proveedores), como consecuencia de pagos puntuales que exceden dicho plazo y cuyo retraso se debe, a la operativa general para ciertos pagos de la Sociedad. En la medida en la que el Grupo los tiene identificados, intentará reducir los plazos de gestión de esos pagos que derivan en puntuales y mínimos excesos, adecuando en el futuro dichos pagos al plazo legal establecido

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 2014, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Dic. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	82.883	29%	68.758	30%	20,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	203.260	7%	159.581	70%	27,4%
Total posiciones activas	286.143	100%	228.339	100%	25,3%
Deuda financiera no corriente (**)	473.386	8%	222.320	12%	112,9%
Instr. financieros derivados pasivos no corrientes	31.697	5%	30.137	2%	5,2%
Deuda financiera corriente (*) (**)	78.130	13%	1.602.138	86%	-95,1%
Instr. financieros derivados pasivos corrientes	0	0%	75	0%	-100,0%
Total posiciones pasivas	583.213	100%	1.854.670	100%	-68,6%
TOTAL DFN	297.070		1.626.331		-81,7%

(*) 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).

La deuda financiera neta a cierre del ejercicio 2014 es de 297,1 millones de euros frente a los 1.626,3 millones de euros del ejercicio 2013.

Dentro de la deuda financiera no corriente se incluyen 100 millones de euros con carácter de préstamo participativo, adicionalmente se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE por importe de 139,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2014. De ellos, 129,54 millones de euros se corresponden a la financiación de los Hospitales de Chile que ya han sido entregados y puestos en funcionamiento. El Grupo ha obtenido con posterioridad al cierre del ejercicio 2014, por parte del Ministerio de Obras Públicas de Chile, la resolución que otorga la puesta en servicio definitiva de los Hospitales El Carmen Dr. Luis Valentín Ferrada de Maipú y el Hospital Clínico Metropolitano, Dra. Eloísa Díaz Insunza de La Florida, lo que permitirá en próximos informes la consideración de esta deuda como sin recurso a Grupo SANJOSE.

Asimismo, Grupo SANJOSE y sus principales sociedades filiales han formalizado a 30 de diciembre los acuerdos de reestructuración de su deuda financiera con una amplia mayoría de sus entidades acreedoras, que representa un porcentaje superior al 75% del pasivo financiero y del 80% del valor de las garantías reales afectadas por dichos acuerdos.

Dichos acuerdos de reestructuración financiera están basados en un plan de viabilidad que fue informado favorablemente tanto por el asesor financiero de las entidades acreedoras como por el experto independiente designado por el registro mercantil y han supuesto la novación del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2009 y del conjunto de contratos de financiación bilaterales.

Los acuerdos de reestructuración financiera se han formalizado mediante la firma de un Acuerdo Marco, cuya finalidad es regular los términos y condiciones generales de la misma, y de tres contratos de financiación que regulan los tres perímetros en los que ha quedado dividida la deuda financiera del grupo y que se resumen a continuación:

a) Contrato de financiación de Constructora San José, S.A.

Un Tramo A por importe de 250 millones de euros, con vencimiento a cinco años, prorrogable en determinadas condiciones por un año más, con un calendario de amortización progresivo y adaptado al plan de negocio de la compañía, que contempla además un periodo de 28 meses de carencia de amortización de principal; y

Un conjunto de líneas de capital circulante que incluyen descuento, confirming y avales, puestas a disposición de Constructora San José, S.A., sus sucursales y filiales nacionales e internacionales.

El importe total de la financiación de circulante, asciende a 425 millones de euros y dotan a Grupo SANJOSE de líneas en importe suficiente para financiar sus contratos y operaciones para continuar desarrollando su expansión internacional.

b) Contrato de financiación de Grupo Empresarial San José, S.A.

Un segundo contrato de financiación sindicada con carácter de préstamo participativo, por importe de 100 millones de euros y con vencimiento bullet a cinco años, y que establece la capitalización de los intereses.

La amortización anticipada del importe de este contrato cuenta con determinadas primas de amortización a favor de Grupo SANJOSE en función de los plazos en que se lleve a cabo dicha amortización anticipada.

El principal de este contrato que no se atendiera al vencimiento sería convertible en acciones de Grupo SANJOSE con el límite del 35% del capital social actual de esta sociedad. Esta posible conversión se instrumentará mediante una emisión de warrants convertibles que el consejo de administración de Grupo SANJOSE someterá a la aprobación de la junta de accionistas, una vez obtenida la homologación judicial del acuerdo.

c) Contrato de financiación de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.

Un tercer contrato de financiación sindicada por importe de 270 millones de euros, con vencimiento a 5 años y un calendario de amortización progresivo adaptado al plan de negocio de la compañía, que contempla además un periodo de 22 meses de carencia de amortización de principal.

El remanente de deuda derivado del contrato de financiación formalizado en 2009 no incluido en los tres contratos descritos anteriormente, que representa un importe aproximado de 743 millones de euros, será cancelado mediante la capitalización de dicha deuda en San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

Con carácter previo a la citada capitalización, Grupo Empresarial San José, S.A. transmitirá a las entidades acreedoras de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. la totalidad de las acciones representativas del capital social de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de las que es titular.

Estas operaciones supondrán que los acreedores financieros de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U. se conviertan en titulares del 100% de su capital social y se formalizarán como actuaciones de cierre de la operación.

Los acuerdos de reestructuración financiera firmados han sido presentados ante los juzgados de lo Mercantil de Pontevedra para obtener la homologación judicial de los mismos. Con fecha 11 de mayo de 2015 se ha obtenido la firmeza del auto de homologación judicial de fecha 13 de febrero de 2015 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Pontevedra.

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 650,1 miles 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 tipos y niveles de riesgo. Para evitar posibles pérdidas a sus accionistas, y posibles daños a sus clientes, el Grupo dispone de una función de gestión de riesgos a través de la cual: i) identifica; ii) mide; iii) controla; iv) monitoriza y, v) evalúa, los distintos tipos de riesgo desde una perspectiva integrada y global.

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 protegen 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

El 24 de marzo de 2015, la sociedad del Grupo "Concesionaria San Jose-Tecnocontrol, S.A.", adjudicataria del contrato para la ejecución, reparación, conservación, mantenimiento, explotación y operación de dos hospitales

públicos en Chile, ha completado con éxito una emisión de bonos de infraestructura desmaterializada por un valor total de 6.302.000 UF (aproximadamente 226,9 millones de euros).

La emisión se ha llevado a cabo en dos tramos: un Tramo A por un valor de 5.597.000 UF (aproximadamente 201,5 millones de euros) y con una tasa carátula del 2,95%; y un tramo B por un valor de 705.000 UF (aproximadamente 25,4 millones de euros) y una tasa carátula del 4,00%. Ambos tramos han sido suscritos al 100%. La fecha de vencimiento de la emisión será el 30 de junio de 2021.

Con la emisión de bonos el Grupo SANJOSE ha conseguido un triple objetivo:

- i) Obtener una adecuada calificación crediticia de los bonos mediante la dotación, con los fondos obtenidos de los bonos, de una serie de cuentas del proyecto de emisión y asimismo que la Sociedad Concesionaria sustituya deuda financiera bancaria con recurso por deuda no bancaria sin recurso.
- ii) Mejorar la financiación de la sociedad concesionaria, abaratando el costo financiero para la compañía y mejorando el flujo futuro por dividendos. Una parte de los fondos obtenidos en la emisión de bonos se destinarán a pagar íntegramente el capital por pago anticipado del Crédito Sindicado Chileno y por término anticipado del derivado (SWAP) del Crédito Sindicado de la sociedad concesionaria, así como al pago de deuda bancaria subordinada.
- iii) Amortizar anticipadamente por parte de Constructora San José, S.A. deuda corporativa que trae causa del préstamo sindicado de dicha Sociedad, novado el pasado 30 de diciembre de 2014, lo que viene a reforzar y ratificar el compromiso de Constructora San José, S.A. con sus acreedores, y permite a esta sociedad del Grupo mejorar su estructura financiera y abaratar sus costes.

Conforme lo indicado en la Nota 17.3 de la Memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas de "Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes", con fecha 30 de diciembre de 2014, la Sociedad dominante y sus principales sociedades filiales formalizaron los acuerdos de novación modificativa no extintiva del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2009, así como de un conjunto de contratos de financiación bilaterales, con una amplia mayoría de sus entidades acreedoras. Dichos acuerdos de novación modificativa recogen diversas condiciones resolutorias entre las que destaca la obtención de su homologación judicial de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal.

En este sentido, el 11 de mayo de 2015 se ha obtenido la firmeza del auto de homologación judicial de fecha 13 de febrero de 2015 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº2 de Pontevedra. De esta forma, el Grupo SANJOSE da cumplimiento a la principal de las condiciones resolutorias establecidas en los acuerdos de novación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el resto de condiciones pendientes de cumplir a la fecha, se cumplirán en el corto plazo, dentro de los plazos establecidos en los acuerdos de novación modificativa y conforme a lo recogido en los mismos, en la medida que dichas condiciones dependen básicamente de las decisiones y actuaciones que debe adoptar el Grupo.

Adicionalmente, no existen otros hechos posteriores al 31 diciembre de 2014 que pudieran tener repercusión en el presente informe de gestión consolidado.

6. Información sobre la evolución previsible

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante el ejercicio 2013, el crecimiento del ejercicio 2014 y la mejora del PIB acaecida durante el año, así como las mejores previsiones para los ejercicios siguientes, hace pensar que la economía nacional se comportará en el 2015 mejor que en el 2014, dentro de un marco de crecimiento contenido mundial.

El aumento de las licitaciones públicas en general, respecto de 2013, junto con la espera de un mejor comportamiento en el sector privado, apoyado en las perspectivas macroeconómicas de mejora de la economía, tanto a nivel nacional como internacional, son argumentos positivos de cara al futuro de la construcción, actividad principal del Grupo.

En la actividad inmobiliaria, se observa que el ajuste de precios está tocando fondo, aumentando el volumen de ventas y el IPV respecto de los ejercicios anteriores. El aumento de la demanda interna, incrementada por la compra de viviendas debida a inversiones extranjeras, establece un panorama con cierta esperanza, que el Grupo intentará aprovechar para posicionarse en el mercado buscando mantener y mejorar, en la medida de sus posibilidades, el volumen de negocio en el ejercicio 2015.

De acuerdo con la encuesta de coyuntura de la exportación realizada por el Ministerio de Economía y Hacienda correspondiente al último trimestre del 2014, ha mejorado la opinión de las empresas encuestadas con respecto a la evolución de su cartera de pedidos actual, como las expectativas de carteras 3 y doce meses. El comportamiento de la cartera de pedidos en el cuarto trimestre mejora en todos los destinos, aunque todavía se mantiene con signo negativo para los países europeos no incluidos en la UE-28 (-1,7 puntos). Las previsiones para el próximo trimestre son también más optimistas que en trimestres anteriores, para todas las áreas de destino consideradas, excepto América del Norte y América Latina. En cuanto a las previsiones a un año, los países que una mayor proporción de las empresas exportadoras españolas considera como sus principales destinos vuelven a ser Alemania (39,0%) y Francia (36,2%). Por ello, en el área internacional el Grupo SANJOSE seguirá diversificándose geográficamente y por línea de negocio intentando potenciar las oportunidades de negocio en el extranjero.

De acuerdo con esta tendencia, en el ejercicio 2013 se entregaron y pusieron 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.

Así mismo, durante el 2014, el consorcio formado por SANJOSE Constructora y Arabtec Constructions LLC a partes iguales, ha comenzado las obras del nuevo Hospital de Al Ain en Emiratos Árabes Unidos, adjudicado por el Abu Dhabi General Services, Musanada, por 900 millones de dólares (USD), que prevee.

También ha realizado el diseño y ha comenzado con los trabajos de rehabilitación y mantenimiento del tramo de 133 kilómetros de longitud Raebarely - Banda de la autopista nacional NH-232 en Uttar Pradesh, el estado más poblado de la India con más de 200 millones de habitantes. El diseño y la ejecución de las obras en esta carretera fueron adjudicadas recientemente a la compañía por el ente público "National Highways Authority of India", organismo administrador de la red de autopistas nacional de la India, por importe de 70 millones de dólares (USD) y un plazo estimado de ejecución de 30 meses.

En España, dentro de la política del Grupo de consecución de obras ante el aumento de la licitación pública acaecida en 2014 y previsible en los años venideros, el Ayuntamiento de Salamanca ha adjudicado a SANJOSE Constructora la concesión de obra pública para la terminación y reforma del complejo municipal del Parque Deportivo de la Aldehuela por 15 millones de €, así como la explotación de dicho complejo.

El Grupo seguirá trabajando en la misma dirección, buscando potenciar su presencia nacional, así como escrutando posibilidades de negocio en nuevos países donde establecerse. En cualquier caso, por todo lo anterior es previsible el aumento del peso internacional en la cifra de negocio del Grupo.

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 ya habidas en el ejercicio 2014.

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, en el 2014 el Grupo ha consolidado el cierre técnico-económico de proyectos desarrollados 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.

En 2014 se ha intentando potenciar el desarrollo de proyectos tecnológicos en el marco de expansión internacional en el que se mueve el Grupo, dada la contracción de la inversión nacional en el campo de la investigación. Así mismo, se espera una reactivación de la cartera de proyectos para el ejercicio 2015.

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 2015, 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:

	2014	2013
Capitalización * (miles de euros)	53.321	78.031
Nº de acciones (x 1.000)	65.026	65.026
Último precio período (euros)	0,82	1,2
Precio máximo período (euros)	1,49	1,64
Precio mínimo período (euros)	0,66	1,05
Volumen (miles de acciones)	24.338	16.888
Efectivo (miles de euros)	27.544	22.711

* La capitalización se calcula con acciones admitidas a cotización y no incluye acciones emitidas procedentes de ampliaciones que no han sido todavía admitidas a cotización.

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.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
--	------------

C.I.F.	A-36046993
---------------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

ROSALIA DE CASTRO 44, BAJO, (PONTEVEDRA) 36001

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
27/06/2008	1.950.782,49	65.026.083	65.026.083

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí No

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DOÑA MARIA VIRTUDES SÁNCHEZ AVALOS	5.084.455	0	7,82%
DOÑA JULIA SÁNCHEZ AVALOS	5.091.103	0	7,83%
DOÑA MARIA JOSÉ SÁNCHEZ ÁVALOS	0	3.816.530	5,87%
LIBERBANK, S.A.	0	3.605.830	5,55%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DOÑA MARIA JOSÉ SÁNCHEZ ÁVALOS	VALJOYVAL HOLDING ESPAÑA, S.L.	3.816.530
LIBERBANK, S.A.	BANCO CAJA CASTILLA-LA MANCHA	3.605.830

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ	23.000	0	0,04%
DON ROBERTO REY PERALES	1.000	0	0,00%
DON JACINTO REY LAREDO	213.140	0	0,33%
DON ENRIQUE MARTIN REY	102	0	0,00%
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE	347.200	0	0,53%
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	16.224.999	15.176.795	48,29%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PINOS ALTOS XR, S.L.	15.176.795

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JULIA SÁNCHEZ AVALOS
DOÑA MARIA VIRTUDES SÁNCHEZ AVALOS

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Las referidas titulares de participaciones significativas son hermanas.

Nombre o denominación social relacionados
DOÑA JULIA SÁNCHEZ AVALOS
DOÑA MARIA JOSÉ SÁNCHEZ ÁVALOS

Tipo de relación: Familiar

Breve descripción:

Las referidas titulares de participaciones significativas son hermanas; María José es titular de participación indirecta a través de la sociedad VALJOYVAL HOLDING ESPAÑA, S.L.

Ambas están representadas en el Consejo por Don Enrique Martín Rey, nombrado a su solicitud como Consejero Dominical.

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

Sí

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

La Sociedad no conoce de la existencia de acciones concertadas entre accionistas.

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

Sí

No

Nombre o denominación social
DON JACINTO REY GONZÁLEZ

Observaciones
48,292 % del capital social

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

Continúa vigente el acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de junio de 2010 que aprobó la propuesta del Consejo de Administración de:

Autorizar la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad, en cualquier momento durante la vigencia de este acuerdo y cuantas veces se estime necesario por parte de la Sociedad, ya sea por compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio jurídico permitido por la Ley en cada momento, directamente o a través de sociedades dominadas, así como la aceptación en prenda de acciones propias, hasta un número máximo de acciones que, sumado al de las que ya posea la Sociedad y cualesquiera de sus sociedades filiales, no exceda del 10% del capital social, y por un precio o valor de contraprestación que no podrá ser inferior al valor nominal de las acciones ni superar en más de un 50% su promedio de cotización en Bolsa de los siete días anteriores. La autorización incluye la facultad de llevar a cabo cualesquiera operaciones de futuros, opciones u otras sobre acciones de la Sociedad.

La presente autorización tendrá una duración inicial de 5 años desde la fecha de la presente Junta General Ordinaria y Extraordinaria contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

A efectos de lo previsto en el Artículo 75.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se hace constar específicamente que las acciones adquiridas podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a su posterior entrega a los empleados, directivos y administradores de la Sociedad o de su Grupo o, en su caso, para satisfacer el ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como planes de reinversión del dividendo, u otros análogos.

Facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el ejercicio de la autorización objeto de este acuerdo y para llevar a cabo el resto de las previsiones contenidas en éste, pudiendo dicha facultad ser delegada por el Consejo de Administración en favor de cualquiera de los miembros del Consejo o de cualquier otra persona que el Consejo de Administración apodere expresamente a tal efecto.

Este acuerdo revoca y deja sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de accionistas celebrada el día 30 de junio de 2009.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Sí

No

A.11 Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

Sí

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Sí

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí

No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Sí

No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

Artículo 17º ESTATUTOS.- Constitución de la Junta. Supuestos especiales.

1. La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.
2. Para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesario, en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital social suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.
3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su celebración ni alterarán el quórum de votación.

Artículo 13 REGLAMENTO DE LA JUNTA. Constitución de la Junta General.

1. La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión o escisión, la disolución y liquidación de la Sociedad de acuerdo con lo establecido en el artículo 260.1.1º de la Ley de Sociedades Anónimas y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital social suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital, si bien, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta..

Si para la válida constitución de la Junta General de accionistas o para la válida adopción de determinados acuerdos, fuera necesario, de conformidad con lo establecido legal o estatutariamente, la concurrencia de un determinado porcentaje mínimo del capital social y dicha concurrencia no se alcanzase en segunda convocatoria según la lista de asistentes, o se precisara el consentimiento de ciertos accionistas interesados y éstos no estuviesen presentes o representados, el orden del día de la Junta General quedará reducido al resto de los puntos del mismo que no requieran esa determinada concurrencia mínima de capital o accionistas interesados para la válida constitución de la Junta o adopción de acuerdos.

La Junta General se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten, por unanimidad, su celebración.

3. Las ausencias de accionistas que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su celebración.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
28/06/2013	63,47%	4,06%	0,00%	0,00%	67,53%
30/06/2014	56,59%	9,62%	0,00%	0,00%	66,21%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	100
---	-----

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad (“filialización”, compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

Toda la información relativa a gobierno corporativo es accesible en la página web de la Sociedad (www.gruposanjose.biz), en el apartado de menú principal ‘Accionistas e Inversores’, en el subapartado Gobierno Corporativo.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ		CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ROBERTO REY PERALES		CONSEJERO DELEGADO	16/01/2013	28/06/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JACINTO REY GONZÁLEZ		PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	18/08/1987	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JACINTO REY LAREDO		VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	30/10/2006	28/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ENRIQUE MARTIN REY		CONSEJERO	28/06/2013	28/06/2013	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ		CONSEJERO	27/06/2008	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JAVIER REY LAREDO		CONSEJERO	28/06/2012	28/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE		CONSEJERO	27/02/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSE MANUEL OTERO NOVAS		CONSEJERO	28/08/2014	28/08/2014	COOPTACION

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO	Independiente	28/08/2014
DON JUAN EMILIO IRANZO MARTÍN	Independiente	27/02/2014

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON ROBERTO REY PERALES	COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	CONSEJERO DELEGADO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JACINTO REY LAREDO	COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JAVIER REY LAREDO	COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	CONSEJERO

Número total de consejeros ejecutivos	4
% sobre el total del consejo	44,44%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON ENRIQUE MARTIN REY	COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	DOÑA MARIA JOSE Y JULIA SANCHEZ AVALOS

Número total de consejeros dominicales	1
% sobre el total del consejo	11,11%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

DON ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ

Perfil:

ECONOMISTA

Nombre o denominación del consejero:

DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ

Perfil:

ECONOMISTA

Nombre o denominación del consejero:

DON RAMÓN BARRAL ANDRADE

Perfil:

ECONOMISTA

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	33,33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

[Texto del punto C.1.3.3 Externos independientes]

Altina de Fátima Sebastián González percibió de la sociedad un importe de 20 mil € en concepto de servicios profesionales.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento
DON JOSE MANUEL OTERO NOVAS	COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	11,11%

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

DON JOSE MANUEL OTERO NOVAS

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo:

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A

Motivos:

Mantenimiento de altas relaciones profesionales con Grupo Empresarial San José, S.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	1	1	1	33,00%	25,00%	20,00%	20,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	1	1	11,11%	11,11%	12,50%	7,14%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

Era y es voluntad del Grupo el que haya una mayor variación de género en los miembros que conforman el Consejo de administración, para ello se está analizando los perfiles profesionales que inicialmente desarrollan y aportan un valor en las diferentes áreas de negocio.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

El Grupo intenta contar con los mejores profesionales para cubrir los distintos puestos en la Organización, inclusive la posición de Administrador tanto en la sociedad dominante como en cualquiera de sus participadas sobre las que se mantiene representación en el Consejo, con independencia de su género.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El Grupo no ha obstaculizado la selección de consejeras. Se han mantenido tomas de contacto y conversaciones con profesionales de ambos géneros, primando ante todo la búsqueda de un perfil acorde a las necesidades actuales del Grupo, tales como, aportación de negocio, experiencia en el ámbito financiero, conocimiento y experiencia en el sector de los negocios de la sociedad y, en particular, en el ámbito internacional.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Doña María José y Doña Julia Sánchez Avalos en su condición de accionistas con participación significativa están representadas en el Consejo de Administración por el consejero dominical Don Enrique Martín Rey.

Don Jacinto Rey González en su condición de accionista con participación significativa está representado en el Consejo de Administración por el mismo y por sus hijos Don Jacinto Rey Laredo y Don Javier Rey Laredo.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

Sí

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

DON JUAN EMILIO IRANZO MARTÍN

Motivo del cese:

Incompatibilidad con su posición de Consejero de Red Eléctrica de España, dado el creciente interés del Grupo en el sector energético.

Nombre del consejero:

DON GUILLERMO DE LA DEHESA ROMERO

Motivo del cese:

Exigencias de directiva de capital 2013/36/UE que limita el número de Consejos de Administración a los que puede pertenecer quienes sean Consejeros de entidades financieras.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON JACINTO REY GONZÁLEZ

Breve descripción:

TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SALVO LAS INDELEGABLES

Nombre o denominación social del consejero:

DON JACINTO REY LAREDO

Breve descripción:

TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SALVO LAS INDELEGABLES

Nombre o denominación social del consejero:

DON ROBERTO REY PERALES

Breve descripción:

TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SALVO LAS INDELEGABLES

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON ROBERTO REY PERALES	SAN JOSE COLOMBIA , S.A.S	REPRESENTANTE LEGAL
DON ROBERTO REY PERALES	GESTION DE SERVICIOS DE SALUD, S.AU	ADMINISTRADOR UNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	INMOBILIARIA 2010. S.A	PRESIDENTE
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	SAN JOSE CONSTRUCTORA PERU S.A.	PRESIDENTE
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	SAN JOSE PERU SAC	PRESIDENTE
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	CARLOS CASADO. S.A.	PRESIDENTE
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	SAN JOSE CONSTRUCTION GROUP INC	PRESIDENTE
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	SAN JOSE TECNOLOGIAS PERU, S.A.C	PRESIDENTE
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSE TECNOCONTROL	PRESIDENTE
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	UDRA MEXICO. S.A. DE CV	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	INMOBILIARIA AMERICANA DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	INMOBILIARIA EUROPEA DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	SAN JOSÉ CONCESIONES Y SERVICIOS. S.A.U.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSE CABO VERDE. S.A.	ADMINISTRADOR
DON JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE FRANCE. S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA UDRA LTDA.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DON JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE CONSTRUCTION GROUP INC	CHAIRMAN OF THE BOARD
DON JACINTO REY LAREDO	SJB MULLROSER BAUGESELLSCHAFT MBH	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE BAU GMBH	ADMINISTRADOR
DON JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSE. S.A.	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JACINTO REY LAREDO	SAN JOSE INDIA INFRASTRUCTURE & CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED	DIRECTOR
DON JAVIER REY LAREDO	DOURO ATLANTICO SOCIEDADE INMOBILIARIA	PRESIDENTE
DON JAVIER REY LAREDO	PARQUESOL PORTUGAL SGPS, S.A.	PRESIDENTE
DON JAVIER REY LAREDO	AZAC. S.A.U.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JAVIER REY LAREDO	AGEINSA. S.A.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON JAVIER REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSE. S.A.	CONSEJERO
DON JAVIER REY LAREDO	SAN JOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS. S.A.	PRESIDENTE
DON JAVIER REY LAREDO	COMERCIAL UDRA. S.A.U.	PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO
DON JAVIER REY LAREDO	CADENA DE TIENDAS. S.A.U.	ADMINISTRADOR UNICO
DON JAVIER REY LAREDO	LARDEA. S.L.U.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ	PANAMERICAN MALL, S.A.	VICEPRESIDENTE
DON ROBERTO REY PERALES	SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSÉ- TECNOCONTROL S.A.	DIRECTOR
DON ROBERTO REY PERALES	CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, SA (PONTEVEDRA) REPRESENTAÇÃO EM PORTUGAL	REPRESENTANTE LEGAL
DON JACINTO REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, SA (PONTEVEDRA) REPRESENTAÇÃO EM PORTUGAL	REPRESENTANTE LEGAL
DON JAVIER REY LAREDO	CARLOS CASADO S.A.	DIRECTOR
DON JAVIER REY LAREDO	CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, SA (PONTEVEDRA) REPRESENTAÇÃO EM PORTUGAL	REPRESENTANTE LEGAL
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	DESARROLLOS URBANÍSTICOS UDRA S.A.U.	ADMINISTRADOR UNICO

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí No

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	2.767
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	2.767

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA CRISTINA GONZÁLEZ LÓPEZ	DIRECTORA ASESORÍA FISCAL
DON JAVIER ALONSO LÓPEZ	CONSEJERO DELEGADO SANJOSE DESARROLLOS INMOBILIARIOS,S.A
DON IGNACIO ALONSO LÓPEZ	DIRECTOR GENERAL COMERCIAL UDRA
DON VALERIANO GARCÍA GARCÍA	CONSEJERO DELEGADO DE CONSTRUCTORA SAN JOSÉ
DON JOSÉ MARÍA REBOLLO OLLETA	DIRECTOR DE PRODUCCIÓN
DON DAVID RODRÍGUEZ BARCALA	DIRECTOR DE RIESGOS
DON FRANCISCO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	DIRECTOR DE EMPRESAS PARTICIPADAS
DON JUAN ARESES VIDAL	DIRECTOR GENERAL OBRA CIVIL Y CONTRATACIÓN CONSTRUCTORA SAN JOSE
DOÑA ESTELA AMADOR BARCIELA	DIRECTORA GENERAL DE RR.HH., CALIDAD, MA Y COMUNICACIÓN
DON JEAN CLAUDE CURELL COSTANZO	DIRECTOR INTERNACIONAL INDIA
DOÑA LOURDES FREIRÍA BARREIRO	DIRECTORA GENERAL DE SEGUROS Y RIESGOS
DON PEDRO ALLER ROMÁN	DIRECTOR INTERNACIONAL ÁFRICA
DON ANGEL RODRIQUEZ TEJO	Director Empresa Participada
DON JOSE LUIS GOYA ARTETA	Director Empresa Participada

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.955
---	-------

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PINOS ALTOS XR, S.L.	ADMINISTRADOR UNICO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JACINTO REY LAREDO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DON JACINTO REY GONZÁLEZ

Descripción relación:

Parentesco de primer grado (padre e hijo)

Nombre o denominación social del consejero vinculado:

DON JAVIER REY LAREDO

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado:

DON JACINTO REY GONZÁLEZ

Descripción relación:

Parentesco de primer grado (padre e hijo)

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

No

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

En todas las circunstancias señaladas, existe una primera evaluación de la persona y sus características por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, que examina el caso e informa lo que considere procedente. Dicho informe se traslada al Consejo, que acuerda lo que proceda, o eleva su propuesta a la Junta General.

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

MEJORA INFORMACION A CONSEJEROS

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 25 del Reglamento del Consejo dispone: Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguna de las causas legalmente previstas para ello.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incurso en alguna de las prohibiciones previstas en el Art. 213 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales aplicables en cada momento.

El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo. También podrá proponerse el cese de Consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura o la distribución del capital de la sociedad.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí

No

Medidas para limitar riesgos

NINGUNA

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

Sí

No

Explicación de las reglas

SOLICITUD DE TRES CONSEJEROS. ARTÍCULO 19 REGLAMENTO DEL CONSEJO

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

Salvo los casos en que la Ley exija mayoría reforzada, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes, y de forma independiente para cada punto del orden del día. En caso de empate en las votaciones será dirimente el voto del Presidente. Artículo 26.6 Estatutos

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí

No

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

La representación deberá ser conferida a otro miembro del Consejo de Administración por escrito con carácter especial para cada Consejo.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	13
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION EJECUTIVA	4
COMITE DE AUDITORIA	6
COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	3
COMITE EJECUTIVO INTERNACIONAL	1

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	10
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

-La información financiera es sometida a revisión por parte del auditor externo en distintos momentos a lo largo del ejercicio: revisión semestral (julio), fase preliminar del trabajo de revisión para la auditoría (mes de diciembre).

-La fase final del trabajo de auditoría se inicia con anterioridad a la formulación de cuentas anuales por parte del Consejo de Administración.

-El Consejo de Administración, a través del Comité de Auditoría, recibe las conclusiones emitidas por el auditor externo en cada una de las fases de revisión y, en especial, la correspondiente a la fase final de auditoría, y supervisa que las recomendaciones puestas de manifiesto por el auditor se procesen adecuadamente por la Dirección Financiera del Grupo, al objeto de garantizar la bondad de la información financiera formulada, y que se presentará a la Junta General para su aprobación.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí

No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

Se informa por la Comisión de Nombramientos y se aprueba por el Pleno del Consejo; tanto el nombramiento como el cese.

	Sí	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí

No

Observaciones

El Artículo 12 del Reglamento del Consejo establece en su último apartado que, el Secretario asimismo se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de ésta, conforme a lo previsto en este Reglamento. Asimismo, analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo que se formulen en cada momento para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad.

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

Corresponde al Comité de Auditoría mantener las relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste.
Adicionalmente, el nombramiento de auditor se realizará siempre tomando como posibles alternativas Empresas de Auditoría de reconocido prestigio.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	127	20	147
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	28,60%	4,50%	33,10%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Sí

No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	20	20
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100,00%	100,00%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento

Artículo 27 del Reglamento del Consejo.- Asesoramiento externo.

Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros y las Comisiones y Comités del Consejo pueden solicitar al Presidente del Consejo de Administración la contratación de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

No

Detalle el procedimiento

Artículo 26º Reglamento del Consejo.- Derecho de información.

El Consejero debe informarse diligentemente sobre la marcha de la Sociedad, para lo cual puede solicitar información a los miembros de la alta dirección de la Sociedad, informando de ello al Presidente o al Consejero Delegado. Asimismo, cualquier Consejero podrá solicitar, a través del Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado, el Secretario y Vicesecretario del Consejo de Administración, la información que razonablemente pueda necesitar sobre la Sociedad. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, ya sean de nacionalidad española o extranjera. En general, cada miembro del Consejo deberá disponer de toda la información comunicada al Consejo de Administración.

El Presidente, el Vicepresidente, el Consejero Delegado, el Secretario y el Vicesecretario del Consejo de Administración procurarán atender las solicitudes de información formuladas por los Consejeros facilitándoles directamente la información de que se trate u ofreciéndoles los interlocutores apropiados dentro de la organización. Si, a juicio del Presidente, dicha solicitud de información pudiera perjudicar los

intereses sociales, la cuestión se someterá a la decisión del Consejo de Administración.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

No

Explique las reglas

Artículo 25º.-Cese de los Consejeros.

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguna de las causas legalmente previstas para ello.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incurso en alguna de las prohibiciones previstas en el Art. 213 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales aplicables en cada momento.

El Consejo de Administración no propondrá el cese de ningún Consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo.

También podrá proponerse el cese de Consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura o la distribución del capital de la sociedad.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No existen acuerdos de esta índole.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

No aplica.

Descripción del Acuerdo:

No aplica.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	No	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		X

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISION EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON JACINTO REY LAREDO	VOCAL	Ejecutivo
DON JOSE MANUEL OTERO NOVAS	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	67,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	33,00%
% de otros externos	0,00%

COMITE DE AUDITORIA

Nombre	Cargo	Tipología
DOÑA ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZÁLEZ	PRESIDENTE	Independiente
DON JOSE MANUEL OTERO NOVAS	VOCAL	Independiente
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO

Nombre	Cargo	Tipología
DON RAMÓN BARRAL ANDRADE	PRESIDENTE	Independiente
DON ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ	VOCAL	Independiente
DON JAVIER REY LAREDO	VOCAL	Ejecutivo
DON JOSE MANUEL OTERO NOVAS	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	25,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	75,00%
% de otros externos	0,00%

COMITE EJECUTIVO INTERNACIONAL

Nombre	Cargo	Tipología
DON JACINTO REY GONZÁLEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON JACINTO REY LAREDO	VOCAL	Ejecutivo
DON ROBERTO REY PERALES	VOCAL	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	100,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION EJECUTIVA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMITE DE AUDITORIA	1	33,00%	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMITE EJECUTIVO INTERNACIONAL	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	Sí	No
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	X	
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	X	
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	X	
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

La Comisión Ejecutiva o Delegada.- tiene delegadas todas las facultades del Consejo, salvo las legal o estatutariamente indelegables.

Se regirá por las siguientes reglas de funcionamiento:

1. La Comisión Ejecutiva se reunirá con arreglo al calendario de sesiones que se establezca al comienzo de cada ejercicio, sin perjuicio de lo cual se reunirá igualmente a iniciativa del Presidente, cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad.
2. La convocatoria de las reuniones de la Comisión Ejecutiva se efectuará por cualquier medio del que pueda quedar constancia.
3. La Comisión Ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren, al menos, la mitad de sus miembros, presentes o representados. Los Consejeros miembros de la Comisión Ejecutiva, cuando no puedan asistir personalmente a la reunión, podrán delegar su representación en otro de los miembros asistentes mediante carta dirigida al Presidente.
4. Presidirá las reuniones el Presidente del Consejo de Administración. En ausencia del Presidente, sus funciones serán ejercidas por el Vicepresidente, y de haber varios, al que corresponda por prioridad de 10 número, y en defecto de todos ellos, el Consejero que la Comisión designe de entre sus miembros para desempeñar dicha función.
5. Actuará como Secretario y Vicesecretario de la Comisión Ejecutiva quienes lo fueran del Consejo de Administración, y de haber varios, al que corresponda por prioridad de número, y en defecto de todos ellos, el Consejero que la Comisión designe de entre sus miembros para desempeñar dicha función.
6. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes a la sesión.
7. La Comisión Ejecutiva podrá adoptar acuerdos sin sesión, en las condiciones en que pueda hacerlo el Consejo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas normas o reglas adicionales de funcionamiento aplicables a la Comisión Ejecutiva estime por conveniente.

El Consejo de Administración tendrá conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Ejecutiva.

***** Se continuará con la enumeración en H.1 *****

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La regulación de las comisiones del Consejo figura en el Reglamento del Consejo de Administración que se puede leer en la página web de la sociedad.

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión delegada o ejecutiva

La comisión ejecutiva se encuentra constituida en la actualidad por

Presidente. Jacinto Rey González. Consejero Ejecutivo
Vocal: Jacinto Rey Laredo. Consejero Ejecutivo
Vocal: Jose Manuel Otero Novas. Consejero Independiente

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

Artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración

Todas las operaciones que la Compañía realice, directa o indirectamente, con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas, requerirá la autorización del Consejo, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, salvo que se trate de operaciones o transacciones que formen parte de la actividad habitual u ordinaria de las partes implicadas o que se realicen en condiciones habituales de mercado.

Las operaciones referidas en el apartado anterior deben cumplir los principios de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se recogerán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la información pública periódica de la Compañía en los términos previstos en la normativa aplicable

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

No se ha producido delegación de esta facultad.

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

Artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración

Todas las operaciones que la Compañía realice, directa o indirectamente, con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas, requerirá la autorización del Consejo, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, salvo que se trate de operaciones o transacciones que formen parte de la actividad habitual u ordinaria de las partes implicadas o que se realicen en condiciones habituales de mercado.

Las operaciones referidas en el apartado anterior deben cumplir los principios de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, y se recogerán en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la información pública periódica de la Compañía en los términos previstos en la normativa aplicable

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

El Grupo SANJOSE es un grupo de sociedades que opera a nivel global en distintos ámbitos de actividad: construcción, concesiones, mantenimiento, inmobiliaria, etc.

Para ello, se dota de una dirección local en cada uno de los países en los que tiene presencia, con profesionales con gran experiencia y conocimientos relacionados con el país y el tipo de actividad. Adicionalmente cuenta con departamentos de apoyo y control a nivel central, ubicados en las oficinas centrales del Grupo en Madrid.

El alcance del sistema de gestión de riesgos abarca la totalidad del Grupo, con independencia de la actividad y/o región geográfica.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Consejo de Administración asume formalmente la responsabilidad última de la existencia y correcta aplicación del Sistema de Control Interno.

El papel del Consejo de Administración del Grupo SANJOSE es de aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Dicha función la tiene transferida al Comité de Auditoría, que revisa periódicamente el correcto diseño y funcionamiento del sistema de control interno, en coordinación con los Directores Generales de cada área, así como del Consejero Delegado del Grupo.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo, derivados del tipo de actividad que lleva a cabo y el entorno donde las realiza, son los siguientes:

-Riesgo de mercado: en particular,

a) los relativos a la demanda de servicios y productos que ofrece el Grupo.

b) los relativos a la demanda de activos inmobiliarios y, en consecuencia, el efecto indirecto que genera en la valoración que adquieren éstos en el balance de situación del Grupo.

-Riesgo regulatorio: relativo al cumplimiento de los requerimientos legales que afectan al desarrollo de la actividad. El número de países en los que opera el Grupo es elevado, estando sujeto al marco normativo de cada país. Adicionalmente, ciertas actividades desarrolladas por el Grupo están reguladas.

-Riesgo financiero: exposición al riesgo de liquidez, riesgo de cambio y tipos de interés.

-Riesgo Operativo: la actividad del Grupo consiste principalmente en el diseño, desarrollo y gestión de proyectos de construcción. El Grupo se dota de controles muy exigentes al objeto de asegurar el buen desarrollo de su actividad, y la prestación de los servicios de máxima calidad a sus clientes.

-Riesgo de fraude.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

El objetivo del Grupo SANJOSE, en cuanto al sistema de control interno establecido, es identificar y minimizar los riesgos a los que está expuesto, en un contexto de coste/beneficio de los procesos de control implementados.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo que se han materializado durante el ejercicio 2014 han sido:

-Riesgo de mercado: reducción muy significativa habida en el nivel de licitación de obra pública, así como en el nivel de contratación privada, justificado por las medidas de restricciones presupuestarias que se están llevando a cabo, así como una falta de confianza generalizada en el mercado.

-Riesgo financiero: en concreto, riesgo de liquidez. El Grupo ha firmado recientemente un contrato de reestructuración financiera al objeto de garantizar la estabilidad financiera necesaria para el desarrollo de su actividad a medio y largo plazo. Actualmente se está en fase de registro de garantías y perfeccionamiento de otros aspectos exigidos en el contrato mencionado.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

El sistema de control interno se centra principalmente en identificar de forma previa los riesgos a los que pueda estar expuesto el Grupo, por las características intrínsecas de la actividad que oferta o los mercados en los que opera, y establecer los controles necesarios para minimizar las posibles contingencias que se pudieran derivar, así como establecer y planificar las actuaciones o respuestas ante la materialización de éstos.

En este sentido, los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos identificados, son:

-Ante el riesgo de demanda: el departamento comercial y estudios cuenta con múltiples instrumentos para detectar y evaluar nuevas oportunidades de negocio, estando en plena coordinación con Presidencia y el Consejero Delegado, así como con la Dirección de Producción.

-Ante los riesgos financieros: se realizan y supervisan de forma periódica presupuestos de actividad y, en concreto, estimaciones de tesorería, de carácter diario, semanal y mensual.

-Riesgo de producción: se establece un sistema de supervisión y autorización con el objetivo de no asumir posiciones de riesgo en las ofertas presentadas, así como en la fase de producción y desarrollo de obras.

-Riesgo de fraude: se establece un sistema muy estricto en la concesión de poderes al cuerpo directivo y empleados del Grupo, así como en la realización de los pagos. Adicionalmente, a posteriori se revisa por auditoría interna del Grupo.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) del Grupo SANJOSE está basado en los principios y buenas prácticas de los informes publicados por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) que contiene las principales directivas para la implantación, gestión y control de un sistema de Control Interno y la gestión de riesgos corporativos.

El Consejo de Administración asume formalmente la responsabilidad última de la existencia y correcta aplicación de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera. El papel del Consejo de Administración del Grupo SANJOSE

es de aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control. Dicha función la tiene transferida al Comité de Auditoría. Deberá informarse de los controles que tiene implementados la Dirección Financiera, y asegurarse de su correcto y adecuado funcionamiento. Para aquellos controles donde lo entienda oportuno, y en especial en aquellos realizados directamente por la Dirección Financiera, y que puedan tener un componente de subjetividad, el Consejo de Administración pedirá la realización de aquellos procedimientos de control adicionales que entienda oportunos.

El diseño, implantación y funcionamiento del SCIIF es responsabilidad de la Dirección General de Administración y Finanzas del Grupo, según se establece en la Política de Supervisión del SCIIF del Grupo SANJOSE.

Deberá ser la Dirección de Auditoría Interna del Grupo SANJOSE quien se encargue de desarrollar estas tareas o cualquier otras que, en el desarrollo de la función de supervisión, el Consejo de Administración o el Comité de Auditoría del Grupo le puedan encomendar.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Consejo de Administración a través del Consejero Delegado, por lo que se refiere a las unidades y departamentos que intervienen en el proceso de la elaboración de la información financiera, es responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa.

El Consejero Delegado a través de la Dirección de Recursos Humanos es responsable de definir las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones.

El Grupo dispone de un apartado en la Intranet donde se publica el organigrama y las funciones de las principales responsables de área. El acceso a dichos contenidos está restringido en función al tipo de usuario que lo consulte.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El Grupo SANJOSE cuenta con un Código de Conducta que se encuentra en proceso de implementación por parte del Consejo de Administración.

Los principales valores incluidos en el Código de Conducta se refieren a:

- Mantenimiento de un estándar intachable de integridad en su comportamiento y relaciones, tanto en el exterior como con el interior de la Organización.
- Optimización de los recursos de los cuales es responsable para proporcionar la máxima competitividad a Grupo SANJOSE.
- Objetividad, transparencia y no discriminación en la gestión administrativa y elaboración de la información financiera con objeto de asegurar su fiabilidad.
- Cumplimiento de las políticas y normas internas así como la legislación vigente. Obligación de rechazo y denuncia de cualquier práctica incorrecta.
- Tratamiento confidencial de la información de la que se tenga conocimiento en el proceso de la gestión administrativa y elaboración de la información financiera.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

El Grupo se dota de los instrumentos necesarios para permitir comunicar cualquier tipo de incidencia a este respecto, salvaguardando la confidencialidad, las conductas irregulares de naturaleza financiera, contable o de cualquier otra, así como cualquier incumplimiento eventual del Código de Conducta.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

El Personal de Grupo SANJOSE involucrado en la preparación y revisión de la información financiera y en la evaluación del SCIIF recibe los programas de formación y actualización de la normativa y buenas prácticas necesarias para garantizar la fiabilidad de la información financiera generada.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

La presencia de Grupo SANJOSE en diversas áreas de negocio y en distintos países con diferentes entornos regulatorios, políticos y sociales hace que se presenten riesgos a identificar y gestionar de naturaleza muy variada.

Durante el ejercicio 2011, el Grupo abordó la identificación de los principales riesgos a los que está expuesto, habiendo quedado documentado el SCIIF con un alcance nacional e internacional. El Grupo lleva a cabo de forma periódica labores de revisión y actualización.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

La identificación de riesgos que afectan a la fiabilidad de la información financiera, se basa y tiene su inicio en la determinación del alcance según criterios cuantitativos de materialidad respecto a los importes consolidados de los últimos estados financieros cerrados del Grupo del "Importe Neto de la Cifra de Negocios", y "Total Activo", así como a otros criterios cuantitativos /error, fraude, operaciones no habituales, etc.

Para cada uno de los subprocesos identificados de cada una de las sociedades del Grupo, se identifican los riesgos inherentes que surgen en cada una de las fases del proceso-subproceso y los controles realizados por los distintos responsables para mitigar los mismos, documentándolo en una Matriz de Riesgos-Controles, analizando para cada riesgo la cobertura de los objetivos de la información financiera (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; derechos y obligaciones).

Dicho proceso se actualiza en función de las variables del perímetro de consolidación del Grupo, y la evolución de la actividad y su reflejo contable en los Estados Financieros, realizando el análisis comparativo de las variaciones de los procesos y subprocesos materiales.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

El Grupo cuenta con un proceso documentado y fundamentado en normativa interna que garantiza la correcta identificación del perímetro de consolidación a través de una adecuada segregación de funciones en la solicitud, autorización, comunicación y registro de cualquier operación de constitución, fusión, escisión adquisición o venta de sociedades, así como de cualquier otra operación societaria, y que implica para su ejecución, directamente, y de una forma coordinada, a los Departamentos Corporativos de Administración Central, Consolidación, Jurídico y Fiscal, entre otros.

Dicho proceso considera la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial, mediante, entre otros, el establecimiento de una adecuada estructura de segregación de funciones de solicitud, autorización y comunicación para llevar a cabo cualquier operación societaria en el Grupo.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

El diseño del SCIIF del Grupo está realizado desde una visión global teniendo en cuenta todos los posibles efectos de otros posibles riesgos (operativos, medioambientales, etc...), incluyendo referencias y vínculos con ellos.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

La Dirección de Auditoría Interna es el órgano responsable en el Grupo de supervisar el SCIIF:

- a) Hacer seguimiento de las recomendaciones realizadas y confirmar su correcta implementación por la Dirección General de Administración y Finanzas;
- b) Emitir opinión (vinculante) sobre los cambios propuestos por la Dirección General de Administración y Finanzas, etc.
- c) La propia Dirección General de Administración y Finanzas, a través de la Dirección de Administración y la de Consolidación, evaluará y validará dos veces al año, coincidiendo con la emisión de la información semestral y anual, el SCIIF por completo. La problemática detectada se pondrá en conocimiento de la Dirección de Auditoría Interna del Grupo, al objeto de que se evalúe el diseño y efectividad del SCIIF, realizando un informe al Comité de Auditoría, incluyendo la identificación de las debilidades del SCIIF, así como las medidas propuestas de corrección.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

El Grupo SANJOSE dispone de procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, cuya responsabilidad recae sobre el Consejo de Administración que la tiene delegada en el Comité de Auditoría, según se establece en el artículo 16.4. del Reglamento del Consejo de Administración de GESJ, S.A.

El Comité de Auditoría revisa, analiza y comenta los Estados Financieros y otra información financiera relevante, así como los principales juicios, estimaciones y proyecciones incluidos, con la Dirección General de Administración y Finanzas, el Director de Auditoría Interna y Auditores externos, para confirmar que dicha información es completa y que se han seguido los criterios consistentes con el cierre anual anterior.

Los flujos de actividades y controles, incluidos los relativos a riesgo de fraude, de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones valoraciones y proyecciones relevantes, están debidamente documentados mediante las políticas, normas y procedimientos corporativos de obligado cumplimiento.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

El Grupo SANJOSE dispone de políticas, normas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información y la gestión de su seguridad, enmarcados en el SGSI o Sistema de Gestión de la Seguridad de los sistemas de Información, de acuerdo con las normas y estándares internacionales más reconocidos como son las normas ISO 27001, ISO27002.

El acceso a los sistemas de información se gestiona de acuerdo con la función laboral del puesto de trabajo, las limitaciones establecidas por las diversas regulaciones y las necesidades de negocio para garantizar la fiabilidad de la información. Siguiendo la política corporativa, cada Sociedad del Grupo, coordinado todo ello por el Director de Sistemas del Grupo, define los perfiles de acceso, modificación, validación o consulta de la información en función del rol de cada usuario de los sistemas de información, asignado bajo el criterio de una adecuada segregación de funciones.

Se han establecido procedimientos que aseguran que el software instalado no puede ser modificado sin permisos específicos. Todos los sistemas de información están protegidos contra virus, y se dispone de elementos electrónicos y de software actualizados para evitar la intrusión en los sistemas de Información.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Con carácter general el Grupo SANJOSE realiza la gestión de las actividades que puedan afectar de modo material a la fiabilidad de los estados financieros, mediante la utilización directa de recursos internos evitando acudir a su externalización.

La gestión de actividades de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes por el Grupo se refieren fundamentalmente a la valoración de inmuebles. La selección de las mencionadas sociedades se realiza de acuerdo a métodos conformes con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" en aplicación de las Normas Internacionales de Valoración.

Los informes de valoración de estos activos, son sometidos a un proceso de revisión interna para verificar la corrección de las hipótesis y asunciones más significativas empleadas, así como su conformidad con las Normas Internacionales de Valoración y de contabilidad (NIIF).

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Grupo dispone de los procedimientos y mecanismos adecuados para transmitir al personal involucrado en el proceso de elaboración de la información financiera, los criterios de actuación aplicables, así como los sistemas de información empleados en tales procesos.

El Responsable último debe ser la Dirección General de Administración y Finanzas y se debe llevar a cabo a través de la Dirección de Administración Central en coordinación con la Dirección de Consolidación y Control de Gestión.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

La información financiera del Grupo se elabora a través de un proceso de agregación de estados financieros individuales para su posterior consolidación atendiendo a las normas de contabilidad y consolidación que le son de aplicación, hasta obtener la información financiera consolidada a publicar en los mercados.

La totalidad de las unidades que integran el Grupo SANJOSE tienen la obligación de enviar la información financiera con máximo detalle y utilizando un único formato, existiendo un responsable financiero para cada nivel de agregación. El Departamento de Consolidación establece los formatos a utilizar, y analiza las posibles incidencias que puedan surgir, informando a la Dirección General de Administración y Finanzas.

En el proceso de agregación y consolidación de los estados financieros, el Grupo emplea una aplicación informática que está parametrizada para realizar comprobaciones y conciliaciones automáticas en busca de incongruencias en los datos registrados, antes de validarlos. Esta herramienta genera mejoras en la seguridad de la información, así como un avance en la realización de detalles.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Entre las funciones atribuidas al Comité de Auditoría, el Reglamento del Consejo de Administración del Grupo SANJOSE incluye la de supervisar la información contable y financiera, los servicios de auditoría interna y externa, y el gobierno corporativo.

Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el Comité de Auditoría incluyen las siguientes competencias:

- Aprobar el plan de auditoría interna para la evaluación de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera y recibir información periódica del resultado de su trabajo, así como del plan de acción para corregir las deficiencias observadas.
- Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del Director del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- Revisión semestral y trimestral focalizada en la elaboración de los Estados Financieros a publicar.

El Grupo cuenta con un Departamento de Auditoría Interna cuyas competencias se refieren a las actividades tanto de aseguramiento como de consultoría propias de su función. Dichas competencias incluyen el apoyo al Comité de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interno de la información financiera.

La Dirección de Auditoría interna presenta al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo, le informa directamente de las incidencias identificadas en el desarrollo del mismo, proponiendo el plan de acción correspondiente en el que se indican las eventuales medidas correctoras.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El Comité de Auditoría mantiene una relación de carácter estable y profesional con los auditores de cuentas externos de Grupo SANJOSE y de las principales sociedades de su Grupo, con estricto respeto de su independencia. Dicha relación favorece la comunicación y discusión de las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados.

En este sentido, el Comité de Auditoría recibe al menos con carácter semestral, del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verifica que la Alta Dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

El Director de Auditoría Interna, ya sea en el proceso de revisión de las Cuentas Anuales, o en aquellos otros que le hayan sido encomendados, emite un informe cuyo destinatario es la Dirección General o el Director del Área revisada. En dicho informe se hace especial incidencia en las debilidades del procedimiento y otros problemas detectados, acordando las medidas a implementar para subsanar, así como el periodo de tiempo en que se implementará. Desde el Departamento de Auditoría Interna se evalúa su corrección en el plazo y forma definido. La Dirección de Auditoría Interna informa con carácter periódico al Comité de Auditoría de las principales debilidades detectadas así como del proceso de corrección implementado.

F.6 Otra información relevante

-

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El Grupo SANJOSE no somete a revisión por un auditor externo la información del SCIIF remitida a los mercados.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) **La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;**

b) **La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;**

c) **Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.**

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No se ha planteado la situación en la praxis societaria

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple

Explique

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;

- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la junta general;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados (“operaciones vinculadas”).

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

- 1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- 3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que

los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple Cumple parcialmente Explique

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple Explique

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple Cumple parcialmente Explique

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple Explique

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple Explique

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho

Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente.

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

Es necesaria la solicitud de tres Consejeros para convocar el Consejo.

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

18. Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;

b) Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente Explique

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple

Explique

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple

Explique

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No hay establecidos programas especiales.

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

La sociedad exige a los Consejeros la dedicación suficiente durante el desempeño de su cargo; el mecanismo para ello no es otro que la propia vinculación retributiva que conlleva tanto la asistencia a las sesiones del Consejo y de la Comisiones como la distribución de la asignación global establecida por la Junta de accionistas.

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple Cumple parcialmente Explique

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple Explique No aplicable

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple Explique No aplicable

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Cumple

Explique

No aplicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

En la composición de la comisión delegada prima el conocimiento en detalle del sector y del Grupo.

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

Cumple

Explique

No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

Explique

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Explique

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Cumple

Explique

No aplicable

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.

c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.

d) Informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Explique

No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

***** Continuación de C.2.4. *****

Artículo 15º del Reglamento del Consejo de Administración

.- El Comité de Auditoría: composición, funcionamiento y regulación interna.

1. Composición

El Consejo de Administración podrá constituir un Comité de Auditoría que estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. La mayoría de sus componentes serán Consejeros no Ejecutivos del Consejo de Administración. El Comité

de Auditoría tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia. El Consejo nombrará de entre sus miembros al Presidente, que deberá ser en todo caso un Consejero Independiente. El plazo de ejercicio del cargo de Presidente será de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido, en su caso, una vez transcurrido un (1) año desde la fecha de su cese. Desempeñará la Secretaría del Comité el Secretario del Consejo de Administración, siendo su Vicesecretario quien, en su caso, lo fuera del Consejo de Administración.

Los miembros del Comité de Auditoría cesarán por sustitución, por cumplimiento del plazo para el que han sido nombrados, por voluntad propia o por la pérdida de su condición de Consejeros.

2. Normas de funcionamiento

El Comité de Auditoría se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que lo solicite el Consejo de Administración, el Presidente de éste o dos (2) de los componentes del Comité de Auditoría y siempre que resulte conveniente para el buen ejercicio de sus funciones. En cualquier caso, el Comité de Auditoría deberá reunirse no menos de cuatro (4) veces al año. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad que fuese requerido para ello estará obligado a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría y a prestarle su colaboración y facilitarle acceso a la información de que disponga. También podrá requerir el Comité de Auditoría la asistencia a sus sesiones de los auditores externos de cuentas. El Presidente del Comité de Auditoría presidirá las reuniones y dirigirá las deliberaciones. El Comité de Auditoría se entenderá válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o debidamente representados, la mayoría de sus miembros.

Se aplicarán las normas de funcionamiento establecidas por los Estatutos Sociales para las reuniones de la Comisión Ejecutiva, respecto de la convocatoria, constitución y adopción de acuerdos, salvo en aquello que no sea compatible con la naturaleza y función del Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría elaborará un Informe anual sobre sus actividades que se incluirá en el informe de gestión de la Sociedad.

Artículo 16º.- Competencias del Comité de Auditoría.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en las materias de su competencia.
2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de auditores externos de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, incluyendo las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación.
3. Supervisar el funcionamiento de los servicios de auditoría interna establecidos por el Consejo de Administración, con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, así como proponer la selección, nombramiento, reelección o cese del Director de dichos servicios, proponer el presupuesto, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
4. Supervisar el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.
5. Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas, en su caso, en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.
6. Cuantas otras le vengán atribuidas por los Estatutos Sociales, el presente Reglamento, el Reglamento Interno de Conducta y otros reglamentos de la Sociedad en vigor. En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar el auxilio de expertos cuando estime que, por razones de independencia o especialización, no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin la presencia de ningún otro directivo.

Artículo 17º.- La Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno: composición, funcionamiento y regulación interna.

1. Composición

El Consejo de Administración podrá constituir una Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. La mayoría de sus componentes serán Consejeros no Ejecutivos del Consejo de Administración. El nombramiento tendrá una duración de seis (6) años, y en todo caso la misma duración que para el cargo de Consejeros tenga establecida cada miembro de la Comisión, pudiendo ser reelegidos cuantas veces se estime necesario, mientras mantengan su condición de miembros del Consejo. Los miembros de la Comisión de Retribuciones, Nombramientos y Buen Gobierno cesarán por sustitución, por cumplimiento del plazo para el que han sido nombrados, por voluntad propia o por la pérdida de su condición de Consejero. El Presidente será elegido por el Consejo de entre los miembros de la Comisión por un plazo de seis (6) años y en todo caso por el plazo máximo que le quede por cumplir como miembro de la Comisión. Tendrá también la condición de miembro de la

Comisión, con voz pero sin voto, el Letrado Asesor del Consejo de Administración. Cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad está obligado a asistir a las reuniones de la Comisión cuando sea requerido para ello.

2. Normas de funcionamiento

La solicitud de información a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno será formulada por el Consejo de Administración o su Presidente. La Comisión se reunirá cada vez que la convoque su Presidente, cuando lo soliciten la mayoría de sus miembros o cuando sea requerida su convocatoria por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad. En cualquier caso, deberá reunirse siempre que el Consejo o el Presidente del Consejo solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y cuando resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno se reunirá dos (2) veces al año y coincidiendo con aquellas fechas que permitan el estudio y análisis de todas las condiciones e informaciones necesarias para la determinación de las retribuciones anuales o nombramientos de los miembros del Consejo o de los altos directivos de la Sociedad y sus filiales.

El Secretario levantará acta de las deliberaciones, de los asuntos trascendentes y de los acuerdos de la Comisión, que deberán ser adoptados por mayoría de sus miembros. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá establecer cualesquiera otras reglas adicionales de funcionamiento aplicables a la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Artículo 18º.- Funciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Sin perjuicio de las funciones adicionales que pueda establecer el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno tendrá, en su caso, los siguientes cometidos:

1. Informar y proponer el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración, ya sea al propio Consejo para efectuarlo por cooptación para cubrir alguna vacante producida en dicho órgano, ya para proponer tal nombramiento a la Junta General de la Sociedad.
2. Determinar y proponer, para su aprobación por el Consejo de Administración, las condiciones de los contratos o acuerdos suscritos por la Sociedad con el Consejero Delegado, en su caso.
3. Informar y proponer para su aprobación por la Junta al respecto de las retribuciones a percibir por los miembros del Consejo, así como para que el Consejo apruebe lo que resulte pertinente al respecto de las dietas a satisfacer por la asistencia a sus reuniones y a las reuniones de cada Comité o Comisión del Consejo, en su caso.
4. Informar y proponer, para su aprobación por el Consejo de Administración, al respecto de la selección y el nombramiento de personal directivo de máximo nivel de la Sociedad y sus filiales, así como de la política de sus retribuciones y condiciones contractuales.
5. La supervisión y seguimiento de la transparencia en las actuaciones sociales, el cumplimiento de las normas de gobierno de la Sociedad y el cumplimiento de las normas del Reglamento Interno de Conducta por parte de los miembros del Consejo y los Directivos de la Sociedad, informando al Consejo de las conductas o incumplimientos que se produjeran, para ser corregidas, o dando cuenta, en caso de no ser corregidas, a la Junta General.
6. Proponer al Consejo de Administración, previa elaboración del correspondiente informe justificativo, la modificación del presente Reglamento.
7. En el ámbito de sus funciones elevar al Consejo de Administración, para su eventual estudio y aprobación, las propuestas que estime oportunas.

Artículo 18ºbis. El Comité Ejecutivo Internacional: composición, funcionamiento y regulación interna.

1. Composición.

El Consejo de Administración podrá constituir un Comité Internacional que estará compuesto por un máximo de doce (12) miembros, que serán designados por el Consejo de Administración a propuesta exclusiva de su Presidente. Los miembros del Comité Ejecutivo Internacional serán o bien miembros del Consejo de Administración, en su carácter de administradores del Grupo, o bien terceros técnicos, con el carácter de asesores internacionales o expertos sectoriales, designados especialmente para esta función. El Comité Ejecutivo Internacional tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia en el ámbito internacional. El Consejo estará presidido por el Presidente del Consejo de Administración. Los acuerdos del Comité, adoptados con el Presidente, tendrán la consideración jurídica de las decisiones del Presidente conforme a las facultades delegadas del Consejo. Los miembros del Comité Ejecutivo Internacional cesarán por sustitución, por cumplimiento del plazo para el que han sido nombrados, por voluntad propia o por la pérdida de confianza por acuerdo del Consejo de Administración.

2. Normas de funcionamiento

El Comité Ejecutivo Internacional se reunirá cada vez que lo convoque su Presidente. Las sesiones del Comité podrán ser plenas o por secciones, en éste último caso, con sólo aquellos miembros convocados en cada caso por el Presidente, en atención, a la variedad de países, áreas de especialización o sectores de actividad.

3. Competencias del Comité Ejecutivo Internacional.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité Ejecutivo Internacional tendrá las siguientes competencias:

- a) Colaborar en el desarrollo del área internacional del Grupo en todas sus divisiones, tanto en la construcción como en las concesiones, la energía y los proyectos inmobiliarios y urbanísticos o de cualquier otro tipo de negocio.
- b) Contribuir al incremento de las relaciones internacionales del grupo con entidades públicas y privadas, internacionales y locales.
- c) Búsqueda de oportunidades de negocio. Análisis de proyectos. Formulación de propuestas, tanto a las entidades extranjeras, públicas o privadas, como a otras entidades que desarrollen proyectos a nivel internacional.
- d) Captación de capitales y financiación de inversiones para los proyectos internacionales.
- e) Proponer proyectos de empresa o inversión conjunta con los socios adecuados.

4. Retribución

La retribución de los miembros del Comité Ejecutivo Internacional será asignada por el Consejo de Administración, a propuesta exclusiva de su Presidente, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, dentro de los límites, parámetros y términos que apruebe cada año la Junta General de Accionistas.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25/03/2015.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No

FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Grupo Empresarial San José, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan. Los Administradores, en prueba de su conformidad, firman a continuación.

Las presentes Cuentas Anuales consolidadas constituidas por el Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2014, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado y la Memoria consolidada correspondientes al ejercicio 2014, extendidos en 112 folios de papel común, así como el Informe de Gestión consolidado adjunto, extendido en un total de 71 folios de papel común, por una sola cara, adicionales a la presente hoja de firmas, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 20 de mayo de 2015.

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Roberto Rey Perales

D. Enrique Martín Rey

D^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Ramón Barral Andrade

D. José Manuel Otero Novas

D. Roberto Álvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

Las presentes cuentas anuales consolidadas no están firmadas por los Sres. Rey González y Álvarez Álvarez, que han asistido a la reunión del Consejo por videoconferencia desde el extranjero.

El Secretario