

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

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016, 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.

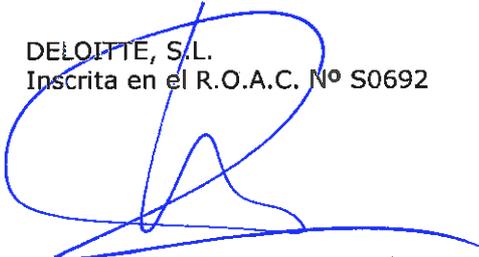
#### *Opinión*

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 2016, 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.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 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 2016. 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. Nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González  
28 de febrero de 2017

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

Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Miles de Euros)

ACTIVO	31.12.2016	31.12.2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2016	31.12.2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Inmovilizado material (Nota 7)	45.900	45.917	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	4.711	5.664	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de consolidación (Nota 9)	9.984	9.984	Reservas	(167.854)	(176.507)
Inmovilizado intangible (Nota 10)	20.557	18.856	Diferencias de conversión	(43.421)	(45.268)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 13.4)	53.121	57.247	Ajustes en patrimonio por valoración	(262)	(428)
Participaciones en sociedades asociadas (Nota 11)	52.666	56.792	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	10.082	8.653
Créditos a sociedades vinculadas (Nota 23)	455	455	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la Soc.Dominante	(43.926)	(56.021)
Otros activos financieros no corrientes (Nota 13.4)	150.947	154.331	Intereses de accionistas minoritarios	21.297	21.680
Activos por impuestos diferidos (Nota 20.6)	32.839	35.484	TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 14)	(22.629)	(34.341)
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>318.059</b>	<b>327.483</b>			
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a largo plazo (Nota 15)	28.963	19.223
			Deuda financiera no corriente (Nota 16)	488.280	512.557
			Obligaciones y otros valores negociables	138.075	146.734
			Deudas con entidades de crédito	346.524	361.065
			Acreedores por arrendamiento financiero	162	534
			Otros pasivos financieros	3.519	4.224
			Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	906	1.196
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20.6)	15.491	14.460
			Anticipos a largo plazo	965	954
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	534.605	548.390
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a corto plazo (Nota 22.10)	42.386	37.471
			Deudas financiera corriente (Nota 16)	63.722	47.810
			Obligaciones y otros valores negociables	33.594	30.800
			Deudas con entidades de crédito	26.871	15.837
			Acreedores por arrendamiento financiero	372	351
			Otros pasivos financieros	2.885	822
			Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	2	8
			Deudas con sociedades vinculadas (Nota 23)	2.620	1.748
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18)	395.742	383.763
			Acreedores comerciales (Nota 18.1)	371.026	343.455
			Administraciones Pública acreedoras (Nota 20.6)	14.464	24.437
			Otros pasivos corrientes (Nota 18.2)	10.252	10.562
			Periodificaciones a corto plazo	6.171	5.309
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	510.643	476.109
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.022.619	984.849
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11)	4.186	-			
Existencias (Nota 12)	104.122	92.176			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	237.282	271.415			
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 13.1)	202.864	210.536			
Sociedades vinculadas, deudoras (Nota 23)	1	-			
Deudores varios	4.928	25.342			
Administraciones Públicas deudoras (Nota 20.6)	28.610	29.646			
Otros activos corrientes	879	491			
Otros activos financieros corrientes (Nota 13.3)	101.884	61.941			
Periodificaciones a corto plazo	5.247	5.400			
Efectivo y otros activos líquidos equivalente (Nota 13.2)	251.839	231.834			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>704.560</b>	<b>662.766</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.022.619</b>	<b>984.849</b>			

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2016

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

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los  
ejercicios 2016 y 2015  
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.1)	613.394	536.099
Otros ingresos de explotación	9.806	7.976
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Notas 12 y 22.11)	(4.204)	(6.370)
<b>Aprovisionamientos (Nota 22.2)</b>	<b>(402.902)</b>	<b>(338.125)</b>
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(214.561)	(187.967)
Trabajos realizados por otras empresas	(188.231)	(150.272)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 12)	(110)	114
<b>Gastos de personal (22.3)</b>	<b>(94.706)</b>	<b>(85.228)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(89.978)</b>	<b>(80.265)</b>
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(15.429)	(9.923)
Otros gastos de gestión corriente (Nota 22.2)	(74.549)	(70.342)
<b>Dotación a la amortización (Notas 6, 7 y 8)</b>	<b>(5.819)</b>	<b>(5.664)</b>
<b>Exceso de provisiones (Notas 15 y 22.10)</b>	<b>281</b>	<b>1.305</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 22.9)</b>	<b>(796)</b>	<b>1.021</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>25.076</b>	<b>30.749</b>
<b>Ingresos financieros (Nota 22.7)</b>	<b>21.442</b>	<b>30.149</b>
<b>Gastos financieros (Nota 22.8)</b>	<b>(27.671)</b>	<b>(30.201)</b>
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 17)	-	(20.346)
Diferencias de cambio	17	3.641
<b>Deterioro y resultado por enajenación de instr. financieros (Notas 13.4 y 22.12)</b>	<b>(109)</b>	<b>(2.497)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(6.321)</b>	<b>(19.254)</b>
<b>Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 11)</b>	<b>953</b>	<b>(845)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>19.708</b>	<b>10.650</b>
<b>Impuestos sobre beneficios (Nota 20.2)</b>	<b>(11.636)</b>	<b>(3.364)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>8.072</b>	<b>7.286</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio]</b>	<b>8.072</b>	<b>7.286</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas)</b>	<b>(2.010)</b>	<b>(1.367)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOC.DOMINANTE [Beneficio]</b>	<b>10.082</b>	<b>8.653</b>
<b>Beneficio por acción:</b> (euros/acción)		
-Básico	0,16	0,13
-Diluido	0,16	0,13

Las Notas 1 a 26 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 2016

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015**

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>8.072</b>	<b>7.286</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(121)	(122)
-Otros	93	20
-Efecto impositivo	(50)	26
	<b>(78)</b>	<b>(76)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
-Por cobertura de flujos de efectivo	412	30.682
-Otros	(51)	(208)
-Efecto impositivo	(90)	(7.355)
	<b>271</b>	<b>23.119</b>
<b>TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>8.265</b>	<b>30.329</b>
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	<b>10.242</b>	<b>31.673</b>
b) Atribuidos a intereses minoritarios	<b>(1.977)</b>	<b>(1.344)</b>

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2016.

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

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(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						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>(86.032)</b>	<b>78.478</b>	<b>(48.048)</b>	<b>(39.978)</b>	<b>(23.915)</b>	<b>(120.054)</b>	<b>(81.757)</b>	<b>24.302</b>	<b>(57.455)</b>
Distribución del resultado del ejercicio 2014:												
-A reservas	-	-	-	(105.488)	(13.702)	(864)	-	-	120.054	-	-	-
-Pago dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.553)	(1.553)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(7.889)	-	-	(7.889)	2.227	(5.662)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(51.399)	51.218	-	-	-	(181)	181	-
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	(933)	-	2.599	467	-	2.133	(2.133)	-
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2015	-	-	-	-	-	-	-	23.020	8.653	31.673	(1.344)	30.329
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>(191.520)</b>	<b>12.444</b>	<b>2.306</b>	<b>(45.268)</b>	<b>(428)</b>	<b>8.653</b>	<b>(56.021)</b>	<b>21.680</b>	<b>(34.341)</b>
Distribución del resultado del ejercicio 2015:												
-A reservas	-	-	-	35.289	(25.791)	(845)	-	-	(8.653)	-	-	-
-Pago dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(801)	(801)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	1.847	-	-	1.847	2.695	4.542
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-	-	(2.427)	2.427	-	-	-	-	(299)	(299)
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6	(1)	5
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2016	-	-	-	-	-	-	-	160	10.082	10.242	(1.977)	8.265
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.951</b>	<b>155.578</b>	<b>263</b>	<b>(156.231)</b>	<b>(15.774)</b>	<b>3.888</b>	<b>(43.421)</b>	<b>(262)</b>	<b>10.082</b>	<b>(43.926)</b>	<b>21.297</b>	<b>(22.629)</b>

Las Notas 1 a 26 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 2016.

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A**

**LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015**

(Miles de euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>Recursos generados por operaciones continuadas:</b>		
(+) Resultado antes de impuestos	19.708	10.650
(+) Dotación a la amortización	5.819	5.664
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	15.359	8.526
(-) Ingresos financieros	(21.442)	(30.149)
(+) Gastos financieros	27.671	30.201
(+/-) Diferencias de cambio	(17)	(3.641)
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	-	20.346
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	(953)	845
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	1.533	(3.223)
<b>Total Recursos generados por operaciones</b>	<b>47.678</b>	<b>39.218</b>
<b>Ajuste por otros resultados</b>		
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	(8.937)	(4.584)
(+/-) Cambios en el capital corriente operativo		
a) (Incremento) / Disminución de existencias	(10.141)	5.979
b) (Incremento) / Disminución de deudores u otras cuentas a cobrar	18.664	(16.631)
c) (Incremento) / Disminución Otros Activos No Financieros corrientes	154	(936)
d) Incremento / (Disminución) de Acreedores Comerciales	29.502	28.514
e) Incremento / (Disminución) de Otras Pasivos No Financieros corrientes	862	(3.835)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(1.959)	(4.384)
<b>1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES</b>	<b>75.823</b>	<b>43.342</b>
<b>Inversiones:</b>		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(4.958)	(2.407)
(-) Inmovilizado intangible	(3.063)	(183)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(5.686)	(369)
<b>Total Inversiones</b>	<b>(13.707)</b>	<b>(2.959)</b>
<b>Dividendos cobrados</b>	<b>2.960</b>	<b>4.359</b>
<b>Desinversiones:</b>		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	2.580	759
(+) Inmovilizado intangible	22	71
(+) Participaciones y otros activos financieros	886	8.019
<b>Total Desinversiones</b>	<b>3.488</b>	<b>8.849</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión</b>	<b>3.364</b>	<b>29.629</b>
<b>2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES</b>	<b>(3.895)</b>	<b>39.878</b>
<b>Dividendos pagados</b>	<b>(801)</b>	<b>(1.553)</b>
<b>Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero</b>	<b>(44.060)</b>	<b>(25.187)</b>
No corriente	(3.837)	1.004
Corriente	(40.223)	(26.191)
<b>Intereses netos:</b>	<b>(4.666)</b>	<b>(17.624)</b>
Cobrados	10.077	14.881
Pagados	(14.744)	(32.505)
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación</b>	<b>(2.396)</b>	<b>(10.282)</b>
<b>3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN</b>	<b>(51.923)</b>	<b>(54.646)</b>
<b>FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO</b>	<b>20.005</b>	<b>28.574</b>
<b>SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>231.834</b>	<b>203.260</b>
Movimiento habido en el ejercicio	20.005	28.574
<b>SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>251.839</b>	<b>231.834</b>

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2016.

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

Memoria consolidada  
correspondiente al ejercicio 2016

## **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 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 societarias habidas en el ejercicio:**

### ***Fusión de “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.” y la sociedad participada: “Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.”***

Con fecha 21 de diciembre de 2016, el Accionista Único de la sociedad “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.”, adoptó la decisión de disolver su sociedad participada “Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.” al objeto de proceder a su absorción, sin liquidación, mediante traspaso en bloque de todos sus bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo a la sociedad absorbente, que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedan disueltas sin liquidación una vez que se ha elevado a público el acuerdo de fusión, mediante escritura de fecha 21 de diciembre de 2016, y ha quedado presentada e inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra el 28 de diciembre de 2016.

Al ser la sociedad absorbente el socio único de la sociedad absorbida, conforme a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, no ha precisado informe de experto independiente.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión han sido incorporados en los libros contables de “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.” por los mismos valores que tenían en la sociedad absorbida.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de “Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.”, es el 1 de enero de 2016.

La presente operación de fusión se ha acogido a las exenciones y beneficios previstos en la directiva 90/434/CEE y a las normas españolas, en especial las referidas en el Capítulo VII del Título VI del R.D.L. 27/2014, de 27 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (régimen de neutralidad fiscal).

## **Operaciones habidas en ejercicios anteriores:**

A continuación se enumeran las principales operaciones mercantiles/corporativas llevadas a cabo en el Grupo SANJOSE en los últimos ejercicios. Se da información en detalle en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio en el que se produjeron:

- Ampliación y reducción de capital social simultáneas en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 2014.
- Escisión total de la sociedad “San José Tecnologías, S.A.U.” en beneficio de las sociedades “Constructora San José, S.A.”, “San José Energía y Medio Ambiente, S.A.” y “San José Concesiones y Servicios, S.A.U.”: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 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: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 2010.
- 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.”: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 2008.
- 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.”: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 2008.

- Fusión de “San José 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.”: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 2008.
- Escisión de rama de actividad de la sociedad participada “Tecnocontrol, S.A.U.” a favor de “Tecnocontrol Servicios, S.A.U.”: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 2009.
- Fusión por absorción de “Sanjose Tecnologías, S.A.U.” y “Tecnocontrol, S.A.U.”: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 2009.
- 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.”: operación aprobada y llevada a cabo en el ejercicio 2008.

Las operaciones citadas se sometieron 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.

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

### ***2.1 Marco normativo y principios contables***

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes (Grupo SANJOSE o “el Grupo”) del ejercicio 2016 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 2016 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 2015 (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 23 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Pontevedra. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2016 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 2016 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2016, 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 2016:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:</b>		<b>Aplicación obligatoria para el Grupo:</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
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 febrero de 2015 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de febrero de 2015 (1)
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, que no incluyen los basados en ingresos.	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.
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.
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas.	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.
Modificaciones NIC 1: Iniciativa desgloses (publicada en diciembre 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.).	1 de enero de 2016.
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (publicada en diciembre 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016.

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014.

La fecha de entrada en vigor aprobada por el IASB para todas estas normas es el 1 de enero de 2017.

Las normas anteriores no han tenido un impacto significativo en los datos consolidados del Grupo.

#### 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:

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
<b>Nuevas normas</b>		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31).	1 de enero de 2018.
NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018.

<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
<b>Nuevas normas</b>		
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	1 de enero de 2018.
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.	1 de enero de 2019.
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación de NIC 7: Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a usuarios.	1 de enero de 2017.
Modificación de NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017.
Modificación de NIIF 2: Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pagos basados en acciones.	1 de enero de 2018.
Modificación de NIIF 4: Contratos de seguros	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018.
Modificación de NIIF 40: Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en septiembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores a una serie de normas.	1 de enero de 2018.
IFRIC 22 – Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Establece la fecha de la transacción, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera	1 de enero de 2018.
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (publicada en septiembre de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	Sin fecha definida.

La NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y la NIC 11 Contratos de construcción, así como otras interpretaciones del IFRIC relacionadas. La IFRS 15 establece 5 pasos que deben tenerse en cuenta para que una entidad pueda reconocerse una venta:

1. Identificar el contrato con el cliente.
2. Identificar las obligaciones separadas del contrato.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
5. Contabilizar los ingresos cuando, o a medida que, la entidad satisface sus obligaciones.

La norma es aplicable a partir del 1 de enero de 2018, sin embargo, tendrá carácter retroactivo, aunque están contempladas ciertas opciones en la transición.

Los administradores de la sociedad dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes en las masas patrimoniales.

## **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 (véanse 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 (véase Nota 4.16).
9. Gestión del riesgo financiero (véase Nota 20).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016 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 2016, son los siguientes:

País	Moneda	Tipo de cambio de cierre	Tipo de cambio medio
Estados Unidos/Timor	Dólar EEUU	1,0536	1,1030
México	Peso mexicano	21,7816	20,6696
Argentina	Peso argentino	16,7418	16,4459
Cabo Verde	Escudo Cabo Verde	110,2650	110,2650
Panamá	Balboa panameño	1,0536	1,1030
Uruguay	Peso uruguayo	30,1727	32,7909
Paraguay	Guaraní	5.911,27	6.137.1392
Perú	Soles peruanos	3,4856	3,6704
Chile	Peso chileno	700,946	738,3149
Brasil	Real brasileño	3,4274	3,8163
India	Rupia india	71,4785	74,1422
Marruecos	Dirham marroquí	10,6076	10,7534
Colombia	Peso Colombiano	3.158,05	3.341,14
República del Congo	Franco BEAC	655,957	655,957
Nepal	Rupia nepalí	112,295	117,1979
Mozambique	Nuevo Metical	74,53	69,5248
Emiratos Árabes Unidos	Dirham de Emiratos Árabes	3,8688	4,0503
Rumanía	Nueva Lei	4,5309	4,4861

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 2016 y 2015, es la siguiente:

	Millones de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Activos no corrientes	3,2	1,5
Activos corrientes	262,7	261,2
Pasivos no corrientes	0,7	0,9
Pasivos corrientes	255,2	253,6
Total ingresos	159,7	147,4
Total gastos	(149,4)	(144,7)

En el Anexo III 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 dominante 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 2016 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 13 de enero y 19 de mayo de 2016, la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha constituido en Malta y Bolivia sendas sucursales. El objeto de estas unidades de negocio será el desarrollo de la actividad del Grupo en los mencionados países. Actualmente, el Grupo tiene adjudicado en Malta un contrato de construcción (obra civil), estando en ejecución.
2. El 23 de diciembre de 2016, se ha producido la liquidación final de la sociedad asociada "Corporación San Bernat, S.L." (Corsabe). Como consecuencia, el Grupo ha dado de baja de su balance la participación que mantenía en esta sociedad por un importe de 1.777 miles de euros. Como parte de los activos recibidos en el proceso de liquidación, destacan 303.513 acciones de la sociedad "Oryzon Genomics, S.A." por un importe de 1.411 miles de euros, correspondientes a un 1,07% del capital social (véase Nota 13.4). Derivado de esta operación el Grupo se ha registrado un beneficio por importe de 364 miles de euros registrados en el adjunta del ejercicio epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 2016.
3. Durante el ejercicio 2016, la participada "Fotovoltaica El Gallo 10, S.L." restituyó a su socios un importe de 1.753 miles de euros, correspondiente a reducción parcial de capital. Como consecuencia, el Grupo ha reducido su participación en esta filial por un importe total de 1.454 miles.
4. Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha ampliado capital en la sociedad participada "Udra México S.A. de CV" por importe total de 716 miles de euros mediante la capitalización préstamos concedidos previamente a esta sociedad.
5. Con fecha 29 de junio de 2016, la sociedad del grupo "Constructora San José, S.A." ha constituido la sociedad "Constructora San José Colombia, S.A.S." como parte del plan de desarrollo de la actividad del Grupo en este país, con capital de 53 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016 se encontraban pendientes de desembolsar un importe de 30 miles de euros.
6. Con fecha 21 de diciembre de 2016 (efecto contables a partir del 1 de enero de 2016) se ha llevado a cabo la operación de fusión por absorción, por la que "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U." ha absorbido la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo, de su sociedad participada "Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.", que queda disuelta sin liquidación. Esta operación se ha depositado e inscrito en el Registro Mercantil de Pontevedra el 28 de diciembre de 2016.
7. Con fecha 19 de diciembre de 2016, la sociedad del grupo "San José Constructora Chile, S.A.", ha procedido a la compra del 50% de la sociedad "Consortio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A.",

por un importe de 1.100 miles de euros, ostentando a 31 de diciembre de 2016 el 100% del capital social de esta participada.

Durante el ejercicio 2015 se produjeron los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 30 de junio de 2015, de acuerdo a los compromisos adquiridos en los contratos de reestructuración financiera firmados por el Grupo el 30 de diciembre de 2014 (véase Nota 17.3), el Grupo vendió la participación que mantenía en la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U." a los acreedores financieros de la financiación sindicada obtenida en España (véase Nota 12).
2. Con fecha 30 de junio de 2015, e igualmente como consecuencia del perfeccionamiento de los compromisos adquiridos en el marco del contrato de reestructuración financiera (véase Nota 17.3), la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." adquirió una participación del 50% en el capital social de la sociedad "Pinar de Villanueva, S.L.", por importe de 6.422 miles de euros (véase Nota 11).
3. El 16 de junio de 2015 la sociedad dominante constituyó la sociedad "GSJ Solutions, S.L.U.", cuya actividad consiste en la prestación de servicios de ingeniería.
4. Durante el ejercicio 2015, la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." amplió capital por importe de 3.292 miles de euros en su participada "Udra México S.A. de C.V.", mediante la capitalización parcial del préstamo que se tenía previamente concedido.
5. Durante el ejercicio 2015, la participada "Fotovoltaica El Gallo 10, S.L." restituyó a su socios un importe total de 3.930 miles de euros, correspondiente a reducción parcial de capital y devolución de prima de emisión.
6. Durante el mes de diciembre de 2015, se constituyó en Abu Dhabi la sociedad "San José Contracting. L.L.C" en la que la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." (a través de la sucursal que posee en este país) participaba en un 85%. Dicha participación se alcanzó a través de la tenencia directa del 49% del capital social, así como por la existencia de un acuerdo con el otro accionista que le otorgaba al Grupo un control efectivo total del 85%.
7. El 25 de abril de 2015 la sociedad del Grupo "Constructora San José Brasil Ltda." amplió su capital social en 61.109 reales brasileños (aproximadamente 20 miles de euros) que fue suscrito y desembolsado íntegramente por "Constructora San José, S.A.".
8. El 17 de septiembre de 2015, se constituyó, en Santiago de Chile, la sociedad "San José Nuevos Proyectos Salud Limitada" con un capital social de un millón de pesos chilenos (aproximadamente 1 miles de euros), en la que el Grupo participa en el 100%.

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 2015 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

## **2.6 Cambios en políticas contables**

Los criterios de consolidación aplicados durante el ejercicio 2016 son consistentes con los aplicados en las cuentas consolidadas del ejercicio 2015.

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

## **3. Distribución del resultado de la sociedad dominante**

Los administradores de la sociedad dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado del ejercicio 2016, equivalente a una pérdida por importe de 41.659 miles de euros, a mayor importe de los "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

## **4. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2016 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 consolidada que corresponda a su naturaleza.

## 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 consolidado.

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, 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 está 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 NIIF 15 "Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", 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 norma mencionada.

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, 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 incurren.

#### *Derechos de Uso*

El Grupo cataloga dentro del inmovilizado intangible los derechos de uso de los terrenos en los que desarrolla su actividad la sociedad participada "Fotovoltaica El Gallo 10, S.L." y que amortiza de una forma lineal, en función de su vida útil de dichos derechos, que atiende al período de uso del terreno, que se establece en 25 años. El período de disfrute de los derechos de arrendamiento finaliza en 2036.

Así mismo, el Grupo ha englobado dentro de este epígrafe, los derechos de construcción del Hospital Carlos Cisternas de Calama, que se han adquirido durante el ejercicio 2016 como parte de la adquisición de la sociedad Consorcio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A. (véase Nota 2.4).

En ambos casos, los derechos se han valorado en función de los costes incurridos en la adquisición onerosa de los mismos.

### **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. 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 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 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 2016 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 2016 y 2015 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en los epígrafes "Inmovilizado material" e "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 (UGE) a la que el activo pertenece.

En el caso de las UGE 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 12).

## **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 consolidada 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 los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo no ha activado gastos financieros en el epígrafe de "Existencias".

El Grupo realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias inmobiliarias 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 17.801 y 18.436 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente (véase Nota 12).

#### *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 hallan valorados 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, que se mantendrá en el balance de situación consolidado del Grupo hasta el momento en que se deba cancelar dicha obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos de emisión.

#### **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 (véanse Notas 13.1 y 18.3).

#### **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 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 2016 y 2015. Así mismo, no se han realizado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2016 y 2015.

#### **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 2016 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 14.6).

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 17).

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 2016 y 2015 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y *Collars*) y de divisa para un importe nominal total de 15.799 y 17.034 miles de euros, respectivamente, con vencimientos entre los ejercicios 2017 y 2021. 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 2016 y 2015 es de 711 y 844 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. Con carácter general, el registro de los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando éstos se han entregado y su propiedad se ha transferido. Los ingresos por prestación de servicios por mantenimiento o explotación, se registran como ingresos ordinarios cuando estos se entienden efectivamente prestados.
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 previstos para la realización de la obra contratada.

Para los trabajos que se realicen sin estar recogidos en el contrato principal, por exigencia de éste o a petición del cliente, 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 esté justificado y aprobado técnicamente, y no existan dudas sobre su aprobación posterior.

Las distintas sociedades del Grupo con actividad de construcción o ejecución de proyectos, se dotan del sistema de control interno necesario y suficiente para la identificación y diferenciación de los distintos componentes del presupuesto total de ingresos (contrato principal, modificados, complementarios y

reclamaciones) y su grado de aprobación (sin aprobación, con aprobación técnica, con aprobación técnica y económica).

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.

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.

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

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.

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.

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 Cabo Verde, S.A.	Cabo Verde	Construcción
Sucursal de Constructora Udra, Ltda. en Cabo Verde	Praia (Cabo Verde)	Construcción
Constructora San José Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
Tecnoartel Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones
Carlos Casado, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Tenencia patrimonial
Sucursal de Constructora San José en Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
Hospes Brasil Participaciones e Empreendimientos Lda.	Brasil	Construcción y promoción
Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda.	Brasil	Construcción y promoción

Concesionaria San José - Tecnocontrol, S.A.	Santiago de Chile (Chile)	Construcción y gestión hospitalaria
San José Tecnologías Chile Limitada	Chile	Construcción
Tecnocontrol Chile Limitada	Chile	Construcción
Inversiones San José Chile, Lda.	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles
Inversiones San José Andina, Ltda.	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	Nueva Delhi (India)	Construcción
Eskonel Company, S.A.	Uruguay	Construcción
San José Construction Group, Inc	Washington (EE.UU)	Construcción
Inmobiliaria 2010, S.A.	Lima (Perú)	Construcción y promoción
San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.	Lima (Perú)	Construcción
San José Perú Constructora, S.A.	Lima (Perú)	Construcción
Parsipanny Corp. S.A.	Uruguay	Inmobiliaria y Agropecuaria
Rincon S.A.G.	Paraguay	Inmobiliaria y Agropecuaria
Puerta de Segura, S.A.	Uruguay	Industrial, Comercial
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Nepal	Nepal	Construcción
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Timor	Timor	Construcción
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Abu Dhabi	Abu Dhabi	Construcción
San José Congo, S.A.	Congo	Construcción e Inmobiliaria
SJ Contracting, LLC.	Abu Dhabi	Construcción
Consortio Hospital Carlos Cisternas de Calama S.A.	Chile	Construcción
Sociedad Concesionaria Rutas del Loa	Chile	Construcción
San José Nuevos Proyectos Salud Limitada	Chile	Construcción

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-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 20).

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 consolidado.

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 consolidado 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 2016, 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 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.
- Vision King, S.A.U.
- Running King, S.A.U.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- San José Energía y Medioambiente, S.A.U.
- Poligeneraciones parc de L´Alba, S.A.
- Xornal Galinet, S.A.U.
- Gestión de Servicios de Salud, S.A.U.
- GSJ Solutions, S.L.U.
- Fotovoltaica El Gallo 10, S.L.

Adicionalmente, a partir del 1 de enero de 2015, la sociedad participada “Erainkuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.” constituyó como sociedad dominante de un grupo de Consolidación Fiscal que tributa dentro del Régimen Foral del País Vasco, en el que se incluye adicionalmente la siguiente sociedad: Alexín XXI, S.A.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 reestimadas 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, las relacionadas con la promoción de Parques de la Huaca, en Perú), cuya estimación está basada en estudios técnico-económicos. 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.

#### *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 traspassa 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 (véanse 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 reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2016 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados 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, el Grupo tiene registradas, en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 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 16.2).

### **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.

### **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:

	<b>Ejercicio 2016</b>	<b>Ejercicio 2015</b>	<b>Variación</b>
Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (miles de euros)	10.082	8.653	1.429
Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	65.026.083	65.026.083	-
Beneficio/(Pérdida) básico por acción (euros/acción)	0,16	0,13	0,03

#### **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 2016, adicional al que se pudiera poner de manifiesto como consecuencia de la ejecución de los *warrants* que la sociedad dominante tiene actualmente emitidos, cuyo ejercicio, en el caso en que se lleve a cabo, sería en el ejercicio 2019 (véase Nota 16.3). A 31 de diciembre de 2016, 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 2016; 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 2016 y 2015, 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 Este 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 2016:

	Miles de euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Imp.neto de la cifra de negocios:						
Ventas externas	534.098	15.673	10.191	39.219	14.213	613.394
Ventas entre segmentos	3.256	-	-	236	(3.492)	-
	<b>537.354</b>	<b>15.673</b>	<b>10.191</b>	<b>39.454</b>	<b>10.721</b>	<b>613.394</b>
<b>EBITDA</b>	<b>33.268</b>	<b>6.536</b>	<b>2.883</b>	<b>1.269</b>	<b>1.969</b>	<b>45.925</b>
Dotación a la amortización	(2.984)	(301)	(1.496)	(918)	(119)	(5.819)
Provisiones	(16.256)	1.233	30	(122)	(193)	(15.307)
Rdo.por enajenación inmov.	280	-	-	(4)	(0)	276
<b>RDO. DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>14.308</b>	<b>7.468</b>	<b>1.418</b>	<b>225</b>	<b>1.656</b>	<b>25.076</b>
Ingresos financieros	9.902	2.760	15	15.315	(6.549)	21.442
Gastos financieros y similares	(16.009)	(1.117)	(884)	(9.909)	248	(27.671)
Variación de valor razonable de activos financieros	-	-	-	-	-	-
Diferencias de cambio y otros	(40)	305	(71)	3.446	(3.733)	(92)
Rdo.de sociedades asociadas	(6)	1.111	(361)	-	209	953
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>8.156</b>	<b>10.526</b>	<b>117</b>	<b>9.077</b>	<b>(8.168)</b>	<b>19.708</b>

Ejercicio 2015:

	Miles de euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Imp.neto de la cifra de negocios:						
Ventas externas	432.589	28.924	12.691	46.283	15.612	536.099
Ventas entre segmentos	9.528	-	-	306	(9.834)	-
	<b>442.117</b>	<b>28.924</b>	<b>12.691</b>	<b>46.589</b>	<b>5.778</b>	<b>536.099</b>
<b>EBITDA</b>	<b>20.984</b>	<b>10.215</b>	<b>3.419</b>	<b>9.232</b>	<b>(15)</b>	<b>43.835</b>
Dotación a la amortización	(2.687)	(472)	(2.009)	(377)	(119)	(5.664)
Provisiones	(3.074)	(3.141)	(115)	(2.439)	290	(8.479)
Rdo.por enajenación inmov.	2	-	-	-	1.055	1.057
<b>RDO. DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>15.225</b>	<b>6.602</b>	<b>1.295</b>	<b>6.416</b>	<b>1.211</b>	<b>30.749</b>
Ingresos financieros	12.070	1.963	167	19.532	(3.583)	30.149
Gastos financieros y similares	(15.652)	(814)	(882)	(13.178)	325	(30.201)
Variación de valor razonable de activos financieros	-	-	-	(20.346)	-	(20.346)
Diferencias de cambio y otros	(518)	805	(18)	(3.909)	4.784	1.144
Rdo.de sociedades asociadas	(1.777)	2.675	205	-	(1.948)	(845)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>9.348</b>	<b>11.231</b>	<b>767</b>	<b>(11.485)</b>	<b>789</b>	<b>10.650</b>

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.

El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (véase Nota 2.1). No obstante, la Dirección del Grupo considera que ciertas medidas alternativas de rendimiento (MAR) reflejan la imagen fiel de su información financiera y proporcionan información financiera adicional útil que utiliza en la gestión del negocio, y que entiende deben ser consideradas para evaluar adecuadamente el rendimiento del Grupo.

Entre otras, el Grupo identifica como MAR el EBITDA, definiéndolo como el resultado bruto de explotación, calculado a partir del resultado de explotación, excluyendo de dicha cifra el importe de las amortizaciones, provisiones y deterioros dotados o revertidos durante el período, así como el resultado por enajenación de inmovilizado.

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

Ejercicio 2016:

	Miles de euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
<b>Balance de situación:</b>						
<b>Activo no corriente:</b>						
Inmov. intangible	3.852	2	18.168	-	8.519	30.541
Inmov. material	13.034	37	10.540	2.380	19.909	45.900
Inv. inmobiliarias	870	3.838	-	-	3	4.711
Activos por impuesto diferido	18.613	2.374	2.136	656	9.060	32.839
Otros	15.710	34.917	4.593	140.537	12.497	208.254
<b>Activo corriente:</b>						
Existencias	63.002	36.928	18	1.390	2.784	104.122
Deudores	211.341	2.429	3.649	12.243	7.620	237.282
Otros activos corrientes	2.823	-	-	2.076	9.992	14.891
Inv. financieras c/p	21.985	33	460	68.639	1.123	92.240
Efectivo y otros actv. líquidos	187.030	34.572	3.514	15.599	11.124	251.839
<b>Total Activo-</b>						
En España	215.052	38.161	38.359	9.334	39.219	340.125
En el extranjero	323.208	76.969	4.719	234.186	43.412	682.494
	<b>538.260</b>	<b>115.130</b>	<b>43.078</b>	<b>243.520</b>	<b>82.631</b>	<b>1.022.619</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>						
Deudas a l/p	234.465	2.705	9.046	138.212	104.758	489.186
Pasivos por Imp. Diferido	2.234	1	1.426	10.227	1.603	15.491
Otros pasivos no corrientes	30.689	1.679	1.119	1.022	(4.581)	29.928
<b>Pasivo corriente:</b>						
Deudas a c/p	15.471	11.437	1.036	33.604	2.176	63.724
Acreedores comerciales	370.885	10.083	2.415	6.469	5.890	395.742
Otros pasivos corrientes	23.023	8.580	750	10.558	8.266	51.177
<b>Total Pasivo-</b>						
En España	425.046	6.265	15.343	3.345	110.909	560.908
En el extranjero	251.721	28.220	449	196.747	7.203	484.339
	<b>676.767</b>	<b>34.485</b>	<b>15.792</b>	<b>200.092</b>	<b>118.112</b>	<b>1.045.248</b>
<b>Adiciones de activos fijos:</b>						
En España	550	-	673	387	70	1.679
En el extranjero	5.779	-	-	465	98	6.342
	<b>6.329</b>	<b>-</b>	<b>673</b>	<b>852</b>	<b>167</b>	<b>8.021</b>

Ejercicio 2015:

	Miles de euros					TOTAL
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	
<b>Balance de situación:</b>						
<b>Activo no corriente:</b>						
Inmov. intangible	1.449	3	17.888	-	9.500	28.840
Inmov. material	13.300	128	10.987	1.609	19.893	45.917
Inv. inmobiliarias	893	4.768	-	-	3	5.664
Activos por impuesto diferido	20.132	3.910	3.167	1.576	6.699	35.484
Otros	9.471	32.995	2.380	149.370	17.362	211.578
<b>Activo corriente:</b>						
Existencias	63.877	22.490	23	2.101	3.685	92.176
Deudores	242.123	2.300	4.625	12.252	4.224	265.524
Otros activos corrientes	3.007	60	(336)	1.754	1.406	5.891
Inv. financieras c/p	11.706	-	1.804	36.322	12.109	61.941
Efectivo y otros actv. líquidos	143.749	38.111	3.358	34.251	12.365	231.834
<b>Total Activo-</b>						
En España	225.163	33.095	39.863	9.472	33.243	340.836
En el extranjero	284.544	71.670	4.033	229.763	54.003	644.013
	<b>509.707</b>	<b>104.765</b>	<b>43.896</b>	<b>239.235</b>	<b>87.246</b>	<b>984.849</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>						
Deudas a l/p	251.588	2.701	9.041	146.734	103.689	513.753
Pasivos por Imp. Diferido	978	42	1.431	9.371	2.638	14.460
Otros pasivos no corrientes	12.391	1.514	1.085	1.828	3.359	20.177
<b>Pasivo corriente:</b>						
Deudas a c/p	8.847	5.480	1.634	30.809	1.048	47.818
Acreedores comerciales	356.463	7.889	2.823	6.616	9.972	383.763
Otros pasivos corrientes	20.270	7.828	360	9.909	852	39.219
<b>Total Pasivo-</b>						
En España	404.307	6.431	16.042	4.119	114.060	544.959
En el extranjero	246.230	19.023	332	201.148	7.498	474.231
	<b>650.537</b>	<b>25.454</b>	<b>16.374</b>	<b>205.267</b>	<b>121.558</b>	<b>1.019.190</b>
<b>Adiciones de activos fijos:</b>						
En España	715	-	101	11	111	938
En el extranjero	1.588	9	-	3	52	1.652
	<b>2.303</b>	<b>9</b>	<b>101</b>	<b>14</b>	<b>163</b>	<b>2.590</b>

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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
España	252.063	222.956	340.125	340.836	1.679	938
Portugal	64.424	58.954	24.727	28.367	41	21
Cabo Verde	54.538	25.836	37.161	34.400	1.504	508
Estados Unidos	-	-	1.242	1.384	2	-
Argentina	3.775	4.850	66.869	79.216	103	68
Uruguay	-	-	4.722	4.034	-	-
Perú	32.835	44.395	69.936	61.577	8	24
Panamá	-	-	667	199	-	-
Francia	-	-	745	598	-	-
Alemania	-	-	41	9	-	-
Brasil	-	2	8.472	7.835	-	-
India	27.614	19.436	6.155	6.727	15	1
Chile	48.925	26.774	299.023	300.858	3.419	109
Marruecos	-	-	70	72	-	-
Abu Dhabi	111.931	107.107	123.364	85.567	900	624
Nepal	2.002	9.099	18.313	15.349	337	64
Timor	5.759	9.400	5.219	8.108	-	23
República del Congo	195	7.290	5.792	8.330	-	210
México	5.888	-	6.279	1.253	13	-
Colombia	-	-	10	31	-	-
Mozambique	-	-	60	99	-	-
Malta	3.445	-	3.627	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>613.394</b>	<b>536.099</b>	<b>1.022.619</b>	<b>984.849</b>	<b>8.021</b>	<b>2.590</b>

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 2016 y 2015, un importe de 653.354 y 615.039 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 2016 y 2015, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 293.462 y 254.189 miles de euros, respectivamente.

## **7. Inmovilizado material**

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016:

	Miles de euros					
	Saldo 31/12/2015	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Trasposos (Notas 8 y 12)	Dif. de conversión y otros	Saldo 31/12/2016
<b>Coste:</b>						
Terrenos y construcciones	32.293	195	-	-	(65)	32.423
Instalaciones técnicas y maquinaria	34.324	2.279	(414)	-	178	36.367
Otro inmovilizado	29.258	2.484	(947)	(24)	86	30.857
Inmovilizado en curso	-	-	-	710	-	710
<b>Total coste</b>	<b>95.875</b>	<b>4.958</b>	<b>(1.361)</b>	<b>686</b>	<b>199</b>	<b>100.357</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Terrenos y construcciones	(4.345)	(464)	-	-	(17)	(4.826)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(18.355)	(2.167)	414	-	(41)	(20.149)
Otro inmovilizado	(27.249)	(1.598)	420	24	(35)	(28.438)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(49.949)</b>	<b>(4.229)</b>	<b>834</b>	<b>24</b>	<b>(93)</b>	<b>(53.413)</b>
<b>Total deterioro acumulado (Nota 22.9)</b>	<b>(9)</b>	<b>(1.003)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(32)</b>	<b>(1.044)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>45.917</b>	<b>(274)</b>	<b>(527)</b>	<b>710</b>	<b>74</b>	<b>45.900</b>

Ejercicio 2015:

	Miles de euros				
	Saldo 31/12/2014	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Dif. de conversión y otros	Saldo 31/12/2015
<b>Coste:</b>					
Terrenos y construcciones	37.275	149	(4.954)	(177)	32.293
Instalaciones técnicas y maquinaria	33.058	1.474	(328)	120	34.324
Otro inmovilizado	28.611	768	(119)	(2)	29.258
<b>Total coste</b>	<b>98.944</b>	<b>2.391</b>	<b>(5.401)</b>	<b>(59)</b>	<b>95.875</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Terrenos y construcciones	(3.980)	(398)	11	22	(4.345)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(17.011)	(1.744)	377	23	(18.355)
Otro inmovilizado	(25.989)	(1.553)	227	66	(27.249)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(46.980)</b>	<b>(3.695)</b>	<b>615</b>	<b>111</b>	<b>(49.949)</b>
<b>Total deterioro acumulado (Nota 22.9)</b>	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>51.955</b>	<b>(1.304)</b>	<b>(4.786)</b>	<b>52</b>	<b>45.917</b>

#### *Ejercicio 2016:*

Las adiciones habidas en el ejercicio 2016 se corresponden principalmente a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo relacionadas con el desarrollo habitual de la actividad de construcción.

Así mismo, en el ejercicio 2016, se han adquirido equipos técnicos y de oficina, para renovación de anteriores, así como por exigencia de nuevas obras iniciadas.

Los traspasos habidos en el ejercicio 2016, corresponden, principalmente, a dos locales comerciales de la empresa del Grupo "Erainkuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.", que se han traspasado desde el epígrafe de "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 12).

Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha dotado un deterioro por importe de 1.003 miles de euros, registrados en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2016 (véase Nota 22.9), como consecuencia de la evolución de la actividad a la que se encuentran asociados dichos activos.

#### *Ejercicio 2015:*

Las adiciones habidas en el ejercicio 2015 se correspondieron principalmente a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo para la actividad de construcción en países extranjeros, principalmente República del Congo y Abu Dhabi, por importes de 212 y 607 miles de euros, respectivamente.

Así mismo se produjo un incremento derivado de la adquisición para renovación de equipos informáticos y elementos de transporte para la actividad en España por importe de 649 miles de euros.

Las bajas registradas durante el ejercicio 2015 en el epígrafe "Terrenos y construcciones" se correspondían en su mayor parte con las habidas en la sociedad del Grupo "Carlos Casado, S.A.", correspondientes a la operaciones de venta y de ampliación de capital relacionadas con la sociedad asociada "Cresca, S.A.", por importe total de 4.209 miles de euros. De la operación de venta se derivó un beneficio por importe de 1.057 miles de euros, que se registró en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015 (véase Nota 22.9).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las inversiones en inmovilizado material que el Grupo mantiene en el extranjero, atendiendo al país en el que se encuentra realizada dicha inversión, son las siguientes:

	Miles de euros			
	31-12-2016		31-12-2015	
	Coste	Amort.Acum.	Coste	Amort.Acum.
Portugal	2.295	(2.245)	2.232	(2.211)
Argentina	18.354	(225)	18.362	(210)
Cabo verde	3.177	(1.452)	1.765	(1.123)
Chile	853	(188)	248	(115)
India	100	(66)	110	(72)
Perú	1653	(1.595)	1.507	(1.353)
Congo	2.008	(1.586)	2.008	(769)
Timor	1419	(1.010)	1.368	(428)
Abu Dhabi	3.139	(1.937)	2.106	(863)
Nepal	1.231	(1.029)	863	(517)
Resto de Países	469	(445)	140	(110)
<b>TOTAL</b>	<b>34.698</b>	<b>(11.778)</b>	<b>30.709</b>	<b>(7.771)</b>

El epígrafe "Terrenos y Construcciones" incluye principalmente a 31 de diciembre de 2016, un importe neto de 18,1 millones de euros, correspondientes a terrenos de la sociedad "Carlos Casado, S.A.", principalmente suelos

agropecuarios en el Chaco paraguayo, así como determinados activos inmobiliarios de uso propio por importe neto de 8,4 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 1,6 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 8.347 y 8.558 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 23,4 millones de euros, en ambos ejercicios (véase Nota 16.3).

El valor razonable de los inmuebles de uso propio (edificios corporativos) del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 18,7 y 18,4 millones de euros, respectivamente, de acuerdo a las valoraciones realizadas por un experto independiente ("Instituto de Valoraciones, S.A."). El coste neto en libros de estos elementos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 8,4 y 8,6 millones de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 había elementos totalmente amortizados en uso, cuyo coste total asciende a 25,8 y 20 millones de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2016 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.

#### *Arrendamientos financieros*

El Grupo posee contratos de arrendamiento financiero referidos principalmente al alquiler de material de impresión y de oficina, teniendo una relevancia muy reducida.

## **8. Inversiones inmobiliarias e inversiones inmobiliarias en desarrollo**

### ***8.1 Inversiones inmobiliarias***

La composición y el movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios 2016 y 2015, han sido los siguientes:

#### *Ejercicio 2016:*

	Miles de Euros				
	Saldo 31/12/2015	Adiciones / Dotaciones	Trasposos	Dif. de conversión	Saldo 31/12/2016
<b>Coste:</b>					
Terrenos y construcciones	7.708	-	-	(983)	6.725
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.105	-	-	(133)	972
Mobiliario, útiles y otros	113	-	24	(17)	120
<b>Total coste</b>	<b>8.926</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>(1.133)</b>	<b>7.817</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(2.282)	(216)	233	257	(2.008)
Instalaciones técnicas	(845)	(4)	(257)	149	(957)
Mobiliario, útiles y otros	(110)	(1)	-	(5)	(116)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(3.237)</b>	<b>(221)</b>	<b>(24)</b>	<b>401</b>	<b>(3.081)</b>
<b>Total deterioro acumulado (Nota 22.9)</b>	<b>(25)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(25)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>5.664</b>	<b>(221)</b>	<b>-</b>	<b>(732)</b>	<b>4.711</b>

Ejercicio 2015:

	Miles de euros					Saldo 31/12/2015
	Saldo 31/12/2014	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Trasposos	Dif. de conversión	
<b>Coste:</b>						
Terrenos y construcciones	6.221	16	-	3.834	(2.363)	7.708
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.424	-	-	-	(319)	1.105
Mobiliario, útiles y otros	154	-	-	-	(41)	113
<b>Total coste</b>	<b>7.799</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>3.834</b>	<b>(2.723)</b>	<b>8.926</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Construcciones	(2.560)	(376)	-	-	654	(2.282)
Instalaciones técnicas	(1.130)	(25)	-	-	310	(845)
Mobiliario, útiles y otros	(150)	(1)	-	-	41	(110)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(3.840)</b>	<b>(402)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.005</b>	<b>(3.237)</b>
<b>Total deterioro acumulado (Nota 22.9)</b>	<b>(77)</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(25)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>3.882</b>	<b>(386)</b>	<b>52</b>	<b>3.834</b>	<b>(1.718)</b>	<b>5.664</b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, forman parte del coste de las inversiones inmobiliarias un importe aproximado de 3 y 3,5 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2016, 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).

**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, ubicadas principalmente en Argentina. La superficie alquilable que representan, atendiendo al uso o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

Destino del arrendamiento	2016		2015	
	Superficie alquilable m2	Porcentaje	Superficie alquilable m2	Porcentaje
Oficinas	651	1%	651	1%
Centros comerciales	175.919	98%	175.470	98%
Otros	1.869	1%	1.869	1%
	<b>178.439</b>	<b>100%</b>	<b>177.990</b>	<b>100%</b>

**Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 de 870 y 893 miles de euros, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 2.566 miles de euros, en ambos ejercicios (véase Nota 16.3).

### Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2016, 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 2016, se derivan las siguientes cuotas de arrendamiento (sin incluir posibles gastos repercutibles a clientes) a favor del Grupo:

Período	Miles de euros	
	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Hasta un año	4.142	973
Entre uno y cinco años	3.954	1.549
Más de cinco años	832	773
	<b>8.928</b>	<b>3.295</b>

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 2016.

El importe de los ingresos por rentas de alquileres en el Grupo en el ejercicio 2016, sin incluir los posibles gastos repercutidos a clientes, ascienden a 3.879 miles de euros, registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2016.

### 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 2016 y 2015, 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 22.9).

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 74,6 millones de euros. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2016, se incluyen 36,6 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	
	31.12.2016	31.12.2015
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú Inmobiliaria, S.A.	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	7.662	7.662
Otros	121	121
<b>Total neto</b>	<b>9.984</b>	<b>9.984</b>

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos de estas sociedades atribuibles al Grupo, 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 en los que haya indicios de deterioro probable.

El fondo de comercio más relevante es el referido a la sociedad participada “Constructora San José, S.A.”, representando el 77% del total fondo de comercio registrado por el Grupo. A 31 de diciembre de 2016, las hipótesis clave sobre las que la Dirección del Grupo ha basado sus proyecciones de flujos de efectivo para la valoración de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE) que representa esta sociedad, son las siguientes:

- Consolidación de la recuperación económica en las áreas objetivo.
- Diversificación de la cartera a nivel geográfico: incremento importante del peso internacional en los próximos años, en la línea de lo ocurrido en los últimos ejercicios.
- Ventas: los ingresos totales del negocio de construcción se distribuyen entre los países en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada (a corto y medio plazo), así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo (a medio y largo plazo), asumiendo un crecimiento medio anual de la actividad total de construcción en torno al 10% (situándose los crecimientos estimados para la actividad nacional e internacional alrededor del 5% y 12%, respectivamente).
- Para el descuento de los flujos de caja proyectados se calcula una tasa basada en el coste medio ponderado del capital (WACC). El Grupo utiliza una tasa libre de riesgo tomando como referencia habitualmente el bono a 5 años, en función de la localización, y una prima de mercado basándose en estudios recientes sobre primas exigidas a largo plazo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zonas geográficas donde opera. A 31 de diciembre de 2016, la tasa de descuento utilizada por el Grupo en la UGE de “Constructora San José, S.A.” es del 6,5%.
- Se contempla una tasa de crecimiento a perpetuidad del 0%.
- Margen de EBITDA relativamente estable, en niveles del 7%.
- No se consideran las posibles plusvalías derivadas por venta de activos inmobiliarios, ni las rentas y beneficios derivados de la actividad de desarrollos urbanísticos incluida en esta UGE.

Las proyecciones utilizadas por la Dirección están acordes con el Plan Estratégico del Grupo SANJOSE, que fue sometido a un Independent Business Review (IBR) en el ejercicio 2013 y 2014 por parte de un tercero independiente, habiendo sido actualizadas de acuerdo con las proyecciones comerciales más recientes, que tienen en cuenta la evolución histórica de los últimos años, así como la situación de estabilidad financiera alcanzada tras haberse culminado en el ejercicio 2014 el proceso de reestructuración de la deuda financiera del Grupo (véase Nota 16).

Asimismo, en la elaboración de las proyecciones de ingresos y márgenes se han utilizado fuentes externas de organismos de reconocido prestigio internacional, como el Fondo Monetario Internacional, e información referente a los planes de inversión pública en infraestructuras para los próximos años de los principales países donde opera el Grupo.

El resultado del test de deterioro del fondo de comercio asociado a esta UGE, realizado por la Dirección del Grupo de cara al cierre del ejercicio 2016, arroja un exceso significativo de valor recuperable sobre el valor en libros de la UGE, y soporta, igualmente de forma holgada, el resultado de dicho cálculo en escenarios pesimistas que contemplan una reducción de 3 y 2,5 puntos porcentuales en el crecimiento y margen proyectado para los próximos años, respectivamente, así como un incremento de la tasa de descuento aplicada de 0,5 puntos porcentuales, sin incurrir en necesidad de registro de deterioro alguno.

Adicionalmente, el Grupo posee registrado en su balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2016 las siguientes diferencias de primera consolidación surgidas de las siguientes operaciones de compra con toma de dominio:

- Derivado de la operación de compra de la sociedad del grupo “Carlos Casado, S.A.” en 2008, y la consiguiente toma de dominio, el Grupo registró como mayor valor de los terrenos en el epígrafe “Inmovilizado material” de su balance de situación consolidado el importe del precio pagado que excedía al valor teórico contable de la participación comprada (*price purchase allocation – PPA*). A 31 de diciembre de 2016 el importe registrado asciende a 18.640 miles de euros. Durante el ejercicio 2015, derivado de las ventas de suelo habidas en el subgrupo Carlos Casado (véase Nota 9), el Grupo dio de baja parcialmente el *PPA* registrado, por importe de 4.616 miles de euros, registrándose como un menor importe del beneficio obtenido en dicha operación, en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” (véase Nota 22.9).
- Así mismo, el Grupo registra un *PPA*, como un mayor coste de las existencias, como consecuencia de las operaciones relacionadas con la toma de control de las sociedades participadas, “Zivar, Invetimentos Inmobiliarios, S.A.” y “Cartuja Inmobiliaria, S.A.” por importes de 4.911 y 1.543 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2016, derivado de la operación de compra para alcanzar el 100% del capital social de la sociedad del Grupo “Consortio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A.”, y consiguiente toma de dominio, el Grupo ha registrado como mayor importe del epígrafe “Otros activos intangibles” del balance de situación consolidado, el importe del precio pagado que excedía al valor teórico contable de la participación comprada, que a 31 de diciembre de 2016 asciende a 2.389 miles de euros (véase Nota 10).

De acuerdo con la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”, los valores razonables de los activos adquiridos pueden revisarse hasta un año después de la fecha de compra.

## **10. Inmovilizado intangible**

En este epígrafe se incluye principalmente 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 2016 y 2015, son los siguientes:

*Ejercicio 2016:*

	Miles de euros					
	Saldo 31/12/2015	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Trasposos	Diferencias de conversión	Saldo 31/12/2016
Concesiones	30.403	564	-	-	-	30.967
Patentes, licencias y similares	82	-	-	-	-	82
Otros activos intangibles	3.555	2.499	(276)	(94)	127	5.811
<b>Total coste</b>	<b>34.040</b>	<b>3.063</b>	<b>(276)</b>	<b>(94)</b>	<b>127</b>	<b>36.860</b>
Concesiones	(14.314)	(1.276)	113	-	-	(15.477)
Patentes, licencias y similares	(4)	(4)	-	-	-	(8)
Otros activos intangibles	(725)	(89)	-	-	(4)	(818)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(15.043)</b>	<b>(1.369)</b>	<b>113</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>(16.303)</b>
<b>Total deterioro acumulado (Nota 23.9)</b>	<b>(141)</b>	<b>-</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>18.856</b>	<b>1.694</b>	<b>(22)</b>	<b>(94)</b>	<b>123</b>	<b>20.557</b>

*Ejercicio 2015:*

	Miles de euros				
	Saldo 31/12/2014	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Diferencias de conversión	Saldo 31/12/2015
Concesiones	30.322	81	-	-	30.403
Patentes, licencias y similares	-	82	-	-	82
Otros activos intangibles	3.618	20	(82)	(1)	3.555
<b>Total coste</b>	<b>33.940</b>	<b>183</b>	<b>(82)</b>	<b>(1)</b>	<b>34.040</b>
Concesiones	(12.902)	(1.412)	-	-	(14.314)
Patentes, licencias y similares	-	(4)	-	-	(4)
Otros activos intangibles	(575)	(151)	-	1	(725)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(13.477)</b>	<b>(1.567)</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>(15.043)</b>
<b>Total deterioro acumulado (Nota 23.9)</b>	<b>(152)</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>(141)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>20.311</b>	<b>(1.384)</b>	<b>(71)</b>	<b>-</b>	<b>18.856</b>

El incremento habido durante el ejercicio 2016 en el epígrafe "Otros activos intangibles" se debe, principalmente a la adquisición de los derechos de construcción realizada por la sociedad del Grupo "San José Constructora Chile, Ltda", en el marco de la operación de compra del 50% del capital de la sociedad "Consortio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A." (véanse Notas 2.4 y 10).

Las adiciones habidas en el epígrafe "Concesiones" se debe, principalmente, a los gastos incurridos por la sociedad del Grupo "Poligeneración Parc de l'Alba ST-4, S.A." en las canalizaciones y adecuaciones realizadas para proporcionar suministro de energía a nuevos clientes, ascendiendo en el ejercicio 2016 a un total de 563 miles de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2016, los principales activos intangibles del Grupo son los siguientes:

- Elementos de construcción e instalaciones técnicas que constituyen la planta de poligeneración de energía eléctrica, frío y calor, de la sociedad del Grupo “Poligenaración Parc de l’Alba ST-4, S.A.”, ubicadas en el Plan Parcial “Centro Direccional de Cerdanyola del Valles” (Barcelona), por un coste neto a 31 de diciembre de 2016 de 14.664 miles de euros.
- 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. 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 incluyó
- Activos inmobiliarios asociados a la explotación en concesión de aparcamientos en la localidad de Olvera.

A 31 de diciembre de 2016 no existen compromisos significativos de inversión en activos intangibles.

Durante el ejercicio 2015 no hubo movimientos significativos.

#### *Arrendamientos financieros*

El Grupo posee contratos de arrendamiento financiero referidos principalmente a instalaciones técnicas en el marco de contratos de concesión, registradas en el balance de situación consolidado como inmovilizado intangible. Principalmente, se incluye las instalaciones de la central térmica en el hospital de Torre Cárdenas, en cuya construcción y actual gestión y mantenimiento interviene el Grupo.

El detalle de estos bienes a 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Miles de euros
Duración de los contratos (años)	10
Cuotas pendientes (Nota 16.1):	
No corriente	162
Corriente	372

Los importes de rentas pagados durante el ejercicio 2016 han ascendido a 351 miles de euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 43 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015, el importe total pendiente de amortizar correspondiente a los contratos de arrendamiento financiero, tanto de inmovilizado material como intangible, asciende a 534 y 885 miles de euros, respectivamente (véase Nota 17.1).

### **11. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las participaciones más significativas del Grupo en sociedades asociadas, son las siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Distrito Castellana Norte, S.A. (DCN)	26.400	21.173
Panamerican Mall, S.A. (PM)	8.484	11.783
Fingano, S.A.	-	2.635
Vengano, S.A.	-	1.539
Corporación San Bernat, S.L. (Corsabe)	-	1.777
Cresca, S.A.	12.117	12.214
Pinar de Villanueva, S.L.	5.665	5.671
Otras	-	-
<b>Total neto</b>	<b>52.666</b>	<b>56.792</b>

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 detallado por sociedades es el siguiente:

Ejercicio 2016:

	Miles de Euros						
	Saldo al 31-12-2015	Variac. perímetro / Traspasos	Resultado del período	Adiciones	Dividendos recibidos	Diferencias de Conversión	Saldo al 31-12-2016
Corsabe, S.L. (Nota 2.4)	1.777	(1.777)	-	-	-	-	-
Cresca, S.A. (Nota 26)	12.214	-	209	-	-	(306)	12.117
Fingano, S.A.	2.635	(2.925)	(133)	-	-	423	-
Vengano, S.A.	1.539	(1.261)	(177)	-	-	(101)	-
Dilpren, S.A.	-	-	(50)	-	-	50	-
Pinar de Villanueva, S.L.	5.671	-	(6)	-	-	-	5.665
Distrito Castellana Norte, S.A.	21.173	-	(459)	5.686	-	-	26.400
Panamerican Mall, S.A.	11.784	-	1.569	-	(2.960)	(1.909)	8.484
Otros	(1)	-	-	-	-	1	-
<b>Total</b>	<b>56.792</b>	<b>(5.963)</b>	<b>953</b>	<b>5.686</b>	<b>(2.960)</b>	<b>(1.842)</b>	<b>52.666</b>

Ejercicio 2015:

	Miles de Euros						
	Saldo al 31-12-2014	Variac. del perímetro	Resultado del período	Adiciones	Dividendos recibidos	Diferencias de Conversión	Saldo al 31-12-2015
Corsabe, S.L.	2.803	-	(1.026)	-	-	-	1.777
Cresca, S.A.	8.999	-	(1.948)	4.132	-	1.031	12.214
Fingano, S.A.	1.149	-	106	329	-	1.051	2.635
Vengano, S.A.	631	-	162	161	-	585	1.539
Dilpren, S.A.	124	-	(62)	-	-	(62)	-
Pinar de Villanueva, S.L.	-	6.422	(751)	-	-	-	5.671
Distrito Castellana Norte, S.A.	-	21.668	(495)	-	-	-	21.173
Panamerican Mall, S.A.	-	16.155	3.169	-	(4.359)	(3.181)	11.784
Otros	2	-	-	-	-	(3)	(1)
<b>Total</b>	<b>13.708</b>	<b>44.245</b>	<b>(845)</b>	<b>4.622</b>	<b>(4.359)</b>	<b>(578)</b>	<b>56.792</b>

La principal adición habida en el ejercicio 2016 se corresponde a la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A.", cuya Junta de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe total de 23.246 miles de euros, elevado a escritura pública el 4 de marzo de 2016. El Grupo, a través de su participada "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.", ha suscrito y desembolsado la totalidad de acciones que le correspondían atendiendo a su participación, por importe total de 5.686 miles de euros. En consecuencia, mantiene su participación del 24,46% en el capital social de la sociedad "Distrito Castellana Norte, S.A."

La sociedad asociada "Distrito Castellana Norte, S.A." tiene como actividad principal el desarrollo urbanístico de los terrenos que componen la zona denominada "Prolongación Castellana Norte" en Madrid, así como su posterior explotación inmobiliaria. Desde su constitución, el 25 de noviembre de 1993, hasta la fecha actual, la actividad de esta sociedad participada ha consistido en el desarrollo de las actividades necesarias para la adquisición final de la propiedad de suelos y aprovechamientos urbanísticos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y de Renfe-Operadora, una vez se produzca la desafectación al uso ferroviario de los mismos, en los ámbitos de actuación inmobiliaria denominados APR 08.03 y APE 05.27, en el término municipal de Madrid.

"Distrito Castellana Norte, S.A." presentó una revisión del PPRI del APR 08.03, habiendo sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid el pasado 19 de febrero de 2015. Durante el ejercicio 2016, se ha tenido conocimiento de la decisión del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, a propuesta de la Comisión Municipal de Urbanismo, por la que se ha denegado su aprobación definitiva, sin que a la fecha el Grupo disponga de información sobre las razones técnicas que subyacen en esta decisión.

Así mismo, durante el mes de diciembre de 2016, la sociedad participada ha firmado una renovación del convenio con ADIF, lo que supone una ampliación del plazo temporal en dos años adicionales, y en consecuencia, mantener las expectativas de dicha operación.

En la medida que, de una forma u otra, no se produzca la aprobación definitiva del PPRI, se pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre en el valor razonable de la participación financiera que mantiene el Grupo en esta sociedad. En cualquier caso, el Grupo apoya el proyecto (hecho que se manifiesta en la suscripción y desembolso de la última ampliación de capital realizada por "Distrito Castellana Norte, S.A." – véase Nota 2.4), y no duda sobre la recuperabilidad del importe por el que mantiene registrada esta participación en sus estados financieros consolidados, dado que en su opinión existen suficientes razones técnicas y económicas que hacen viable el proyecto que, adicionalmente, cuenta con el apoyo de las principales partes involucradas en el mismo.

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 Grupo considera poco relevante el efecto en activos, resultado o patrimonio neto consolidado derivado de su participación en estas

sociedades. No obstante, a continuación se presenta información financiera resumida de las principales sociedades asociadas en las que participa el Grupo:

A 31 de diciembre de 2016:

	Millones de Euros		
	DCN	PM	Cresca
Activo no corriente	2,7	27	10,4
Activo corriente	120,3	44,4	50,3
<b>Total Activo</b>	<b>123</b>	<b>71,4</b>	<b>60,7</b>
Pasivos no corrientes	9,6	0,5	-
Pasivos corrientes	5,5	29,3	25,5
<b>Total Pasivo</b>	<b>15,1</b>	<b>29,8</b>	<b>25,5</b>
Ingreso de actividades ordinarias	-	22,3	-
Resultado del ejercicio de op.continuadas	(1,8)	9,7	1,1
Resultado del ejercicio	(1,8)	9,7	1,1

A 31 de diciembre de 2015:

	Millones de Euros		
	DCN	PM	Cresca
Activo no corriente	2,7	37,8	9,2
Activo corriente	105,7	33,4	49,2
<b>Total Activo</b>	<b>108,4</b>	<b>71,2</b>	<b>58,4</b>
Pasivos no corrientes	7,5	1,2	14,8
Pasivos corrientes	14,4	11,2	9,7
<b>Total Pasivo</b>	<b>21,9</b>	<b>12,4</b>	<b>24,5</b>
Ingreso de actividades ordinarias	-	38,2	9,7
Resultado del ejercicio de op.continuadas	(1,8)	24,2	(3,4)
Resultado del ejercicio	(1,8)	24,2	(3,4)

A continuación se presenta una conciliación de la información resumida correspondiente a las principales sociedades participadas, con el importe en libros consolidados del Grupo:

A 31 de diciembre de 2016:

	Millones de Euros		
	DCN	PM	Cresca
Total Patrimonio Neto	109,8	49,2	35,1
% participación del Grupo SANJOSE	24,459%	20,0%	50,0%
Valor teórico contable de la partic. (VTC)	26,4	8,7	17,0
Correcciones al VTC y otros	-	-	(4,8)
<b>Coste de la participación del Grupo</b>	<b>26,4</b>	<b>8,7</b>	<b>12,2</b>

A 31 de diciembre de 2015:

	Millones de Euros		
	DCN	PM	Cresca
Total Patrimonio Neto	86,5	58,8	33,9
% participación del Grupo SANJOSE	24,459%	20,0%	50,0%
Valor teórico contable de la partic. (VTC)	21,2	11,8	17,0
Correcciones al VTC y otros	-	-	(4,8)
<b>Coste de la participación del Grupo</b>	<b>21,2</b>	<b>11,8</b>	<b>12,2</b>

Activos no corrientes mantenidos para la venta:

A 31 de diciembre de 2016 los activos no corrientes mantenidos para la venta corresponden a la participación que posee el Grupo en las sociedades asociadas "Vengano, S.A.", "Fingano, S.A." y "Drilpen, S.A.", como consecuencia del acuerdo de intenciones firmado el 25 de enero de 2017 para la venta de los parques eólicos en operación que constituyen el negocio principal de dichas participadas (véase Nota 26).

En la actualidad se están llevando a cabo los procesos de verificación y cierre establecidos en el contrato de intenciones firmado, previos y exigidos para el perfeccionamiento de la operación de venta. Los administradores de la sociedad dominante estiman que dicho proceso se completará en los próximos meses, procediéndose a la operación de venta de los mencionados activos durante el primer semestre del ejercicio 2017. En consecuencia, estos activos cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta. A 31 de diciembre de 2016 no hay pasivos que estén relacionados con los mencionados activos.

El precio de la operación está pendiente de definir con exactitud. En cualquier caso, los administradores de la sociedad dominante no estiman que dicha operación tenga un efecto significativo en el patrimonio neto ni en el resultado del Grupo.

## **12. Existencias**

La composición de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	Saldo al 31-12-2015	Adiciones	Retiros	Trasposos	Diferencias de conversión y otros	Saldo al 31-12-2016
Inmuebles adquiridos	10.211	-	(145)	-	(343)	9.723
Terrenos y solares	52.474	16.374	-	-	1.274	70.122
Materias primas y otros aprovechamientos	6.463	-	(1.372)	-	384	5.475
Promociones en curso						
De ciclo corto	1.433	3.376		(4.413)	(288)	108
Edificios construidos	14.104	-	(7.998)	3.703	947	10.756
Anticipos entregados a proveedores	18.436	-	(635)	-	-	17.801
Derechos de emisión	-	109	(69)	(33)	-	7
Deterioro de existencias	(10.945)	(54)	972	-	157	(9.870)
<b>Total</b>	<b>92.176</b>	<b>19.805</b>	<b>(9.247)</b>	<b>(743)</b>	<b>1.421</b>	<b>104.122</b>

Durante el ejercicio 2016, y en base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por experto independiente (véase Nota 12.7), el Grupo no considerado necesario registrar deterioro adicional de sus existencias inmobiliarias 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.

### 12.1 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 1.186 miles de euros (véase Nota 16.2).
- Adicionalmente se encuentra registrada en este epígrafe las viviendas de Promópolis, en Sevilla.
- Plazas de garaje y viviendas unifamiliares en Puerto Llano, Ciudad Real.
- Plazas de garaje y vivienda en Mairena de Aljarafe, Sevilla.
- Plazas de garaje y trasteros en Manilva, Málaga.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no ha habido variaciones significativas en este epígrafe.

### 12.2. 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 2016 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.

El principal movimiento habido en el epígrafe “Terrenos y solares” en el ejercicio 2016, se corresponde con la compra en el mes de diciembre de 2016, por parte de la sociedad del Grupo “San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.”, de un suelo ubicado en el distrito de Bellavista, en la ciudad de Lima, con una superficie de 20.000 m<sup>2</sup> distribuidas en dos parcelas, con el objetivo de construir 980 viviendas distribuidas en edificios de 15 pisos de altura. El plazo de ejecución dependerá del ritmo de ventas, que en principio se estima no será inferior a 6 años.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016, la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” ha comprado fincas al Ayuntamiento de Umbrete dentro del marco del acuerdo de cobro de la cuenta comercial exigible por los trabajos ejecutados a dicho ayuntamiento por parte de la sociedad.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe “Terrenos y solares” se incluyen los siguientes solares:

1. Fincas rústicas localizadas en la zona de Tablada Híspalis, en Sevilla, de 149.619 m<sup>2</sup> de superficie, registrada a 31 de diciembre de 2016.
2. Parcelas urbanas RS F2 y F3 en Granada, situadas en el ámbito del Plan Parcial PT- 43.2 del PGOU de Granada con una superficie de 15.043 y 330 m<sup>2</sup>, respectivamente. Dichas parcelas fueron adquiridas en el ejercicio 2010 mediante la compensación de créditos líquidos exigibles, no habiéndose registrado resultado alguno derivado de dicha operación.
3. Dos parcelas de 3.965 y 9.532 m<sup>2</sup>, La Catalana y Pueblo Mediterráneo, situados en Vicálvaro (Madrid) y Manilva (Málaga), que fueron adquiridos por la sociedad dominante en ejercicios anteriores mediante la compensación de créditos líquidos exigibles.
4. Un suelo en Salvador de Bahía, Brasil, de uso residencial, con una superficie edificable de aproximadamente 30.285 m<sup>2</sup>.
5. Suelo de la Tablada, ubicado en Buenos Aires – Argentina, de uso residencial y comercial, con una superficie total de 808.102 m<sup>2</sup>, y con una edificabilidad total estimada de aproximadamente 1.650.000 m<sup>2</sup>.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 de 4.740 miles de euros en ambos ejercicios, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 16.3) por un importe de 4.561 miles de euros, en ambos ejercicios.

A la fecha de cierre del ejercicio 2016 la edificabilidad sobre rasante de la cartera de suelo del Grupo alcanzaba los 1.553.552 m<sup>2</sup>, siendo aproximadamente el 80% suelo calificado, suponiendo el suelo finalista un total de 1.246.475 m<sup>2</sup> al 31 de diciembre de 2016. El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento es como sigue:

	m <sup>2</sup> totales	
	31.12.2016	31.12.2015
España	526.244	323.667
Argentina	1.012.101	1.012.101
Brasil	15.206	15.206
<b>TOTAL</b>	<b>1.553.551</b>	<b>1.350.974</b>

### 12.3 Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 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 2016 no tiene naturaleza inmobiliaria. Se trata de entregas a cuenta a proveedores para la compra de materias primas y otros aprovisionamientos, asociadas a la actividad de construcción del grupo, principalmente en Abu Dhabi, Chile e India, por importes de 11,4, 3,9 y 0,9 millones de euros respectivamente.

#### **12.4 Promociones en curso**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2016 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha.

El principal elemento incluido bajo este epígrafe a 31 de diciembre de 2015, era la promoción Feria Internacional del Pacífico, ubicada en Lima, Perú, comenzada en el ejercicio 2008 por la sociedad del Grupo "San José Inmobiliaria Perú, S.A.C." (sociedad domiciliada en Perú). Durante el ejercicio 2016 se ha terminado la promoción, traspasando el importe pendiente al epígrafe "Edificios construidos".

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no presenta promociones en curso que garanticen deuda hipotecaria ni sindicada.

#### **12.5 Promociones terminadas**

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".
- Elementos incluidos en las promociones inmobiliarias "Borinbizcarra" y "62 viviendas en Mariturri" de la sociedad del Grupo "Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U." (EBA).
- Promociones Quinta do Moleao (Lagos) de la sucursal en Portugal de "Constructora San José, S.A.".
- Promoción Feria Internacional del Pacífico, ubicada en Lima, Perú, de la sociedad del Grupo "San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.".

Durante el ejercicio 2016, la sociedad "San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.", ha terminado la última fase de la construcción de la promoción Feria Internacional del Pacífico, ubicada en Lima, Perú, comenzada en el ejercicio 2008. La citada promoción consta de un suelo de 102 miles de m<sup>2</sup> de superficie sobre el que se están ejecutando más de 3.000 viviendas. Durante el ejercicio 2016 y 2015 se ha llevado a cabo la finalización y entrega de 258 y 544 viviendas, respectivamente, por un importe total de 11.600 y 22.298 miles de euros.

Igualmente, durante el ejercicio 2016 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 266 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Variación de existencias de productos terminando y en curso" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016.

Así mismo, la sociedad "Constructora San José" mediante su sucursal en Portugal ha procedido a la venta de unidades de la promoción Quinta do Moleao (en Lagos) por un importe de 2.663 miles de euros registradas a un coste de 3.295 miles de euros, teniendo un deterioro asociado por importe de 958 miles de euros, que se ha revertido, registrándose un ingreso en el epígrafe "Variación de existencias de productos terminando y en curso" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe "Promociones terminadas" del balance de situación consolidado adjunto por un coste neto de 7.613 y 7.878 miles de euros respectivamente, que se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios cuyo saldo dispuesto a dicha fecha asciende a 4.830 y 4.998 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.2).

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo presenta promociones terminadas por un coste neto de 4.504 y 5.543 miles de euros que garantizan deuda sindicada por un importe de 3.683 y 4.523 (véase Nota 16.3).

### **12.6 Compromisos de venta de promociones inmobiliarias en curso y de edificios construidos**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 7.829 y 12.344 miles de euros, por lo que al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 406 y 4.142 miles de euros (véase Nota 18.3).

### **12.7 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 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 164,3 y 160,9 millones de euros.

### **12.8 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.

### **12.9 Derechos de emisión**

A 31 de diciembre de 2016, en el epígrafe "Existencias" se incluye, los derechos de emisión de gases de efecto invernadero recibidos por la sociedad del Grupo "Poligeneración Parc de l'Alba ST-4, S.A." que están pendientes de redención frente a la Administración Pública, siendo el coste total de 94 miles de euros, no teniendo deterioro asociado. Durante el ejercicio 2016, se han recibido derechos de emisión por importe total de 20 miles de euros, habiéndose procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO<sub>2</sub> del ejercicio 2015, por importe de 153 miles de euros, íntegramente provisionados en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2015.

En el ejercicio 2016, el Grupo ha registrado una reversión neta del deterioro de los derechos de emisión por importe de 18 miles de euros (en el ejercicio 2015 registró una reversión neta por importe de 11 miles de euros), para adecuar la valoración de los derechos de emisión al precio de mercado a 31 de diciembre de 2016, habiendo sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado de enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016, adjunta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2016, el Grupo ha aplicado el resto del deterioro de los derechos de emisión, que tenía registrado por importe de 123 miles de euros, reduciendo el coste de dichos derechos en el balance de situación consolidado adjunto. A 31 de diciembre de 2016 el Grupo ha valorado los derechos registrados al precio de mercado, no considerando necesario registrar deterioro adicional alguno.

A 31 de diciembre de 2016, en el epígrafe "Derechos de emisión", el Grupo incluye adicionalmente un importe negativo de 87 miles de euros, correspondiente al consumo de derechos en el ejercicio 2016, que a cierre del ejercicio, no han sido aún objeto de redención ante la Administración Pública. Este gasto se ha registrado dentro del epígrafe de "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2016.

### **13. Activos financieros**

#### **13.1 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 2016 y 2015 se corresponde con el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Producción certificada pte. de cobro y deudores por ventas y prestaciones de servicios	142.477	164.105
Producción ejecutada pendiente de certificar (OEPC)	47.275	49.505
Retenciones por garantía	22.328	13.208
Clientes, efectos en cartera	25.441	13.799
Deterioros (Nota 22.10)	(34.657)	(30.081)
<b>Total</b>	<b>202.864</b>	<b>210.536</b>
Anticipos (Nota 18.3)	(140.472)	(160.023)
<b>Total saldo neto deudores</b>	<b>62.392</b>	<b>50.513</b>

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

El epígrafe "Producción ejecutada pendiente de certificar - OEPC" recoge la obra ejecutada y pendiente de certificar al cliente, que se reconoce como ingreso en el ejercicio 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 económico utilizado por el Grupo, descrito en la Nota 4.12. En la medida que el criterio contable adoptado por el Grupo para el registro de los ingresos por ventas, a efectos del cálculo del grado de avance, tiene en cuenta como presupuesto de ingresos total de la obra/proyecto, exclusivamente la parte justificada y aprobada técnicamente, y sobre la que no existan dudas sobre su aprobación, el importe de la OEPC se corresponde íntegramente a producción ejecutada hasta la fecha asociada a los contratos adecuadamente firmados y vigentes. El Grupo no registra ingresos ni cuenta por cobrar con clientes, derivados de modificaciones o reclamaciones que no gocen, al menos, de aprobación por el órgano técnico competente. En todo caso, el importe de OEPC reconocida derivada de modificaciones del contrato principal, al cierre del ejercicio, es poco relevante.

A 31 de diciembre de 2016, como consecuencia de la rescisión unilateral por parte del cliente del contrato de construcción de obra civil de las infraestructuras en los aeropuertos de Simikhot y Rara en Nepal (véanse Notas 21 y 26), en este epígrafe se incluye un importe de 8.812 miles de euros, correspondiente a obra ejecutada en el marco del contrato principal que, actualmente, se encuentra en reclamación. El Grupo cuenta con informes técnicos que hacen altamente probable que se reconozca dicha producción en el proceso de liquidación actual (véase Nota 26).

En el epígrafe “Anticipos”, del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se incluye un importe de 100.717 y 98.705 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 6.120 y 7.435 miles de euros, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. Este importe se deriva íntegramente de la participación de Constructora San José, S.A. en unidades temporales de empresa (UTE’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 2016 y 2015, es la siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Cientes públicos	94.276	87.545
Cientes privados	108.588	122.991
	<b>202.864</b>	<b>210.536</b>

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 2016 y 2015 se sitúa en un nivel aproximado de 127 y 141 días, habiendo mejorado durante el ejercicio.

El Grupo se dota de un departamento de gestión de riesgos de crédito cuya función consiste principalmente en:

- Análisis de la solvencia de potenciales clientes, y participar en el proceso de contratación.
- Identificación del nivel de riesgo comercial (de crédito) asumido con cada cliente.

- Controlar las desviaciones que se pudieran producir en los límites establecidos.
- Gestionar las incidencias en el cobro que se puedan poner de manifiesto, e informar a la Dirección Financiera.

Se centran los esfuerzos principalmente en tareas preventivas. El objetivo del Grupo es evitar que se pongan de manifiesto situaciones de mora de los clientes. Ante posibles situaciones de mora de clientes, se analiza la situación por el Departamento de Riesgos y se intenta encauzar conjuntamente con el cliente. En aquellos casos donde no se pueda realizar, se propone el deterioro del activo neto mantenido con dicho cliente. Dicho análisis se realiza de una forma individualizada.

El adecuado cumplimiento del proceso interno de control de riesgos, conlleva que el importe de los activos financieros en mora al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 sea muy poco relevante.

### **13.2 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 16.3).

El detalle de la composición de dicho saldo a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Otros activos líquidos equivalentes	115.276	132.952
Caja	368	241
Bancos e instituciones de crédito	136.195	98.641
<b>Total efectivo y otros activos líquidos</b>	<b>251.839</b>	<b>231.834</b>

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 19.335 y 27.593 miles de euros, en el ejercicio 2016 y 2015, respectivamente.

### **13.3 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. A 31 de diciembre de 2016, principalmente se incluye los importes derivados de imposiciones a corto plazo por importe de 37.713 miles de euros.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye principalmente 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 41.051 y 36.166 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, constitutivo de la cuota a cobrar a corto plazo de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile.

Así mismo, se recogen importes a cobrar con los clientes de la sociedad “Sociedad Concesionaria San José Rutas del Loa, S.A.” y de la sucursal de la sociedad dominante en Nepal, por cantidades de 6.053 y 5.945 miles de euros, respectivamente, como consecuencia de la rescisión del contrato y ejecución de los la avales a primer requerimiento, ambos provisionados en el balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 15).

### 13.4 Activos financieros no corrientes y Créditos a sociedades vinculadas

El detalle y movimiento producidos durante el ejercicio 2016 en los epígrafes “Créditos a Sociedades Vinculadas” y “Otros Activos Financieros” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>51.533</b>	<b>8.019</b>	<b>9.044</b>	<b>180.427</b>	<b>(18.030)</b>	<b>230.993</b>
Entradas o dotaciones	5.355	-	461	20.347	(1.528)	24.635
Variación del perímetro (Nota 2.4)	6.426	455	-	-	-	6.881
Trasposos	-	-	-	(34.624)	-	(34.624)
Diferencias de cambio	(2.392)	-	322	(8.626)	285	(10.411)
Salidas, bajas o reducciones	(4.130)	(8.019)	(175)	(1.174)	7.602	(5.896)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>56.792</b>	<b>455</b>	<b>9.652</b>	<b>156.350</b>	<b>(11.671)</b>	<b>211.578</b>
Entradas o dotaciones	6.639	-	23	11.762	(174)	18.250
Variación del perímetro (Nota 2.4)	(1.777)	-	1.482	-	-	(295)
Trasposos	(4.186)	-	-	(34.901)	-	(39.087)
Diferencias de cambio	(1.842)	-	(610)	19.574	(540)	16.582
Salidas, bajas o reducciones	(2.960)	-	-	-	-	(2.960)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>52.666</b>	<b>455</b>	<b>10.547</b>	<b>152.785</b>	<b>(12.385)</b>	<b>204.068</b>

#### 13.4.1 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, tanto a 31 de diciembre de 2016 como 31 de diciembre de 2015, un importe de 6.487 miles de euros se refiere a inversiones disponibles para la venta (véase Nota 22.12).

El coste neto por el que están registradas estas participaciones del Grupo, detallado por empresa participada, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Bodegas Altanza, S.A.	994	994
Unirisco SCR, S.A.	469	407
Filmanova, S.A.	37	37
Editorial Ecoprensa, S.A.	787	741
Oryzon Gernomics, S.A. (*)	1.411	-
Otros	363	986
	<b>4.061</b>	<b>3.165</b>

(\*) Sociedad que cotiza en el mercado alternativo bursátil. Las acciones se han recibido en el proceso de liquidación de la participada Corporación San Bernat, S.L.” (véase Nota 2.4.d)

#### 13.4.2 Créditos y cuentas a cobrar

En este epígrafe se recoge principalmente el préstamo participativo otorgado a la sociedad asociada “Pinar de Villanueva, S.L.”, por importe de 455 miles de euros.

#### 13.4.3 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.” de Chile, por importe de 140.457 y 149.287 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

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 las tres primeras el 31 de marzo de 2014, de 2015 y de 2016. El Grupo registra dicho importe descontando el efecto financiero del diferimiento de cobro. Durante los ejercicios 2016 y 2015 se han registrado ingresos financieros derivados de la actualización de dichas partidas por importe de aproximadamente 8.702 y 12.893 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.7).

Con fecha 10 y 15 de noviembre del ejercicio 2013, se recibieron las certificaciones de puesta en servicio provisional de los hospitales de Maipú y La Florida, que fueron inaugurados el 7 y 28 de diciembre de 2013, respectivamente, con una superficie de aproximadamente 70 miles de metros cuadrados, cada uno. Finalmente, con fecha 13 de febrero de 2015, se recibió las certificaciones de puesta en servicio definitivo, disipándose de esta forma cualquier riesgo que pudiera derivarse de la fase de construcción. En consecuencia, el Grupo consideró como plenamente ciertas las cuotas establecidas para la retribución de la fase de construcción, procediendo a realizar una reestimación de los flujos de la concesión derivados de dicha fase. De acuerdo a lo establecido en la NIC 39, el Grupo recalculó el importe del valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, derivándose un incremento del activo financiero por importe de 8.186 miles de euros, registrado como mayor importe de la cifra de negocios en el ejercicio 2015.

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 período total de 15 años.

## **14. Patrimonio neto**

### **14.1 Capital social**

El capital social de la sociedad dominante a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 ha sido de 3,23 y 0,92 euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2016, el accionista 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 suscribió con la mayoría de las entidades financieras acreedoras el 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 actual, 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 16.3).

#### **14.2 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.

#### **14.3 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.

#### **14.4 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 16.3).

#### **14.5 Reservas consolidadas**

El detalle del epígrafe “Reservas” del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Reservas de la sociedad dominante	(155.968)	(191.257)
Reservas de consolidación		
-De sociedades consolidadas	(15.774)	12.444
-De sociedades puestas en equivalencia	3.888	2.306
<b>TOTAL</b>	<b>(167.854)</b>	<b>(176.507)</b>

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			
	2016		2015	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Grupo Empresarial San José, S.A.	(216.512)	411	(218.656)	4.571
SJB Müllroser	(5.808)	(28)	(5.801)	(7)
Subgrupo Constructor	53.643	9.444	48.653	4.990
Subgrupo Comercial	10.215	169	9.911	304
Subgrupo Udra Medios	(12.901)	(549)	(12.264)	(637)
Subgrupo San José Concesiones y Servicios	2.239	355	2.004	235
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	(4.191)	(540)	(4.228)	37
Cadena de Tiendas, S.A.U.	1.575	(98)	1.568	7
G SJ Solutions, S.L.U.	(2)	(35)	-	(2)
	<b>(171.742)</b>	<b>9.129</b>	<b>(178.813)</b>	<b>9.498</b>

*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			
	2016		2015	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Distrito Castellana Norte, S.A.	(531)	(459)	(36)	(495)
Panamerian Mall, S.A.	7.670	1.569	4.501	3.169
Pinar de Villanueva, S.L.	(751)	(6)	-	(751)
Corsabe, S.L.	-	-	(1.401)	(1.026)
Cresca, S.A.	(2.520)	209	(572)	(1.948)
Filiales subgrupo Eskonel	(37)	(361)	(242)	205
Otras	57	1	56	1
	<b>3.888</b>	<b>953</b>	<b>2.306</b>	<b>(845)</b>

#### **14.6 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 17), por aplicación de las NIC 32 y 39.

#### **14.7 Acciones de la sociedad dominante**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo no mantiene autocartera.

Durante el ejercicio 2016 no se ha realizado operación alguna con acciones propias.

#### 14.8 Intereses minoritarios

El detalle a 31 de diciembre de 2016 del saldo de los epígrafes del balance de situación consolidado “Intereses de Accionistas Minoritarios” y “Resultado Atribuido a Socios Externos”, por sociedades consolidadas, se presenta a continuación:

Entidad	Miles de euros	
	Total intereses minoritarios	Resultado atribuido a la minoría
Subgrupo Constructor	20.089	(1.996)
Subgrupo Comercial Udra	(200)	(54)
Subgrupo Udra Medios	(248)	(39)
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	1.656	75
	<b>21.297</b>	<b>(2.014)</b>

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
<b>Saldo inicial</b>	<b>21.680</b>	<b>24.302</b>
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	(299)	181
Resultados del ejercicio	(2.010)	(1.344)
Diferencias de conversión	2.695	2.227
Dividendos repartidos	(801)	(1.553)
Ajustes al patrimonio asignados al minoritario y otros	32	(2.133)
<b>Saldo final</b>	<b>21.297</b>	<b>21.680</b>

#### 14.9 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.

Como indicador para la gestión de capital, la Dirección del Grupo contempla el nivel de apalancamiento, considerando este ratio como el cociente resultante de dividir la deuda financiera neta entre el patrimonio neto de gestión (corregido por el deterioro de los activos inmobiliarios neto de impuestos, y teniendo en cuenta el importe de la financiación con carácter participativo).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el importe del mencionado parámetro, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
Deuda financiera no corriente (Nota 16)	383.617	410.188
Deuda financiera corriente (Nota 16)	63.722	47.810
Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 13.2)	(251.839)	(231.834)
<b>Total Neto (DFN)</b>	<b>195.500</b>	<b>226.164</b>
<b>Patrimonio neto corregido</b>	<b>89.475</b>	<b>76.280</b>
<b>Apalancamiento (en porcentaje)</b>	<b>218%</b>	<b>296%</b>

El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (véase Nota 2.1). No obstante, la Dirección del Grupo considera que ciertas medidas alternativas de rendimiento (MAR) reflejan la imagen fiel de su información financiera y proporcionan información financiera adicional útil que utiliza en la gestión del negocio, y que entiende deben ser consideradas para evaluar adecuadamente el rendimiento del Grupo.

Entre otras, el Grupo identifica como MAR la deuda financiera neta (DFN), definiéndola como el importe total de la deuda financiera bancaria (\*) y no bancaria, incluyendo los acreedores por arrendamiento financiero y la valoración de las obligaciones asociadas a instrumentos derivados financieros, descontando el importe registrado en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalente" del activo corriente del balance de situación.

(\*) El Grupo no incluye como deuda financiera bancaria la derivada del contrato de préstamo sindicado de "Grupo Empresarial San José, S.A.", por importe de 104.663 miles de euros a 31 de diciembre de 2016. Atendiendo a su carácter participativo, a efectos de gestión el Grupo considera este importe como patrimonio neto.

#### **14.10 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 consolidada.

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.

A 31 de diciembre de 2016, la sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo por importe de 40.098 miles de euros, situándose en por debajo del capital suscrito y desembolsado. En consecuencia, se encuentra en la situación de desequilibrio patrimonial recogida en el artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Sin embargo, la sociedad dominante cuenta con un préstamo participativo que a 31 de diciembre de 2016 asciende a 104.664 miles de euros (véase Nota 16.3), recibido de las entidades financieras acreedoras, con lo que fortalece su situación patrimonial, el patrimonio neto resultante se encuentra muy por encima del capital suscrito y desembolsado.

#### **15. Provisiones a largo plazo**

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>19.233</b>	<b>20.799</b>
Dotación del ejercicio	11.878	3.676
Reversiones	(281)	(3.447)
Aplicaciones	(624)	(842)
Reclasificaciones y otros	(1.243)	(963)
<b>Saldo final</b>	<b>28.963</b>	<b>19.223</b>

En este epígrafe se incluyen principalmente las provisiones para cubrir las posibles contingencias que se pudieran poner de manifiesto en el Grupo, derivadas de litigios y procedimientos judiciales que le afectan, como consecuencia principalmente del desarrollo de su actividad.

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.

Con fecha 12 de diciembre de 2016, el Grupo recibió la comunicación por parte del cliente al respecto de la rescisión unilateral del contrato de construcción para la mejora de las infraestructuras en los aeropuertos de Simikhot y Rara en Nepal, alegando un supuesto incumplimiento de ciertas obligaciones contractuales. El Grupo considera que los motivos alegados por el cliente carecen de fundamento legítimo, siendo la respuesta a las reiteradas reclamaciones presentadas previamente por el Grupo. Actualmente, el Grupo SANJOSE ha puesto en marcha todos los mecanismos contemplados en el contrato para la defensa efectiva de sus derechos e intereses (véase Nota 26).

Asociado a este procedimiento, y a pesar de existir expectativas positivas para el Grupo, a 31 de diciembre de 2016, se ha registrado una provisión a largo plazo que cubre sustancialmente la posible contingencia que pudiera derivarse para el Grupo en un escenario de resolución negativo, atendiendo a las estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo (véase Nota 13.3).

## **16. 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 la siguiente:

Ejercicio 2016:

	Miles de euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>			
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 16.4)	138.075	-	<b>138.075</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	346.685	-	<b>346.685</b>
Derivados (Nota 17)	-	906	<b>906</b>
Otros pasivos financieros	3.520	-	<b>3.520</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>488.280</b>	<b>906</b>	<b>489.186</b>
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>			
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 16.4)	33.594	-	<b>33.594</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	27.242	-	<b>27.242</b>
Derivados (Nota 17)	-	2	<b>2</b>
Otros pasivos financieros	2.886	-	<b>2.886</b>
<b>Total corriente</b>	<b>63.722</b>	<b>2</b>	<b>63.724</b>

Ejercicio 2015:

	Miles de euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>			
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 16.4)	146.734	-	<b>146.734</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	361.599	-	<b>361.599</b>
Derivados (Nota 17)	-	1.196	<b>1.196</b>
Otros pasivos financieros	4.224	-	<b>4.224</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>512.557</b>	<b>1.196</b>	<b>513.753</b>
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>			
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 16.4)	30.800	-	<b>30.800</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	16.188	-	<b>16.188</b>
Derivados (Nota 17)	-	8	<b>8</b>
Otros pasivos financieros	822	-	<b>822</b>
<b>Total corriente</b>	<b>47.810</b>	<b>8</b>	<b>47.818</b>

En los epígrafes “Otros pasivos financieros no corrientes” y “Otros pasivos financieros corrientes” se incluyen, principalmente, deudas contraídas por las sociedades del Grupo con los socios minoritarios, para la compra de activos inmobiliarios y desarrollo de la actividad. Así mismo se incluye el importe de las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario.

**16.1 Deudas con entidades de crédito**

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

	Miles de euros	
	31.12.2016	31.12.2015
<b>No corriente:</b>		
Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10)	162	534
Préstamos y créditos bancarios	15.035	15.676
Crédito sindicado “Grupo Empresarial San José, S.A.” (Nota 16.3)	104.664	102.389
Crédito sindicado “Constructora San José, S.A” (Nota 16.3)	226.824	243.000
<b>Total no corriente</b>	<b>346.685</b>	<b>361.599</b>
<b>Corriente:</b>		
Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10)	372	351
Crédito sindicado (Nota 16.3)	15.260	-
Deudas por efectos descontados	-	4.249
Préstamos y créditos bancarios	5.595	5.404
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Notas 12 y 16.2)	6.015	6.184
<b>Total corriente</b>	<b>27.242</b>	<b>16.188</b>
<b>TOTAL</b>	<b>373.927</b>	<b>377.787</b>

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 a 31 de diciembre de 2016, se incluye principalmente lo siguiente:

- Un importe 7.430 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 de la sociedad del Grupo “Poligeneración Parc de L’Alba ST-4, S.A.” (véanse Notas 10 y 2.6). Dicha planta actúa como garantía de la financiación recibida.
- Un importe de 6.670 miles de euros, correspondientes a una póliza de crédito concedida por el Banco Popular, con vencimiento final el año 2019 y un tipo variable correspondiente en el Euribor a tres meses más un margen del 0,8 %.

Dentro del epígrafe “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluyen a 31 de diciembre de 2016 y 2015 un importe de 1.344 y 1.342 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados durante el ejercicio que a fecha de cierre están pendientes de liquidación. De dicho importe, 1.231 miles de euros (1.235 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) se refieren al crédito sindicado que dispone el Grupo (véase Nota 16.3).

### **16.2 Préstamos hipotecarios**

El Grupo aporta como garantía a los préstamos hipotecarios, activos inmobiliarios por un coste neto total de 9.729 miles de euros.

#### *Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias*

El Grupo no presenta deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016.

### *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”. Los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2016, tienen un vencimiento efectivo a largo plazo, y se localizan íntegramente en las sociedades dependientes.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2016 ha oscilado entre el 2,75% y el 3%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2016 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros				
Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020 y ss	TOTAL
133	1.418	239	4.225	<b>6.015</b>

### **16.3 Financiación sindicada**

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 formalizaron 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 supusieron 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. A 31 de diciembre de 2016, el importe restante asciende a 242 millones de euros. Durante los ejercicios 2015 y 2016 la sociedad dominante ha procedido a amortizar voluntariamente un importe de 7.000 y 916 miles de euros, respectivamente. El vencimiento del principal pendiente de amortización, responde al siguiente calendario:

Miles de euros			
Año 2017	Año 2018	Año 2019	TOTAL
15.260	20.700	206.124	<b>242.084</b>

Se establece liquidación trimestral de los intereses financieros devengados. A 31 de diciembre de 2016, el importe del gasto financiero devengado no liquidado asciende a 1.231 miles de euros (véase Nota 16.1).

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:

- EBITDA: referido al Subgrupo “Constructora San José, S.A. y sociedades dependientes”. Se establece una obligación de cumplimiento anual.
- Ratio de cobertura de servicio de la Deuda: referido igualmente al Subgrupo “Constructora San José, S.A. y sociedades dependientes”. Se procederá a su cálculo trimestralmente, en base interanual.

Los administradores de la sociedad dominante consideran, que a 31 de diciembre de 2016, el Grupo cumple con los mencionados requisitos.

#### **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 “Grupo Empresarial San José, S.A.” asumió 100 millones de euros de deuda bancaria de carácter participativo, que devenga un tipo de interés fijo del 2% incrementándose al 3% en el tercer y cuarto año, y al 4% en el quinto, incluyendo igualmente una parte variable vinculada al resultado del Grupo, 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 Empresarial San José, S.A.” con el límite del 35% del capital social actual de esta sociedad. Esta conversión se ha instrumentado mediante una emisión de warrants convertibles aprobada por la Junta de Accionistas de “Grupo Empresarial San José, S.A.” el 24 de junio de 2015. Los warrants conferirán a sus titulares el derecho de suscribir acciones de nueva emisión de la sociedad dominante 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. El compromiso de la emisión de los warrants se formalizó 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.”.

Los *warrants* no están admitidos a negociación en ningún mercado secundario y únicamente serán transmisibles junto con la deuda Grupo SANJOSE. En consecuencia, su valor razonable es cero, tanto en el momento de su reconocimiento inicial como en su valoración posterior.

Los acuerdos de novación modificativa estaban sujetos a diversas condiciones resolutorias, entre las que destacaba la obtención de la homologación judicial de dichos acuerdos de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal y la emisión de los *warrants*. A cierre del ejercicio 2015 se habían realizado la totalidad de exigencias establecidas, quedando sin efecto la totalidad de las condiciones resolutorias establecidas.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo tiene aportados activos inmobiliarios por importe neto de 18.464 y 19.734 miles de euros, que garantizan deuda sindicada por importe de 34.176 y 35.016 miles de euros.

#### **16.4 Obligaciones y otros valores negociables**

Con fecha 24 de marzo de 2015 el Grupo realizó una emisión de bonos en el mercado de capitales en Chile, a través de su sociedad participada “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.” contando como asesor financiero y estructurador al Banco Itaú Chile. El importe total de la emisión ascendió a 6.302 miles de UF (aproximadamente 223.684 miles de euros). Los fondos obtenidos se utilizaron principalmente para la amortización anticipada del préstamo sindicado que el Grupo obtuvo en Chile en el ejercicio 2011, destinado a financiar la construcción de los hospitales de Maipú y La Florida en Chile (véase Nota 13.4). Adicionalmente, los fondos obtenidos restantes se destinaron a la amortización parcial del préstamo sindicado de “Constructora San José. S.A.” por importe de 7 millones de euros (véase Nota 16.3), así como a la liquidación de los derivados financieros existentes a la fecha, titularidad de “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol S.A.”. Se amortiza anualmente a través de cuotas constantes de 1.014 miles de UF, con vencimiento último el 30 de junio de 2021, siendo el tipo de interés medio de la emisión de aproximadamente un 3,1%. Dicha operación estaba asegurada, estableciéndose una tasa de interés media del 4,0%. Durante el mes de junio de 2016 se ha procedido a amortizar la segunda cuota.

No se tienen aportadas garantías adicionales derivado de esta operación de financiación, sin que exista recurso al Grupo.

La amortización del préstamo sindicado se realizará en siete cuotas fijas anuales, con vencimiento los 30 de junio, desde 2015 a 2021. El principal pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2015 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros (*)					
Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Resto	Total
33.594	32.970	33.982	35.024	36.099	<b>171.669</b>

(\*) Importes netos, descontados los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 5.238 miles de euros a 31 de diciembre de 2016

### **17. 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 2016, 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 2016 y 2015, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2016:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros		
			Nominal inicial	Nominal pendiente a 31.12.2016	Valoración al 31.12.2016 (Nota 16.1)
<b>Coberturas eficientes:</b>					
Outdoor King, S.A.U.	CCS-usd	16/01/2017	230	230	3
Outdoor King, S.A.U.	CCS-usd	15/05/2017	118	118	(2)
Poligeneració Parc de l'Álba ST-4, S.A.	IR Swap	15/12/2021	15.451	7.545	(906)
<b>TOTAL</b>			<b>15.799</b>	<b>7.893</b>	<b>(905)</b>

Ejercicio 2015:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros		
			Nominal inicial	Nominal pendiente a 31.12.2015	Valoración al 31.12.2015 (Nota 16.1)
<b>Coberturas eficientes:</b>					
Outdoor King, S.A.U.	CCS-usd	15/07/2016	400	400	1
Outdoor King, S.A.U.	CCS-usd	10/06/2016	400	400	10
Trendy King, S.A.U.	CCS-gbp	10/02/2016	403	403	5
Trendy King, S.A.U.	CCS-gbp	15/09/2016	380	380	(8)
Poligeneració Parc de l'Álba ST-4, S.A.	IR Swap	15/12/2021	15.451	8.686	(1.196)
<b>TOTAL</b>			<b>17.034</b>	<b>10.269</b>	<b>(1.188)</b>

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 2016, los instrumentos contratados por las sociedades del Grupo "Poligeneració Parc De L'Alba ST-4, S.A." y las sociedades del Subgrupo Comercial 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.

Durante el ejercicio 2015, en el marco de la financiación obtenida por Sociedad Concesionaria San Jose-Tecnocontrol, S.A." en Chile, se procedió amortizar los derivados contratados por esta sociedad, registrándose un resultado negativo de 20.346 miles de euros en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015.

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.

El Grupo acumula en patrimonio neto el cambio de valor razonable de los instrumentos financieros designados como coberturas eficientes. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 711 y 844 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2016 y 2015, se ha procedido a reciclar de patrimonio neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 412 y 27.570 miles de euros, de mayor 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. El importe correspondiente al ejercicio 2015 se debía principalmente a la amortización de los derivados financieros contratados en Chile, según lo comentado previamente.

### **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 observación 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 2016. Tampoco se han producido transferencias de entrada o de salida del nivel 3 respecto al 31 de diciembre de 2015.

### **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).

A 31 de diciembre de 2016, la variación que pudiera producirse del valor de los instrumentos financieros derivados ante cambios en los tipos de interés es poco relevante.

### **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 Euríbor 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 2016 se clasifican como de Nivel 2.

## **18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

### **18.1 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.

#### **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 período medio de pago ponderado a proveedores de la sociedad dominante y sus sociedades participadas nacionales durante el ejercicio 2016, así como el saldo de los pagos a proveedores realizados y los pendientes a 31 de diciembre de 2016:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>Período medio de pago a proveedores (días)</b>	<b>45</b>	<b>52</b>
Ratio de operaciones pagadas (días)	43	49
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	50	57
Total pagos realizados (en miles de euros)	241.183	226.951
Total pagos pendientes (en miles de euros)	93.246	68.011

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 60 días.

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

Una cifra significativa de las operaciones del Grupo son con clientes públicos, tales como Estados, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos, Corporaciones Locales y otros organismos públicos, quienes proceden a liquidar sus obligaciones de pago en plazos que suelen exceder lo establecido en la Legislación. Debido a estas circunstancias, en el Grupo existen pagos puntuales a proveedores que pudieran exceder los plazos legales establecidos. No obstante, el Grupo aplica las prácticas habituales del sector, pudiendo considerarse una razón objetiva y no de carácter abusivo conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2004.

### **18.2 Otros pasivos corrientes**

En este epígrafe se incluyen principalmente cuentas a pagar provenientes de los negocios conjuntos y anticipos de clientes (véase Nota 18.3). Igualmente, se incluyen las provisiones de remuneraciones pendientes de pago por importe de 5.228 y 5.592 miles de euros, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

### **18.3 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 2016 y 2015 a 406 y 4.143 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 12). 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 100.717 y 98.705 miles de euros, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente (véase Nota 13.1), 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.

## **19. Exposición al riesgo**

### **19.1 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.

### 19.2 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 16 y 17).

La sensibilidad del resultado y el patrimonio neto del Grupo a la variación del tipo de interés a 31 de diciembre de 2016, considerando los instrumentos de cobertura existentes, así como la financiación a tipo de interés fijo, es la siguiente (se consideran fluctuaciones de cincuenta puntos básicos en los tipos de interés aplicables):

(En Millones de Euros)	Escenarios de Variación	
	- 50 pb	+ 50 pb
Efecto en el resultado del ejercicio	0,1	-0,1
Efecto en patrimonio neto	-2,1	2,2

### 19.3 Exposición al riesgo de cambio

Es política del Grupo financiar en su propia moneda la actividad desarrollada en el área internacional. Adicionalmente, para las operaciones en las que no se pueda aplicar dicha política, el Grupo cubre el riesgo de tipo de cambio con derivados financieros.

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.

La sensibilidad al tipo de cambio del resultado y el patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2016, considerando los instrumentos de cobertura existentes, así como la financiación a tipo de interés fijo es la siguiente (se consideran fluctuaciones del cinco por ciento en las monedas más relevantes en comparación con la moneda funcional del Grupo):

(En Millones de Euros)		Efecto en Rdo.del Ejercicio		Efecto en Patrimonio	
País	Moneda	-5%	+5%	-5%	+5%
Chile	CLP	0,6	-0,7	-1,6	1,7
Argentina	ARS	-0,1	0,1	-3,3	3,6
Perú	PEN	-0,4	0,4	-1,7	1,9
Abu Dhabi	AED	0,7	-0,7	-0,2	0,2
Repúb.Congo	CFA	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>0,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-6,8</b>	<b>7,5</b>

### 19.4 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.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 el Grupo cerró el acuerdo de novación modificativa de la financiación sindicada y determinadas obligaciones bilaterales con la mayoría de sus acreedores financieros. A raíz de esta operación, el Grupo cuenta con un escenario de estabilidad financiera en el medio y largo plazo, en la medida que no cuenta con obligaciones significativas de amortización de deuda hasta el ejercicio 2019. Los vencimientos de la deuda financiera del Grupo se detallan en la Nota 16.

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo posee un fondo de maniobra positivo, por importe de 193,9 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.

## **20. 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 el 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 2016, 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 Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Gestión de Servicios de Salud, S.A.U.
- 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.
- Vision 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 Energía y Medioambiente, S.A.U.
- Poligeneració Parc de L´Alba ST-4, S.A.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Cadena de Tiendas, S.A.U.
- GSJ Solutions, S.L.U.
- Fotovoltaica El Gallo 10, S.L.

Adicionalmente, a partir del 1 de enero de 2015, la sociedad participada “EBA, S.L.” se constituyó como sociedad dominante de un grupo de Consolidación Fiscal que tributa dentro del Régimen Foral del País Vasco, en el que se incluye adicionalmente la siguiente sociedad: Alexín XXI, S.A.U.

### **20.1 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 2011 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.

Respecto al impuesto sobre sociedades, de acuerdo con la nueva legislación el derecho de la Administración española para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones, estando, por tanto, sometido a revisión las deducciones y bases imponibles negativas generadas desde el año 2005.

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 2016.

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.

### **20.2 Impuesto sobre ganancias**

El gasto por impuesto de sociedades se calcula en cada unidad que conforma el Grupo, atendiendo a las características específicas de la legislación fiscal de cada país. Los tipos impositivos vigentes en cada uno de los principales países donde opera el Grupo, son los siguientes:

<b>País</b>	<b>Tasa impositiva</b>
España	25%
Perú	28%
Cabo Verde	25%
Portugal	21%
Chile	24%
Abu Dhabi	0%
República de El Congo	30%
Argentina	35%

El saldo del epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2016 y 2015, se ha determinado de la siguiente forma:

	Miles de euros	
	2016	2015
<b>Resultado de contable antes de impuestos</b>	<b>19.708</b>	<b>10.649</b>
Aumentos de las sociedades individuales	28.927	161.890
Disminución de las sociedades individuales	(9.737)	(323.100)
Eliminación consolidación mercantil	5.002	55.149
Perdidas no reconocidas crédito fiscal	4.446	3.467
Resultados de puesta equivalencia	465	2.814
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores	(345)	(524)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>48.466</b>	<b>(89.655)</b>
Menos base imponible entidades no residentes	(30.547)	(14.426)
Menos base imponible no computable para reg. contable	-	(141.976)
<b>Base imponible grupo consolidado residente</b>	<b>17.919</b>	<b>(104.081)</b>
<b>Cuota previa (25% en 2016 / 28% en 2015)</b>	<b>4.480</b>	<b>(10.611)</b>
Mas- Deducciones	(561)	1.651
<b>Gasto por impuesto devengado</b>	<b>3.919</b>	<b>(9.093)</b>
Regularización ejercicio anterior y cambio tasa impositiva	(160)	10.681
Gasto por impuesto no residentes	7.877	(4.952)
<b>Gasto por impuesto contabilizado</b>	<b>11.636</b>	<b>(3.364)</b>

El Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas tributarias, introduce en la legislación fiscal española limitaciones significativas en lo referido a la capacidad de las grandes empresas para compensar las bases impositivas negativas que pudieran haber generado en ejercicios anteriores, así como a la aplicación de deducciones.

El efecto de este cambio normativo en los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2016, ha sido poco relevante.

### **20.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar**

A 31 de diciembre de 2016, el importe total de las Bases imponibles negativas pendientes de compensar acreditadas por las sociedades del Grupo asciende a 597.842 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 2016 un crédito fiscal derivado de dichas bases imponibles negativas por importe de 14.131 miles de euros.

La Dirección del Grupo ha evaluado la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos en base las proyecciones de las distintas actividades desarrolladas por el Grupo para el período 2017-2026, incluyendo las principales variables derivadas de la legislación fiscal en vigor (Tax Plan).

Las proyecciones utilizadas están basadas en el Plan Estratégico del Grupo SANJOSE, que fue sometido a un *Independent Business Review* (IBR) en el ejercicio 2013 y 2014 por parte de un tercero independiente, estando adecuadamente revisadas y actualizadas por parte de la Dirección del Grupo de acuerdo con las proyecciones comerciales más recientes, las cuales tienen en cuenta la evolución histórica de los últimos años, y en especial la situación de estabilidad financiera alcanzada tras haberse culminado en 2014 el proceso de reestructuración de la deuda financiera del Grupo. Adicionalmente, en la elaboración de las proyecciones de ingresos y márgenes se han utilizado fuentes externas de organismos de reconocido prestigio internacional, como el Fondo Monetario Internacional, e información referente a los planes de inversión pública en infraestructuras para los próximos años de los principales países donde opera el Grupo.

Las previsiones que maneja el Grupo contemplan la obtención de resultados positivos que, de hecho, ya se están poniendo de manifiesto en los ejercicios 2016 y 2015. Las hipótesis significativas utilizadas para la realización del mencionado Tax Plan a 31 de diciembre de 2016, son las siguientes:

- Referente a la actividad de construcción:

- Ventas: los ingresos totales del negocio de construcción se distribuyen entre los países en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada (a corto y medio plazo), así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo (a medio y largo plazo), asumiendo un crecimiento anual de la actividad total de construcción para el período 2017-2026 en torno al 10%.
- Margen de EBITDA relativamente estable, en niveles del 7%.
- No se consideran las posibles plusvalías derivadas por venta de activos inmobiliarios, ni las rentas y beneficios derivados de la actividad de desarrollos urbanísticos

- Referente al resto de actividades: energía, comercial, servicios y mantenimiento y medios. Adquieren importancia secundaria frente al negocio de construcción.

- Ventas: por lo general, crecimiento en línea con la inflación proyectada para el período (1,6%).
- Margen de EBITDA: mantenimiento de los márgenes promedios obtenidos en los últimos ejercicios.

Como resultante del Tax Plan realizado, se concluye que el Grupo genera bases imponibles positivas suficientes para compensar el importe de los activos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2016, en un período de aproximadamente 9 años.

El detalle de las bases imponibles negativas de las sociedades consolidadas, pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2016, se indica a continuación:

Sociedad	Ejercicio de generación	Miles de euros
Grupo Empresarial San José S.a. y filiales grupo consolidado fiscal	2002-2015	530.884
Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal	2006-2015	845
Sociedades extranjeras	1997-2016	66.113
<b>TOTAL</b>		<b>597.842</b>

En el caso de las sociedades españolas, y de acuerdo con la legislación vigente, las bases imponible negativas correspondientes a los años 1997 en adelante tienen una vigencia indefinida para su compensación. Por su parte, las bases imponible 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 imponible 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, será capaz de generar resultados positivos con objeto de compensar los créditos fiscales registrados.

#### **20.4 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 2016 y 2015 adjuntos, son los siguientes:

##### Ejercicio 2016

	Miles de euros				
	31.12.2015	Cambios con efecto rdo.ejercicio	Ajustes a patrimonio	Regularización y otros	31.12.2016
<b>Activos por dif.temporarias deducibles:</b>					
-Criterios negocios concesional y obra en curso	9.960	(993)	-	(2.152)	6.815
-Amortización no deducibles	385	(117)	-	160	428
-Deterioros de participaciones financieras	472	-	-	(472)	-
-Criterios sobre cuentas a cobrar	4.175	(841)	-	(660)	2.674
-Otros conceptos	827	-	(125)	3.449	4.151
<b>Deducciones pendientes aplicación</b>	<b>6.699</b>	<b>(2.057)</b>	-	<b>(3)</b>	<b>4.639</b>
<b>Créditos por pérdidas a compensar (Nota 21.3)</b>	<b>12.966</b>	<b>2.126</b>	-	<b>(961)</b>	<b>14.131</b>
	<b>35.484</b>	<b>(1.882)</b>	<b>(125)</b>	<b>(638)</b>	<b>32.839</b>

Ejercicio 2015

	Miles de euros				
	31.12.2014	Cambios con efecto rdo.ejercicio	Ajustes a patrimonio	Regularización y otros	31.12.2015
<b>Activos por dif.temporarias deducibles:</b>					
-Resultados financieros no deducibles	511	(511)	-	-	-
-Criterios negocios concesional y obra en curso	13.392	2.845	(6.277)	-	9.960
-Amortización no deducibles	414	(239)	-	210	385
-Deterioros de participaciones financieras	2.152	(1.680)	-	-	472
-Criterios sobre cuentas a cobrar	4.453	397	-	(675)	4.175
-Otros conceptos	1.439	-	-	(612)	827
<b>Deducciones pendientes aplicación</b>	<b>4.431</b>	<b>1.651</b>	<b>-</b>	<b>617</b>	<b>6.699</b>
<b>Créditos por pérdidas a compensar (Nota 21.3)</b>	<b>23.749</b>	<b>(9.688)</b>	<b>-</b>	<b>(1.095)</b>	<b>12.966</b>
	<b>50.539</b>	<b>(7.225)</b>	<b>(6.277)</b>	<b>(1.155)</b>	<b>35.484</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2016 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 pendientes de 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 2016 y 2015 adjuntos, son los siguientes:

Ejercicio 2016

	Miles de euros				
	31.12.2015	Cambios con efecto rdo.ejercicio	Ajustes a patrimonio	Regularización y otros	31.12.2016
Diferencia criterio obra en curso	9.637	573	-	(2.053)	8.157
Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios	443	(9)	-	-	434
Provisión cartera	395	-	-	(395)	-
Diferimiento beneficios consolidación y otros	1.042	(936)	-	3.595	3.701
Amortización acelerada	1.291	-	-	-	1.291
Otros ajustes	1.652	(103)	-	359	1.908
	<b>14.460</b>	<b>(475)</b>	<b>-</b>	<b>1.506</b>	<b>15.491</b>

### Ejercicio 2015

	Miles de euros				
	31.12.2014	Cambios con efecto rdo.ejercicio	Ajustes a patrimonio	Regularización y otros	31.12.2015
Diferencia criterio obra en curso	10.395	397	-	(1.155)	9.637
Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios	1.147	(14)	-	(690)	443
Provisión cartera	457	(62)	-	-	395
Diferimiento beneficios consolidación y otros	11.969	(2.944)	-	(7.983)	1.042
Amortización acelerada	1.581	-	-	(290)	1.291
Otros ajustes	3.433	-	-	(1.781)	1.652
	<b>28.982</b>	<b>(2.623)</b>	-	<b>(11.899)</b>	<b>14.460</b>

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2016 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Diferencias de criterio de la obra en curso en distintas legislaciones
2. Eliminación de resultado por operaciones intragrupo eliminadas en el seno del Consolidado Fiscal del Grupo, pendientes de su incorporación
3. Los distintos criterios contables y fiscales para la amortización realizada en los activos.
4. 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.

### **20.5 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 2016 la cantidad de 561,3 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Ejercicio de Generación	Miles de euros
<b>Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San Jose S.A.</b>		
Deducción por doble imposición	2016	538,0
Deducción por amortización reversión medidas temporales DT 37ª	2016	9,3
Deducción por donativos	2016	14,0
		<b>561,3</b>

Así mismo, al 31 de diciembre de 2016, se encuentran pendientes las deducciones generadas en ejercicios anteriores, que se detallan a continuación:

<b>Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San José S.A.</b>	<b>Ejercicio de Generación</b>	<b>Miles de euros</b>
Deducción por doble imposición	2016	538,0
Deducción por donativos	2016	13,0
Deducción Amortización reversión medidas temporales DT 37 <sup>a</sup>	2016	9,3
Deducción por doble imposición	2015	1.535,0
Deducción por donativos	2015	4,0
Deducción Amortización reversión medidas temporales DT 37 <sup>a</sup>	2015	10,0
Deducción por doble imposición	2014	580,0
Deducción por donativos	2014	73,0
Deducción por doble imposición	2013	11,0
Deducción por donativos	2013	4,0
Deducción por doble imposición	2012	5,0
Deducción por donativos	2012	10,0
Deducción por I+D	2012	14,0
Deducción por I+D	2011	379,0
Deducción por doble imposición	2011	18,0
Deducción por actividades de formación	2011	0,4
Deducción por donativos	2011	82,0
Deducción por doble imposición	2010	164,0
Deducción por donativos	2010	45,0
Deducción por actividades de formación	2010	0,3
Deducción por I+D	2010	92,0
Deducción por protección medioambiental	2010	354,0
Deducción por doble imposición	2009	657,0
Deducción por donativos	2009	42,0
Deducción por actividades de formación	2009	1,0
Deducción por doble imposición	2008	540,0
Deducción por I+D	2008	229,0
Deducción por actividades de formación	2008	0,7
Deducción por ferias	2008	27,0
<b>Total</b>		<b>5.437,7</b>

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

#### **20.6 Saldos mantenidos con las Administraciones Públicas**

El detalle de saldos deudores y acreedores que al 31 de diciembre de 2016 mantenía el Grupo con las administraciones públicas, es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
<b>Activos fiscales:</b>				
Activos por impuestos diferidos	-	32.839	4.688	35.484
Administraciones Públicas deudoras-				
Hacienda Pública deudora por IVA	25.916	-	24.376	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	2.694	-	582	-
	28.610	-	24.958	-
<b>Total activos fiscales</b>	<b>28.610</b>	<b>32.839</b>	<b>29.646</b>	<b>35.484</b>
<b>Pasivos fiscales:</b>				
Pasivos por impuestos diferidos	4.906	15.491	5.802	14.460
Administraciones Públicas acreedoras-				
Hacienda Pública acreedora por IVA	4.469	-	13.235	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.362	-	1.648	-
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	2.029	-	79	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1.698	-	1.423	-
	9.558	-	16.385	-
<b>Total pasivos fiscales</b>	<b>14.464</b>	<b>15.491</b>	<b>24.437</b>	<b>14.460</b>

## 20.7 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 conforme a la legislación fiscal aplicable a los años en que las operaciones fueron realizadas, expresamente en la normativa contenida 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 vigente hasta el año 2015, habiéndose comunicado a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes

### 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 Tecnologías 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..

11.- 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 Guadaíza 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.

## **21. Garantías comprometidas con terceros**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 365 y 348 millones de euros, respectivamente (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentados ante organismos públicos y privados), de los cuales 0,04 millones de euros corresponden a la sociedad dominante en ambos ejercicios, y el resto a las sociedades dependientes.

De la totalidad de avales y garantías que tiene el Grupo aportados ante terceros, un importe de 232,6 millones de euros (aproximadamente el 64 %) se refieren a la actividad internacional del Grupo, principalmente en Abu Dhabi y Chile, por importes de 150,8 y 52,3 millones de euros, respectivamente.

Adicionalmente, referente a las garantías prestadas a terceros por sociedades asociadas, cabe destacar como más relevante la correspondiente a la sociedad “Distrito Castellana Norte, 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.

## **22. Ingresos y gastos**

### ***22.1 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 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Construcción:		
-Obra Civil	60.469	54.471
-Residencial	60.750	22.390
-No Residencial	385.135	340.011
-Industrial	31.000	15.717
	<b>537.354</b>	<b>432.589</b>
Inmobiliario	15.673	28.924
Concesiones y servicios	39.454	46.283
Energía	10.191	12.691
Ajustes de consolidación y Otras	10.722	15.612
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>613.394</b>	<b>536.099</b>

Del importe total de la cifra de negocios de construcción, aproximadamente un 43,75% y 52,4% se refiere a ventas realizadas al sector público, en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente.

De los aproximadamente 614 millones de euros de importe neto de la cifra de negocios del Grupo en el ejercicio 2016, 44,3 millones se derivan de la participación de las sociedades del Grupo en UTE's (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 2016 y 2015 asciende a 1.889 y 1.835,2 millones de euros, respectivamente, y su desglose es el siguiente:

	Millones de euros	
	2016	2015
Construcción:		
Obra Civil	212,6	229,7
Residencial	195,2	53,0
No residencial	719,7	731,8
Industrial	6,5	5,1
<b>Subtotal construcción</b>	<b>1.134,0</b>	<b>1.019,6</b>
Concesiones y Servicios (**)	248,2	262,8
Energía (*)	506,8	552,8
<b>Total cartera</b>	<b>1.889,0</b>	<b>1.835,2</b>
<u>Detalle por tipología de cliente:</u>		
-Público	64,31 %	64,28%
-Privado	35,69 %	35,72%
<u>Detalle por área geográfica:</u>		
-Nacional	46,15%	48,61%
-Internacional	53,85%	51,39%

(\*) 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.

El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (véase Nota 2.1). No obstante, la Dirección del Grupo considera que ciertas medidas alternativas de rendimiento (MAR) reflejan la imagen fiel de su información financiera y proporcionan información financiera adicional útil que utiliza en la gestión del negocio, y que entiende deben ser consideradas para evaluar adecuadamente el rendimiento del Grupo.

Entre otras, el Grupo identifica como MAR la cartera, definiéndola como el importe total de las ventas contratadas por las empresas del Grupo con clientes, descontando la parte realizada y reconocida como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los contratos de concesión, el importe total de las ventas se identifica con la mejor estimación realizada por el Grupo, que se incluye en el plan de negocio económico-financiero de la concesión.

## 22.2 Aprovisionamientos y otros gastos externos

La composición del saldo del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 y 2015, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Compras de materias primas y otros aprovisionamientos	214.561	187.967
Variación del deterioro de existencias (Nota 12)	110	(114)
Trabajos realizados por otras empresas	188.231	150.272
<b>Total aprovisionamientos</b>	<b>402.902</b>	<b>338.125</b>

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 2016 y 2015, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Gastos I+D	75	3
Suministros	7.282	6.615
Reparaciones y conservación	1.621	1.133
Transportes y fletes	889	775
Primas de seguros y servicios bancarios	3.303	4.096
Servicios de profesionales independientes	15.198	13.748
Arrendamientos	16.507	13.121
Publicidad y propaganda	2.060	2.254
Otros servicios	21.400	17.071
Tributos	5.451	5.568
Otros gastos de explotación	763	5.958
<b>Total</b>	<b>74.549</b>	<b>70.342</b>

### 22.3 Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es:

	Miles de euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	72.490	64.548
Indemnizaciones	3.438	4.411
Seguridad Social a cargo del Grupo	13.998	11.956
Otros gastos sociales	4.780	4.313
<b>Total</b>	<b>94.706</b>	<b>85.228</b>

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

Categoría	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	396	78	356	89
Titulados medios	251	57	265	62
Administrativos	200	123	83	105
Operarios y personal técnico	1.618	78	1.563	42
	<b>2.465</b>	<b>336</b>	<b>2.267</b>	<b>298</b>

El número de empleados a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 3.114 de los cuales 2.740 eran hombres y 374 mujeres, siendo la distribución por categorías similar a la media del ejercicio.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual al 33% es de 10 trabajadores, siendo principalmente titulados medios y administrativos. El Grupo, atendiendo al riesgo específico que conlleva su actividad, tiene reconocida la excepcionalidad para contratar trabajadores discapacitados, cumpliéndolo mediante la contratación de servicios con diferentes centros especiales de empleo. Estos contratos son anuales, incurriendo en un gasto anual por encima del mínimo legalmente establecido.

#### **22.4 Retribuciones en especie**

Al 31 de diciembre de 2016 no existen remuneraciones significativas de esta índole.

#### **22.5 Sistemas de retribución basados en acciones**

No existen sistemas de retribución basados en acciones.

#### **22.6 Arrendamientos**

##### *Arrendamientos operativos*

En la fecha del balance de situación consolidado, 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 2016 el Grupo tenía compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento en virtud de arrendamientos financieros formalizados por importe de 534 miles de euros, la mayor parte de este importe se irá amortizando en los próximos dos años. Dicho saldo se incluye dentro del epígrafe del pasivo "Deudas con entidades de crédito" (véase Nota 16.1).

#### **22.7 Ingresos financieros**

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Intereses de créditos	21.437	30.142
Ingresos de participaciones en capital	5	7
Otros ingresos financieros	-	-
	<b>21.442</b>	<b>30.149</b>

En la partida "Intereses de créditos" del ejercicio 2016 y 2015 se incluye, principalmente los ingresos financieros derivados de la actualización de las cuentas a cobrar a Ministerio de Obra Públicas chileno como consecuencia del diferimiento de cobro por la construcción de los hospitales en Chile, por importe de aproximadamente 11.365 y 12.893 miles de euros, respectivamente. (véase Nota 13.4.3).

Adicionalmente, en la partida "Intereses de créditos" del ejercicio 2016 y 2015 se incluye un importe de 3,3 y 7,2 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.

### **22.8 Gastos financieros**

El detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Intereses de deudas	26.781	30.201
Gasto por actualizaciones financieras	890	
Otros gastos financieros		-
	<b>27.671</b>	<b>30.201</b>

A 31 de diciembre de 2016, dentro del importe de este gasto, se encuentran registrados 9.515 miles de euros derivados de la liquidación de intereses de los préstamos sindicados (véase Nota 16.3).

Durante el ejercicio 2016, y derivado del diferimiento en el tiempo de ciertas cuentas a cobrar a clientes, el Grupo ha estimado la pérdida de valor de dichos activos por el efecto financiero, registrando un gasto por importe de 890 miles de euros.

### **22.9 Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado**

El detalle de estos resultados es como sigue:

	Miles de euros	
	2016	2015
Resultados por bajas de inmovilizado material (Nota 7)	276	1.057
Deterioro de activos materiales (Nota 7)	(1.003)	-
Deterioro de activos intangibles (Nota 10)	-	11
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 8)	-	52
Otros	(69)	(99)
	<b>(796)</b>	<b>1.021</b>

### 22.10 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 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2016:

	Miles de euros		
	Insolvencias de Tráfico (Nota 13)	Otras Provisiones de Explotación	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>30.081</b>	<b>37.471</b>	<b>67.552</b>
Dotaciones	5.322	8.753	14.075
Aplicaciones	(507)	(2.439)	(2.946)
Reversiones	(1.383)	(2.069)	(3.452)
Trasposos y otros	1.144	670	1.814
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>34.657</b>	<b>42.386</b>	<b>77.043</b>

#### Ejercicio 2015:

	Miles de euros		
	Insolvencias de Tráfico (Nota 13)	Otras Provisiones de Explotación	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>28.248</b>	<b>42.925</b>	<b>71.173</b>
Dotaciones	5.897	6.636	12.533
Aplicaciones	(1.095)	(10.982)	(12.077)
Reversiones	(2.890)	(1.254)	(4.144)
Trasposos y otros	(79)	146	67
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>30.081</b>	<b>37.471</b>	<b>67.552</b>

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio. Durante el ejercicio 2016 y 2015, se ha revertido provisión por un

importe de 512 y 614 miles de euros, respectivamente, asociado a finalización de promociones inmobiliarias, por entender que ya no aplican.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 en el epígrafe “Provisiones para insolvencias de tráfico” se incluía un deterioro acumulado por importe de 355 miles de euros, en ambos ejercicios, asociado a cuentas a cobrar registradas en el epígrafe “Otros deudores” del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto de ese ejercicio.

#### **22.11 Variación de existencias de productos terminados y en curso**

El desglose de la partida de “Variación de existencias” es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Variación de existencias por gastos activados/ventas	5.176	6.383
Variación de existencias por deterioros (Nota 12)	(972)	(13)
<b>Total</b>	<b>4.204</b>	<b>6.370</b>

#### **22.12 Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras**

En este epígrafe se incluye principalmente el beneficio obtenido por el Grupo en el proceso de liquidación de la sociedad participada “Corporación San Bernat, S.L.”, por importe de 364 miles de euros (véase Nota 2.4.d). Así mismo, se incluye un importe de 473 miles de euros, correspondiente al deterioro registrado en el ejercicio 2016 de activos financieros corrientes y no corrientes.

#### **22.13 Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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 2016:

Descripción	Miles de euros	
	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	233	175
Otros servicios de verificación	47	28
<b>Total servicios de Auditoría y relacionados</b>	<b>280</b>	<b>203</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	14
Otros servicios	-	-
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>217</b>

Ejercicio 2015:

Descripción	Miles de euros	
	Servicios prestados por el auditor principal	Servicios prestados por otras firmas de auditoría
Servicios de Auditoría	231	126
Otros servicios de verificación	111	45
<b>Total servicios de Auditoría y relacionados</b>	<b>342</b>	<b>171</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros servicios	-	-
<b>Total</b>	<b>342</b>	<b>171</b>

**23. 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	
	2016	2015
<b>Activo:</b>		
Cresca, S.A. (Nota 13)	9.014	-
Pinar de Villanueva, S.L. (Nota 13.4.2)	455	455
Otros	1	-
<b>Pasivo:</b>		
Panamerican Mall, S.A	-	1.405
Otros	2.620	343
<b>Operaciones:</b>		
Ingresos	-	-
Gastos	4.673	2.568

El importe del epígrafe "Otros" del pasivo que se mantiene a 31 de diciembre de 2016, se corresponde principalmente a cuentas corrientes comerciales con entidades y personas vinculadas al Grupo en negocios conjuntos en los que participa.

El importe de los gastos se corresponde principalmente a los gastos soportados por las UTEs del Grupo en Abu Dhabi y Malta, con los socios externos de las mismas por importe de 4.467 miles de euros. Adicionalmente posee cuentas a pagar con estos socios por importes de 2.134 miles de euros.

## **24. Retribuciones**

### **24.1 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 10 hombres y 1 mujer, cualquiera que sea su causa y la sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante los ejercicios 2016 y 2015, es la siguiente:

Tipología de consejeros	Miles de euros	
	2016	2015
Ejecutivos	2.305	2.680
Externos independientes	129	156
Otros externos	27	15
<b>Total</b>	<b>2.461</b>	<b>2.851</b>

El detalle de las retribuciones atendiendo a su tipología, es el siguiente:

Tipología de retribución	Miles de euros	
	2016	2015
Retribuciones salariales	2.226	2.525
Dietas	187	251
Otros conceptos	48	75
<b>Total</b>	<b>2.461</b>	<b>2.851</b>

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 2.226 y 2.525 miles de euros en 2016 y 2015, respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

Los administradores de las sociedades del Grupo están cubiertos por las "Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos" contratadas por la sociedad dominante del Grupo SANJOSE, con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos. El importe total anual de la prima asciende a 88,5 miles de euros.

#### **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 2016 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.

#### **24.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

La remuneración total devengada por todos los conceptos, de aquellos empleados que tienen la consideración de Alta Dirección en el Grupo, - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2016 y 2015, puede resumirse en la forma siguiente:

<b>Número de Personas</b>	<b>Miles de euros</b>
<b>Ejercicio 2016:</b> 10 directivos	1.716
<b>Ejercicio 2015:</b> 13 directivos	1.772

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.

#### **25. 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.

#### **26. Hechos posteriores**

Con fecha 25 de enero de 2017, la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha procedido a formalizar un compromiso de venta de su participación en la sociedad uruguaya "Eskonel Company, S.A.", procediendo a clasificar como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" la participación en las sociedades asociadas "Vengano, S.A.", "Fingano, S.A." y "Drilpen, S.A." (véase Nota 11). Actualmente se están llevando a cabo los procesos de verificación y cierre establecidos en el contrato de intenciones firmado. Los administradores de la sociedad dominante estiman que dicha operación se perfeccionará en los próximos meses.

Durante el mes de diciembre de 2016, se procedió a la rescisión del contrato de construcción para la mejora de las infraestructuras en los aeropuertos de Simikhot y Rara, en Nepal (véanse Notas 15, 13.1 y 13.3). El Grupo cuenta con los asesores internos y externos, tanto jurídicos como técnicos, para el ejercicio de todos aquellos procesos que establece el contrato y la legislación nacional e internacional, en defensa de sus intereses. En la actualidad se está en un proceso de resolución de conflictos a nivel local, estimándose la apertura de un proceso de arbitraje a nivel internacional en el segundo semestre del ejercicio 2017.

Con fecha 5 de octubre de 2016, la sociedad participada "Carlos Casado, S.A." alcanzó un acuerdo con "Brasilagro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, S.A." para la venta de los activos de la sociedad asociada "Cresca, S.A." (sociedad paraguaya participada al 50% por ambas compañías). A la fecha actual, una vez cumplido el plazo de 120 días establecido en el acuerdo, no se han recibido ofertas valorables. En consecuencia, se está en proceso

de división y reparto armónico y amistoso de los activos de "Cresca, S.A." entre sus accionistas, tomando como balance de cierre y reparto el correspondiente al 31 de diciembre de 2016. La Dirección del Grupo estima que de dicho proceso no se deriven efectos significativos en el patrimonio neto ni en el resultado consolidados del Grupo.

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales consolidadas.

## Anexo I

Sociedades dependientes incluidas en la consolidación:

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Dchos.de voto controlados por la Soc.Dominante		Coste de la participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	
1681 West Avenue, LLC	Dixon Hughes Goodman	Miami (EE.UU)	Promoción Inmobiliaria	-	100	791
Alexin XXI, S.L.U.	-	Bilbao (Vizcaya).	Promoción Inmobiliaria	-	100	3
Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda.	-	Brasil	Construcción e inmobiliaria	-	100	4.090
Argentimo, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	20.932
Arserex, S.A.U.	-	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	2.844
Basket King, S.A.U.	-	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	977
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib,importación y exportación de ropa	100	-	60
Carlos Casado, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	52,19	25.393
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	Deloitte	Sevilla	Construcción	-	100	3.884
Centro Comercial Panamericano, S.A	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	10.202
CIMSA Argentina, S.A.	Auren	San Luis (Argentina)	Obra Civil	-	100	(764)
Comercial Udra, S.A.U.	-	Pontevedra	Comercial	100	-	1.748
Sanjose Panamá, S.A.	BDO Audit, S.A.	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción	-	100	228
Constructora San José Argentina, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Construcción	-	96,947	493
Constructora San José Brasil Limitada	-	Salvador de Bahía (Brasil)	Construcción y Promoción Inmobiliaria	-	100	433
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	Deloitte	Cabo Verde	Construcción	-	100	453
Constructora San José, S.A.	Deloitte	Pontevedra	Construcción	99,79	-	92.510
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	-	Timor	Construcción	75	-	3
Constructora Udra Limitada	Deloitte	Mónaco (Portugal)	Construcción completa, conservación y reparación.	7	70	270
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.	-	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	75.000

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Dchos.de voto controlados por la Soc.Dominante		Coste de la participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	
Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	Deloitte	Vitoria Gasteiz	Construcción	-	100	435
Eskonel Company, S.A. (*)	-	Uruguay	Energía	-	100	2.577
Enerxías Renovables de Galicia, S.A.	-	Pontevedra	Energía	-	100	2.648
Athletic King S.A.U.	-	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	60
Fotovoltaica el Gallo 10, S.L.	-	Burgos	Energía	-	82,97	11.283
Gestión de servicios de la salud S.L.	-	-	Servicios hospitalarios	-	100	90
GSI Solutions, S.L.	-	Madrid	Servicios de Ingeniería	100	-	3
Hospes Brasil Participaciones e Empreendimientos Lda.	-	Brasil	Construcción y Promoción	-	100	423
Inmobiliaria 2010, S.L.	Deloitte	Lima (Perú)	Construcción y Promoción	-	100	1.294
Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	-	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	60
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	680
Inversión SanJose Chile Limitada	-	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	-	100	22
Inversiones San Jose Andina Ltda.	Deloitte	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.	-	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	60
O&M Parc de L'Alba ST-4, S.A.	-	Barcelona	Construcción, rehabilitación y mantenimiento de instalaciones.	-	65	39
Parsipanny Corp. S.A.	-	Uruguay	Inmobiliaria y Agropecuaria	-	51,72	722
Poligeneraciones parc de L'Alba ST-4 Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile, S.R.L. (**)	Deloitte	Barcelona	Construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica	-	76	4.560
	-	Bucarest (Rumania)	Producción y comercialización de energía eléctrica.	-	75	8
Puerta de Segura, S.A.	-	Uruguay	Industrial, Comercial	-	51,72	5.086
San José Constructora Perú S.A.	Deloitte	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	239
Running King, S.A.U.	-	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	1
Sociedad Concesionaria Rutas del Loa, S.A.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	-	100	7.106
San José BAU GmbH	Wisbert & Partner	Berlín (Alemania)	Construcción	-	84	435

(\*) Con fecha 25 de enero de 2017 se ha formalizado un compromiso de venta de esta participación (véase Nota 26).

(\*\*) Sociedad actualmente en liquidación

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Dchos.de voto controlados por la Soc.Dominante		Coste de la participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	-	Pontevedra	Prestación de servicios sanitarios y sociales	100	-	2.446
San José Construction Group, Inc	Dixon Hughes Goodman	Washington (EE.UU)	Construcción	-	100	24.654
San José France, S.A.S.	-	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 Inmobiliaria, S.A.C.	Deloitte	Lima (Perú)	Construcción	-	100	9.075
San José Congo, S.A.	Deloitte	República del Congo	Construcción	-	70	10
Sáo José Mozambique, Sociedade Limitada	-	Mozambique	Construcción	-	100	142
San José Tecnologías Chile Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	99,9	-	1
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited		Nueva Delhi (India)	Desarrollo, construcción y explotación de infraestructuras	-	99,99	2.420
Sanjose Mahavir Supreme Building One Private Limited		Nueva Delhi (India)	Construcción	-	51	-
San José Real Estate Development, LLC	Dixon Hughes	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria	-	100	394
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	-	Pontevedra	Creación de energía.	99,99	0,01	4.039
SanJosé Nuevos Proyectos Salud, Limitada	-	Chile	Construcción	-	100	1
SanJosé Contracting, L.L.C.	EY	Abu Dhabi (EAU)	Construcción	-	85%	8.013
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L.	-	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones	-	75	258
Sociedad Concesionaria Chile Tecnocontrol	Deloitte	Santiago de Chile (Chile)	Concesiones de infraestructuras	-	100	14.414
San José Constructora Chile Ltda.	Deloitte	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	-	100	20
San José Colombia, S.A. (*)	-	Bogotá (Colombia)	Construcción	-	100	675
Constructora San José Colombia, S.A.AS.	-	Bogotá (Colombia)	Construcción	-	100	22
SJB Mullroser	Wisbert & Partner	Mullroser (Alemania)	Construcción	100	-	730
Tecnoartel Argentina, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones	-	100	23.465
Tecnocontrol Mantenimiento, S.L.U.	-	Tres Cantos (Madrid)	Servicio de mantenimiento y recaudación de telefonía pública	-	100	3
Tecnocontrol Servicios, S.A.U.	Deloitte	Tres Cantos (Madrid)	Servicios de mantenimiento	-	100	1.668
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.	-	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.	-	Argentina	Comercial	-	65	195
Trendy King, S.A.U.	-	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	1.515
Udra Medios, S.A.U.	-	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.		Mexico	Constructora		100	13.171
Vision King S.A.U. (anteriormente Fashion King, S.A.U.)	-	Madrid	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	60
Xornal de Galicia, S.A.	-	Galicia	Prensa	-	92,73	5.653
Xornal Galinet, S.A.U.	-	La Coruña	Prensa	-	100	1.100
Zivar, investimentos inmobiliarios C.	-	Portugal	Inmobiliario	-	52,5	2.609

(\*) Sociedad actualmente en liquidación

## Anexo II

### Sociedades asociadas incluidas en la consolidación

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Dchos.de voto controlados por la Soc.Dominante		Coste de la participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	
Distrito Castellana Norte, S.A.	Deloitte	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	24,459	26.400
Fíngano, S.A. (1)	-	Uruguay	Gestión parques eólicos	-	10	-
Drilpen, S.A. (1)	-	Uruguay	Construcción	-	10	-
Vengano, S.A. (1)	-	Uruguay	Gestión parques eólicos	-	10	-
Panamerican Mal, S.A.	PWC	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	20	8.484
Cresca S.A. (2)	EY	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	12.117
Pinar de Villanueva, S.L.	-	Valladolid	Promoción Inmobiliaria	-	50	5.665

(1) Sociedades participadas a través de la sociedad, "Eskonel Company, S.A.", objeto de operación de venta en el ejercicio 2017 (véase Nota 26).

(2) Sociedad sobre la que pesa un acuerdo de sus accionistas para proceder a su liquidación a favor de estos, tomando como base el balance de situación a 31 de diciembre de 2016 (véase Nota 26)

## Anexo III

### 1. Uniones Temporales:

Unión temporal de empresas	Participación en %	Importe neto de la cifra de negocios (*) (Miles de euros)
Ute Conservacion Murcia	50%	1.021
El Regueron	33%	3.063
Ute Enlace Thader	50%	1.592
Ute Barrio Bajo	80%	-
Ute Hospital Xeral De Lugo	50%	-
Ute Piscina Parla	100%	-
Ute Nueva Ciudad Deportiva De Umbrete En Sevilla	100%	-
Ute Autovía A-50 Salamanca	100%	-
Ute Kultur Etxea Hondarribia	100%	215
Ute Clinica Imq Bilbao	100%	1.068
Ute Miaman Ponte Ambia	70%	255
Ute San Jose El Ejidillo Valladolid	60%	670
Ute Hospital Albacete	38%	25
Ute Agua Potable Monforte	50%	1
Ute Variante Pajares - Lote Sur	60%	4.826
Ute Residencia Real Madrid	50%	45
Ute Edar Gandarío	50%	96
Xardins De Ferrol	60%	595
Ute Campus Humanidades	85%	42
Ute San Jose El Ejidillo Alcobendas	60%	224
Ute Patrimonio Jardines	40%	545
Ute Abastecimiento Burgos	55%	6.229
Ute Pontesur	50%	906
Ute El Ejidillo Ss.Reyes	60%	1.836
Ute El Ejidillo Arroyo De La Vega	60%	85
Ute Hospital Txagorritxu Del Hua	80%	2.927
Ute Canal Octubre 2015	60%	52
Ute Ant.Fabrica Tabacos	50%	713
Ute Reposicion Alumbrado Barcelona	75%	1.544
Ute Hospital Caceres	60%	492
Ute Centro Salud Amurrio	80%	912
Ute Centro Comercial Tamaraceite	60%	6.281
Ute Area Generacion Urbana De Jinamar	49%	922
Ute El Ejidillo Sur-Este Valladolid	60%	264
Ute El Ejidillo Paracuellos Del Jarama	60%	32
Ute Al Ain	50,0%	48.055

Ute Louvre	33,33%	41.025
Ute Al Mamsha Project	50,0%	16.014
Otras		12.021
		<b>154.593</b>

(\*) Datos integrados en el Grupo (al % de participación).

# GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

## Informe de gestión del ejercicio 2016

### 1. Situación de la Entidad

#### 1.1. Estructura Organizativa

El Grupo se estructura como un conglomerado de empresas que actúan en diversos sectores. Desde su constitución, el núcleo de actividad del Grupo ha sido la construcción, intensificándose en los últimos ejercicios a raíz de la firma del acuerdo de reestructuración financiera el 30 de diciembre de 2014, por el que el Grupo procedió a la venta de la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.”, principal tenedora de los activos inmobiliarios del Grupo.

En el Grupo se puede distinguir las siguientes líneas de actividad:



Así mismo, como resultado de la política de diversificación, el Grupo está presente igualmente en otros sectores de actividad, como el sector inmobiliario, el sector comercial y el sector agrícola-ganadero.

#### 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 que ha ido adquiriendo en los últimos años la actividad desarrollada en el extranjero en el total de la cifra de negocios del Grupo. En el ejercicio 2016 el Grupo ha obtenido el 58,9% de su actividad en mercados internacionales (el 58,4% en 2015).

El Grupo tiene presencia en más de 20 países repartidos en los 5 continentes, adquiriendo especial importancia el desarrollo en Oriente Medio y Latino América.

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.
- Prioridad a la solvencia, estabilidad financiera 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 referente de construcción a nivel global, manteniendo un nivel alto en los estándares de calidad, siendo estrictos en el cumplimiento de plazos, y maximizando la satisfacción de los clientes. Así mismo, uno de los principales objetivos es incrementar la presencia internacional en países con crecimiento sostenible, de alta solvencia económica y que presenten interesantes oportunidades de negocio. Por otro lado, en la medida en la que la economía nacional se

encuentra 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.

**Concesiones:** Grupo SANJOSE está posicionado en 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.

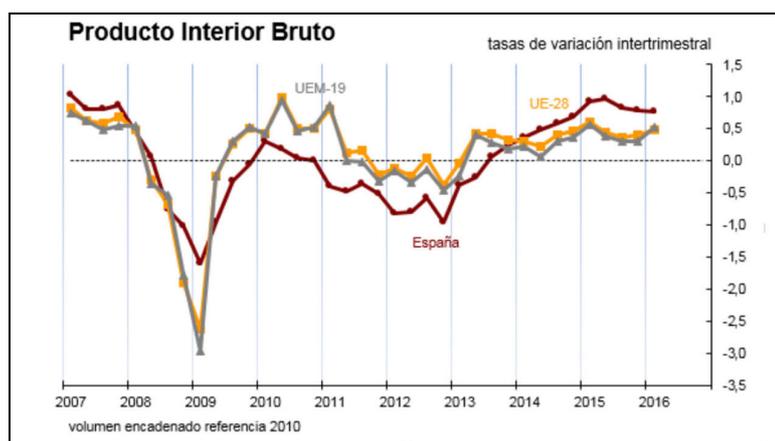
**Energía:** principalmente se centra en la explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, cuya concesión se extiende hasta el mes de marzo de 2047. Así mismo, destacan los dos parques eólicos en Uruguay con una potencia total de 90 MW, que han entrado en funcionamiento a finales del ejercicio 2015, así como la gestión y explotación de una planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica en Jaén.

**Inmobiliaria:** tras la operación de venta de la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.” en el marco del contrato de reestructuración financiera firmado por el Grupo el 30 de diciembre de 2014, la actividad inmobiliaria pasa a un segundo plano. El Grupo aborda esta actividad de una forma complementaria a la actividad de construcción.

## 2. Evolución y resultado de los negocios

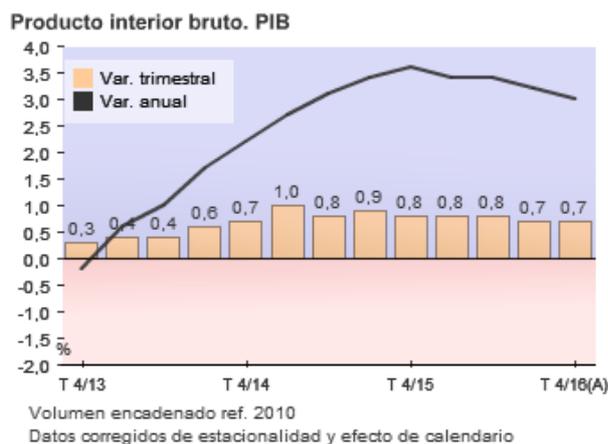
### 2.1. Mercado y su evolución

La crisis económico-financiera habida desde finales del ejercicio 2007, 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. En los dos últimos años se empiezan a ver síntomas de mejoría.



Fte.: RTVE con datos de INE

El año 2013 supuso un punto de inflexión de la economía nacional, saliendo técnicamente de la recesión. Durante el ejercicio 2014 se produjo un aumento en los cuatro trimestres, que se mantuvo en el ejercicio 2015, donde la economía española pisó otra vez el acelerador del crecimiento para lograr el avance más intenso desde finales de 2007. En el ejercicio 2016, de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el producto interior bruto (PIB) ha aumentado un 0,7% respecto del segundo trimestre de 2016 y encadena así casi tres años en expansión, tras dos recesiones encadenadas en el lustro anterior, alcanzando el 3,2%. Las previsiones son de que el cierre de 2016, refleje otro aumento del 0,7%, alcanzando el PIB el 3%. Según las últimas previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI) España ve rebajadas sus previsiones de PIB en el último informe del Fondo Monetario Internacional (FMI), pero aun así se mantiene como el país que más crece dentro del grupo de las economías más avanzadas del planeta. Un efecto que permitirá a España presumir de una mejora en la clasificación de las mayores potencias mundiales por primera vez desde el inicio de la crisis. Ahora, el FMI anticipa para España un crecimiento del 2,3% en el año 2017 y del 2,1% en 2018, lo que supone una sensible desaceleración respecto a la expansión del 3,2% estimada para 2016 por el (FMI), que mantiene así sus pronósticos más recientes sobre España, mientras ha revisado dos décimas al alza su previsión de crecimiento para 2018, hasta el 2,1%, frente al 1,9% calculado en octubre.



Fte.: INE

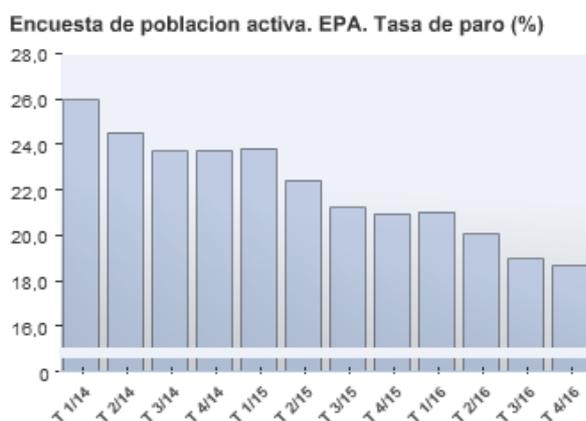
Las principales causas del crecimiento han sido el aumento de las visitas del sector turístico, el aumento moderado del consumo interno y el progresivo desendeudamiento de las familias españolas (apoyado en la notable mejora de las expectativas y de las condiciones financieras, así como en el descenso de los precios del último ejercicio). La creación de puestos de trabajo supone precisamente el principal motor del PIB. Aunque se trata de trabajos en gran parte precarios, este incremento de la ocupación se traslada directamente a la renta disponible de los hogares y, por tanto, al consumo. Así mismo, ha mejorado el gasto corriente de las Administraciones que favorece el PIB.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha destacado en su último informe de enero 2017, que "tras el deslucido resultado de 2016, las proyecciones apuntan a un repunte de la actividad económica en 2017 y 2018, especialmente en las economías de mercados emergentes y en desarrollo". Concretamente, prevé un crecimiento del PIB mundial del 3,4% en 2017 y del 3,6% en 2018 -sin cambios respecto al informe de octubre- desde el 3,1% del ejercicio pasado. Según las proyecciones actuales, las economías avanzadas crecerán 1,9% en 2017 y 2,0% en 2018; es decir, 0,1 y 0,2 puntos porcentuales más que en el pronóstico de octubre, respectivamente.

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, indicador más usado para cuantificar esa prima de riesgo), que escaló respecto al cierre de 2015, deparando nuevos máximos desde febrero en la prima de riesgo de España, con niveles que se acercaron por momentos a los 160 puntos básicos, se ha colocado a cierre del 2016 en 116 puntos, volviendo a niveles de cierre de 2015, gracias entre otros factores a la formación de gobierno en España.

Por lo tanto, la actividad económica muestra signos de recuperación aunque estos indicios no son suficientes para que el país se encuentre completamente recuperado. Para que el cambio de tendencia que se ha producido en la economía nacional se consolide debe de mantenerse la mejora de aspectos como el empleo, deuda pública y déficit público.

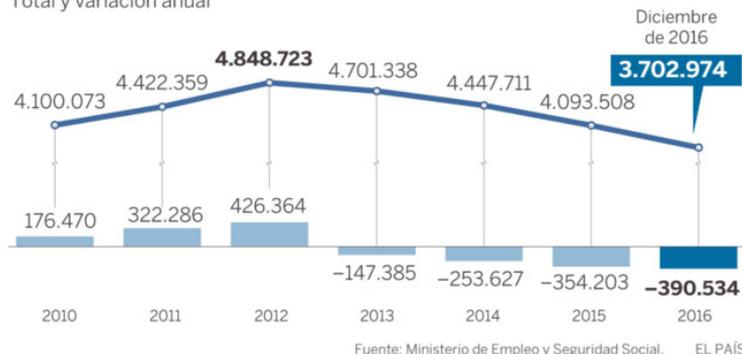
En lo referente al empleo, en el ejercicio 2016 se mantuvo el descenso del paro existente en los ejercicios anteriores, siendo la cifra de paro un 18,63%:



Fte.: INE

## PARO REGISTRADO A CIERRE DE AÑO

Total y variación anual



El ejercicio 2016 ha sido un buen año para el empleo. España ha vuelto a crear más de medio millón de puestos de trabajo en un año. La Seguridad Social ha sumado 540,7 mil afiliados, un incremento anual del 3,12%. Aunque esta cifra se ve apoyada en la contratación temporal. Por lo que respecta al paro registrado, el saldo anual, 390,5 mil desempleados menos, es el mejor dato de la serie estadística.

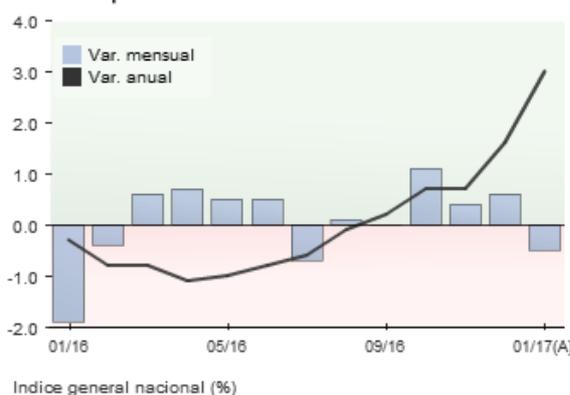
El sector servicios ha sido el más beneficiado por la reducción del paro, con una reducción de 208.053 parados (un 7,6% menos). La construcción ha sido el segundo con mayor caída en términos anuales, reducción de 77.249 parados, lo que supone un 17,04% menos.

En cuanto al déficit público, la cifra del año 2015 se situó en el 5,13%. En el tercer trimestre de 2016 ascendía al 2,78%. A falta de conocer el dato definitivo de cierre del ejercicio, el Banco de España prevé que el déficit público cierre este año en el 4,4% del PIB, dos décimas por debajo del objetivo comprometido con Bruselas, gracias al aumento del tipo mínimo de los pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades. Por el contrario, de acuerdo con las últimas proyecciones macroeconómicas sobre la economía española que ha realizado el Banco de España, el déficit de 2017 se situará en el 3,6% del PIB, medio punto más que el objetivo pactado con Bruselas, si bien la autoridad monetaria no ha tenido en cuenta las últimas medidas tributarias que ha aprobado el Gobierno y que reportarán 7.500 millones adicionales el próximo año.

España deberá mantener los ajustes para poder llegar a dicho objetivo.

El IPC de España en el 2015 se situó en el 0,0%. Durante el 2016, se ha mantenido esta ligera alza en los precios, situando el IPC anual en el 1,6%, después de subir nueve décimas en el último mes del ejercicio:

## Indice de precios de consumo. IPC



Fte.: INE

Este incremento de los precios está muy relacionado por la evolución de los precios de los carburantes, más en concreto con los precios del petróleo y de la electricidad. Desde enero 2016, la senda de los precios del petróleo ha sido alcista, hasta llegar a los 60 dólares/barril. La inflación en España ha seguido la misma senda. Desde abril, la tasa está en trayectoria ascendente. En septiembre ya se situó en terreno positivo y el diciembre ha marcado un nivel desconocido desde hace más de tres años. La subida confirmada de enero 2017 hasta el 3%, supone la quinta tasa positiva consecutiva y su nivel más alto desde octubre de 2012, muy marcada por el incremento de los precios de la electricidad.

El principal mercado nacional en el que opera el Grupo, la construcción, continúa muy afectado por la crisis, si bien hay indicios de cierta recuperación económica. Durante el 2016, se ha mantenido un nivel de licitación pública similar

al de 2015, dada la continuidad de la política pública de reducción de la inversión, por los ajustes para llegar a los objetivos de déficit impuestos por la Comisión Europea (9.395 millones–datos SEOPAN-).



Fte.: SEOPAN

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.

Para el resto del mundo, las cosas no cambian mucho. China sigue liderando el crecimiento y América Latina, una vez más, vuelve a quedarse en un punto medio, con menos crecimiento del previsto, y sin poder acercarse al nivel de las economías dinámicas de Asia, en un 1,2% y 2,1% para los ejercicios 2017 y 2018, que la devuelven a la senda del crecimiento positivo. El crecimiento, no obstante, será positivo en la mayoría de los países de la región. La contracción se debe principalmente a la situación en Brasil, cuya recesión está resultando ser más profunda y prolongada de lo esperado. En Oriente Medio, el crecimiento de Arabia Saudita sería más débil de lo esperado en 2017, ya que el reciente acuerdo de la OPEP llevará a recortar la producción de petróleo. En India, se recortó la proyección de crecimiento del ejercicio en curso y del próximo ejercicio en 1 punto porcentual y 0,4 puntos porcentuales, respectivamente, estableciendo unas perspectivas de 7,2% y 7,7% para los ejercicios 2017 y 2018.

Así mismo, los últimos indicadores adelantados, recopilados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), apuntalan la idea de crecimiento. El crecimiento de las principales economías desarrolladas se ha acelerado. Los expertos de esta organización internacional, que agrupa a los 34 países más 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.

Los indicadores adelantados compuestos de la OCDE se mantuvieron en octubre en 99,8, lo que sugiere un crecimiento más lento de lo normal.

Los barómetros de actividad futura del órgano con sede en París mostraron mayores indicios de repunte del crecimiento en Estados Unidos y otras economías desarrolladas, así como en las grandes economías en vías de desarrollo como China y Brasil.

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

Grupo SANJOSE desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo 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 o proveedores. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

Grupo SANJOSE mantiene un cartera de 1.889 millones de euros, asegurando su futuro a medio y largo plazo, tanto en la ejecución de obra, como en la realización y prestación de servicios en proyectos de concesiones y energía.

## 2.2. Principales magnitudes del GRUPO

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2016:

### Balance de situación consolidado de gestión

Datos en miles de euros

	Grupo SANJOSE				
	Dic. 16		Dic. 15		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	20.557	2,0%	18.856	1,9%	9,0%
Inmovilizado material	45.900	4,5%	45.917	4,7%	0,0%
Inversiones inmobiliarias	4.711	0,5%	5.664	0,6%	-16,8%
Inversiones en empresas asociadas	53.121	5,2%	57.247	5,8%	-7,2%
Activos financieros no corrientes	150.947	14,7%	154.331	15,7%	-2,2%
Activos por impuestos diferidos	32.839	3,2%	35.484	3,6%	-7,5%
Fondo de comercio de consolidación	9.984	1,0%	9.984	1,0%	0,0%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>318.059</b>	<b>31,1%</b>	<b>327.483</b>	<b>33,3%</b>	<b>-2,9%</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	4.186	0,4%	0	0,0%	
Existencias	104.122	10,2%	92.176	9,4%	13,0%
Deudores comerciales	242.529	23,7%	271.415	27,6%	-10,6%
Otros activos financieros corrientes	101.884	10,0%	61.941	6,3%	64,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	251.839	24,6%	231.834	23,5%	8,6%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>704.560</b>	<b>68,9%</b>	<b>657.366</b>	<b>66,7%</b>	<b>7,2%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.022.619</b>	<b>100,0%</b>	<b>984.849</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,8%</b>

Datos en Miles de Euros

	Dic. 16		Dic. 15		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
	Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	60.737	5,9%	46.368	4,7%
Intereses minoritarios	21.297	2,1%	21.680	2,2%	-1,8%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE GESTIÓN</b>	<b>82.034</b>	<b>8,0%</b>	<b>68.048</b>	<b>6,9%</b>	<b>20,6%</b>
Provisiones a largo plazo	28.963	2,8%	19.223	2,0%	50,7%
Deuda financiera no corriente (*)	383.617	37,5%	410.168	41,6%	-6,5%
Instrumentos financieros derivados	906	0,1%	1.196	0,1%	-24,3%
Pasivos por impuestos diferidos	15.491	1,5%	14.460	1,5%	7,1%
Otros pasivos no corrientes	965	0,1%	954	0,1%	1,2%
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>429.942</b>	<b>42,0%</b>	<b>446.001</b>	<b>45,3%</b>	<b>-3,6%</b>
Provisiones a corto plazo	42.386	4,1%	37.471	3,8%	13,1%
Deuda financiera corriente	63.724	6,2%	47.818	4,9%	33,3%
Deudas con sociedades vinculadas	2.620	0,3%	1.748	0,2%	49,9%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	401.913	39,4%	383.763	39,0%	4,7%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>510.643</b>	<b>50,0%</b>	<b>470.800</b>	<b>47,8%</b>	<b>8,5%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.022.619</b>	<b>100,0%</b>	<b>984.849</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,8%</b>

(\*) **Patrimonio Neto de Gestión:** se ha incorporado bajo este epígrafe la cifra de 104,7 y 102,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, correspondiente al préstamo participativo de Grupo Empresarial San José, S.A.

## Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión

Datos en miles de euros

	Grupo SANJOSE				
	Dic. 16		Dic.15		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
<b>Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)</b>	<b>613.394</b>	<b>100,0%</b>	<b>536.099</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,4%</b>
Otros ingresos de explotación	9.754	1,6%	7.931	1,5%	23,0%
Variación de existencias	-5.177	-0,8%	-6.384	-1,2%	-18,9%
Aprovisionamientos	-402.791	-65,7%	-338.239	-63,1%	19,1%
Gastos de personal	-94.706	-15,4%	-85.228	-15,9%	11,1%
Otros gastos de explotación	-74.549	-12,2%	-70.342	-13,1%	6,0%
<b>EBITDA</b>	<b>45.925</b>	<b>7,5%</b>	<b>43.837</b>	<b>8,2%</b>	<b>4,8%</b>
Dotación a la amortización	-5.819	-0,9%	-5.665	-1,1%	2,7%
Deterioro de existencias	862	0,1%	127	0,0%	577,0%
Variación de provisiones comerciales y otros deterioros	-15.893	-2,6%	-7.550	-1,4%	110,5%
<b>EBIT</b>	<b>25.076</b>	<b>4,1%</b>	<b>30.749</b>	<b>5,7%</b>	<b>-18,4%</b>
Gastos financieros netos	-6.229	-1,0%	-52	0,0%	11926,3%
Variación de valor razonable en instr.financ.	0	0,0%	-20.346	-3,8%	--
Diferencias de cambio y otros	-92	0,0%	1.144	0,2%	--
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-6.321</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-19.254</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-67,2%</b>
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	953	0,2%	-845	-0,2%	--
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>19.708</b>	<b>3,2%</b>	<b>10.650</b>	<b>2,0%</b>	<b>85,1%</b>
Impuesto de sociedades	-11.636	-1,9%	-3.364	-0,6%	245,9%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>8.072</b>	<b>1,3%</b>	<b>7.286</b>	<b>1,4%</b>	<b>10,8%</b>

### Medidas alternativas de rendimiento (MAR):

En cuentas anuales consolidados correspondientes al ejercicio 2016, el Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF – véase Nota 2.1. de la memoria consolidada adjunta). No obstante, la Dirección del Grupo considera que ciertas medidas alternativas de rendimiento (MAR) reflejan la imagen fiel de su información financiera y proporcionan información financiera adicional útil que utiliza en la gestión del negocio, y que entiende deben ser consideradas para evaluar adecuadamente el rendimiento del Grupo.

Entre otras, el Grupo identifica las siguientes MAR:

- **EBITDA:** resultado bruto de explotación, calculado a partir del resultado de explotación, excluyendo de dicha cifra el importe de las amortizaciones, provisiones y deterioros dotados o revertidos durante el período, así como el resultado por enajenación de inmovilizado.
- **Deuda financiera neta (DFN):** importe total de la deuda financiera bancaria (\*) y no bancaria, incluyendo los acreedores por arrendamiento financiero y la valoración de las obligaciones asociadas a instrumentos derivados financieros, descontando el importe registrado en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del activo corriente del balance de situación.

(\*) El Grupo no incluye como deuda financiera bancaria la derivada del contrato de préstamo sindicado de "Grupo Empresarial San José, S.A.", por importe de 104.663 miles de euros a 31 de diciembre de 2016. Atendiendo a su carácter participativo, a efectos de gestión el Grupo considera este importe como patrimonio neto.

- **Cartera:** importe total de las ventas contratadas por las empresas del Grupo con clientes, descontando la parte realizada y reconocida como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los contratos de concesión, el importe total de las ventas se identifica con la mejor estimación realizada por el Grupo, que se incluye en el plan de negocio económico-financiero de la concesión.

### Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios (INCN) del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2016 se eleva hasta los 613,4 millones de euros, experimentando un incremento del 14,4% con respecto al ejercicio anterior.

La principal actividad de Grupo SANJOSE es la de Construcción, que representa un 87,6% del total de la cifra de negocios del período, y el 60% del total de la cartera del Grupo a cierre del ejercicio 2016. La facturación de esta línea de actividad en el ejercicio 2016 se sitúa en 537,4 millones de euros, experimentando un crecimiento del 21,5% con respecto a la cifra obtenida en el ejercicio anterior.

Por su parte, la cifra de ventas de las línea de actividad Inmobiliaria desciende un 45,8% debido principalmente a la menor entrega de viviendas de la fase IX de la promoción Parques de la Huaca en Lima (Perú) por encontrarse ésta en su fase de finalización, si bien el Grupo ha realizado una inversión en la compra de un nuevo suelo que en años próximos permitirá recuperar los niveles de facturación de periodos anteriores. Adicionalmente, Grupo SANJOSE continúa buscando nuevas oportunidades para la compra de otros suelos.

Por otra parte, las líneas de actividad de Concesiones y Servicios y de Energía, descienden un 19,7% y un 15,3% respectivamente, debido al incremento puntual de actividad que supuso en el 1T-2015 la puesta en servicio definitiva e inicio de la fase de explotación de la concesión de los hospitales de Chile, para la línea de Concesiones y Servicios, así como por un reajuste de demanda en la línea de Energía.

La distribución de la cifra de negocios de Grupo SANJOSE por actividades, es la siguiente:

Datos en miles de euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Dic. 16		Dic.15		Variac.(%)
Construcción	537.354	87,6%	442.117	82,4%	21,5%
Inmob.y desarr.urbanísticos	15.673	2,6%	28.924	5,4%	-45,8%
Energía	10.191	1,7%	12.691	2,4%	-19,7%
Concesiones y servicios	39.455	6,4%	46.589	8,7%	-15,3%
Ajustes de consolidación y otros	10.721	1,7%	5.778	1,1%	85,5%
<b>TOTAL</b>	<b>613.394</b>		<b>536.099</b>		<b>14,4%</b>

De nuevo, un periodo más, se pone de manifiesto la importancia del mercado internacional para Grupo SANJOSE, que aporta el 59% del total de la cifra de negocio del Grupo.

El importe de las ventas del Grupo se incrementa un 14,4% con respecto al ejercicio anterior. Se observa un incremento de ventas en el mercado nacional del 13,1%, mientras que en el mercado internacional las ventas crecen el 15,4%.

Datos en miles de euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic. 16		Dic.15		Variac.(%)
Nacional	252.063	41%	222.956	42%	13,1%
Internacional	361.331	59%	313.143	58%	15,4%
<b>TOTAL</b>	<b>613.394</b>		<b>536.099</b>		<b>14,4%</b>

## Resultados

El **Resultado bruto de explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2016 asciende a 45,9 millones de euros, representando un margen del 7,5% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

Destaca el incremento del 58,5% del EBITDA en la actividad de Construcción, aportando en el ejercicio 2016 una cifra de 33,3 millones de euros.

Así mismo cabe señalar la evolución experimentada en la línea de actividad de Concesiones y Servicios donde a cierre del ejercicio 2016 se pone de manifiesto una disminución del 86,3% en el EBITDA, que tiene su origen en el ejercicio 2015 (1T-2015), fecha donde se produjo la entrada en funcionamiento e inicio de la fase de explotación de las concesiones de los hospitales de Chile, lo que supuso en dicho ejercicio un incremento en la facturación y márgenes de forma puntual.

El detalle del EBITDA por actividades correspondiente al ejercicio 2016, es el siguiente:

Datos en miles de euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Dic. 16		Dic.15		Variac.(%)
Construcción	33.268	72,4%	20.984	48,0%	58,5%
Inmob.y desarr.urbanísticos	6.536	14,2%	10.215	23,2%	-36,0%
Energía	2.883	6,3%	3.419	7,8%	-15,7%
Concesiones y servicios	1.269	2,8%	9.232	21,0%	-86,3%
Ajustes de consolidación y otros	1.969	4,3%	-15	0,0%	--
<b>TOTAL</b>	<b>45.925</b>		<b>43.835</b>		<b>4,8%</b>

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2016 asciende a 25,1 millones de euros, representando un margen del 4,1% sobre el importe neto de la cifra de negocios. Se produce una disminución del EBIT del 18,4% con respecto al obtenido en el ejercicio anterior, motivado por las provisiones dotadas por el Grupo en el ejercicio 2016.

En el cálculo del Impuesto de Sociedades, se han tenido en consideración todas las novedades fiscales y los cambios regulatorios y normativos introducidos por el Ministerio de Hacienda mediante el RDL 3/2016 de 2 de diciembre, donde los dos principales aspectos a destacar son:

- i) la reducción del porcentaje de base imponible del ejercicio compensable con bases imponibles negativas que las sociedades pudieran haber generado en ejercicios anteriores y que estén pendientes de compensación
- ii) el incremento de la base imponible por la imputación de los gastos de provisión de cartera financiera que el Grupo hubiera considerado deducible en ejercicios anteriores

**El Resultado después de impuestos del Grupo SANJOSE para el ejercicio 2016 es un beneficio de 8,1 millones de euros.**

#### **Patrimonio neto**

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2016 se sitúa en -22,6 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2015 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo.

A fecha 31 de diciembre de 2016, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de -0,35 € por acción en dicho patrimonio.

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

## Estado de Flujos de Efectivo de gestión

Datos en miles de euros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Grupo SANJOSE	
	Dic. 16	Dic. 15
Recursos Generados por las Operaciones	47.678	39.218
Variaciones de Circulante	39.041	8.508
Otros	-10.896	-4.384
<b>Flujo de Caja Operativo Neto</b>	<b>75.823</b>	<b>43.342</b>
Desinversiones / (Inversiones)	-10.219	5.890
Variación inversiones financieras corrientes	6.324	33.988
<b>Flujo de Caja por Inversiones</b>	<b>-3.895</b>	<b>39.878</b>
<b>Flujo de Caja Libre</b>	<b>71.928</b>	<b>83.220</b>
Cobros / (Pagos) por valores propios	-801	-1.553
Incremento / (Disminución) Endeudamiento	-44.060	-25.187
Ingresos / (Gastos) Financieros	-4.666	-17.624
Otros	-2.396	-10.282
<b>Flujo de Caja por Financiación</b>	<b>-51.923</b>	<b>-54.646</b>
<b>Flujo de Caja Total</b>	<b>20.005</b>	<b>28.574</b>

## Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 31 de diciembre de 2016 a una cifra de 1.889 millones de euros, lo cual representa un incremento del 2,9% con respecto a la misma fecha del ejercicio 2015 (1.835 millones de euros).

Datos en millones de euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Dic. 16		Dic. 15		Variac.(%)
<b>Construcción</b>	<b>1.134</b>	<b>60%</b>	<b>1.020</b>	<b>56%</b>	<b>11,2%</b>
-Obra civil	213	11,3%	231	12,6%	-7,9%
-Edificación no residencial	720	38,1%	731	39,9%	-1,6%
-Edificación residencial	195	10,3%	53	2,9%	268,0%
-Industrial	7	0,3%	5	0,3%	21,5%
<b>Energía</b>	<b>507</b>	<b>27%</b>	<b>552</b>	<b>30%</b>	<b>-8,2%</b>
<b>Concesiones y servicios</b>	<b>248</b>	<b>13%</b>	<b>263</b>	<b>14%</b>	<b>-5,5%</b>
-Mantenimiento	22	1%	40	2%	-45,0%
-Concesiones	226	12%	223	12%	1,1%
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>1.889</b>	<b>100%</b>	<b>1.835</b>	<b>100%</b>	<b>2,9%</b>

Datos en millones de euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic. 16		Dic. 15		Variac.(%)
<b>Nacional</b>	<b>872</b>	<b>46%</b>	<b>892</b>	<b>49%</b>	<b>-2,3%</b>
<b>Internacional</b>	<b>1.017</b>	<b>54%</b>	<b>943</b>	<b>51%</b>	<b>7,9%</b>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>1.889</b>		<b>1.835</b>		<b>2,9%</b>

Datos en millones de euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE				
	Dic. 16		Dic. 15		Variac.(%)
<b>Cliente público</b>	<b>1.215</b>	<b>64%</b>	<b>1.179</b>	<b>64%</b>	<b>3,1%</b>
<b>Cliente privado</b>	<b>674</b>	<b>36%</b>	<b>656</b>	<b>36%</b>	<b>2,8%</b>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>1.889</b>		<b>1.835</b>		<b>2,9%</b>

Se aprecia un incremento de la cartera internacional del 7,9%

La cartera de Construcción, principal actividad del Grupo y que representa un 60% del total de la cartera, mejora un 11,2% durante el ejercicio 2016.

La cartera de Energía, y la cartera de Concesiones y Servicios experimentan una ligera reducción, justificada por el normal desarrollo de sus contratos realizado durante el ejercicio.

### 2.3. Evolución del Grupo por segmentos

#### Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 537,4 millones de euros durante el ejercicio 2016, lo que representa un aumento del 21,5% con respecto al ejercicio anterior.

El EBITDA del ejercicio se ha situado en 33,3 millones de euros, frente a los 21 millones de euros registrados en el ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 58,5%, y representa un margen del 6,2% sobre la cifra ventas, mejorando el obtenido en el ejercicio anterior.

Al cierre del periodo actual, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 1.134 millones de euros, con un crecimiento interanual del 11,2%.

Datos en miles de euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Dic. 16	Dic.15	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	537.354	442.117	21,5%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	33.268	20.984	58,5%
Margen EBITDA	6,2%	4,7%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	14.308	15.225	-6,0%
Margen EBIT	2,7%	3,4%	
Resultado antes de impuestos	8.155	9.348	-12,8%
<b>Cartera (en millones de euros)</b>	<b>1.134</b>	<b>1.020</b>	<b>11,2%</b>

El detalle de la cifra de negocios de esta línea de actividad del Grupo SANJOSE, atendiendo a las principales líneas de negocio que la integran, así como al área geográfica, es el siguiente:

Datos en miles de euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	23.650	11,4%	36.819	11,2%	60.469	11,3%
Edificación no residencial	139.626	67,3%	245.509	74,3%	385.135	71,6%
Edificación residencial	24.227	11,7%	36.523	11,1%	60.750	11,3%
Industrial	19.897	9,6%	11.103	3,4%	31.000	5,8%
<b>TOTAL</b>	<b>207.400</b>	<b>39%</b>	<b>329.954</b>	<b>61%</b>	<b>537.354</b>	

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional en el ejercicio 2016 se sitúa en 330 millones de euros, con un incremento del 23,5% respecto al ejercicio anterior, y en la actualidad supone el 61% del total de esta línea de actividad (60% en el ejercicio 2015).

Por otra parte, las ventas en el mercado nacional se sitúan en 207,4 millones de euros, frente a los 175 millones de euros registrados en el ejercicio 2015, lo que representa un incremento del 18,5%. Las ventas nacionales suponen el 39% del total de esta línea de actividad.

En su conjunto, las ventas de la línea de negocio de Construcción crecen un 21,5%.

## Inmobiliaria

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2016 para la actividad Inmobiliaria del Grupo SANJOSE (que en la actualidad se desarrolla principalmente en Perú) se sitúa en 15,7 millones de euros.

Se produce una disminución del 45,8% en las ventas de esta línea de actividad con respecto al ejercicio anterior, debido a la menor entrega de viviendas producida en el ejercicio 2016 de la fase IX de la promoción Parques de la Huaca en Perú, por encontrarse en fase de finalización.

El Grupo ha realizado a finales de 2016, una importante inversión destinada a la adquisición de nuevo suelo, lo que permitirá progresivamente recuperar los niveles de facturación de periodos anteriores.

El EBITDA asciende a 6,5 millones de euros, incrementándose el margen sobre ventas hasta el 41,7% frente al 35,3% que tenía esta línea de actividad en el mismo periodo del ejercicio precedente.

Se incrementa igualmente el EBIT, que representa un 47,6% sobre la cifra de ventas (22,8% en el ejercicio 2015).

Datos en miles de euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 16	Dic.15	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	15.673	28.924	-45,8%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	6.536	10.215	-36,0%
Margen EBITDA	41,7%	35,3%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	7.468	6.602	13,1%
Margen EBIT	47,6%	22,8%	
Resultado antes de impuestos	10.527	11.231	-6,3%

Al cierre del ejercicio 2016, Grupo SANJOSE ha encargado a un experto independiente una nueva valoración de sus activos inmobiliarios.

El Valor Bruto de los Activos (GAV) que se deriva del análisis de valoración mencionado, muestra para los activos inmobiliarios de Grupo SANJOSE un valor de 266,4 millones de euros, con el detalle que se presenta a continuación:

Datos en miles de euros

GAV activos de GESJ (*)	Dic. 16		Dic. 15		Variac.(%)
Terrenos y solares	142.898	53,7%	126.414	48,5%	13,0%
Edificios en construcción	2.681	1,0%	13.644	5,2%	-80,4%
Edificios construidos	27.455	10,3%	32.178	12,3%	-14,7%
Inversiones inmobiliarias	74.655	28,0%	70.674	27,0%	5,6%
Inmovilizado	18.700	7,0%	18.363	7,0%	1,8%
<b>TOTAL</b>	<b>266.389</b>		<b>261.273</b>		<b>2,0%</b>

(\*) Incluye la valoración de los activos inmobiliarios de sociedades asociadas, al porcentaje de participación del Grupo.

La variación de valor en el ejercicio 2016, se debe principalmente a:

- Terrenos y solares: el aumento del 13% en este epígrafe se corresponde con la inversión realizada en Perú, por la que se ha adquirido un nuevo terreno de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> de superficie en el distrito de Bellavista, en la provincia del Callao, donde el Grupo prevé construir 980 viviendas distribuidas en edificios de 15 pisos de altura. El plazo de ejecución se estima en aproximadamente 6 años.
- En cuanto a Edificios en construcción y Edificios construidos, las variaciones proceden principalmente de la actividad de promoción inmobiliaria que desarrolla el Grupo en Perú, donde se está ultimando la entrega de viviendas de la fase IX de la promoción Parques de la Huaca.
- Inversiones inmobiliarias: la mayor parte de la variación se produce por la mejora en % de ocupación y rentas de alguno de los activos que el Grupo posee en Argentina.

En su conjunto, el valor bruto de los activos de Grupo SANJOSE, experimenta un crecimiento del 2%.

## Energía

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2016 en la línea de actividad de Energía, se sitúa en 10,2 millones de euros.

El porcentaje del EBITDA sobre las ventas de esta actividad de negocio correspondiente al ejercicio 2016 se sitúa en el 28,3%, mejorando ligeramente el obtenido en el ejercicio 2015, lo que refleja estabilidad y recurrencia en la actividad de esta línea de negocio.

El resultado neto de explotación crece en un 9,5%.

Datos en miles de euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 16	Dic.15	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	10.191	12.691	-19,7%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	2.883	3.419	-15,7%
Margen EBITDA	28,3%	26,9%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	1.417	1.295	9,4%
Margen EBIT	13,9%	10,2%	
Resultado antes de impuestos	116	767	-84,9%
<b>Cartera (en millones de euros)</b>	<b>507</b>	<b>552</b>	<b>-8,2%</b>

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad, a cierre del ejercicio 2016 con una cartera contratada de 507 millones de euros, que se materializará como mayor actividad del Grupo en un período aproximado de 25 años.

La reducción de cartera con respecto a la existente al cierre de 2015 viene derivada principalmente de la normal producción y explotación de contratos en vigor que mantiene Grupo SANJOSE, así como por la revisión periódica que el Grupo realiza por el efecto de las modificaciones normativas y de los niveles de demanda y ocupación estimados.

## Concesiones y Servicios

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2016 se sitúa en 39,5 millones de euros. La disminución habida en facturación y márgenes son consecuencia directa de la puesta en servicio definitiva e inicio de la fase de explotación de la concesión de los hospitales de Chile, que se produjo en el 1T-2015 y que supuso un incremento puntual en las ventas y el EBITDA de esta línea de actividad por importe de 8,9 millones de euros aproximadamente.

No obstante lo anterior, el resultado antes de impuestos del ejercicio 2016 es de un beneficio de 9,1 millones de euros, frente a las pérdidas en el ejercicio 2015 por importe de 11,5 millones de euros.

Al cierre del ejercicio 2016, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 248 millones de euros.

Datos en miles de euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 16	Dic.15	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	39.455	46.589	-15,3%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	1.269	9.232	-86,3%
Margen EBITDA	3,2%	19,8%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	225	6.416	-96,5%
Margen EBIT	0,6%	13,8%	
Resultado antes de impuestos	9.077	-11.485	--
<b>Cartera (en millones de euros)</b>	<b>248</b>	<b>263</b>	<b>-5,5%</b>

## 2.4. Período medio de pago a proveedores

El Grupo ha pagado a sus proveedores durante el ejercicio 2016 con un período medio de pago ponderado a proveedores de 45 días. Esta cifra se encuentra dentro del período medio legal establecido por la Ley 15/2010 que es de 60 días.

Una cifra significativa de las operaciones del Grupo son con clientes públicos, tales como Estados, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos, Corporaciones Locales y otros organismos públicos, quienes proceden a liquidar sus obligaciones de pago en plazos que suelen exceder lo establecido en la Legislación. Debido a estas circunstancias, en el Grupo existen pagos puntuales a proveedores que pudieran exceder los plazos legales establecidos. No obstante, el Grupo aplica las prácticas habituales del sector, pudiendo considerarse una razón objetiva y no de carácter abusivo conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2004.

## 2.5. 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 2016, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

Datos en miles de euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Dic. 16		Dic. 15		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	101.884	28,8%	61.941	21,1%	64,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	251.839	71,2%	231.834	78,9%	8,6%
<b>Total posiciones activas</b>	<b>353.723</b>	<b>100%</b>	<b>293.775</b>	<b>100%</b>	<b>20,4%</b>
Deuda financiera no corriente (*)	383.617	85,1%	410.168	89,0%	-6,5%
Instr. financieros derivados pasivos no corrientes	906	0,2%	1.196	0,3%	-24,3%
Deuda financiera corriente	66.344	14,7%	49.566	10,8%	33,9%
<b>Total posiciones pasivas</b>	<b>450.867</b>	<b>100%</b>	<b>460.930</b>	<b>100%</b>	<b>-2,2%</b>
<b>TOTAL DFN</b>	<b>97.143</b>		<b>167.155</b>		<b>-41,9%</b>

(\*) Con independencia de la fecha de amortización efectiva, contablemente se clasifica como "corriente" la deuda financiera que está afectada a la financiación de bienes o activos clasificados en el balance de situación consolidado igualmente como "corriente" (promociones inmobiliarias).

La deuda financiera neta a cierre del ejercicio 2016 se sitúa en 97,1 millones de euros, frente a los 167,1 millones de euros que había a cierre de diciembre 2015, presentando una reducción del 41,9%.

Las posiciones de activo mejoran un 20,4%. Así mismo, se observa una reducción de las posiciones pasivas del 2,2%, derivada en su mayor parte por el vencimiento periódico y amortización anual de la emisión de bonos que financia la concesión de los dos hospitales de Chile.

Dentro de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2016, se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE por importe de 179,6 millones de euros.

### **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 2015. 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, dada su creciente presencia internacional, como manera de evitar riesgos derivados de normativas locales.

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:** riesgo al que se encuentra expuesto el Grupo, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras (detallado en la memoria). Actualmente, la exposición del Grupo a este riesgo es muy reducida, en la medida que la mayor parte de la deuda está referenciada a tipos de interés fijos. Adicionalmente, la Dirección Financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, formaliza 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**

Con fecha 25 de enero de 2017, la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” ha procedido a formalizar un compromiso de venta de su participación en la sociedad uruguaya “Eskonel Company, S.A.”, procediendo a clasificar como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” la participación en las sociedades asociadas “Vengano, S.A.”, “Fingano, S.A.” y “Drilpen, S.A.” (véase Nota 11). Actualmente se están llevando a cabo los procesos de verificación y cierre establecidos en el contrato de intenciones firmado. Los administradores de la sociedad dominante estiman que dicha operación se perfeccionará en los próximos meses.

Durante el mes de diciembre de 2016, se procedió a la rescisión del contrato de construcción para la mejora de las infraestructuras en los aeropuertos de Simikhot y Rara, en Nepal (véanse Notas 15, 13.1 y 13.3). El Grupo cuenta con los asesores internos y externos, tanto jurídicos como técnicos, para el ejercicio de todos aquellos procesos que establece el contrato y la legislación nacional e internacional, en defensa de sus intereses. En la actualidad se está en un proceso de resolución de conflictos a nivel local, estimándose la apertura de un proceso de arbitraje a nivel internacional en el segundo semestre del ejercicio 2017.

Con fecha 5 de octubre de 2016, la sociedad participada “Carlos Casado, S.A.” alcanzó un acuerdo con “Brasilagro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, S.A.” para la venta de los activos de la sociedad asociada “Cresca, S.A.” (sociedad paraguaya participada al 50% por ambas compañías). A la fecha actual, una vez cumplido el plazo de 120 días establecido en el acuerdo, no se han recibido ofertas valorables. En consecuencia, se está en proceso de división y reparto armónico y amistoso de los activos de “Cresca, S.A.” entre sus accionistas, tomando como balance de cierre y reparto el correspondiente al 31 de diciembre de 2016. La Dirección del Grupo estima que de dicho proceso no se deriven efectos significativos en el patrimonio neto ni en el resultado consolidados del Grupo.

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales consolidadas.

## **6. Información sobre la evolución previsible**

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante los últimos ejercicios, junto con las previsiones de crecimiento para los ejercicios 2017 y 2018, la mejora del PIB en los tres trimestres del ejercicio, que se espera se mantenga en el cuarto trimestre de 2016, y la estabilidad política existente, hace pensar que la economía nacional en 2017 mantendrá la senda de recuperación iniciada en el último ejercicio, dentro de un marco de crecimiento contenido mundial.

El Grupo ha centrado su actividad en torno a la construcción y la prestación de servicios, aunque sin dejar de lado las oportunidades inmobiliarias, relacionadas con los activos inmobiliarios que posee.

Las principales líneas de actuación del plan de negocio del Grupo son:

- Mantenimiento del nivel de contratación en territorio nacional.
- Continuación de la actividad internacional, a través de una diversificación geográfica, y por línea de negocio:
  - o Aprovechando el valor adquirido en países en los que tiene presencia (Adu Dhabi, Chile, Timor, etc.) para incrementar su presencia.
  - o Aprovechando nuevas posibilidades de expansión.

En este sentido, en el ejercicio 2016, la Sociedad para el Desarrollo del Turismo y la Inversión (The Tourism Development and Investment Company - TDIC), ha adjudicado la construcción de la primera fase del residencial Mamsha Al Saadiyat a SANJOSE, en joint venture al 50% con Pivot Engineering & General Contracting, por 300 millones de euros (1.250 millones de AED – dirhams de Emiratos Árabes Unidos). Grupo SANJOSE suma este importante proyecto a otras dos obras singulares que está ejecutando en la región: el Museo Louvre Abu Dhabi y el Hospital de Al Ain.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 el Grupo City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited ha adjudicado a SANJOSE, en joint venture al 50% con GVK Projects & Technical Services Ltd, los trabajos de movimiento de tierras y estabilización de suelos del aeropuerto de Navi Mumbai, con un presupuesto aproximado de 105 millones de euros. Esta nueva adjudicación potencia la presencia del Grupo en el sector de ingeniería civil en el país, donde actualmente se encuentra ejecutando otras importantes infraestructuras de transporte, entre las que destacan: el diseño y rehabilitación del tramo Raebareli-Banda de la Autopista NH-232 en el Estado de Uttar Pradesh y el diseño y construcción de todas las estaciones que componen la nueva Línea 1 del Metro de Navi Mumbai.

Como parte de la política de expansión, en el ejercicio 2017, el Grupo SANJOSE construirá un nuevo resort en Cabo Verde, en la Isla de Boavista. El White Sands Hotel & Spa 5 estrellas tendrá una superficie construida de 70.606 m<sup>2</sup> distribuidos en una parcela de 130.500 m<sup>2</sup> de superficie. El complejo contará con un hotel 5 estrellas con 188 habitaciones y 4 apartamentos, 15 villas, 632 viviendas, anfiteatro con capacidad para 250 personas, 5 restaurantes, 6 bares, 14 piscinas, 76 plazas de aparcamiento, parque infantil, gimnasio y spa.

Así mismo, Grupo SANJOSE reformará y ampliará el hotel Lx Boutique 4 estrellas de Lisboa, situado estratégicamente en el distrito de Cais de Sodré, en el centro neurálgico de la capital portuguesa. Estos proyectos hoteleros se suma a otros que Grupo SANJOSE está realizando actualmente en Portugal, entre los que destacan la construcción del hotel 5 estrellas Cais de Santarem en Lisboa, el apartahotel RAW Culture Bairro Alto de Lisboa, la primera fase del hotel Oporto Wine & Books y el lote de excavación y contención de dos hoteles más en el Parque de la Expo de Lisboa.

Esta línea de mantenerse en países en los que ya ha actuado, se refuerza con la posición en Latinoamérica. Tras la entrega y puesta en funcionamiento definitiva los Hospitales de Chile ya construidos por el Grupo en ejercicios anteriores, se continúa con la explotación de los servicios no sanitarios durante 15 años, que aportará ingresos recurrentes durante todo ese periodo.

Así mismo, tras la buena experiencia en la promoción inmobiliaria desarrollada en Perú (proyecto realizado en Lima - Condominio Parques de la Huaca), Grupo SANJOSE ha cerrado la compra de un terreno de aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> de superficie en el distrito de Bellavista, en la provincia del Callao, Lima, por aproximadamente 14,5 millones de dólares USA. La sociedad del Grupo, GSJ Solutions, realizará el proyecto definitivo, en el que se pretende construir 980 viviendas. El plazo de ejecución se estima no será inferior a 6 años.

Al respecto del mercado nacional, se ha adjudicado a la UTE liderada por SANJOSE Constructora la ejecución del Centro Comercial Alisios en Tamaraceite, Las Palmas, consistente en la edificación del nuevo centro comercial Alisios, diseñado por Mikel Arriola Azaldegui (Chapman Taylor). El recinto contará con una superficie construida de 165.000 m<sup>2</sup> distribuidos en dos alturas, que albergarán 120 locales, hipermercado y 2.500 plazas de aparcamiento subterráneo. La empresa adjudicataria estima una inversión total aproximada de 150 millones de euros para esta nueva iniciativa.

Así mismo, Porsche Ibérica, S.A. ha adjudicado a SANJOSE Constructora la ejecución de obras bajo la modalidad "llave en mano" para la remodelación y renovación de sus oficinas centrales y del Centro Porsche Madrid Norte (exposición y taller). El proyecto contempla la demolición del actual edificio, la renovación de los semisótanos, conservación de parte de la estructura y la ejecución de un nuevo edificio de 7.609 m<sup>2</sup> construidos, con tres plantas en altura y dos plantas sótano. Dentro de esta línea de aprovechamiento de la oferta de la empresa privada, el Grupo SANJOSE, se ha adjudicado igualmente la ampliación de las bodegas Marqués de Murrieta en La Rioja, emblemática obra de ampliación de sus instalaciones más antiguas y reconocidas ubicadas en la Finca Igay.

Así mismo, el Grupo sigue atento a la licitación pública ofertada, para aprovechar las oportunidades de negocio que se deriven del sector público. En este sentido, el Grupo SANJOSE se ha adjudicado las obras para la construcción de la nueva sede de la Delegación Especial de la Agencia Tributaria en Murcia. Los trabajos incluyen la construcción de un nuevo edificio de 19.106 m<sup>2</sup> compuesto por una planta sótano, planta baja y cuatro plantas en altura y un presupuesto de aproximadamente 12 millones de euros.

Igualmente, el Servicio Extremeño de Salud (SES) ha adjudicado las obras de terminación de la Fase I del nuevo Hospital de Cáceres a la Unión Temporal de Empresas formada por SANJOSE Constructora y Magenta. El nuevo y moderno complejo sanitario está organizado en torno a cuatro edificios que ocupan una superficie total construida de 77.000m<sup>2</sup>.

El Grupo buscará mantener unos estándares de calidad excelentes en la realización de sus actividades. En esta línea, el Grupo SANJOSE ha recibido en el ejercicio 2016, el premio "Latin America Social Infrastructure Deal of the Year 2015" a los hospitales de Chile en los IJGlobal Awards, concedido en la ceremonia celebrada el pasado 16 de marzo en el Hotel Mandarin Oriental de Nueva York por la prestigiosa revista estadounidense "IJGlobal".

El aumento de licitaciones públicas no es previsible a corto plazo en territorio nacional, sin embargo, el mercado internacional, sobre todo en países emergentes, presenta oportunidades de negocio para el Grupo que, dentro de su política de expansión, intentará aprovechar estas oportunidades. Así mismo seguirá trabajando en busca de consolidar aún más su presencia nacional, apoyándose también en la previsión de un mejor comportamiento en el sector privado. Todo lo anterior, 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, línea de principal actividad del Grupo. Igualmente es previsible el aumento del peso internacional en la cifra de negocio del Grupo.

Atendiendo a la cartera de 1.889 millones de euros que tiene el Grupo, considera que su estabilidad orgánica se encuentra asegurada, previendo mantener el tamaño medio de los proyectos, intentando aprovechar las oportunidades de licitación pública, tanto en territorio nacional como en el los países extranjeros, sobre todo en aquellos en los tiene presencia y *expertise*.

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 2016.

## 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 desarrolla diversos proyectos, 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. Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha desarrollado el proyecto de I+D "Sistema fijo y automático de detección y disipación de niebla mediante agentes higroscópicos", que surge por la necesidad de búsqueda por parte del Ministerio de Fomento, de una solución innovadora a los problemas de nieblas densas y persistentes que suceden en la autovía A-8, en el tramo entre Mondoñedo y A Xesta. El Grupo propone un sistema de eliminación de esta niebla, mediante la precipitación con agentes higroscópicos en este tramo de carretera, que cuenta con la ayuda del Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial (CDTI), entidad pública empresarial encargada de la gestión y desarrollo de la política de innovación tecnológica del Ministerio de Economía y Competitividad, así como con la colaboración de la Universidad Politécnica de Madrid, como centro investigador.

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 2016 y 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:

	2016	2015
Capitalización * (Miles de Euros)	210.034	59.824
Nº de acciones (x 1.000)	65.026	65.026
Precio cierre período (euros)	3,23	0,92
Último precio período (euros)	3,23	0,92
Precio máximo período (euros)	4,95	1,38
Precio mínimo período (euros)	0,7	0,74
Volumen (miles de acciones)	119.561	28.206
Efectivo (miles de euros)	306.897	29.323

\* 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

Fte.: Bolsas y Mercado Españoles (BMEX)

### Política de dividendos

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

### Propuesta de distribución del resultado

Los Administradores de la sociedad dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado negativo del ejercicio 2016, por importe de 41.659 miles de euros, a mayor importe del epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores", a compensar con resultados positivos de ejercicios futuros.

#### **10. Informe Anual de Gobierno Corporativo**

De acuerdo a lo establecido en la legislación mercantil, a continuación se adjunta por referencia el Informe Anual de Gobierno Corporativo del Grupo SANJOSE, que se encuentra disponible en la página web del Grupo, e igualmente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y que forma parte integrante del Informe de Gestión consolidado del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2016.

## 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 2016, 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 2016, extendidos en 110 folios de papel común, así como el Informe de Gestión consolidado adjunto, extendido en un total de 75 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 28 de febrero de 2017.

\_\_\_\_\_  
D. Jacinto Rey González

\_\_\_\_\_  
D. Jacinto Rey Laredo

\_\_\_\_\_  
D. Sunil Kanoria

\_\_\_\_\_  
D. Enrique Martín Rey

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup>. Altina de Fátima Sebastián González

\_\_\_\_\_  
D. Ramón Barral Andrade

\_\_\_\_\_  
D. José Manuel Otero Novas

\_\_\_\_\_  
D. Roberto Álvarez Álvarez

\_\_\_\_\_  
D. Javier Rey Laredo

\_\_\_\_\_  
D. Nasser Homaid Salem Ali Aldarei

\_\_\_\_\_  
D. Guillermo E.Nielsen

El Consejero D.Sunil Kanoria ha delegado su voto en el consejero coordinador, D.Ramón Barral.

Los Consejeros D.Roberto Álvarez y D.Guillermo E.Nielsen, han asistido a la reunión del Consejo vía telemática, a través de videoconferencia.

El Consejero D.Nasser Al Darei ha disculpado su asistencia por motivos profesionales justificados, no habiendo manifestado ningún tipo de discrepancia al respecto de la formulación de la presente información financiera.

\_\_\_\_\_  
El Secretario del Consejo de Administración

# DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

**Identificación de la sociedad:**

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

**Datos registrales de la sociedad:**

R.M. Pontevedra, Tomo 586, folio 88, inscripción 1ª hoja 8119

**NIF:** A36.046.993 **Ejercicio Social:** 2016

Los abajo firmantes, como administradores de la sociedad dominante manifiestan que en la contabilidad de la sociedad dominante correspondiente a las presentes cuentas anuales consolidadas extendidas en 186 folios de papel común, por una sola cara, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.

**Firma y nombre de los administradores:**

\_\_\_\_\_  
D. Jacinto Rey González

\_\_\_\_\_  
D. Jacinto Rey Laredo

\_\_\_\_\_  
D. Sunil Kanoria

\_\_\_\_\_  
D. Enrique Martín Rey

\_\_\_\_\_  
Dª. Altina de Fátima Sebastián González

\_\_\_\_\_  
D. Ramón Barral Andrade

\_\_\_\_\_  
D. José Manuel Otero Novas

\_\_\_\_\_  
D. Roberto Alvarez Álvarez

---

D. Javier Rey Laredo

---

D. Nasser Homaid Salem Ali Aldarei

---

D. Guillermo E.Nielsen