

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

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Reconocimiento de ingresos en contratos de construcción a largo plazo

Descripción

El Grupo aplica el método del grado de avance para el reconocimiento de ingresos en determinados contratos a largo plazo. Este método de reconocimiento de ingresos ha sido una cuestión clave para nuestra auditoría ya que afecta a un importe muy relevante del volumen total de la cifra de negocios consolidada, así como la valoración de la Obra Ejecutada Pendiente de Certificar (OEPC) y requiere la realización de estimaciones muy significativas por parte de la Dirección del Grupo, relativas principalmente al resultado que se prevé obtener al final del contrato, al importe de gastos pendientes de incurrir, a la medición de la producción ejecutada en el periodo o al registro contable de las modificaciones sobre el contrato inicial, todas ellas con impacto en los ingresos reconocidos en el ejercicio. Estos juicios y estimaciones son realizados por los responsables de la ejecución de las obras y posteriormente revisados en los diferentes niveles de la organización, así como sometidos a controles tendentes a asegurar la coherencia y razonabilidad de los criterios aplicados.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la realización de pruebas sobre el diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de reconocimiento de ingresos en contratos por grado de avance, así como la verificación de que los mismos operan eficazmente. Adicionalmente hemos realizado un análisis en detalle de una selección de proyectos para evaluar la razonabilidad de las hipótesis y asunciones realizadas por el Grupo. Asimismo, hemos revisado la coherencia de las estimaciones realizadas por el Grupo en el ejercicio anterior y los datos reales de los contratos en el ejercicio en curso. En relación a los importes a cobrar no certificados, hemos analizado el reconocimiento de los ingresos por trabajos en curso y su recuperabilidad sobre una selección de contratos, basada en factores cualitativos y cuantitativos.

Por último, hemos dirigido nuestro trabajo a la verificación de que las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable. En este sentido, la Nota 4.12 detalla el criterio de reconocimiento de ingresos en contratos a largo plazo bajo el método de grado de avance y la Nota 13.1 incluye desgloses adicionales en relación a importes a cobrar no certificados reconocidos.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

a) Un nivel específico que resulta de aplicación al estado de la información no financiera consolidado, así como a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado o, en su caso, que se haya incorporado en éste la referencia correspondiente al informe separado sobre la

información no financiera en la forma prevista en la normativa y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante 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, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse

razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 5 y 6 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

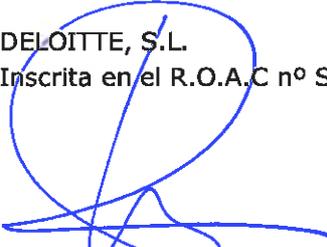
La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 28 de febrero de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2017 nos nombró como auditores del Grupo por un período un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, es decir para el ejercicio 2017.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1995, considerando el contenido del artículo 17 apartado 8 del Reglamento (UE) Nº 537/2014 sobre requisitos específicos para la auditoría legal de las entidades de interés público.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21.251

28 de febrero de 2018

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio 2017 e Informe de Gestión
Consolidado.

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

Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Miles de Euros)

| ACTIVO | 31.12.2017 | 31.12.2016 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|----------------|------------------|---|-----------------|------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | PATRIMONIO NETO: | | |
| Inmovilizado material (Nota 7) | 45.349 | 45.900 | Capital social | 1.951 | 1.951 |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 8) | 3.297 | 4.711 | Prima de emisión | 155.578 | 155.578 |
| Fondo de comercio de consolidación (Nota 9) | 9.984 | 9.984 | Reservas | (157.772) | (167.854) |
| Inmovilizado intangible (Nota 10) | 19.581 | 20.557 | Diferencias de conversión | (60.365) | (43.421) |
| Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 11) | 50.373 | 53.121 | Ajustes en patrimonio por valoración | (67) | (262) |
| Participaciones en sociedades asociadas | 49.918 | 52.666 | Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | 11.440 | 10.082 |
| Créditos a sociedades vinculadas (Nota 13.4) | 455 | 455 | Patrimonio neto atribuido a accionistas de la Soc.Dominante | (49.235) | (43.926) |
| Otros activos financieros no corrientes (Notas 11 y 13.4) | 123.481 | 150.947 | Intereses de accionistas minoritarios | 20.866 | 21.297 |
| Activos por impuestos diferidos (Nota 20) | 35.135 | 32.839 | TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 14) | (28.369) | (22.629) |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 287.200 | 318.059 | | | |
| | | | PASIVO NO CORRIENTE | | |
| | | | Provisiones a largo plazo (Nota 15) | 30.313 | 28.963 |
| | | | Deuda financiera no corriente (Nota 16) | 419.505 | 488.280 |
| | | | Obligaciones y otros valores negociables | 102.463 | 138.075 |
| | | | Deudas con entidades de crédito | 313.418 | 346.524 |
| | | | Acreedores por arrendamiento financiero | - | 162 |
| | | | Otros pasivos financieros | 3.624 | 3.519 |
| | | | Instrumentos financieros derivados (Notas 16 y 17) | 591 | 906 |
| | | | Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20) | 19.541 | 15.491 |
| | | | Anticipos a largo plazo | 904 | 965 |
| | | | TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | 470.854 | 534.605 |
| | | | PASIVO CORRIENTE | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | Provisiones a corto plazo (Nota 22.10) | 37.895 | 42.386 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 2.4.d) | - | 4.186 | Deudas financiera corriente (Nota 16) | 65.825 | 63.722 |
| Existencias (Nota 12) | 104.704 | 104.122 | Obligaciones y otros valores negociables | 33.426 | 33.594 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 258.412 | 237.282 | Deudas con entidades de crédito | 28.904 | 26.871 |
| Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 13.1) | 227.314 | 202.864 | Acreedores por arrendamiento financiero | 162 | 372 |
| Sociedades vinculadas, deudoras (Nota 23) | 234 | 1 | Otros pasivos financieros | 3.333 | 2.885 |
| Deudores varios | 4.549 | 4.928 | Instrumentos financieros derivados (Notas 16 y 17) | 3 | 2 |
| Administraciones Públicas deudoras (Nota 20) | 25.225 | 28.610 | Deudas con sociedades vinculadas (Nota 23) | 5.838 | 2.620 |
| Otros activos corrientes | 1.090 | 879 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18) | 406.579 | 395.742 |
| Otros activos financieros corrientes (Nota 13.3) | 91.206 | 101.884 | Acreedores comerciales | 379.128 | 371.026 |
| Periodificaciones a corto plazo | 2.720 | 5.247 | Administraciones Públicas acreedoras (Nota 20) | 19.524 | 14.464 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13.2) | 220.134 | 251.839 | Otros pasivos corrientes | 7.927 | 10.252 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 677.176 | 704.560 | Periodificaciones a corto plazo | 5.751 | 6.171 |
| TOTAL ACTIVO | 964.376 | 1.022.619 | TOTAL PASIVO CORRIENTE | 521.891 | 510.643 |
| | | | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 964.376 | 1.022.619 |

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017.

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

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los
ejercicios 2017 y 2016
(Miles de Euros)

| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS: | | |
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.1) | 682.868 | 613.394 |
| Trabajos realizados por el Grupo para su inmovilizado material (Nota 7) | 547 | - |
| Otros ingresos de explotación | 8.871 | 9.806 |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Nota 22.11) | (2.200) | (4.204) |
| Aprovisionamientos (Nota 22.2) | (464.147) | (402.902) |
| Consumo de materias primas y otros materiales consumibles | (198.062) | (214.561) |
| Trabajos realizados por otras empresas | (263.972) | (188.231) |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos | (2.113) | (110) |
| Gastos de personal (Nota 22.3) | (103.034) | (94.706) |
| Otros gastos de explotación | (85.274) | (89.978) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | (6.586) | (15.429) |
| Otros gastos de gestión corriente (Nota 22.2) | (78.688) | (74.549) |
| Dotación a la amortización (Notas 7, 8 y 10) | (6.762) | (5.819) |
| Exceso de provisiones | 88 | 281 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 22.9) | 106 | (796) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 31.063 | 25.076 |
| Ingresos financieros (Nota 22.7) | 16.298 | 21.442 |
| Gastos financieros (Nota 22.8) | (22.455) | (27.671) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | 27 | - |
| Diferencias de cambio | (392) | 17 |
| Deterioro y resultado por enajenación de instr. financieros (Nota 22.12) | (1.936) | (109) |
| RESULTADO FINANCIERO | (8.458) | (6.321) |
| Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Notas 11) | (210) | 953 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 22.395 | 19.708 |
| Impuestos sobre beneficios (Nota 20) | (10.127) | (11.636) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | 12.268 | 8.072 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio] | 12.268 | 8.072 |
| RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS [Beneficios / (Pérdidas)] | 828 | (2.010) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOC.DOMINANTE [Beneficio] | 11.440 | 10.082 |
| Beneficio por acción: (euros/acción) | | |
| -Básico | 0,18 | 0,16 |
| -Diluido | 0,18 | 0,16 |

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 2017.

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES

A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | 12.268 | 8.072 |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | |
| -Por cobertura de flujos de efectivo | (43) | (121) |
| -Otros | - | 93 |
| -Efecto impositivo | 10 | (50) |
| | (33) | (78) |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | |
| -Por cobertura de flujos de efectivo | 354 | 412 |
| -Otros | (12) | (51) |
| -Efecto impositivo | (85) | (90) |
| | 257 | 271 |
| TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS | 12.492 | 8.265 |
| a) Atribuidos a la Sociedad Dominante | 11.611 | 10.242 |
| b) Atribuidos a intereses minoritarios | 881 | (1.977) |

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reserva Legal | Otras Reservas de la sociedad dominante | Reservas Consolidadas | | Diferencia de conversión | Ajustes al patrimonio | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio atribuido a la soc.dominante | Intereses minoritarios | Patrimonio Neto Total |
|---|--------------|------------------|---------------|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|---|------------------------|-----------------------|
| | | | | | En Sociedades consolidadas | En Sociedades Asociadas | | | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 | 1.951 | 155.578 | 263 | (191.520) | 12.444 | 2.306 | (45.268) | (428) | 8.653 | (56.021) | 21.680 | (34.341) |
| 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 | - | - | - | - | (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 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | 1.951 | 155.578 | 263 | (156.231) | (15.774) | 3.888 | (43.421) | (262) | 10.082 | (43.926) | 21.297 | (22.629) |
| Distribución del resultado del ejercicio 2016: | | | | | | | | | | | | |
| -A reservas | - | - | - | (41.659) | 50.788 | 953 | - | - | (10.082) | - | - | - |
| -Pago dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1.030) | (1.030) |
| Diferencias de conversión | - | - | - | - | - | - | (16.944) | - | - | (16.944) | (975) | (17.919) |
| Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4) | - | - | - | - | (398) | 398 | - | - | - | - | 693 | 693 |
| Otros movimientos de patrimonio neto | - | - | - | - | - | - | - | 24 | - | 24 | - | 24 |
| Total ingresos/(gastos) reconocidos 2017 | - | - | - | - | - | - | - | 171 | 11.440 | 11.611 | 881 | 12.492 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | 1.951 | 155.578 | 263 | (197.890) | 34.616 | 5.239 | (60.365) | (67) | 11.440 | (49.235) | 20.866 | (28.369) |

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 2017.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A

LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de euros)

| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|--|-----------------|-----------------|
| Recursos generados por operaciones continuadas: | | |
| (+) Resultado antes de impuestos | 22.395 | 19.708 |
| (+) Dotación a la amortización | 6.762 | 5.819 |
| (+/-) Variación de las provisiones de explotación | 8.689 | 15.359 |
| (-) Ingresos financieros | (16.298) | (21.442) |
| (+) Gastos financieros | 22.455 | 27.671 |
| (+/-) Diferencias de cambio | 392 | (17) |
| (+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros | (27) | - |
| (+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación | 210 | (953) |
| (+/-) Otras ganancias o pérdidas | 5.296 | 1.533 |
| Total Recursos generados por operaciones | 49.874 | 47.678 |
| Ajuste por otros resultados | | |
| (-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio | (2.345) | (8.937) |
| (+/-) Cambios en el capital corriente operativo | | |
| a) (Incremento) / Disminución de existencias | (2.963) | (10.141) |
| b) (Incremento) / Disminución de deudores u otras cuentas a cobrar | (26.296) | 18.664 |
| c) (Incremento) / Disminución Otros Activos No Financieros corrientes | 2.527 | 154 |
| d) Incremento / (Disminución) de Acreedores Comerciales | 8.995 | 29.502 |
| e) Incremento / (Disminución) de Otras Pasivos No Financieros corrientes | (419) | 862 |
| (+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación | (5.861) | (1.959) |
| 1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES | 23.512 | 75.823 |
| Inversiones: | | |
| (-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias | (3.497) | (4.958) |
| (-) Inmovilizado intangible | (600) | (3.063) |
| (-) Participaciones y otros activos financieros | (2.080) | (5.686) |
| Total Inversiones | (6.178) | (13.707) |
| Dividendos cobrados | 1.995 | 2.960 |
| Desinversiones: | | |
| (+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias | 790 | 2.580 |
| (+) Inmovilizado intangible | - | 22 |
| (+) Participaciones y otros activos financieros | 3.520 | 886 |
| Total Desinversiones | 4.310 | 3.488 |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión | 34.205 | 3.364 |
| 2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES | 34.333 | (3.895) |
| Dividendos pagados | (1.030) | (801) |
| Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero | (67.565) | (44.060) |
| No corriente | (360) | (3.837) |
| Corriente | (67.205) | (40.223) |
| Intereses netos: | (6.410) | (4.666) |
| Cobrados | 6.536 | 10.077 |
| Pagados | (12.946) | (14.744) |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación | (14.544) | (2.396) |
| 3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN | (89.550) | (51.923) |
| FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO | (31.705) | 20.005 |
| SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | 251.839 | 231.834 |
| Movimiento habido en el ejercicio | (31.705) | 20.005 |
| SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | 220.134 | 251.839 |

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estados de Flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2017

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

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio 2017

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.

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 2017 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 2017 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 2016 (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 22 de junio de 2017 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 2017 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 2017 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2017, 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 2017:

| Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones: | | Aplicación obligatoria para el Grupo: |
|---|--|--|
| Modificación NIC 7 – Iniciativa de desgloses (publicada en enero 2016) . | Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios. | 1 de enero de 2017 |
| Modificación NIC 12 – Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas (publicada en enero 2016). | Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. | 1 de enero de 2017 |
| Mejoras NIIF Ciclo 14-16 - Clarificación en relación con la NIIF 12. | La clarificación en relación con el alcance de la NIIF 12 y su interacción con la NIIF 5 entra en vigor en este período. | 1 de enero de 2017 |

El Grupo está aplicando desde su entrada en vigor el 1 de enero de 2017 las normas e interpretaciones antes señaladas, sin haber supuesto un impacto significativo para el 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:

| Aprobadas para su uso en la Unión Europea | | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|--|---|---|
| Nuevas normas | | |
| NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes | Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 18, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 9 Instrumentos financieros | Sustituye 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 |
| Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros | Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal. | 1 de enero de 2018 |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 | Modificaciones menores de una serie de normas | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 16 Arrendamientos | Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo). | 1 de enero de 2019 |

| No aprobadas para su uso en la Unión Europea | | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|--|---|---|
| Nuevas normas, modificaciones y/o interpretaciones | | |
| Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones | 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 pago basado en acciones. | 1 de enero de 2018 |
| Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias | 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 |
| CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera | Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera. | 1 de enero de 2018 |
| CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales | Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad | 1 de enero de 2019 |
| Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa | Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses. | 1 de enero de 2019 |

| | | |
|---|--|--------------------|
| Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos | Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia. | 1 de enero de 2019 |
| Modificación de la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan | De acuerdo con las modificaciones propuestas, cuando se produce un cambio en un plan de prestación definida (por una modificación, reducción o liquidación), la entidad utilizará hipótesis actualizadas en la determinación del coste de los servicios y los intereses netos para el periodo después del cambio del plan. | 1 de enero de 2019 |
| NIIF 17 Contratos de seguros | Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros. | 1 de enero de 2021 |
| Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto | Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos. | Sin fecha definida |

La NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. En este sentido, el Grupo ha estimado que la aplicación de la NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes” a 1 de enero de 2018 tendrá un impacto negativo en reservas por importe de 3.071 miles de euros, principalmente como consecuencia de la reestimación de los ingresos previamente reconocidos bajo NIC 11 “Contratos de construcción” y NIC 18 “Ingresos ordinarios” que no cumplen los requisitos para ser reconocidos como ingresos bajo la nueva norma, que establece criterios más restrictivos para el reconocimiento de ingresos, principalmente por exigir la existencia de aprobación por parte del cliente (véase Nota 13.1).

El impacto estimado atiende principalmente a la anulación de ingresos previamente reconocidos por modificaciones en contratos de construcción no aprobados por el cliente que, de acuerdo con la normativa vigente al cierre del ejercicio 2017 (las citadas NIC 11 y NIC 18), se registraban cuando existían expectativas razonables de que la aprobación del cliente se iba a producir en el futuro. Dichas expectativas se han basado hasta la fecha en la experiencia pasada de anteriores contratos con el mismo cliente y en obras de similares características, así como en la evaluación que se realiza en el momento de la contratación de cada contraparte, en la existencia y el contenido de las negociaciones con el cliente y, adicionalmente, en que sea posible valorar con suficiente fiabilidad el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho. A excepción de lo indicado anteriormente, el Grupo no ha estimado que la aplicación de NIIF 15 tenga otros efectos en los presentes estados financieros consolidados.

Adicionalmente, la NIIF 15 establece la necesidad de identificar las diferentes obligaciones de desempeño incluidas en un mismo contrato cuando se desarrollan actividades claramente diferenciadas. El Grupo, tras analizar su cartera de contratos ha concluido que, en general, no existe más de una obligación de desempeño en los contratos que lleva a cabo: o bien se prestan servicios de integración de los diferentes servicios que se prestan, o bien porque tales servicios están altamente interrelacionados. De forma similar, tal y como establece la normativa, el Grupo ha desarrollado un método homogéneo para reconocer los ingresos en contratos de características similares.

En lo relativo de la NIIF 9, relativa al reconocimiento y valoración de activos financieros, los administradores de la sociedad dominante estiman que el impacto derivado de la primera aplicación no será significativo, habiendo estimado un efecto negativo en reservas de aproximadamente 825 miles de euros. Este impacto procede, fundamentalmente, de la aplicación del modelo de deterioro de activos financieros que la nueva normativa establece debe estimarse en función de la pérdida crediticia esperada en lugar de la pérdida crediticia incurrida, tal y como se incluye en la NIC 39 “Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración”.

La NIIF 9 desarrolla un nuevo esquema de valoración en materia de contabilidad de coberturas, que puede implicar que en determinados casos se definan como operaciones de cobertura, operaciones que bajo la anterior normativa no cumplían los requisitos para considerarse como coberturas. Dado el tipo de instrumentos financieros que el Grupo utiliza para mitigar los riesgos financieros a los que se ve expuesto, no se han identificado nuevas operaciones que deban considerarse como de cobertura en aplicación de la NIIF 9.

La NIIF 16 “Arrendamientos”, que es de primera aplicación el 1 de enero de 2019, establece que para el arrendador todos los arrendamientos (salvo determinadas excepciones por ser de cuantía o duración reducidas) generan la contabilización de un activo por el derecho de uso y de un pasivo por las obligaciones de pago futuras en las que se incurre. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el Grupo continúa con la evaluación de su impacto.

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 2017 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 2017, son los siguientes:

| País | Moneda | Tipo de cambio de cierre | Tipo de cambio medio |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Estados Unidos / Timor | Dólar EEUU | 1,1979 | 1,1367 |
| México | Peso mexicano | 23,5722 | 21,3619 |
| Argentina | Peso argentino | 22,7031 | 19,1147 |
| Cabo Verde | Escudo Cabo Verde | 110,318 | 110,265 |
| Panamá | Balboa panameño | 1,1979 | 1,1367 |
| Uruguay | Peso uruguayo | 34,3548 | 32,1226 |
| Paraguay | Guaraní | 6.628,34 | 6.280,485 |
| Perú | Soles peruanos | 3,8673 | 3,6595 |
| Chile | Peso chileno | 736,0770 | 732,6139 |
| Brasil | Real brasileño | 3,9660 | 3,6341 |
| India | Rupia india | 76,3216 | 73,7337 |
| Marruecos | Dirham marroquí | 11,1747 | 10,8573 |
| Colombia | Peso Colombiano | 3.561,23 | 3.352,12 |
| Nepal | Rupia nepalí | 121,6560 | 116,6151 |
| Mozambique | Nuevo Metical | 69,91 | 71,2633 |
| Emiratos Árabes Unidos | Dirham de Emiratos Árabes | 4,3993 | 4,1743 |

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

Los principales saldos y transacciones del Grupo en moneda extranjera corresponden a los realizados en Chile, Perú, México, Argentina, Cabo Verde y Abu Dhabi. 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, 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 2017 y 2016, es la siguiente:

| | Millones de euros | |
|-----------------------|-------------------|------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Activos no corrientes | 2,9 | 3,2 |
| Activos corrientes | 268,8 | 262,7 |
| Pasivos no corrientes | 0,1 | 0,7 |
| Pasivos corrientes | 264,9 | 255,2 |
| Total ingresos | 191,0 | 159,7 |
| Total gastos | (183,0) | (149,4) |

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 2017 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 3 de enero de 2017, la sociedad del Grupo “GSJ Solutions, S.L.” ha constituido en Perú una sucursal. El objeto de esta unidad de negocio será el desarrollo de la actividad propia de dicha sociedad del Grupo en el mencionado país.
2. Con fecha 25 de enero de 2017, se firmó el acuerdo de venta de acciones de la sociedad del Grupo “Eskonel Company, S.A.”, estando condicionada a actuaciones de comprobación y revisión por parte del

comprador. Como consecuencia, a 31 de diciembre de 2016 el Grupo registró la participación que poseía en las sociedades asociadas "Vengano, S.A.", "Fingano, S.A." y "Drilpen, S.A." en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente del balance de situación consolidado a dicha fecha.

Con fecha 25 de mayo de 2017, y tras culminar los procesos de verificación y cierre establecidos en el contrato de intenciones, se ha perfeccionado la operación de venta, por la que el Grupo ha procedido a la venta íntegra de su participación en la sociedad del Grupo "Eskonel Company, S.A.", cuya principal actividad es la tenencia accionarial de participaciones en el capital social de las sociedades "Vengano, S.A.", "Fingano, S.A." y "Drilpen, S.A.", todas ellas relacionadas con el desarrollo de actividad en construcción y gestión de parques eólicos en Uruguay. El precio establecido asciende a 3.370 miles de euros, poniéndose de manifiesto un resultado positivo para el Grupo por importe de 1.619 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017, adjunta.

3. Durante el ejercicio 2017, la sociedad del Grupo Carlos Casado, S.A. ha constituido las sociedades paraguayas "Agropecuaria de El Chaco, S.A." (antes "Meditación S.A.") y "Casado Agropecuaria, S.A.", sociedades en las que a 31 de diciembre de 2017 participa en un 100% y 99,99% de su capital social, respectivamente, y a través de las cuales tiene previsto desarrollar la actividad agropecuaria que se reciba como consecuencia de la escisión parcial de su sociedad participada "Cresca, S.A.". Se prevé que dicho proceso esté finalizado durante el primer trimestre del ejercicio 2018.
4. Con fecha 31 de agosto de 2017, y debido a la inactividad de la actividad tras la venta de su único activo en el ejercicio 2015, el Grupo ha procedido a la liquidación de la sociedad participada "1681 West Avenue LLC", sin que haya tenido efecto en la cuenta de resultados consolidada del Grupo en el ejercicio 2017.
5. Con fecha 8 de diciembre de 2017, las Sociedades del Grupo "Udra México S.A. de CV" y "Constructora San José, S.A.", han constituido en México la sociedad "Udra Obras Integrales, S.A. de CV" con un capital social de 2 millones de pesos mexicanos (aproximadamente 85 miles de euros), con un porcentaje de participación del 99% y 1%, respectivamente, siendo su objeto social la realización de toda clase de servicios de construcción y desarrollo de obras públicas y privadas.
6. Con fecha 26 de Julio de 2017 se ha procedido a liquidar la sociedad participada "San José Colombia, S.A.S.". Derivado de dicha operación se ha puesto de manifiesto un resultado positivo por importe de 334 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017, adjunta.
7. Con fecha 19 de julio de 2017, la participada "Fotovoltaica El Gallo 10, S.L." restituyó a sus socios un importe de 1.753 miles de euros, correspondiente a reducción parcial de capital. Como consecuencia, el Grupo ha reducido el coste de su participación en esta filial por un importe total de 1.454 miles de euros.
8. Con fecha 8 de diciembre de 2017, se ha procedido a la liquidación de la empresa del Grupo "SC Pontus Euxinus Tehnologii Renovabile".
9. Con fecha 21 de diciembre de 2017 la sociedad participada "Constructora San José, S.A." ha ampliado el capital social de su sucursal en Chile, por importe de 5.000 millones de pesos chilenos (aproximadamente 6,8 millones de euros), mediante la capitalización de créditos previamente concedidos.
10. Durante el mes de diciembre de 2017, la sociedad participada "Constructora San José, S.A." ha procedido a la venta de su participación en la sociedad "San José Congo, S.A.", poniéndose de manifiesto un resultado positivo por importe de 1.847 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017, adjunta.

Durante el ejercicio 2016 se produjeron 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.” constituyó en Malta y Bolivia sendas sucursales.
2. El 23 de diciembre de 2016, se produjo 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).
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 redujo el coste de su participación en esta filial por un importe total de 1.454 miles.
4. Durante el ejercicio 2016, el Grupo amplió 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.” constituyó 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 (efectos contables a partir del 1 de enero de 2016) se llevó a cabo la operación de fusión por absorción, por la que “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.” absorbió la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo, de su sociedad participada “Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.”, que quedó disuelta sin liquidación. Esta operación se depositó e inscribió 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.”, procedió 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.

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 2016 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

2.6 Cambios en políticas contables

Los criterios de consolidación aplicados durante el ejercicio 2017 son consistentes con los aplicados en las cuentas consolidadas del ejercicio 2016.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

3. Distribución del resultado de la sociedad dominante

Los administradores de la sociedad dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la distribución del resultado del ejercicio 2017, equivalente a un beneficio por importe de 401 miles de euros, a compensar "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 2017 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 incurrían.

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 adquirieron durante el ejercicio 2016 como parte de la adquisición de la sociedad Consorcio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A. (véase Nota 2.4), estando íntegramente amortizado a 31 de diciembre de 2017.

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 incurrían.

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 y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

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

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

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

Inversiones 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 2017 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 2017 y 2016 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.

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 coste de las existencias que se procede a vender, o bien a aplicar en el proceso productivo, 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.

Existencias agropecuarias

Los activos biológicos se registrarán por su valor razonable menos los costes estimados en el punto de venta, siempre y cuando éste se pueda determinar de forma fiable. En aquellos activos para los que no estén disponibles precios o valores fijados por el mercado, y no estén con una fiabilidad razonable, se procederá a valorar según su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

En cualquier caso, tratándose de productos agrícolas, en el momento de la cosecha o recolección se valorarán a su valor razonable menos los costes estimados en el punto de venta.

Existencias inmobiliarias

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.

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 2017 y 2016, 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 22.842 y 17.801 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 adquirente, 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 2017 y 2016. Así mismo, no se han realizado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2017 y 2016.

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 2017 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 mantiene a 31 de diciembre de 2017 y 2016 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y *Collars*), por un importe notional total de 15.835 y 15.799 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 2017 y 2016 es de 497 y 711 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) | Agropecuaria |
| Sucursal de Constructora San José en Argentina | Buenos Aires (Argentina) | Construcción |
| Hospes Brasil Participaciones e Emprendimientos 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 | Mantenimiento industrial |
| 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 |
| 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 | Agropecuaria |
| Rincon S.A.G. | Paraguay | Agropecuaria |
| Agropecuaria de El Chaco, S.A. | Paraguay | Agropecuaria |
| Casado Agropecuaria, S.A. | Paraguay | Agropecuaria |
| Puerta de Segura, S.A. | Uruguay | Industrial y 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 |
| SJ Contracting, LLC. | Abu Dhabi | Construcción |
| Consorcio 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 2017, 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, 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 traspasa a la cuenta "Edificios construidos". Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los correspondientes productos, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el pasivo del Grupo (véase Nota 16). No obstante, el Grupo tiene suscritas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos derivados de la garantía decenal.

4.17.3 Procedimientos judiciales y reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2017 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones enclavados contra las sociedades consolidadas, con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como los administradores de la sociedad dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

4.18 Indemnizaciones por cese

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

Por otra parte, el Grupo tiene registradas, en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017 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:

| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 | Variación |
|---|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (miles de euros) | 11.440 | 10.082 | 1.358 |
| Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones) | 65.026.083 | 65.026.083 | - |
| Beneficio/(Pérdida) básico por acción (euros/acción) | 0,18 | 0,16 | 0,02 |

5.2 Beneficio diluido por acción

No existe un potencial efecto dilusivo derivado de opciones sobre acciones, *warrants*, deuda convertible u otros instrumentos al 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 2017; 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 2017 y 2016, 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, Perú, Panamá, Paraguay, Chile, Brasil, México, Bolivia y Colombia), África (Cabo Verde, Mozambique y Marruecos), Asia (India, Emiratos Árabes, Timor Este y Nepal) y otros países europeos (Portugal, Francia y Alemania).

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 2017:

| | 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 | 598.468 | 6.769 | 11.165 | 47.546 | 18.920 | 682.868 |
| Ventas entre segmentos | 2.526 | - | - | 194 | (2.720) | - |
| | 600.994 | 6.769 | 11.165 | 47.740 | 16.200 | 682.868 |
| EBITDA | 32.695 | 1.784 | 3.576 | 1.614 | 6.590 | 46.259 |
| Dotación a la amortización | (4.161) | (207) | (1.516) | (731) | (147) | (6.762) |
| Provisiones | (5.564) | (159) | (136) | (55) | (2.520) | (8.540) |
| Rdo. enajenación inmovilizado | 209 | - | - | 10 | (113) | 106 |
| RDO. DE EXPLOTACIÓN | 23.179 | 1.418 | 1.924 | 838 | 3.704 | 31.063 |
| Ingresos financieros | 7.941 | 1.799 | 1 | 13.009 | (6.452) | 16.298 |
| Gastos financieros y similares | (13.247) | (1.118) | (620) | (8.816) | 1.346 | (22.455) |
| Variación de valor razonable de activos financieros | - | - | - | - | 27 | 27 |
| Diferencias de cambio y otros | (4.274) | 223 | 129 | 3.714 | (2.120) | (2.328) |
| Rdo.de sociedades asociadas | (125) | 895 | - | - | (980) | (210) |
| Resultado antes de impuestos | 13.474 | 3.217 | 1.434 | 8.745 | (4.475) | 22.395 |

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) | - |
| | 537.354 | 15.673 | 10.191 | 39.454 | 10.721 | 613.394 |
| EBITDA | 33.268 | 6.536 | 2.883 | 1.269 | 1.969 | 45.925 |
| Dotación a la amortización | (2.984) | (301) | (1.496) | (918) | (119) | (5.819) |
| Provisiones | (16.256) | 1.233 | 30 | (122) | (193) | (15.307) |
| Rdo. enajenación inmovilizado | 280 | - | - | (4) | (0) | 276 |
| RDO. DE EXPLOTACIÓN | 14.308 | 7.468 | 1.418 | 225 | 1.656 | 25.076 |
| 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 |
| Resultado antes de impuestos | 8.156 | 10.526 | 117 | 9.077 | (8.168) | 19.708 |

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 2017:

| | Miles de euros | | | | | |
|------------------------------------|----------------|------------------------|---------------|----------------------------|----------------|----------------|
| | Construcción | Inmob.y Desarr.Urb. | Energía | Concesiones y Servicios | Ajtes.y otros | TOTAL |
| Balance de situación: | | | | | | |
| Activo no corriente: | | | | | | |
| Inmov. intangible | 1.919 | - | 17.638 | 1.522 | 8.486 | 29.565 |
| Inmov. material | 12.670 | 8 | 10.092 | 2.225 | 20.354 | 45.349 |
| Inv. inmobiliarias | 602 | 2.692 | - | - | 3 | 3.297 |
| Activos por impuesto diferido | 18.751 | 1.786 | 2.061 | 3.405 | 9.132 | 35.135 |
| Otros | 22.064 | 34.992 | 5 | 105.950 | 10.843 | 173.854 |
| Activo corriente: | | | | | | |
| Existencias | 66.850 | 33.271 | - | 1.130 | 3.453 | 104.704 |
| Deudores | 228.752 | 2.735 | 2.790 | 15.533 | 8.602 | 258.412 |
| Otros activos corrientes | 2.305 | - | 55 | 138 | 8.693 | 11.191 |
| Inv. financieras c/p | 4.735 | 24 | 1 | 77.543 | 432 | 82.735 |
| Efectivo y otros actv. líquidos | 166.477 | 26.820 | 4.232 | 12.151 | 10.454 | 220.134 |
| Total Activo- | | | | | | |
| En España | 224.296 | 38.940 | 36.874 | 10.347 | 36.861 | 347.318 |
| En el extranjero | 300.829 | 63.388 | - | 209.250 | 43.591 | 617.058 |
| | 525.125 | 102.328 | 36.874 | 219.597 | 80.452 | 964.376 |
| Pasivo no corriente: | | | | | | |
| Deudas a l/p | 198.875 | 2.840 | 7.858 | 102.546 | 107.977 | 420.096 |
| Pasivos por Imp. Diferido | 4.588 | - | 1.422 | 11.375 | 2.156 | 19.541 |
| Otros pasivos no corrientes | 17.636 | 1.373 | 1.284 | 9.651 | 1.273 | 31.217 |
| Pasivo corriente: | | | | | | |
| Deudas a c/p | 20.325 | 8.218 | 892 | 33.427 | 2.966 | 65.828 |
| Acreedores comerciales | 378.983 | 8.796 | 2.148 | 9.447 | 7.205 | 406.579 |
| Otros pasivos corrientes | 20.922 | 5.846 | 799 | 8.683 | 13.234 | 49.484 |
| Total Pasivo- | | | | | | |
| En España | 412.890 | 5.815 | 14.403 | 4.052 | 123.446 | 560.606 |
| En el extranjero | 228.439 | 21.258 | - | 171.077 | 11.365 | 432.139 |
| | 641.329 | 27.073 | 14.403 | 175.129 | 134.811 | 992.745 |
| Adiciones de activos fijos: | | | | | | |
| En España | 1.027 | - | 599 | 83 | (6) | 1.703 |
| En el extranjero | 1.992 | - | - | 10 | 390 | 2.392 |
| | 3.019 | - | 599 | 93 | 384 | 4.095 |

Ejercicio 2016:

| | Miles de euros | | | | | |
|------------------------------------|----------------|------------------------|---------------|----------------------------|----------------|------------------|
| | Construcción | Inmob.y Desarr.Urb. | Energía | Concesiones y Servicios | Ajtes.y otros | TOTAL |
| Balance de situación: | | | | | | |
| Activo no corriente: | | | | | | |
| 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 |
| Activo corriente: | | | | | | |
| 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 |
| Total Activo- | | | | | | |
| 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 |
| | 538.260 | 115.130 | 43.078 | 243.520 | 82.631 | 1.022.619 |
| Pasivo no corriente: | | | | | | |
| 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 |
| Pasivo corriente: | | | | | | |
| 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 |
| Total Pasivo- | | | | | | |
| 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 |
| | 676.767 | 34.485 | 15.792 | 200.092 | 118.112 | 1.045.248 |
| Adiciones de activos fijos: | | | | | | |
| En España | 550 | - | 673 | 387 | 70 | 1.679 |
| En el extranjero | 5.779 | - | - | 465 | 98 | 6.342 |
| | 6.329 | - | 673 | 852 | 167 | 8.021 |

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 | |
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| España | 297.444 | 252.063 | 347.318 | 340.125 | 1.702 | 1.679 |
| Portugal | 68.705 | 64.424 | 31.505 | 24.727 | 19 | 41 |
| Cabo Verde | 27.561 | 54.538 | 20.786 | 37.161 | 924 | 1.504 |
| Estados Unidos | - | - | 911 | 1.242 | 1 | 2 |
| Argentina | 9.035 | 3.775 | 64.038 | 66.869 | 389 | 103 |
| Uruguay | - | - | - | 4.722 | - | - |
| Perú | 9.274 | 32.835 | 57.125 | 69.936 | 17 | 8 |
| Panamá | - | - | 548 | 667 | - | - |
| Francia | - | - | 402 | 745 | - | - |
| Alemania | - | - | 41 | 41 | - | - |
| Brasil | - | - | 8.119 | 8.472 | - | - |
| India | 19.039 | 27.614 | 5.570 | 6.155 | 35 | 15 |
| Chile | 98.179 | 48.925 | 274.298 | 299.023 | 101 | 3.419 |
| Marruecos | - | - | 69 | 70 | - | - |
| Abu Dhabi | 139.360 | 111.931 | 127.785 | 123.364 | 907 | 900 |
| Nepal | - | 2.002 | 11.181 | 18.313 | - | 337 |
| Timor | 121 | 5.759 | 3.462 | 5.219 | - | - |
| República del Congo | - | 195 | - | 5.792 | - | - |
| México | 7.385 | 5.888 | 6.960 | 6.279 | - | 13 |
| Colombia | - | - | - | 10 | - | - |
| Mozambique | - | - | 76 | 60 | - | - |
| Malta | 6.765 | 3.445 | 4.182 | 3.627 | - | - |
| TOTAL | 682.868 | 613.394 | 964.376 | 1.022.619 | 4.095 | 8.021 |

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 2017 y 2016, un importe de 580.928 y 653.354 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 2017 y 2016, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 309.954 y 293.462 miles de euros, respectivamente.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017:

| | Miles de euros | | | | | | |
|--|---------------------|---------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------|
| | Saldo 31/12/2016 | Adiciones / Dotaciones | Retiros | Trasposos (Notas 8 y 13.4) | Variación de perímetro | Dif. de conversión y otros | Saldo 31/12/2017 |
| Coste: | | | | | | | |
| Terrenos y construcciones | 32.423 | 160 | - | 27 | - | 125 | 32.735 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 36.367 | 1.146 | (1.829) | (632) | (2.008) | (486) | 32.558 |
| Otro inmovilizado | 30.857 | 1.526 | (1.400) | (300) | - | (267) | 30.416 |
| Inmovilizado en curso | 710 | 662 | - | 122 | - | (24) | 1.470 |
| Total coste | 100.357 | 3.494 | (3.229) | (783) | (2.008) | (652) | 97.179 |
| Amortización acumulada: | | | | | | | |
| Terrenos y construcciones | (4.826) | (350) | - | (137) | - | 61 | (5.252) |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | (20.149) | (1.785) | 1.116 | 275 | 1.530 | 353 | (18.660) |
| Otro inmovilizado | (28.438) | (1.299) | 1.289 | 396 | - | 158 | (27.894) |
| Total amortización acumulada | (53.413) | (3.434) | 2.405 | 534 | 1.530 | 572 | (51.806) |
| Total deterioro acumulado (Nota 22.9) | (1.044) | - | - | 577 | 422 | 21 | (24) |
| Valor neto contable | 45.900 | 60 | (824) | 328 | (56) | (59) | 45.349 |

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 |
| Coste: | | | | | | |
| 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 |
| Total coste | 95.875 | 4.958 | (1.361) | 686 | 199 | 100.357 |
| Amortización acumulada: | | | | | | |
| 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) |
| Total amortización acumulada | (49.949) | (4.229) | 834 | 24 | (93) | (53.413) |
| Total deterioro acumulado (Nota 22.9) | (9) | (1.003) | - | - | (32) | (1.044) |
| Valor neto contable | 45.917 | (274) | (527) | 710 | 74 | 45.900 |

Ejercicio 2017:

Las adiciones habidas en el ejercicio 2017 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 2017, en el desarrollo de la actividad ordinaria se han adquirido equipos técnicos y de oficina, para renovación de los anteriores.

Las bajas habidas durante el ejercicio 2017, se deben principalmente a material e instalaciones de obra que se encontraban totalmente amortizados, habiéndose derivado un beneficio neto de 219 miles de euros, registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2017 (véase Nota 22.9).

Durante el ejercicio, el Grupo ha desarrollado trabajos para su inmovilizado material por importe de 547 miles de euros, recogidos en el epígrafe "Trabajos realizados por el Grupo para su inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2017, que se han registrado como adiciones del "Inmovilizado en curso".

Los traspasos habidos durante el ejercicio 2017, corresponden principalmente a la reclasificación al epígrafe de inmovilizado material de las mejoras en las oficinas que se han realizado en la sociedad dominante del Grupo, así como la reclasificación de "Inmovilizado en curso" a "Terrenos y construcciones" y "Otro inmovilizado material", de oficinas que se encontraban en fase de construcción.

Así mismo, con fecha 1 de enero de 2017, el Grupo ha procedido a reclasificar al epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del activo no corriente del balance de situación adjunto (véase Nota 13.4) el saldo neto de los elementos de inmovilizado material registrados por la sucursal en Nepal de la Sociedad dominante, que ascendía a 184 miles de euros, reconociéndose el derecho de cobro de dichos activos, cuya propiedad ha sido traspasada al cliente local.

Las variaciones del perímetro habidas en el ejercicio se refieren a las bajas de los elementos de inmovilizado material de la sociedad participada "San José Congo, S.A.", que ha sido vendida durante el ejercicio 2017 (véase Nota 2.4).

Ejercicio 2016:

Las adiciones habidas en el ejercicio 2016 se correspondían 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 adquirieron equipos técnicos y de oficina, para renovación de anteriores, así como por exigencia de nuevas obras iniciadas.

Los traspasos habidos en el ejercicio 2016, correspondían, principalmente, a dos locales comerciales de la empresa participada "Erainkuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.", estando registradas previamente como existencias, debido al cambio de uso producido en dichos elementos (véase Nota 12).

Durante el ejercicio 2016, el Grupo dotó 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 del ejercicio 2016 (véase Nota 22.9), como consecuencia de la evolución de la actividad a la que se encuentran asociados dichos activos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 | | | |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| | 31-12-2017 | | 31-12-2016 | |
| | Coste | Amort.Acum. | Coste | Amort.Acum. |
| Portugal | 2.314 | (2.273) | 2.295 | (2.245) |
| Argentina | 19.224 | (85) | 18.354 | (225) |
| Cabo Verde | 4.023 | (1.939) | 3.177 | (1.452) |
| Chile | 828 | (246) | 853 | (188) |
| India | 100 | (36) | 100 | (66) |
| Perú | 1.448 | (1.420) | 1.653 | (1.595) |
| Congo | - | - | 2.008 | (1.586) |
| Timor | 30 | (21) | 1.419 | (1.010) |
| Abu Dhabi | 3.621 | (2.774) | 3.139 | (1.937) |
| Nepal | 41 | (26) | 1.231 | (1.029) |
| Resto de Países | 11 | (11) | 469 | (445) |
| TOTAL | 31.640 | (8.831) | 34.698 | (11.778) |

El epígrafe "Terrenos y construcciones" incluye principalmente un importe neto de 18.447 y 19.203 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, correspondientes a terrenos del grupo "Carlos Casado, S.A.", principalmente suelos agropecuarios en el Chaco paraguayo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 1,3 y 1,6 millones de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 8.147 y 8.347 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 2017 y 2016 asciende a 20,2 y 18,7 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 2017 y 2016 asciende a 9,1 y 8,4 millones de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 había elementos totalmente amortizados en uso, cuyo coste total asciende a 28,7 y 25,8 millones de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2017 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

La composición y el movimiento habido en este epígrafe durante los ejercicios 2017 y 2016, han sido los siguientes:

Ejercicio 2017:

| | Miles de Euros | | | | |
|--|---------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| | Saldo 31/12/2016 | Adiciones / Dotaciones | Trasposos (Nota 7) | Dif. de conversión | Saldo 31/12/2017 |
| Coste: | | | | | |
| Terrenos y construcciones | 6.725 | - | (403) | (1.436) | 4.886 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 972 | - | - | (194) | 778 |
| Mobiliario, útiles y otros | 120 | - | - | (32) | 88 |
| Total coste | 7.817 | - | (403) | (1.662) | 5.752 |
| Amortización acumulada: | | | | | |
| Construcciones | (2.008) | (195) | 156 | 475 | (1.572) |
| Instalaciones técnicas | (957) | (5) | - | 191 | (771) |
| Mobiliario, útiles y otros | (116) | (2) | - | 31 | (87) |
| Total amortización acumulada | (3.081) | (202) | 156 | 697 | (2.430) |
| Total deterioro acumulado (Nota 22.9) | (25) | - | - | - | (25) |
| Valor neto contable | 4.711 | (202) | (247) | (965) | 3.297 |

Ejercicio 2016:

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, forman parte del coste de las inversiones inmobiliarias un importe aproximado de 1,5 y 2,0 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2017, 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.

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 2017 y 2016, son los siguientes:

| Destino del arrendamiento | 2017 | | 2016 | |
|---------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Superficie alquilable m2 | Porcentaje | Superficie alquilable m2 | Porcentaje |
| Oficinas | 651 | 1% | 651 | 1% |
| Centros comerciales | 177.875 | 98% | 175.919 | 98% |
| Otros | 1.869 | 1% | 1.869 | 1% |
| | 180.395 | 100% | 178.439 | 100% |

Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 602 y 870 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017, 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 2017, se derivan las siguientes cuotas de arrendamiento (sin incluir posibles gastos repercutibles a clientes) a favor del Grupo:

| Período | Miles de euros | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
| Hasta un año | 4.879 | 4.142 |
| Entre uno y cinco años | 8.352 | 3.954 |
| Más de cinco años | 2.558 | 832 |
| | 15.789 | 8.928 |

El incremento habido se debe, principalmente, a que durante el ejercicio 2017 la sociedad participada "Argentimo, S.A." ha formalizado con clientes nuevos contratos de alquiler plurianuales de espacios comerciales referidos a los centros comerciales en propiedad que gestiona en Buenos Aires, Argentina. Así mismo, se ha procedido a la renovación y revisión de contratos ya existentes.

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 2017.

El importe de los ingresos por rentas de alquileres en el Grupo en el ejercicio 2017 y 2016, sin incluir los posibles gastos repercutidos a clientes, asciende a 4.046 y 3.879 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2017.

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.

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 2017 y 2016, 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 (véase Nota 22.9).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 86,3 y 74,6 millones de euros respectivamente. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se incluyen 37,4 y 36,6 millones de euros, respectivamente, 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 | |
|----------------------------------|----------------|--------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| 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 |
| Total neto | 9.984 | 9.984 |

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 2017, 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 2017, 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 2017, 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 2017 el importe registrado asciende a 18.640 miles de euros.
- 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, Inversiones

Inmobiliarios, S.A.” y “Cartuja Inmobiliaria, S.A.” por importes de 4.911 y 1.543 miles de euros, respectivamente.

- 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 registró 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 2017 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 2017 y 2016, son los siguientes:

Ejercicio 2017:

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|--------------|---------------------------------|---------------------|
| | Saldo 31/12/2016 | Adiciones / Dotaciones | Retiros | Trasposos | Diferencias de conversión | Saldo 31/12/2017 |
| Concesiones | 28.402 | 599 | (1.959) | - | - | 27.042 |
| Patentes, licencias y similares | 82 | - | - | - | - | 82 |
| Otros activos intangibles | 5.811 | 2 | - | 2.089 | (131) | 7.771 |
| Total coste | 34.295 | 601 | (1.959) | 2.089 | (131) | 34.895 |
| Concesiones | (12.912) | (1.016) | 1.959 | - | - | (11.969) |
| Patentes, licencias y similares | (8) | (9) | - | - | - | (17) |
| Otros activos intangibles | (818) | (2.101) | - | (426) | 17 | (3.328) |
| Total amortización acumulada | (13.738) | (3.126) | 1.959 | (426) | 17 | (15.314) |
| Valor neto contable | 20.557 | (2.525) | - | 1.663 | (114) | 19.581 |

Ejercicio 2016:

| | Miles de euros | | | | | |
|--|---------------------|---------------------------|----------------|-------------|---------------------------------|---------------------|
| | Saldo 31/12/2015 | Adiciones / Dotaciones | Retiros | Trasposos | Diferencias de conversión | Saldo 31/12/2016 |
| Concesiones | 30.403 | 564 | (2.565) | - | - | 28.402 |
| Patentes, licencias y similares | 82 | - | - | - | - | 82 |
| Otros activos intangibles | 3.555 | 2.499 | (276) | (94) | 127 | 5.811 |
| Total coste | 34.040 | 3.063 | (2.841) | (94) | 127 | 34.295 |
| Concesiones | (14.314) | (1.276) | 2.678 | - | - | (12.912) |
| Patentes, licencias y similares | (4) | (4) | - | - | - | (8) |
| Otros activos intangibles | (725) | (89) | - | - | (4) | (818) |
| Total amortización acumulada | (15.043) | (1.369) | 2.678 | - | (4) | (13.738) |
| Total deterioro acumulado (Nota 23.9) | (141) | - | 141 | - | - | - |
| Valor neto contable | 18.856 | 1.694 | (22) | (94) | 123 | 20.557 |

Durante el ejercicio 2017 no se han producido variaciones significativas derivadas de adiciones o retiros de elementos del epígrafe "Otros activos intangibles". El incremento habido durante el ejercicio 2016 en el epígrafe "Otros activos intangibles" se debió, 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 9).

Durante los ejercicios 2017 y 2016 han vencido las concesiones de mantenimiento y venta de energía referidas a los hospitales de Puerto Real y Jaén. Como consecuencia el Grupo ha procedido a dar de baja el coste de dichas concesiones, estando totalmente amortizadas.

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha registrado un traspaso por importe neto de 1.633 miles de euros, correspondiente a las inversiones realizadas en ejercicios anteriores por la sociedad participada chilena "Sociedad Concesionaria San José Tecnocontrol, S.A." que, a 31 de diciembre de 2016, se encontraban registradas en el epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" del activo corriente del balance de situación consolidado. Corresponde a inversiones realizadas en la etapa de construcción de los hospitales que el Grupo gestiona en concesión en Chile, así como a posteriores mejoras de las instalaciones, que repercuten en mejoras y, por tanto, menores costos de la etapa de explotación. El importe se imputa a resultados mediante su amortización lineal durante el periodo de explotación de la concesión.

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 2017 a un total de 599 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, 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 "Poligeneración 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 2017 de 14.779 miles de euros.
- Derechos de arrendamiento por un periodo de 25 años, derivados de la participación del Grupo en la sociedad "Fotovoltaica el Gallo 10, S.L.", referidos al uso del suelo donde se ubica la planta fotovoltaica, por un coste neto a 31 de diciembre de 2017 de 2.448 miles de euros.

- Activos inmobiliarios asociados a la explotación en concesión de aparcamientos en la localidad de Olvera.

A 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos significativos de inversión en activos intangibles.

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 2017, es el siguiente:

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

Los importes de rentas pagados durante el ejercicio 2017 han ascendido a 372 miles de euros, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 22 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016, el importe total pendiente de amortizar correspondiente a los contratos de arrendamiento financiero, tanto de inmovilizado material como intangible, asciende a 162 y 534 miles de euros, respectivamente (véase Nota 17).

11. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Participaciones en sociedades asociadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las participaciones más significativas del Grupo en sociedades asociadas, son las siguientes:

| | Miles de euros | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Distrito Castellana Norte, S.A. (DCN) | 27.797 | 26.400 |
| Panamerican Mall, S.A. (PM) | 6.220 | 8.484 |
| Cresca, S.A | 10.360 | 12.117 |
| Pinar de Villanueva, S.L. | 5.541 | 5.665 |
| Total neto | 49.918 | 52.666 |

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016, detallado por sociedades, es el siguiente:

Ejercicio 2017:

| | Miles de Euros | | | | | | |
|---------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|---------------------------|---------------------|
| | Saldo al 31-12-2016 | Variac. perímetro / Traspasos | Resultado del período | Adiciones | Dividendos recibidos | Diferencias de Conversión | Saldo al 31-12-2017 |
| Cresca, S.A. | 12.117 | - | (982) | - | - | (775) | 10.360 |
| Pinar de Villanueva, S.L. | 5.665 | - | (124) | - | - | - | 5.541 |
| Distrito Castellana Norte, S.A. | 26.400 | - | (690) | 2.087 | - | - | 27.797 |
| Panamerican Mall, S.A. | 8.484 | - | 1.586 | - | (1.995) | (1.855) | 6.220 |
| Total | 52.666 | - | (210) | 2.087 | (1.995) | (2.630) | 49.918 |

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. | 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 | - |
| Total | 56.792 | (5.963) | 953 | 5.686 | (2.960) | (1.842) | 52.666 |

La principal adición de 2017 se corresponde a la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A." cuya Junta de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe total de 8.534 miles de euros, elevado a escritura pública el 25 de julio de 2017. 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 2.087 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 tuvo conocimiento de la decisión del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, a propuesta de la Comisión Municipal de Urbanismo, por la que se denegó su aprobación definitiva, sin que a la fecha el Grupo disponga de información sobre las razones técnicas que subyacen en esta decisión.

El 30 de noviembre de 2016, la sociedad participada, junto con el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid, el Ministerio de Fomento y los otros operadores afectados, acordaron la creación de una comisión mixta con el objetivo de alcanzar un acuerdo común para la elaboración de un nuevo Plan Parcial de Reforma Interior que recoja un nuevo marco urbanístico del proyecto.

Así mismo, durante el mes de diciembre de 2016, la sociedad participada firmó una renovación del convenio con ADIF, lo que supuso la ampliación del plazo establecido en el Acuerdo de Bases formalizado el 22 de enero de 2015 para la aprobación del Plan Parcial de Reforma Interior, en dos años adicionales.

Con fecha 27 de julio de 2017, las partes han alcanzado un entendimiento sobre las directrices básicas de la futura ordenación urbanística del proyecto, desbloqueándose de esta forma la operación. Estas directrices básicas habrán de ser objeto de desarrollo y concreción en una modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Madrid.

Hasta dicho momento, se pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre en el valor razonable de la participación financiera que mantiene el Grupo en esta sociedad. No obstante, en la actualidad las expectativas existentes son muy positivas. El Grupo apoya el proyecto tal como ha venido haciendo desde sus inicios y no duda sobre la recuperabilidad del importe por el que mantiene registrada esta participación en sus estados financieros consolidados. Este hecho se manifiesta, entre otros, en la medida que los accionistas han acudido a las ampliaciones de capital que se han requerido en los últimos años (véase Nota 26).

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 2017:

| | Millones de Euros | | |
|---|-------------------|--------------|-------------|
| | DCN | PM | Cresca |
| Activo no corriente | 4,0 | 289,0 | 2,9 |
| Activo corriente | 124,1 | 16,5 | 44,0 |
| Total Activo | 128,1 | 305,5 | 46,9 |
| Pasivos no corrientes | 7,5 | 66,6 | 0,0 |
| Pasivos corrientes | 7,0 | 11,9 | 18,2 |
| Total Pasivo | 14,5 | 78,5 | 18,2 |
| Ingreso de actividades ordinarias | 0,0 | 26,4 | 0,0 |
| Resultado del ejercicio de op.continuadas | -2,8 | 66,7 | -1,5 |
| Resultado del ejercicio | -2,8 | 66,7 | -1,5 |

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 |
| Total Activo | 123 | 71,4 | 60,7 |
| Pasivos no corrientes | 9,6 | 0,5 | - |
| Pasivos corrientes | 5,5 | 29,3 | 25,5 |
| Total Pasivo | 15,1 | 29,8 | 25,5 |
| 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 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 2017:

| | Millones de Euros | | |
|--|-------------------|------------|-------------|
| | DCN | PM | Cresca |
| Total Patrimonio Neto | 113,6 | 227,0 | 28,8 |
| % participación del Grupo SANJOSE | 24,459% | 20,00% | 50,00% |
| Valor teórico contable de la partic. (VTC) | 27,8 | 45,4 | 14,4 |
| Correcciones al VTC y otros | - | (39,2) | (4,0) |
| Coste de la participación del Grupo | 27,8 | 6,2 | 10,4 |

Durante el ejercicio 2017, la sociedad participada "Panamerican Mall, S.A." ha realizado un cambio de criterio en cuanto a la valoración de sus activos de inversión, adoptando el criterio fair value. Previo a su integración en los estados financieros consolidados del Grupo, se ha procedido a retroceder dicho efecto.

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) |
| Coste de la participación del Grupo | 26,4 | 8,7 | 12,2 |

Créditos no corrientes a sociedades vinculadas

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, en este epígrafe del balance de situación consolidado se incluye un importe de 455 miles de euros, correspondiente al préstamo participativo concedido por la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." a su participada "Pinar de Villanueva, S.L." (véanse Notas 13.4 y 23).

12. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

| | Miles de euros | | | | | |
|------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------|-----------|----------------------------------|------------------------|
| | Saldo al 31-12-2016 | Adiciones | Retiros | Trasposos | Dif. de conversión y otros | Saldo al 31-12-2017 |
| Inmuebles adquiridos | 9.723 | - | - | - | - | 9.723 |
| Terrenos y solares | 70.122 | 2.479 | - | (953) | (2.025) | 69.623 |
| Materias primas y otros aprov. | 5.475 | 8.856 | (9.830) | 1.061 | (303) | 5.259 |
| Promociones en curso | | | | | | |
| De ciclo corto | 108 | - | - | (108) | - | - |
| Edificios construidos | 10.756 | - | (1.633) | - | (57) | 9.066 |
| Anticipos entregados a proveedores | 17.801 | 5.041 | - | - | - | 22.842 |
| Derechos de emisión | 7 | 13 | (110) | - | - | (90) |
| Deterioro de existencias | (9.870) | (2.113) | 35 | - | 229 | (11.719) |
| Total | 104.122 | 14.276 | (11.538) | - | (2.156) | 104.704 |

Durante el ejercicio 2017, y en base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por experto independiente (véase Nota 12.7), el Grupo ha considerado necesario registrar un deterioro adicional de sus existencias inmobiliarias por importe de 2.113 miles de euros.

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.
- 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 2017 y 2016, 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 2017 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 durante el ejercicio 2017, se corresponde a la adjudicación por subasta judicial, dentro del proceso del cobro de una deuda pendiente, de 10 fincas en Hormigos (Toledo) con una superficie de 196.896 m², por un importe de 1.853 miles de euros.

Así mismo, durante el ejercicio 2017 se han producido altas en el presente epígrafe, por importe de 305 miles de euros, correspondientes a las inversiones realizadas por la sociedad del Grupo "San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.", relacionadas con el desarrollo del suelo ubicado en el distrito de Bellavista, de Lima (Perú).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2017 en el epígrafe "Terrenos y solares" se incluyen los siguientes solares:

1. Finca rústica localizada en la zona de Tablada Híspalis, en Sevilla, de 149.619 m² de superficie.
2. Parcelas urbanas Las Arenas y RP-9 Jalón industrial, sitas ambas en Valladolid, con una superficie de 68.290 y 6.215 m².
3. Dos parcelas de 3.965 y 9.532 m², La Catalana y Pueblo Mediterráneo, situados en Vicálvaro (Madrid) y Manilva (Málaga).
4. Un suelo en Salvador de Bahía, Brasil, de uso residencial, con una superficie edificable de aproximadamente 30.285 m².
5. Suelo de la Tablada, ubicado en Buenos Aires – Argentina, de uso residencial y comercial, con una superficie total de 808.102 m², y con una edificabilidad total estimada de aproximadamente 1.650.000 m².
6. Suelo ubicado en el distrito de Bellavista, en la ciudad de Lima, con una superficie de 20.000 m² distribuidas en dos parcelas, con el objetivo de construir más de 1.000 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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 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 2017 la edificabilidad sobre rasante de la cartera de suelo del Grupo alcanzaba los 1.785.526 m², siendo aproximadamente el 71% suelo calificado, suponiendo el suelo finalista un total de 1.261.554 m². El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento es como sigue:

| | m ² totales | |
|--------------|------------------------|------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| España | 723.140 | 526.244 |
| Perú | 20.000 | 20.000 |
| Argentina | 1.012.101 | 1.012.101 |
| Brasil | 30.285 | 30.285 |
| TOTAL | 1.785.526 | 1.588.630 |

12.3 Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 entregado a proveedores" del detalle de existencias de la presente Nota. 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 de los anticipos son entregas a cuenta a proveedores asociadas a la actividad de construcción del Grupo, principalmente en Abu Dhabi y Chile, por importes de 16,3 y 4,5 millones de euros respectivamente.

12.4 Promociones en curso

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene ninguna promoción inmobiliaria en curso.

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.”, terminó la construcción de la última fase 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 m² de superficie sobre el que se han ejecutado más de 3.000 viviendas. Durante el ejercicio 2017 y 2016 se ha llevado a cabo la finalización y entrega de 57 y 258 viviendas, respectivamente, registrándose el Grupo ingresos por ventas por importes de 2.080 y 11.600 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 se han producido ventas por un importe total de 758 miles de euros, de viviendas y garajes de las promociones Larrein y Boronbizkarra (Vitoria).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe “Edificios construidos” del detalle de existencias de la presente Nota, por un coste neto de 7.026 y 7.613 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 4.318 y 4.830 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.2).

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo presenta promociones terminadas por un coste neto de 4.504 miles de euros en ambos ejercicios, que garantizan deuda sindicada por un importe de 3.683 (véase Nota 16.3).

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 6.694 y 7.829 miles de euros, por lo que al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 66 y 406 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 159,4 y 164,3 millones de euros, habiéndose registrado un deterioro en el ejercicio 2017 por importe total de 2.113 miles de euros (véase Nota 22.2).

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 2017, 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 20 miles de euros, no teniendo deterioro asociado. Durante el ejercicio 2017, se han recibido derechos de emisión por importe total de 13 miles de euros, habiéndose procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO₂ del ejercicio 2016, por importe de 87 miles de euros, íntegramente provisionados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2016.

A 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe “Derechos de emisión”, el Grupo incluye adicionalmente un importe negativo de 110 miles de euros, correspondiente al consumo de derechos en el ejercicio 2017, 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 2017.

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 2017 y 2016 se corresponde con el siguiente detalle:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Producción certificada pte. de cobro y deudores por ventas y prestaciones de servicios | 178.345 | 142.477 |
| Producción ejecutada pendiente de certificar (OEPC) | 37.204 | 47.275 |
| Retenciones por garantía | 21.164 | 22.328 |
| Clientes, efectos en cartera | 21.158 | 25.441 |
| Deterioros (Nota 22.10) | (30.557) | (34.657) |
| Total | 227.314 | 202.864 |
| Anticipos (Nota 18.3) | (118.670) | (140.472) |
| Total saldo neto deudores | 108.644 | 62.392 |

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 general 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 este sentido, como excepción, el único expediente en reclamación que el Grupo mantiene registrado en el presente epígrafe asciende a 3.071 miles de euros, y se corresponde con un expediente de extensión de tiempo que se está negociando con el cliente y se estima se materializará en los próximos meses.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2016 en este epígrafe se incluía el importe de la obra ejecutada pendiente de facturar relacionada con el contrato principal firmado con clientes, que de forma sobrevenida no gozaban de aprobación a dicha fecha en la medida que se había producido la rescisión de forma unilateral por parte del cliente, encontrándose en reclamación. Durante el ejercicio 2017, como consecuencia de que no se tienen expectativas de resolución en el corto plazo, el Grupo ha procedido a su reclasificación como mayor importe del epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” del balance de situación consolidado adjunto, por importe de 7.104 miles de euros (véanse Notas 13.4 y 15).

El importe de OEPC reconocida derivada de modificaciones del contrato principal, al cierre del ejercicio, es poco relevante.

En el epígrafe “Anticipos”, del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se incluye un importe de 86.064 y 100.717 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 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, en ambos ejercicios. 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 2017 y 2016, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Cientes públicos | 72.279 | 94.276 |
| Cientes privados | 155.035 | 108.588 |
| | 227.314 | 202.864 |

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 2017 y 2016 se sitúa en un nivel aproximado de 123 y 127 días, habiendo reducido ligeramente durante el ejercicio 2017.

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Otros activos líquidos equivalentes | 67.182 | 115.276 |
| Caja | 239 | 368 |
| Bancos e instituciones de crédito | 152.713 | 136.195 |
| Total efectivo y otros activos líquidos | 220.134 | 251.839 |

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 18.016 y 19.335 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017, principalmente se incluye los importes derivados de imposiciones a corto plazo por importe de 35.574 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 39.760 y 41.051 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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. Durante los ejercicios 2017 y 2016 se han registrado ingresos financieros derivados de la actualización de dichas partidas por importe de aproximadamente 2.547 y 2.663 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.7).

Así mismo, en este epígrafe se incluye el importe a cobrar con el cliente de la sociedad "Sociedad Concesionaria San José Rutas del Loa, S.A." por cantidad de 5.766 miles de euros, como consecuencia de la rescisión del contrato y ejecución de los avales a primer requerimiento. El Grupo mantiene registrada una provisión en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado adjunto, que cubre razonablemente las contingencias que pudieran derivarse asociadas a este proceso de reclamación (véase Nota 15).

A 31 de diciembre de 2016, en este epígrafe se registraba igualmente la cuenta a cobrar frente a CAAN (Civil Aviation Authority of Nepal), por importe de 5.945 miles de euros, como consecuencia de la rescisión unilateral por parte del cliente del contrato y ejecución de avales a primer requerimiento, estando sustancialmente provisionado a dicha fecha (véase Nota 15). Durante el ejercicio 2017, y como consecuencia de que no se tienen expectativas de resolución en el corto plazo, el Grupo ha procedido a su reclasificación como mayor importe del epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 13.4).

13.4 Otros activos financieros no corrientes y Créditos a sociedades vinculadas

El detalle y movimiento producidos durante el ejercicio 2017 en los epígrafes "Créditos a sociedades vinculadas" y "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto, es el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | |
|--|---|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| | Otros activos financ. a VR con cambios en PyG (Nota 11) | Créditos a Sociedades vinculadas | Inversiones disponibles para la venta | Inversiones mantenidas hasta el vto. | Deterioros | Total |
| Saldo a 31 de diciembre de 2015 | 56.792 | 455 | 9.652 | 156.350 | (11.671) | 211.578 |
| 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) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2016 | 52.666 | 455 | 10.547 | 152.785 | (12.385) | 204.068 |
| Entradas o dotaciones | 2.087 | - | - | 7.215 | (1.332) | 7.970 |
| Variación del perímetro (Nota 2.4) | - | - | - | - | - | - |
| Trasposos | - | - | - | (25.040) | (5.723) | (30.763) |
| Diferencias de cambio | (2.630) | - | (232) | (3.331) | 977 | (5.216) |
| Salidas, bajas o reducciones | (2.205) | - | - | - | - | (2.205) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2017 | 49.918 | 455 | 10.315 | 131.629 | (18.463) | 173.854 |

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, a 31 de diciembre de 2017 como 31 de diciembre de 2016, un importe de 7.146 y 6.487 miles de euros, respectivamente, 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 2017 y 2016, es como sigue:

| Entidad | Miles de euros | |
|----------------------------|----------------|--------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Bodegas Altanza, S.A. | 994 | 994 |
| Unirisco SCR, S.A. | 469 | 469 |
| Filmanova, S.A. | - | 37 |
| Editorial Ecoprensa, S.A. | 835 | 847 |
| Oryzon Gernomics, S.A. (*) | 693 | 1.411 |
| Otros | 178 | 303 |
| | 3.169 | 4.061 |

(*) Sociedad que cotiza en el mercado alternativo bursátil.

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 105.446 y 140.457 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 cuatro primeras el 31 de marzo de 2014, de 2015, de 2016 y de 2017. El Grupo registra dicho importe descontando el efecto financiero del diferimiento de cobro. Durante los ejercicios 2017 y 2016 se han registrado ingresos financieros derivados de la actualización de dichas partidas por importe de aproximadamente 7.215 y 8.702 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.

A 31 de diciembre de 2017, en este epígrafe se incluye igualmente un importe de 15.071 miles de euros, teniendo asociado un deterioro por importe de 5.723 miles de euros, correspondiente al derecho de cobro que mantiene el Grupo frente a clientes de construcción, por la obra ejecutada y las inversiones realizadas previas a la rescisión unilateral del contrato por parte del cliente (véanse Notas 13.1, 13.3 y 15). El Grupo considera que los motivos alegados por los clientes carecen de fundamento jurídico, poniendo en marcha todos los mecanismos contemplados en el contrato y en la legislación marco correspondiente, para la defensa efectiva de sus intereses. No se prevé su resolución en el corto plazo.

14. Patrimonio neto

14.1 Capital social

El capital social de la sociedad dominante a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 del ejercicio ha sido de 3,55 y 3,14 euros en el ejercicio 2017, y de 3,23 y 3,04 euros en el ejercicio 2016, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|------------------|------------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Reservas de la sociedad dominante | (197.627) | (155.968) |
| Reservas de consolidación | | |
| -De sociedades consolidadas | 34.616 | (15.744) |
| -De sociedades puestas en equivalencia | 5.239 | 3.888 |
| TOTAL | (157.772) | (167.854) |

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 | | | |
|--|------------------|---------------|------------------|--------------|
| | 2017 | | 2016 | |
| | Reservas | Resultado | Reservas | Resultado |
| Grupo Empresarial San José, S.A. | (216.499) | (1.624) | (216.512) | 411 |
| SJB Müllroser | (5.836) | 14 | (5.808) | (28) |
| Subgrupo Constructor | 63.087 | 12.726 | 53.643 | 9.444 |
| Subgrupo Comercial | 10.384 | 391 | 10.215 | 169 |
| Subgrupo Udra Medios | (13.450) | (7) | (12.901) | (549) |
| Subgrupo San José Concesiones y Servicios | 2.594 | 132 | 2.239 | 355 |
| Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente | (4.731) | (33) | (4.191) | (540) |
| Cadena de Tiendas, S.A.U. | 1.477 | 12 | 1.575 | (98) |
| G SJ Solutions, S.L.U. | (37) | 39 | (2) | (35) |
| | (163.011) | 11.650 | (171.742) | 9.129 |

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 | | | |
|---------------------------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| | 2017 | | 2016 | |
| | Reservas | Resultado | Reservas | Resultado |
| Distrito Castellana Norte, S.A. | (990) | (690) | (531) | (459) |
| Panamerian Mall, S.A. | 9.239 | 1.585 | 7.670 | 1.569 |
| Pinar de Villanueva, S.L. | (757) | (125) | (751) | (6) |
| Cresca, S.A. | (2.311) | (980) | (2.520) | 209 |
| Filiales subgrupo Eskonel | - | - | (37) | (361) |
| Otras | 58 | - | 57 | 1 |
| | 5.239 | (210) | 3.888 | 953 |

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 2017 y 2016 el Grupo no mantiene autocartera.

Durante el ejercicio 2017 no se ha realizado operación alguna con acciones propias.

14.8 Intereses minoritarios

El detalle a 31 de diciembre de 2017 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 | 19.553 | 834 |
| Subgrupo Comercial Udra | (197) | (59) |
| Subgrupo Udra Medios | (244) | 5 |
| Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente | 1.754 | 48 |
| | 20.866 | 828 |

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo del ejercicio 2017 y 2016, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Saldo inicial | 21.297 | 21.680 |
| Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4) | 693 | (299) |
| Resultados del ejercicio | 828 | (2.010) |
| Diferencias de conversión | (975) | 2.695 |
| Dividendos repartidos | (1.030) | (801) |
| Ajustes al patrimonio asignados al minoritario y otros | 53 | 32 |
| Saldo final | 20.866 | 21.297 |

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 2017 y 2016, el importe del mencionado parámetro, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Deuda financiera no corriente (Nota 16) | 312.213 | 384.523 |
| Deuda financiera corriente (Nota 16) | 65.828 | 63.724 |
| Otros activos financieros corriente (Nota 13.3) | (91.206) | (101.884) |
| Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 13.2) | (220.134) | (251.839) |
| Total Neto (DFN) | 66.701 | 94.524 |
| Patrimonio neto corregido (*) | 91.266 | 89.475 |
| Apalancamiento (en porcentaje) | 73,08% | 105,64% |

(*) 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 107.883 y 104.663 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. Atendiendo a su carácter participativo, a efectos de gestión el Grupo considera este importe como patrimonio neto.

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.

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 2017, la sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo por importe de 39.697 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 2017 asciende a 107.883 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 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Saldo inicial | 28.963 | 19.233 |
| Dotación del ejercicio | 4.822 | 11.878 |
| Reversiones | (566) | (281) |
| Aplicaciones | (2.302) | (624) |
| Variaciones de perímetro | (651) | - |
| Diferencias de conversión | (1.745) | 608 |
| Reclasificaciones y otros | 1.792 | (1.851) |
| Saldo final | 30.313 | 28.963 |

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.

Asociado a este procedimiento, y a pesar de existir expectativas positivas para el Grupo, a 31 de diciembre de 2016, se registró 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 13.4.3). Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha registrado en el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" los derechos de cobro que mantenía registrados al cierre del ejercicio 2016 frente a CAAN en concepto de obra realizada pendiente de cobro, importe de los avales ejecutados de forma improcedente por el cliente, así como otras inversiones realizadas con anterioridad a la rescisión del contrato y que están asociadas a éste. En consecuencia, se ha reclasificado igualmente a dicho epígrafe del activo no corriente el importe registrado a 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe "Provisiones a largo plazo", por importe de 5.046 miles de euros (véase Nota 13.4).

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 2017:

| | Miles de euros | | |
|--|----------------------------|------------|----------------|
| | Débitos y Partidas a Pagar | Derivados | Total |
| Pasivos financieros no corrientes: | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables (Nota 16.4) | 102.463 | - | 102.463 |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1) | 313.418 | - | 313.418 |
| Derivados (Nota 17) | - | 591 | 591 |
| Otros pasivos financieros | 3.624 | - | 3.624 |
| Total no corriente | 419.505 | 591 | 420.096 |
| Pasivos financieros corrientes: | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables (Nota 16.4) | 33.426 | - | 33.426 |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1) | 29.066 | - | 29.066 |
| Derivados (Nota 17) | - | 3 | 3 |
| Otros pasivos financieros | 3.333 | - | 3.333 |
| Total corriente | 65.825 | 3 | 65.828 |

Ejercicio 2016:

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

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.

El detalle de la variación existente en el ejercicio 2017 en el importe total de la financiación recibida, es el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | | 31.12.2017 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| | 31.12.2016 | Flujos de caja | Trasposos | Variación del valor razonable | Variación del perímetro | Diferencias de conversión | |
| Pasivos financieros no corrientes: | | | | | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables | 138.075 | - | (31.510) | - | - | (4.102) | 102.463 |
| Deudas con entidades de crédito | 346.685 | (224) | (36.263) | 3.220 | - | - | 313.418 |
| Derivados | 906 | (275) | - | (40) | - | - | 591 |
| Otros pasivos financieros | 3.520 | 139 | - | - | - | (35) | 3.624 |
| Total no corriente | 489.186 | (360) | (67.773) | 3.180 | - | (4.137) | 420.096 |
| Pasivos financieros corrientes: | | | | | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables | 33.594 | (36.911) | 31.510 | 6.448 | - | (1.215) | 33.426 |
| Deudas con entidades de crédito | 27.242 | (30.814) | 36.263 | (159) | (2.580) | (887) | 29.066 |
| Derivados | 2 | - | - | 1 | - | - | 3 |
| Otros pasivos financieros | 2.886 | 520 | - | 13 | - | (86) | 3.333 |
| Total corriente | 63.724 | (67.205) | 67.773 | 6.303 | (2.580) | (2.188) | 65.828 |

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 | |
|--|----------------|----------------|
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| No corriente: | | |
| Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10) | - | 162 |
| Préstamos y créditos bancarios | 13.516 | 15.035 |
| Crédito sindicado "Grupo Empresarial San José, S.A." (Nota 16.3) | 107.883 | 104.664 |
| Crédito sindicado "Constructora San José, S.A." (Nota 16.3) | 192.019 | 226.824 |
| Total no corriente | 313.418 | 346.685 |
| Corriente: | | |
| Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10) | 162 | 372 |
| Crédito sindicado (Nota 16.3) | 20.700 | 15.260 |
| Deudas por efectos descontados | - | - |
| Préstamos y créditos bancarios | 2.832 | 5.595 |
| Préstamos hipotecarios sobre existencias (Notas 12 y 16.2) | 5.372 | 6.015 |
| Total corriente | 29.066 | 27.242 |
| TOTAL | 342.484 | 373.927 |

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 2017, se incluye principalmente lo siguiente:

- Un importe 6.701 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.” (véase Nota 10). Dicha planta actúa como garantía de la financiación recibida.
- Un importe de 6.052 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 2017 y 2016 un importe de 1.185 y 1.344 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, 1.081 miles de euros (1.231 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) 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 9.142 miles de euros.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

El Grupo no presenta deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017.

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 2017, 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 2017 ha oscilado entre el 2,75% y el 3%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2017 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

| Miles de euros | | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------|
| Año 2018 | Año 2019 | Año 2020 | Año 2021 y ss | TOTAL |
| 329 | 339 | 349 | 4.355 | 5.372 |

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 2017, el importe restante asciende a 213 millones de euros. Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo ha procedido a amortizar voluntariamente un importe de 6.265 y 916 miles de euros, respectivamente. El vencimiento del principal pendiente de amortización, responde al siguiente calendario:

| Miles de Euros | | |
|----------------|----------|---------|
| Año 2018 | Año 2019 | TOTAL |
| 20.700 | 192.019 | 212.719 |

Se establece liquidación trimestral de los intereses financieros devengados. A 31 de diciembre de 2017, el importe del gasto financiero devengado no liquidado asciende a 1.081 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 2017, 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 2017 y 2016, el Grupo tiene aportados activos inmobiliarios por importe neto de 17.994 y 18.464 miles de euros, que garantizan deuda sindicada por importe de 34.176 miles de euros, en ambos ejercicios. Adicionalmente, tiene constituidas prendas sobre los derechos de crédito que puedan derivar de ciertos activos inmobiliarios, cuyo valor neto contable 13.743 y 14.236 miles de euros a dichas fechas, respectivamente.

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 2017 se ha procedido a amortizar la tercera 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 2018 | Año 2019 | Año 2020 | Año 2021 | Total |
| 33.426 | 33.127 | 34.144 | 35.192 | 135.889 |

(*) Importes netos, descontados los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 3.224 miles de euros a 31 de diciembre de 2017

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 2017, 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 2017 y 2016, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2017:

| Sociedad | Instrum. Financ. | Vencimiento | Miles de euros | | |
|---|------------------|-------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| | | | Nominal inicial | Nominal pendiente a 31.12.2017 | Valoración al 31.12.2017 (Nota 16.1) |
| Coberturas eficientes: | | | | | |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-usd | 15/06/2018 | 112 | 112 | 1 |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-usd | 17/09/2018 | 182 | 182 | (3) |
| Poligeneració Parc de l'Alba ST-4, S.A. | IR Swap | 15/12/2021 | 15.541 | 5.475 | (591) |
| TOTAL | | | 15.835 | 5.769 | (594) |

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) |
| Coberturas eficientes: | | | | | |
| 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) |
| TOTAL | | | 15.799 | 7.893 | (905) |

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 2017, 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.

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 2017 y 2016, 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 497 y 711 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, se ha procedido a reciclar de patrimonio neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 354 y 412 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.

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. De forma residual, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo clasifica como Nivel 1 la inversión realizada en acciones de una sociedad participada (véase Nota 13.4).

No se han producido transferencias de instrumentos derivados valorados a valor razonable entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía durante el ejercicio 2017. Tampoco se han producido transferencias de entrada o de salida del nivel 3 respecto al 31 de diciembre de 2016.

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 2017, 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 Euribor y Swaps a largo plazo.

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

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

La totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo a 31 de diciembre de 2017 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, así como importes del anticipos recibidos de clientes (véase Nota 18.3).

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 2017, así como el saldo de los pagos a proveedores realizados y los pendientes a 31 de diciembre de 2017:

| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Período medio de pago a proveedores (días) | 48 | 45 |
| Ratio de operaciones pagadas (días) | 44 | 43 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago (días) | 59 | 50 |
| Total pagos realizados (en miles de euros) | 288.233 | 241.183 |
| Total pagos pendientes (en miles de euros) | 112.309 | 93.246 |

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

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 es 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. Igualmente, se incluyen las provisiones de remuneraciones pendientes de pago por importe de 4.446 y 5.228 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 a 171 y 406 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).

Así mismo, se registra la “Obra certificada por adelantado” por importe de 86.064 y 100.717 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Adicionalmente se registran los anticipos recibidos por los clientes para financiar el avance de las obras por importe de 32.435 y 39.251 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017 y 2016. A 31 de diciembre de 2016 se incluía también en este epígrafe un importe de 97 miles de euros, correspondiente a anticipos recibidos por sociedades del Grupo por otros conceptos.

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 2017, 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 2017, 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 | (0,4) | 0,5 | (0,4) | 0,4 |
| Argentina | ARS | (0,1) | 0,1 | (1,9) | 2,2 |
| México | MEX | (0,0) | 0,0 | (0,0) | 0,1 |
| Perú | PEN | (0,1) | 0,1 | (2,2) | 2,4 |
| Abu Dhabi | AED | 0,7 | (0,7) | 0,5 | (0,5) |
| TOTAL | | 0,1 | 0,0 | (4,0) | 4,6 |

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 2017, el Grupo posee un fondo de maniobra positivo por importe de 155,3 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 2017, 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.
- Poligeneración 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 2013 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 2006.

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 2017.

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:

| País | Tasa impositiva |
|-------------|------------------------|
| España | 25% |
| Perú | 28% |
| Cabo Verde | 34% |
| Portugal | 21% |
| Chile | 25,5% |
| México | 30% |
| India | 34,6% |
| Abu Dhabi | 0% |
| Malta | 35,5% |
| Argentina | 35% |

El saldo del epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2017 y 2016, se ha determinado de la siguiente forma:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Resultado de contable antes de impuestos | 22.395 | 19.708 |
| Aumentos de las sociedades individuales | 27.008 | 28.927 |
| Disminución de las sociedades individuales | (14.358) | (9.737) |
| Eliminación consolidación mercantil | 15.648 | 6.420 |
| Perdidas no reconocidas crédito fiscal | 1.887 | 4.446 |
| Resultados de puesta equivalencia | 210 | (953) |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | (15.525) | (345) |
| Base imponible (resultado fiscal) | 37.265 | 48.466 |
| Menos base imponible entidades no residentes | (15.278) | (30.547) |
| Menos base imponible no computable para reg. contable | - | - |
| Base imponible grupo consolidado residente | 21.987 | 17.919 |
| Cuota previa (25% en 2017 y 2016) | 5.497 | 4.480 |
| Mas- Deduciones | (1.478) | (561) |
| Gasto por impuesto devengado | 4.019 | 3.919 |
| Regularización ejercicio anterior y cambio tasa impositiva | (1.491) | (160) |
| Gasto por impuesto no residentes | 7.599 | 7.877 |
| Gasto por impuesto contabilizado | 10.127 | 11.636 |

El Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas tributarias, introdujo en la legislación fiscal española limitaciones significativas en lo referido a la capacidad de las grandes empresas para compensar las bases imponibles 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 2017, ha sido poco relevante.

20.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

A 31 de diciembre de 2017, el importe total de las Bases imponibles negativas pendientes de compensar acreditadas por las sociedades del Grupo asciende a 582.399 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 2017 un crédito fiscal derivado de dichas bases imponibles negativas por importe de 10.174 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 2018-2027, 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 2017 y 2016. Las hipótesis significativas utilizadas para la realización del mencionado Tax Plan a 31 de diciembre de 2017, 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 2018-2025 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 2017, 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 2017, se indica a continuación:

| Sociedad | Ejercicio de generación | Miles de euros |
|---|-------------------------|----------------|
| Grupo Empresarial San José S.a. y filiales grupo consolidado fiscal | 2002-2015 | 526.470 |
| Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal | 2006-2015 | 831 |
| Sociedades extranjeras | 1997-2016 | 55.098 |
| TOTAL | | 582.399 |

En el caso de las sociedades españolas, y de acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas correspondientes a los años 1997 en adelante tienen una vigencia indefinida para su compensación. Por su parte, las bases imponibles negativas de cualquier sociedad pendientes de compensar en el momento de su integración en el grupo fiscal podrán ser compensadas en la base imponible de éste, con el límite de la base imponible individual de la propia sociedad. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas bases imponibles negativas pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación, por parte de las autoridades fiscales, de los ejercicios en los que se produjeron.

Los administradores de la sociedad dominante consideran que el Grupo fiscal, conforme al Plan de Negocio existente, 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 2017 y 2016 adjuntos, son los siguientes:

Ejercicio 2017

| | Miles de euros | | | | |
|--|----------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| | 31.12.2016 | Cambios con efecto rdo.ejercicio | Ajustes a patrimonio | Regularización y otros | 31.12.2017 |
| Activos por dif.temporarias deducibles: | | | | | |
| -Criterios negocios concesional y obra en curso | 6.815 | 6.067 | - | (5.623) | 7.259 |
| -Amortización no deducibles | 428 | (63) | - | (55) | 310 |
| -Criterios sobre cuentas a cobrar | 2.674 | (274) | - | 5.485 | 7.885 |
| -Otros conceptos | 4.152 | 1.317 | (69) | 316 | 5.716 |
| Deducciones pendientes aplicación | 4.639 | (855) | - | 7 | 3.791 |
| Créditos por pérdidas a compensar (Nota 21.3) | 14.131 | (3.819) | - | (138) | 10.174 |
| | 32.839 | 2.373 | (69) | (8) | 35.135 |

Ejercicio 2016

| | Miles de euros | | | | |
|--|----------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| | 31.12.2015 | Cambios con efecto rdo.ejercicio | Ajustes a patrimonio | Regularización y otros | 31.12.2016 |
| Activos por dif.temporarias deducibles: | | | | | |
| -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 |
| Deducciones pendientes aplicación | 6.699 | (2.057) | - | (3) | 4.639 |
| Créditos por pérdidas a compensar (Nota 21.3) | 12.966 | 2.126 | - | (961) | 14.131 |
| | 35.484 | (1.882) | (125) | (638) | 32.839 |

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2017 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 2017 y 2016 adjuntos, son los siguientes:

Ejercicio 2017

| | Miles de euros | | | | |
|--|----------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| | 31.12.2016 | Cambios con efecto rdo.ejercicio | Ajustes a patrimonio | Regularización y otros | 31.12.2017 |
| Diferencia criterio obra en curso | 8.157 | 2.666 | - | (336) | 10.487 |
| Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios | 434 | (9) | - | (1) | 424 |
| Diferimiento beneficios consolidación y otros | 3.701 | 133 | - | 1.403 | 5.237 |
| Amortización acelerada | 1.291 | 5 | - | 2 | 1.298 |
| Otros ajustes | 1.908 | 66 | - | 121 | 2.095 |
| | 15.491 | 2.861 | - | 1.189 | 19.541 |

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 |
| | 14.460 | (475) | - | 1.506 | 15.491 |

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2017 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 2017 la cantidad de 628,7 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

| Concepto | Ejercicio de Generación | Miles de euros |
|--|-------------------------|----------------|
| Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San Jose S.A. | | |
| Deducción por doble imposición | 2017 | 611,0 |
| Deducción por amortización reversión medidas temporales DT 37ª | 2017 | 9,3 |
| Deducción por donativos | 2017 | 8,4 |
| | | 628,7 |

Así mismo, al 31 de diciembre de 2017, se encuentran pendientes las deducciones generadas en ejercicios anteriores, que se detallan a continuación:

| Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San José S.A. | Ejercicio de Generación | Miles de euros |
|--|--------------------------------|-----------------------|
| Deducción Amortización reversión medidas temporales DT 37ª | 2017 | 9,3 |
| Deducción por doble imposición | 2017 | 611,0 |
| Deducción por donativos | 2017 | 8,3 |
| Deducción por I+D | 2016 | 29,2 |
| Deducción por doble imposición | 2016 | 538,3 |
| Deducción por donativos | 2016 | 13,0 |
| Deducción Amortización reversión medidas temporales DT 37ª | 2016 | 9,3 |
| Deducción por doble imposición | 2015 | 1.520,0 |
| Deducción por donativos | 2015 | 4,0 |
| Deducción Amortización reversión medidas temporales DT 37ª | 2015 | 10,0 |
| Deducción por donativos | 2014 | 72,0 |
| Deducción por donativos | 2013 | 4,0 |
| Deducción por donativos | 2012 | 10,0 |
| Deducción por I+D | 2012 | 14,0 |
| Deducción por I+D | 2011 | 379,1 |
| Deducción por actividades de formación | 2011 | 0,4 |
| Deducción por donativos | 2011 | 82,0 |
| Deducción por donativos | 2010 | 45,0 |
| Deducción por protección medioambiental | 2010 | 354,0 |
| Deducción por actividades de formación | 2010 | 0,3 |
| Deducción por I+D | 2010 | 92,0 |
| Deducción por donativos | 2009 | 42,0 |
| Deducción por actividades de formación | 2009 | 1,0 |
| Deducción por I+D | 2008 | 279,0 |
| Deducción por actividades de formación | 2008 | 0,4 |
| Total | | 4.127,6 |

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 2017 mantenía el Grupo con las administraciones públicas, es el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
| | Corrientes | No corrientes | Corrientes | No corrientes |
| Activos fiscales: | | | | |
| Activos por impuestos diferidos | - | 35.135 | - | 32.839 |
| Administraciones Públicas deudoras- | | | | |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 13.172 | - | 25.916 | - |
| Hacienda Pública deudora por diversos conceptos | 12.053 | - | 2.694 | - |
| | 25.225 | - | 28.610 | - |
| Total activos fiscales | 25.225 | 35.135 | 28.610 | 32.839 |
| Pasivos fiscales: | | | | |
| Pasivos por impuestos diferidos | 4.115 | 19.541 | 4.906 | 15.491 |
| Administraciones Públicas acreedoras- | | | | |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 9.872 | - | 4.469 | - |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | 1.653 | - | 1.362 | - |
| Hacienda Pública acreedora por otros conceptos | 2.056 | - | 2.029 | - |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 1.828 | - | 1.698 | - |
| | - | - | 9.558 | - |
| Total pasivos fiscales | 19.524 | 19.541 | 14.464 | 15.491 |

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 Guadaiza S.L.U.", "Iniciativas Galebal S.L.U." y "San pablo Plaza S.L.U." como entidades absorbidas. La fusión se realizó con efectos contables 1 de enero de 2013, habiéndose realizado la transmisión a valores contables.

12.- 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.

21. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 338 y 365 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 210 millones de euros (aproximadamente el 62 %) se refieren a la actividad internacional del Grupo, principalmente en Abu Dhabi y Chile, por importes de 125,5 y 49,1 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 2017 y 2016, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Construcción: | | |
| -Obra Civil | 39.151 | 60.469 |
| -Residencial | 119.129 | 60.750 |
| -No Residencial | 428.736 | 385.135 |
| -Industrial | 13.978 | 31.000 |
| | 600.994 | 537.354 |
| Inmobiliario | 6.769 | 15.673 |
| Concesiones y servicios | 47.740 | 39.454 |
| Energía | 11.165 | 10.191 |
| Ajustes de consolidación y Otras | 16.200 | 10.722 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 682.868 | 613.394 |

Del importe total de la cifra de negocios de construcción, aproximadamente un 56,0% y 43,75% se refiere a ventas realizadas al sector público, en los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente.

De los aproximadamente 682,9 millones de euros de importe neto de la cifra de negocios del Grupo en el ejercicio 2017, 86,2 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 2017 y 2016 asciende a 1.630 y 1.889 millones de euros, respectivamente, y su desglose es el siguiente:

| | Millones de euros | |
|--|-------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Construcción: | | |
| Obra Civil | 175,8 | 212,6 |
| Residencial | 194,7 | 195,2 |
| No residencial | 537,3 | 719,7 |
| Industrial | 7,9 | 6,5 |
| Subtotal construcción | 915,7 | 1.134,0 |
| Concesiones y Servicios (*) | 218,0 | 248,2 |
| Energía | 496,0 | 506,8 |
| Total cartera | 1.629,7 | 1.889,0 |
| <u>Detalle por tipología de cliente:</u> | | |
| -Público | 56,2% | 64,31 % |
| -Privado | 43,8% | 35,69 % |
| <u>Detalle por área geográfica:</u> | | |
| -Nacional | 55,8% | 46,15% |
| -Internacional | 44,2% | 53,85% |

(*) 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 de 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 2017 y 2016, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Compras de materias primas y otros aprovisionamientos | 198.062 | 214.561 |
| Variación del deterioro de existencias (Nota 12) | 2.113 | 110 |
| Trabajos realizados por otras empresas | 263.972 | 188.231 |
| Total aprovisionamientos | 464.147 | 402.902 |

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 2017 y 2016, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Gastos I+D | 41 | 75 |
| Suministros | 9.910 | 7.282 |
| Reparaciones y conservación | 2.334 | 1.621 |
| Transportes y fletes | 1.251 | 889 |
| Primas de seguros y servicios bancarios | 2.408 | 3.303 |
| Servicios de profesionales independientes | 15.643 | 15.198 |
| Arrendamientos | 17.412 | 16.507 |
| Publicidad y propaganda | 1.983 | 2.060 |
| Otros servicios | 21.658 | 21.400 |
| Tributos | 5.569 | 5.451 |
| Otros gastos de explotación | 479 | 763 |
| Total | 78.688 | 74.549 |

22.3 Gastos de personal

La composición de los gastos de personal del Grupo en los ejercicios 2017 y 2016, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Sueldos y salarios | 80.508 | 72.490 |
| Indemnizaciones | 1.460 | 3.438 |
| Seguridad Social a cargo del Grupo | 16.610 | 13.998 |
| Otros gastos sociales | 4.456 | 4.780 |
| Total | 103.034 | 94.706 |

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

| Categoría | 2017 | | 2016 | |
|------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Titulados superiores | 379 | 92 | 396 | 78 |
| Titulados medios | 347 | 79 | 251 | 57 |
| Administrativos | 127 | 108 | 200 | 123 |
| Operarios y personal técnico | 1.666 | 80 | 1.618 | 78 |
| | 2.519 | 359 | 2.465 | 336 |

El número de empleados a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 2.895 de los cuales 2.534 eran hombres y 361 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 al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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 2017 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 2017 el Grupo tenía compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento en virtud de arrendamientos financieros formalizados por importe de 162 miles de euros, amortizable íntegramente en el

ejercicio 2018. 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 | |
|--|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Intereses de créditos | 16.277 | 21.437 |
| Ingresos de participaciones en capital | 21 | 5 |
| | 16.298 | 21.442 |

En la partida “Intereses de créditos” del ejercicio 2017 y 2016 se incluye, principalmente los ingresos financieros derivados de la actualización de las cuentas a cobrar a Ministerio de Obras Públicas chileno como consecuencia del diferimiento de cobro por la construcción de los hospitales en Chile, por importe de aproximadamente 9.762 y 11.365 miles de euros, respectivamente. (véase Nota 13.4.3).

Adicionalmente, en la partida “Intereses de créditos” del ejercicio 2017 y 2016 se incluye un importe de 1 y 3,3 millones de euros, respectivamente, que corresponden a intereses de demora por aplazamiento de cobros a clientes. El resto corresponde principalmente a intereses de imposiciones a plazo y depósitos, así como a liquidaciones de instrumentos de cobertura de tipo de cambio.

22.8 Gastos financieros

El detalle es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Intereses de deudas | 15.418 | 18.925 |
| Gasto por actualizaciones financieras | - | 890 |
| Otros gastos financieros | 7.037 | 7.856 |
| | 22.455 | 27.671 |

A 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 | |
|--|----------------|--------------|
| | 2017 | 2016 |
| Resultados por bajas de inmovilizado material (Nota 7) | 219 | 276 |
| Deterioro de activos materiales (Nota 7) | - | (1.003) |
| Otros | (113) | (69) |
| | 106 | (796) |

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 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017:

| | Miles de euros | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| | Insolvencias de tráfico (Nota 13) | Otras provisiones de explotación | Total |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | 34.657 | 42.386 | 77.043 |
| Dotaciones | 1.344 | 13.528 | 14.872 |
| Aplicaciones | (2.918) | (3.555) | (6.473) |
| Reversiones | (1.263) | (8.377) | (9.640) |
| Variación del perímetro | (591) | (671) | (1.262) |
| Trasposos y otros | (672) | (5.416) | (6.088) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | 30.557 | 37.895 | 68.452 |

Ejercicio 2016:

| | Miles de euros | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| | Insolvencias de Tráfico (Nota 13) | Otras Provisiones de Explotación | Total |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 | 30.081 | 37.471 | 67.552 |
| 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 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | 34.657 | 42.386 | 77.043 |

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 “Deudores varios” 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 | |
|--|----------------|--------------|
| | 2017 | 2016 |
| Variación de existencias por gastos activados/ventas | 2.235 | 5.176 |
| Variación de existencias por deterioros (Nota 12) | (35) | (972) |
| Total | 2.200 | 4.204 |

22.12 Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras

En este epígrafe se incluye los deterioros de activos y participaciones financieras que posee el Grupo, por importe de 5.886 miles de euros en el ejercicio 2017 (178 miles de euros en el ejercicio 2016), así como los beneficios o pérdidas que se hayan podido derivar de su realización frente a terceros, que en el ejercicio 2017 asciende a un beneficio por importe de 3.950 miles de euros (beneficio de 69 miles de euros en el ejercicio 2016).

El beneficio obtenido se deriva, principalmente, de las operaciones de venta de las sociedades del Grupo “Eskonel”, “San José Congo, S.A” y “Pontus Euxinus Tehcnologii Renovabile, S.R.L.”, por importes de 1.619, 1.847 y 151 miles de euros, respectivamente (véase Nota 2.4).

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha registrado deterioros derivados de la tenencia de participaciones financieras (véase Nota 13.4) por importe de 1.085 miles de euros. Adicionalmente, relacionado con activos financieros derivados de la gestión ordinaria del negocio, durante el ejercicio 2017 el Grupo registró un deterioro total por importe de 5.658 miles de euros.

22.13 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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 2017:

| Descripción | Miles de euros | |
|--|--|---|
| | Servicios prestados por el auditor principal | Servicios prestados por otras firmas de auditoría |
| Servicios de Auditoría | 213 | 193 |
| Otros servicios de verificación | 43 | 20 |
| Total servicios de Auditoría y relacionados | 256 | 213 |
| Servicios de Asesoramiento Fiscal | - | 41 |
| Otros servicios | - | - |
| Total | 256 | 254 |

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 |
| Total servicios de Auditoría y relacionados | 280 | 203 |
| Servicios de Asesoramiento Fiscal | - | 14 |
| Otros servicios | - | - |
| Total | 280 | 217 |

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 | |
|-------------------------------------|----------------|-------|
| | 2017 | 2016 |
| Activo: | | |
| Cresca, S.A. (Nota 13) | 8.470 | 9.014 |
| Pinar de Villanueva, S.L. (Nota 11) | 455 | 455 |
| Otros | 234 | 1 |
| Pasivo: | | |
| Otros | 5.838 | 2.620 |
| Operaciones: | | |
| Ingresos | 2.043 | - |
| Gastos | 36.023 | 4.673 |

El importe del epígrafe “Otros” del pasivo que se mantiene a 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, es la siguiente:

| Tipología de consejeros | Miles de euros | |
|-------------------------|----------------|--------------|
| | 2017 | 2016 |
| Ejecutivos | 2.533 | 2.305 |
| Externos independientes | 230 | 129 |
| Otros externos | 18 | 27 |
| Total | 2.781 | 2.461 |

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

| Tipología de retribución | Miles de euros | |
|--------------------------|----------------|--------------|
| | 2017 | 2016 |
| Retribuciones salariales | 2.440 | 2.226 |
| Dietas | 203 | 187 |
| Otros conceptos | 138 | 48 |
| Total | 2.781 | 2.461 |

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 2.440 y 2.226 miles de euros en 2017 y 2016, respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 dominante o con alguna sociedad del mismo Grupo tras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad dominante 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 dominante.
- 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 dominante.
- Que no han realizado con la sociedad dominante 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 2017 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 dominante.

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 2017 y 2016, puede resumirse en la forma siguiente:

| Número de Personas | Miles de euros |
|--|-----------------------|
| <u>Ejercicio 2017:</u> 9 directivos | 1.314 |
| <u>Ejercicio 2016:</u> 10 directivos | 1.716 |

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 30 de enero de 2018 se ha celebrado la Junta General Extraordinaria de accionistas de la sociedad asociada "Distrito Castellana Norte, S.A.", en la que se ha procedido a ampliar su capital social en un importe total de 18.871 miles de euros. El Grupo SANJOSE, a través de su participada "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.", ha acudido a la ampliación suscribiendo y desembolsando íntegramente un total de 15.386 acciones, correspondientes al 24,46% del capital social, por importe de 4.624 miles de euros.

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 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 | |
| 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 | 270 |
| Constructora San José Argentina, S.A. | Auren | Buenos Aires (Argentina) | Construcción | - | 96,947 | 1.684 |
| Constructora San José Brasil Limitada | - | Salvador de Bahía (Brasil) | Construcción y Promoción Inmobiliaria | - | 100 | 483 |
| 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 |
| 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 | 8.374 |
| Gestión de servicios de la salud S.L. | - | - | Servicios hospitalarios | - | 100 | 90 |
| GSJ Solutions, S.L. | - | Madrid | Servicios de Ingeniería | 100 | - | 300 |
| 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 |
| Sociedad Educacional Andina Lda. (antes 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 | Deloitte | Barcelona | Construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica | - | 76 | 4.560 |
| 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 |

| 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 |
| 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 |
| 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. | | México | Constructora | | 100 | 5.407 |
| Udra Obras Integrales S.A. de CV | - | México | Constructora | | 100 | - |
| 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 |

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 | 31.114 |
| Panamerican Mal, S.A. | PWC | Buenos Aires (Argentina) | Promoción Inmobiliaria | - | 20 | 17.914 |
| Cresca S.A. (1) | 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 | 12.214 |
| Pinar de Villanueva, S.L. | - | Valladolid | Promoción Inmobiliaria | - | 50 | 6.422 |

(1) 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 Hospital Asturias | 42,5% | - |
| Ute Conservación Lorca | 50,0% | - |
| Ute Conservación Murcia | 50,0% | 1.461 |
| Ute Hospital de Plasencia | 45,0% | 272 |
| El Regueron | 33,3% | 4.162 |
| Ute Nueva Terminal Aerop.de Barcelona (Cen) | 33,3% | - |
| Ute Imhuca Hospital de Oviedo | 36,7% | - |
| Ute Enlace Thader | 50,0% | 157 |
| Ute Almanjayar | 75,0% | - |
| Ute Nueva Ciudad Deportiva de Umbrete En Sevilla | 100,0% | - |
| Ute Autovía A-50 Salamanca | 100,0% | - |
| C/C Ute Csj-El Ejidillo (Fondo Operativo) | 60,0% | - |
| Ute Autovia Encinas Reales Cordoba | 70,0% | - |
| Ute Embalse Contreras | 50,0% | - |
| Ute Hospital Valle de Los Pedroches | 40,0% | - |
| Ute Kultur Etxea Hondarribia | 20,0% | 28 |
| Ute Clinica Imq Bilbao | 100% | 1.096 |
| Ute Miaman Ponte Ambia | 70,0% | 20 |
| Ute San Jose El Ejidillo Valladolid | 60,0% | - |
| Ute Variante Pajares - Lote Sur | 60,0% | 421 |
| Ute Edar Gandarío | 50,0% | - |
| Xardins De Ferrol | 60,0% | 580 |
| Ute San Jose El Ejidillo Alcobendas | 60,0% | 209 |
| Ute Patrimonio Jardines | 40,0% | 532 |
| Ute Abastecimiento Burgos | 55,0% | - |
| Ute Pontesur | 50,0% | 877 |
| Ute El Ejidillo Ss.Reyes | 60,0% | 2.056 |
| Ute El Ejidillo Arroyo De La Vega | 60,0% | - |
| Ute Ant.Fabrica Tabacos | 50,0% | 981 |
| Ute Reposicion Alumbrado Barcelona | 75,0% | 581 |
| Ute Hospital Caceres | 60,0% | 3.225 |
| Ute Centro Comercial Tamaraceite | 60,0% | 24.128 |
| Ute Area Generacion Urbana De Jinamar | 49,0% | 608 |
| Ute El Ejidillo Sur-Este Valladolid | 60,0% | 1.058 |
| Ute El Ejidillo Paracuellos del Jarama | 60,0% | 387 |
| Ute margen izquierdo rio Pisuerga | 60,0% | 82 |

| | | |
|---|--------|----------------|
| Ute Conservación de Cáceres | 50,0% | 127 |
| Ute ampliación Parque Lineal del Manzanares | 60,0% | 271 |
| Ute Al Ain (1) | 50,0% | 69.562 |
| Ute Louvre (1) | 33,33% | 23.092 |
| Ute Al Mamsha Project (1) | 25,0% | 22.412 |
| Correso Cataluña | 75,0% | - |
| Casa de la Cultura de Hondarribia | 80,0% | 111 |
| Hospital Txagorritxu del Hua | 80,0% | - |
| Centro de Salud Amurrio | 80,0% | 953 |
| UTE Mantenimiento PS Mar | 50,0% | 1.007 |
| Otras | | 3.368 |
| | | 163.824 |

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

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017 que incorpora la información relativa al Estado de Información no Financiera y Diversidad

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.

Las principales líneas de actividad que desarrolla el Grupo SANJOSE son las siguientes:

- Construcción
- Concesiones y servicios
- Energía y medio ambiente
- Ingeniería y Project Management



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 distribución 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 2017 el Grupo ha obtenido el 56,4% de su actividad en mercados internacionales (el 58,9% en 2016).

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.

El principal objetivo del Grupo seguir equilibrando la cifra de negocios, tomando la actividad de construcción como el principal motor, incrementando el peso en el ámbito internacional –potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes y en aquellos de futura penetración–, manteniendo los niveles de calidad en la producción y de satisfacción de los clientes y proveedores que han posicionado al Grupo SANJOSE como un referente en el mercado, analizando e incentivando la aplicación de innovaciones y progresos tecnológicos, y manteniendo un nivel de costes reducido que garantice la rentabilidad de los proyectos.

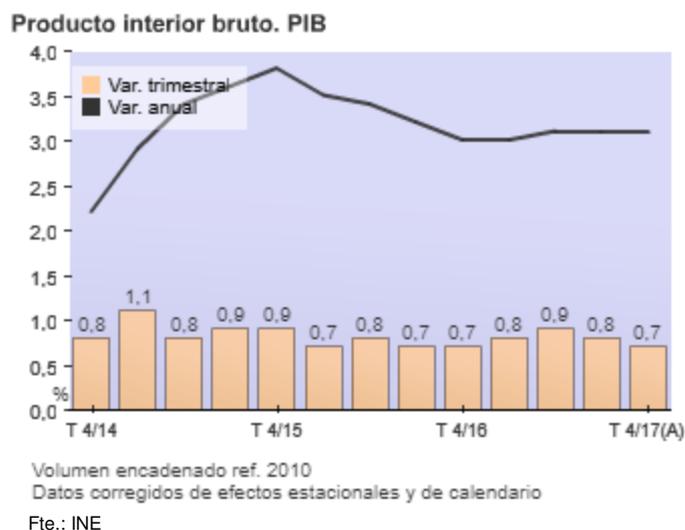
2. Evolución y resultado de los negocios

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.

Desde el ejercicio 2013, se ha producido un punto de inflexión de la economía nacional, saliendo técnicamente de la recesión. Durante el ejercicio 2014 y 2015 se mantuvo una tendencia al alza. En el ejercicio 2016, de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el crecimiento del producto interior bruto (PIB) alcanzó el 3,2%. El Producto Interior Bruto (PIB) creció en los tres primeros meses del 2017 un 0,8%, lo que implica superar, por primera vez, los 1,116 billones registrados en el año 2008. En ese año se marcó el último récord de producción de bienes y servicios en España. Eso supone que la economía se ha acelerado con respecto al último trimestre de 2016 en que creció un 0,7%. El producto interior bruto de España en el cuarto trimestre de 2017 ha crecido un 0,7% respecto al trimestre anterior. Esta tasa es 1 décima menor que la del tercer trimestre de 2017, cuando fue del 0,8%. La variación interanual del PIB ha sido del 3,1%, luego no se ha producido variación desde el trimestre anterior, con lo que suma cuatro años de recuperación y tres años consecutivos creciendo por encima del 3%.

Como consecuencia, en la reunión del Fondo Monetario Internacional (FMI) mantenida en primavera, se anticipó para España un crecimiento del 2,4% para 2018 y del 2,1% para 2019. En cualquier caso, este crecimiento ralentizado, significaría un importante frenazo respecto, a 2017, que se cerró con un avance del PIB del 3,1%. El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha decidido revisar al alza su previsión de crecimiento este año de todas las grandes economías del mundo menos la de España, por el impacto de "la incertidumbre política". Si en sus últimos augurios de octubre pronosticaba un crecimiento del 2,5% para este año, esta vez lo baja una décima, al 2,4%, y lo eleva una décima para 2019, al 2,1%. Ello evidencia un bajón más hondo frente al repunte de la actividad en 2017, que finalmente fue del 3,1% como prevé la institución con sede en Washington. Así aflora en la actualización de previsiones presentada en Davos (Suiza) al arranque de la reunión anual del Foro Económico Mundial. Aunque no se menciona en el informe, el economista jefe del FMI, Maurice Obstfeld, ha precisado que la situación de la economía española "se debe definitivamente a Cataluña".



Las principales causas del crecimiento han sido el aumento del turismo, 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. La buena marcha del sector exterior es también uno de los motivos principales de la recuperación.

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.

El cambio de tendencia en el país se ha percibido en exterior. Como consecuencia, la percepción del riesgo del inversor extranjero, que se traduce en la prima de riesgo (el diferencial del bono español a diez años con el título

alemán al mismo plazo, indicador más usado para cuantificar la prima de riesgo), que ya se había situado al cierre del primer trimestre de 2017 en torno a los 138 puntos, lo cual suponía un ligero descenso respecto del cierre de 2016 y una vuelta a niveles de cierre de 2015, ha cerrado el ejercicio 2017 en 114 puntos, lo cual confirma la mejora de la percepción internacional.

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 2017 se mantuvo el descenso del paro existente en los ejercicios anteriores, siendo la cifra de paro un 16,55%:



Fte.: INE

El número de desempleados bajó en 2017, pero no tanto como en 2015 y 2016. El total de parados registrados en las oficinas de los servicios públicos de empleo se situó al finalizar diciembre de 2017 en 3,41 millones de personas, tras bajar en 290.193 personas desempleadas en el conjunto del año (-7,84%). Así, 2017 suma un quinto descenso anual consecutivo, aunque con una bajada inferior a la alcanzada en los dos años anteriores.

Por sectores económicos, el paro registrado disminuyó en 2017 en todos los sectores: especialmente en Construcción (-16,42%) e Industria (-11,29%), seguido de Agricultura (-8,42%) y Servicios (-6,14%).

En noviembre la deuda pública ha crecido en 9.044 millones de euros respecto a octubre, de forma que ha pasado de 1.133.757 millones a 1.142.801 millones. Así pues, la deuda en noviembre ha sido del 99,23% del PIB y la deuda per cápita, que ha aumentado este mes, ha sido de 24.550€. Si la comparamos con la de noviembre de 2016, vemos que, en el último año, la deuda ha crecido 859€ por habitante. La deuda pública en España ha disminuido en el tercer trimestre de 2017 en 1.688 millones de euros y se sitúa en 1.136.171 millones. Esta cifra supone que la deuda alcanzó el 98,7% del PIB en España, mientras que en el trimestre anterior, segundo trimestre de 2017, fue del 99,8%.

En cuanto al déficit público, la cifra del año 2016 se situó en el 5,51%. En el tercer trimestre de 2017 ascendía al 1,5%, lo que supone 1,3 puntos menos que al final del mismo trimestre de hace un año cuando era el 2,88%. El ministro de Hacienda y Función Pública, Cristóbal Montoro, afirmó en el mes de noviembre que España cerraría el ejercicio 2017 con un déficit público del 3% del PIB, una décima por debajo de lo previsto en el último plan presupuestario enviado a Bruselas. De confirmarse este dato, España quedaría a las puertas de la salida del procedimiento de déficit excesivo en el que se encuentra por tener un déficit superior al 3%.

El IPC se situó en diciembre de 2017 en el 1,1%, seis décimas menos que en el mes de noviembre y una menos de lo adelantado por el INE en el mes de diciembre:



Esta disminución en el aumento de los precios, está relacionada con el precio de los carburantes para el transporte, que se encarecieron en diciembre un 3% en tasa interanual, mucho menos que hace un año, cuando experimentaron una subida interanual del 8,5%. No ocurre lo mismo con los combustibles para el hogar, que el mes pasado se encarecieron algo más que el año anterior. Sin embargo, en el capítulo de vivienda pesa más la electricidad, que en diciembre bajó un 0,2% respecto al mismo mes de 2016, mientras que subía un 3,7% interanual un año antes. Estos movimientos hacen que la tasa de inflación del capítulo de vivienda se sitúe en el 1,3%, un punto menos que en noviembre, mientras que el de transporte cae del 3,5% de noviembre al 1,9%.

El principal mercado nacional en el que opera el Grupo, la construcción, continúa muy afectado por la crisis, si bien hay indicios de la recuperación económica del país que empiezan a percibirse. Durante el 2017, se ha mantenido un nivel de licitaciones algo mayor al de 2016 (se ha producido un aumento del 32%), como parte de la mayor inversión del gasto público, aunque dentro del marco de austeridad de las Administraciones (12.847 millones–datos SEOPAN-).



Además del mercado nacional. Grupo SANJOSE también está presente en los mercados de Oriente Medio, América del Sur y Asia. A cierre del ejercicio 2017, el volumen de negocio exterior se sitúa en el 56,4% de la cifra total de negocios del grupo frente al 58,9% del ejercicio 2016.

La economía mundial crecerá como media en 2018 un 3,9%, dos décimas más que el pasado octubre, gracias a la mejora en los últimos meses en Estados Unidos, la Eurozona, Japón y Corea del Sur, entre otros. El FMI apuesta ahora que EEUU crecerá un 2,7%, cuatro décimas más que lo previsto en octubre: Alemania, un 2.3%, cinco décimas más; y la Eurozona en general, un 2,2%, tres décimas más. Entre los países emergentes, destacan las positivas perspectivas de Latinoamérica (1,9% este año y 2,6% en 2019), gracias a las mejoras en México y la sólida

recuperación en Brasil. También sobresalen países de la Europa emergente, como Polonia o Turquía, enmarcada en esa región, y el estancamiento de Asia en cotas nada desdeñables del 6,5%.

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. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

Grupo SANJOSE mantiene una cartera de 1.630 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 2017:

Balance de situación consolidado de gestión

Datos en miles de euros

| | Grupo SANJOSE | | | | |
|--|----------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
| | Dic. 17 | | Dic. 16 | | Variac. |
| | Importe | % | Importe | % | |
| Inmovilizado intangible | 19.581 | 2,0% | 20.557 | 2,0% | -4,7% |
| Inmovilizado material | 45.349 | 4,7% | 45.900 | 4,5% | -1,2% |
| Inversiones inmobiliarias | 3.297 | 0,3% | 4.711 | 0,5% | -30,0% |
| Inversiones en empresas asociadas | 50.373 | 5,2% | 53.121 | 5,2% | -5,2% |
| Activos financieros no corrientes | 123.481 | 12,8% | 150.947 | 14,7% | -18,2% |
| Activos por impuestos diferidos | 35.135 | 3,6% | 32.839 | 3,2% | 7,0% |
| Fondo de comercio de consolidación | 9.984 | 1,0% | 9.984 | 1,0% | 0,0% |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 287.200 | 29,8% | 318.059 | 31,1% | -9,7% |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | 0 | 0,0% | 4.186 | 0,4% | |
| Existencias | 104.704 | 10,9% | 104.122 | 10,2% | 0,6% |
| Deudores comerciales | 261.132 | 27,1% | 242.529 | 23,7% | 7,7% |
| Otros activos financieros corrientes | 91.206 | 9,5% | 101.884 | 10,0% | -10,5% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 220.134 | 22,8% | 251.839 | 24,6% | -12,6% |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 677.176 | 70,2% | 704.560 | 68,9% | -3,9% |
| TOTAL ACTIVO | 964.376 | 100,0% | 1.022.619 | 100,0% | -5,7% |

Datos en Miles de Euros

| | Dic. 17 | | Dic. 16 | | Variac. |
|--|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| | Importe | % | Importe | % | |
| Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante ^(*) | 58.645 | 6,1% | 60.737 | 5,9% | -3,4% |
| Intereses minoritarios | 20.866 | 2,2% | 21.297 | 2,1% | -2,0% |
| TOTAL PATRIMONIO NETO DE GESTIÓN | 79.511 | 8,2% | 82.034 | 8,0% | -3,1% |
| Provisiones a largo plazo | 30.313 | 3,1% | 28.963 | 2,8% | 4,7% |
| Deuda financiera no corriente | 311.623 | 32,2% | 383.617 | 37,5% | -18,8% |
| Instrumentos financieros derivados | 591 | 0,1% | 906 | 0,1% | -34,7% |
| Pasivos por impuestos diferidos | 19.541 | 2,0% | 15.491 | 1,5% | 26,1% |
| Otros pasivos no corrientes | 904 | 0,1% | 965 | 0,1% | -6,3% |
| TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | 362.972 | 37,6% | 429.942 | 42,0% | -15,6% |
| Provisiones a corto plazo | 37.895 | 3,9% | 42.386 | 4,1% | -10,6% |
| Deuda financiera corriente | 65.828 | 6,8% | 63.724 | 6,2% | 3,3% |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 418.170 | 43,4% | 404.533 | 39,7% | 3,4% |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | 521.893 | 54,1% | 510.643 | 50,0% | 2,2% |
| TOTAL PASIVO | 964.376 | 100,0% | 1.022.619 | 100,0% | -5,7% |

(*) **Patrimonio Neto de Gestión:** se ha incorporado bajo este epígrafe la cifra de 107,8 millones de euros 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. 17 | | Dic. 16 | | Variac. |
| | Importe | % | Importe | % | |
| Importe neto de la cifra de Negocios (INCN) | 682.868 | 100,0% | 613.394 | 100,0% | 11,3% |
| Otros ingresos de explotación | 9.382 | 1,4% | 9.754 | 1,6% | -3,8% |
| Variación de existencias | -2.235 | -0,3% | -5.177 | -0,8% | -56,8% |
| Aprovisionamientos | -462.034 | -67,7% | -402.791 | -65,7% | 14,7% |
| Gastos de personal | -103.034 | -15,1% | -94.706 | -15,4% | 8,8% |
| Otros gastos de explotación | -78.688 | -11,5% | -74.549 | -12,2% | 5,6% |
| EBITDA | 46.259 | 6,8% | 45.925 | 7,5% | 0,7% |
| Dotación a la amortización | -6.762 | -1,0% | -5.819 | -0,9% | 16,2% |
| Deterioro de existencias, mercaderías, materias primas y otros | -2.078 | -0,3% | 862 | 0,1% | -- |
| Variación de provisiones comerciales y otros deterioros | -6.357 | -0,9% | -15.893 | -2,6% | -60,0% |
| EBIT | 31.063 | 4,5% | 25.076 | 4,1% | 23,9% |
| Gastos financieros netos | -6.158 | -0,9% | -6.229 | -1,0% | -1,2% |
| Diferencias de cambio y otros | -2.328 | -0,3% | -92 | 0,0% | 2427,3% |
| RESULTADO FINANCIERO | -8.458 | -1,2% | -6.321 | -1,0% | 33,8% |
| Rdo de entidades valoradas por el método de participación | -210 | 0,0% | 953 | 0,2% | -- |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 22.395 | 3,3% | 19.708 | 3,2% | 13,6% |
| Impuesto de sociedades | -10.127 | -1,5% | -11.636 | -1,9% | -13,0% |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 12.268 | 1,8% | 8.072 | 1,3% | 52,0% |

Medidas alternativas de rendimiento (MAR):

En sus estados financieros resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2017, 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 107,8 y 104,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, respectivamente. 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 2017 se eleva hasta los 682,9 millones de euros, experimentando un incremento del 11,3% con respecto al ejercicio anterior.

La principal actividad de Grupo SANJOSE es la de Construcción, que representa un 88% del total de la cifra de negocios del período, y el 56% del total de la cartera del Grupo a cierre del ejercicio 2017. La facturación de esta línea de actividad en el ejercicio 2017 se sitúa en 601 millones de euros, experimentando un crecimiento del 11,8% con respecto a la cifra obtenida en el ejercicio anterior.

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. 17 | | Dic. 16 | | Variac.(%) |
| Construcción | 600.994 | 88,0% | 537.354 | 87,5% | 11,8% |
| Inmob.y desarr.urbanísticos | 6.769 | 1,0% | 15.673 | 2,6% | -56,8% |
| Energía | 11.165 | 1,6% | 10.191 | 1,7% | 9,6% |
| Concesiones y servicios | 47.740 | 7,0% | 39.455 | 6,4% | 21,0% |
| Ajustes de consolidación y otros | 16.200 | 2,4% | 10.721 | 1,7% | 51,1% |
| TOTAL | 682.868 | | 613.394 | | 11,3% |

Tal y como viene sucediendo en los últimos años, se pone de manifiesto la importancia del mercado internacional para Grupo SANJOSE. En el ejercicio 2017 aporta el 56% del total de la cifra de negocio del Grupo, incrementándose un 6,7% con respecto al ejercicio 2016.

Asimismo se observa una recuperación del mercado nacional, experimentando un incremento del 18% con respecto al ejercicio 2016.

Datos en miles de euros

| INCN por Ámbito Geográfico | Grupo SANJOSE | | | | |
|----------------------------|----------------|-----|----------------|-----|--------------|
| | Dic. 17 | | Dic. 16 | | Variac.(%) |
| Nacional | 297.444 | 44% | 252.063 | 41% | 18,0% |
| Internacional | 385.424 | 56% | 361.331 | 59% | 6,7% |
| TOTAL | 682.868 | | 613.394 | | 11,3% |

Resultados

El **Resultado bruto de explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2017 asciende a 46,3 millones de euros, representando un margen del 6,8% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

El EBITDA en la actividad de Construcción, aporta en el ejercicio 2017 un importe de 32,7 millones de euros, y representa el 70,8% del total EBITDA Grupo.

Así mismo cabe señalar la favorable evolución experimentada en las líneas de actividad de Energía y Concesiones y Servicios, donde en el ejercicio 2017 se pone de manifiesto un incremento del EBITDA del 24% y del 27,2%, respectivamente.

El detalle del EBITDA por actividades correspondiente al ejercicio 2017, es el siguiente:

Datos en miles de euros

| EBITDA por Actividades | Grupo SANJOSE | | | | |
|----------------------------------|---------------|-------|---------------|-------|-------------|
| | Dic. 17 | | Dic. 16 | | Variac.(%) |
| Construcción | 32.695 | 70,8% | 33.268 | 72,5% | -1,7% |
| Inmob.y desarr.urbanísticos | 1.784 | 3,9% | 6.536 | 14,2% | -72,7% |
| Energía | 3.576 | 7,7% | 2.883 | 6,3% | 24,0% |
| Concesiones y servicios | 1.614 | 3,5% | 1.269 | 2,7% | 27,2% |
| Ajustes de consolidación y otros | 6.590 | 14,2% | 1.969 | 4,3% | 234,7% |
| TOTAL | 46.259 | | 45.925 | | 0,7% |

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2017 asciende a 31,1 millones de euros, representando un margen del 4,5% sobre el importe neto de la cifra de negocios

El **Resultado después de impuestos** del Grupo SANJOSE a cierre del ejercicio 2017 es un beneficio de 12,3 millones de euros, lo que supone un resultado positivo que crece por tercer año consecutivo.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2017 se sitúa en -28,3 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2016 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo, así como la variación de las diferencias de conversión.

A fecha 31 de diciembre de 2017, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de -0,44 € por acción en dicho patrimonio.

La evolución bursátil y otra información sobre la acción pueden consultarse en la Nota 9 del presente informe de gestión consolidado.

Estado de Flujos de Efectivo de gestión consolidado

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO | Grupo SANJOSE | |
|--|----------------|----------------|
| | Dic. 17 | Dic. 16 |
| Recursos Generados por las Operaciones | 49.874 | 47.678 |
| Variaciones de Circulante | -18.156 | 39.041 |
| Otros | -8.206 | -10.896 |
| Flujo de Caja Operativo Neto | 23.512 | 75.823 |
| Desinversiones / (Inversiones) | -1.867 | -10.219 |
| Variación inversiones financieras corrientes | 36.200 | 6.324 |
| Flujo de Caja por Inversiones | 34.333 | -3.895 |
| Flujo de Caja Libre | 62.054 | 71.928 |
| Cobros / (Pagos) por valores propios | -1.030 | -801 |
| Incremento / (Disminución) Endeudamiento | -67.565 | -44.060 |
| Ingresos / (Gastos) Financieros | -6.410 | -4.666 |
| Otros | -14.544 | -2.396 |
| Flujo de Caja por Financiación | -89.550 | -51.923 |
| Flujo de Caja Total | -31.705 | 20.005 |

En el ejercicio 2017, los recursos generados por las operaciones ascienden a 49,8 millones de euros, incrementándose un 4,6% con respecto al ejercicio 2016.

Cabe destacar la disminución del endeudamiento: en el ejercicio 2017 se ha reducido por importe de 67,6 millones de euros, un 53,3% superior a la reducción habida en el ejercicio 2016.

Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 31 de diciembre de 2017 a una cifra de 1.630 millones de euros:

Datos en millones de euros

| CARTERA POR TIPOLOGÍA | Grupo SANJOSE | | | | |
|--------------------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
| | Dic. 17 | | Dic. 16 | | Variac.(%) |
| Construcción | 916 | 56% | 1.134 | 60% | -19,2% |
| -Obra civil | 176 | 10,8% | 214 | 11,4% | -17,7% |
| -Edificación no residencial | 537 | 32,9% | 720 | 38,2% | -25,3% |
| -Edificación residencial | 195 | 11,9% | 195 | 10,4% | -0,3% |
| -Industrial | 8 | 0,5% | 7 | 0,3% | 22,5% |
| Energía | 496 | 30% | 507 | 27% | -2,1% |
| Concesiones y servicios | 218 | 13% | 248 | 13% | -12,2% |
| -Mantenimiento | 18 | 2,1% | 23 | 1,2% | -20,6% |
| -Concesiones | 200 | 12% | 226 | 12% | -11,7% |
| TOTAL CARTERA | 1.630 | 100% | 1.889 | 100% | -13,7% |

Datos en millones de euros

| CARTERA por ámbito geográfico | Grupo SANJOSE | | | | |
|-------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|
| | Dic. 17 | | Dic. 16 | | Variac.(%) |
| Nacional | 909 | 56% | 872 | 46% | 4,3% |
| Internacional | 720 | 44% | 1.017 | 54% | -29,2% |
| TOTAL CARTERA | 1.630 | | 1.889 | | -13,7% |

Datos en millones de euros

| CARTERA por tipología de cliente | Grupo SANJOSE | | | | |
|----------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|
| | Dic. 17 | | Dic. 16 | | Variac.(%) |
| Cliente público | 916 | 56% | 1.215 | 64% | -24,6% |
| Cliente privado | 714 | 44% | 674 | 36% | 5,9% |
| TOTAL CARTERA | 1.630 | | 1.889 | | -13,7% |

A 31 de diciembre de 2017, la cartera del Grupo asciende a 1.630 millones de euros. La reducción experimentada con respecto al cierre del ejercicio 2016 se debe, principalmente, a variaciones del perímetro.

La cartera de Construcción, principal actividad del Grupo, representa un 56% del total de la cartera.

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 601 millones de euros durante el ejercicio 2017, lo que representa un aumento del 11,8% con respecto al ejercicio anterior.

El EBITDA del ejercicio se ha situado en 32,7 millones de euros, y representa un margen del 5,4% sobre la cifra ventas.

El beneficio neto de explotación alcanza los 23,2 millones de euros, logrando un crecimiento del 62% con respecto al obtenido en 2016 y representando un margen sobre ventas del 3,9%.

Asimismo el resultado antes de impuestos crece un 65,2% con respecto al del año anterior y se sitúa en 13,5 millones de euros.

Al cierre del periodo actual, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 916 millones de euros.

Datos en miles de euros

| CONSTRUCCIÓN | Grupo SANJOSE | | |
|---|---------------|---------|------------|
| | Dic. 17 | Dic. 16 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 600.994 | 537.354 | 11,8% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 32.695 | 33.268 | -1,7% |
| Margen EBITDA | 5,4% | 6,2% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 23.179 | 14.308 | 62,0% |
| Margen EBIT | 3,9% | 2,7% | |
| Resultado antes de impuestos | 13.474 | 8.155 | 65,2% |

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 | 13.347 | 5,4% | 25.804 | 7,3% | 39.151 | 6,5% |
| Edificación no residencial | 170.198 | 69,2% | 258.539 | 72,7% | 428.738 | 71,2% |
| Edificación residencial | 48.989 | 19,9% | 70.140 | 19,7% | 119.128 | 19,8% |
| Industrial | 13.270 | 5,4% | 707 | 0,2% | 13.977 | 2,3% |
| TOTAL | 245.804 | 41% | 355.190 | 59% | 600.994 | |

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional en el ejercicio 2017 se sitúa en 355,2 millones de euros, con un incremento del 7,6% respecto al ejercicio anterior, y en la actualidad supone el 59% del total de esta línea de actividad.

Por otra parte, las ventas en el mercado nacional se sitúan en 245,8 millones de euros, frente a los 207,4 millones de euros registrados en el ejercicio 2016, lo que representa un incremento del 18,5%. Las ventas nacionales suponen el 41% del total de esta línea de actividad.

Inmobiliaria

La actividad Inmobiliaria del Grupo SANJOSE en el ejercicio 2017 ha estado condicionada por la menor entrega de viviendas producida durante el ejercicio 2017, en la medida que a finales del ejercicio 2016 finalizaron las entregas en la promoción de Parques de la Huaca, en Lima (Perú).

En el ejercicio 2016, el Grupo realizó la adquisición de un nuevo suelo (igualmente en Lima, Perú), habiendo trabajado en su desarrollo durante el ejercicio 2017, y teniendo previsto iniciar la fase de construcción en el primer semestre del ejercicio 2018.

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017 para la actividad Inmobiliaria del Grupo SANJOSE se sitúa en 6,8 millones de euros.

Se produce una disminución del 56,8% en las ventas de esta línea de actividad con respecto al ejercicio anterior, por los motivos explicados.

El EBITDA asciende a 1,8 millones de euros, y el resultado antes de impuestos alcanza la cifra de 3,2 millones de euros.

Datos en miles de euros

| INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS | Grupo SANJOSE | | |
|---|---------------|---------|------------|
| | Dic. 17 | Dic. 16 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 6.769 | 15.673 | -56,8% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 1.784 | 6.536 | -72,7% |
| Margen EBITDA | 26,4% | 41,7% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 1.418 | 7.468 | -81,0% |
| Margen EBIT | 21,0% | 47,6% | |
| Resultado antes de impuestos | 3.217 | 10.527 | -69,4% |

Energía

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017 se sitúa en 11,2 millones de euros.

Crece el EBITDA para situarse en 3,6 millones de euros.

El porcentaje del EBITDA sobre las ventas de esta actividad de negocio correspondiente al ejercicio 2017 se sitúa en el 32%, mejorando el obtenido en el ejercicio 2016, lo que refleja estabilidad y recurrencia en la actividad de esta línea de negocio.

El resultado neto de explotación crece en un 35,8%.

Datos en miles de euros

| ENERGÍA | Grupo SANJOSE | | |
|---|---------------|---------|------------|
| | Dic. 17 | Dic. 16 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 11.165 | 10.191 | 9,6% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 3.576 | 2.883 | 24,0% |
| Margen EBITDA | 32,0% | 28,3% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 1.924 | 1.417 | 35,8% |
| Margen EBIT | 17,2% | 13,9% | |
| Resultado antes de impuestos | 1.434 | 116 | 1140,2% |

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad, a cierre del ejercicio 2017, con una cartera contratada de 496 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 2016 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 2017 se sitúa en 47,7 millones de euros.

Se observa una mejora en la facturación de esta línea de actividad del 21% y el EBITDA crece un 27,2% para situarse en 1,6 millones de euros, representando un margen del 3,4% sobre la cifra de ventas.

El resultado antes de impuestos del ejercicio 2017 es de un beneficio de 8,7 millones de euros.

Al cierre del ejercicio 2017, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 218 millones de euros.

Datos en miles de euros

| CONCESIONES Y SERVICIOS | Grupo SANJOSE | | |
|---|---------------|---------|------------|
| | Dic. 17 | Dic. 16 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 47.740 | 39.455 | 21,0% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 1.614 | 1.269 | 27,2% |
| Margen EBITDA | 3,4% | 3,2% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 828 | 225 | 267,5% |
| Margen EBIT | 1,7% | 0,6% | |
| Resultado antes de impuestos | 8.735 | 9.077 | -3,8% |

2.4. Período medio de pago a proveedores

El Grupo ha pagado a sus proveedores durante el ejercicio 2017 con un período medio de pago ponderado de aproximadamente 48 días. Esta cifra se encuentra dentro del período medio legal establecido por la Ley 15/2010 que es de 30 días, ampliados a 60 días en aquellos casos con pactos entre las partes.

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.

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 2017, 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. 17 | | Dic. 16 | | Variac. |
|--|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|
| | Importe | % | Importe | % | |
| Otros activos financieros corrientes | 91.206 | 29,3% | 101.884 | 28,8% | -10,5% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 220.134 | 70,7% | 251.839 | 71,2% | -12,6% |
| Total posiciones activas | 311.340 | 100% | 353.723 | 100% | -12,0% |
| Deuda financiera no corriente (*) | 311.623 | 82,4% | 383.617 | 85,1% | -18,8% |
| Instr. financieros derivados pasivos no corrientes | 591 | 0,2% | 906 | 0,2% | -34,7% |
| Deuda financiera corriente | 65.828 | 17,4% | 66.344 | 14,7% | -0,8% |
| Total posiciones pasivas | 378.042 | 100% | 450.867 | 100% | -16,2% |
| TOTAL DFN | 66.702 | | 97.143 | | -31,3% |

(*) 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 2017 se sitúa en 66,7 millones de euros, frente a los 97,1 millones de euros que había a cierre de diciembre 2016, presentando una reducción del 31,3%.

Se observa una reducción de las posiciones pasivas del 16,2%, 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, así como por el inicio durante 2017 de la fase de amortización de la deuda sindicada en España.

Dentro de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2017, se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE por importe de 143,3 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 2018. 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

Las principales obligaciones a las que está expuesto el Grupo son las derivadas de los contratos de financiación (ver Nota 16 de las notas adjuntas), así como las obligaciones intrínsecas de los contratos de construcción y servicio con los clientes. No hay compromisos futuros de inversión o compra de activos por montos significativos.

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 del Grupo son el de mercado (los relativos a la suficiencia de la demanda de servicios y productos), el regulatorio y político, el laboral, medioambiental, mantenimiento de la calidad y adecuación a lo establecido en el marco contractual con clientes, etc.

En la fase de aceptación de proyectos, y al objeto de poder garantizar su realización de acuerdo a los parámetros contractuales establecidos, con unos parámetros de máxima calidad, garantizando la satisfacción del cliente y cumpliendo los niveles de rentabilidad mínima exigida, se hace un estudio individualizado de cada proyecto.

Así mismo, el Grupo posee un Departamento Jurídico Internacional y Fiscal, que analizan las posibles repercusiones de los diferentes marcos normativos en la actividad del Grupo, el marco fiscal, etc., dada su creciente presencia internacional, como manera de evitar riesgos derivados de normativas locales.

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 la Sociedad, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras (detallado en la memoria). Adicionalmente, la Dirección Financiera del Grupo SANJOSE, del que la Sociedad forma parte, 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 en aquellos casos que considera necesarios.
- **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 de gestión consolidado.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre

Con fecha 30 de enero de 2018 se ha celebrado la Junta General Extraordinaria de accionistas de la sociedad asociada "Distrito Castellana Norte, S.A.", en la que se ha procedido a ampliar su capital social en un importe total de 18.871 miles de euros. El Grupo SANJOSE, a través de su participada "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.", ha acudido a la ampliación suscribiendo y desembolsando íntegramente un total de 15.386 acciones, correspondientes al 24,46% del capital social, por importe de 4.624 miles de euros.

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener repercusión en el Grupo.

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 2018 y 2019, y la mejora del PIB en el 2016 y 2017, hace pensar que la economía nacional en 2018 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, México, etc.) para incrementar su presencia.
 - o Aprovechando nuevas posibilidades de expansión.

En este sentido, en el 2017, el Grupo trabaja en la consecución de nuevos proyectos, que acompañen los ya adjudicados en 2016 que se están desarrollando ya en el ejercicio. En 2016 el Grupo fue adjudicatario 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), así como de los trabajos de movimiento de tierras y estabilización de suelos del aeropuerto de Navi Mumbai, en joint venture al 50% con GVK Projects & Technical Services Ltd, con un presupuesto aproximado de 105 millones de euros. Adicionalmente se le adjudicó también la construcción de un nuevo resort en Cabo Verde, concretamente en la Isla de Boavista. El White Sands Hotel & Spa 5 estrellas tendrá una superficie construida de 70.606 m² en una parcela de 130.500 m².

Durante el ejercicio 2017, La Corporación Administrativa del Poder Judicial, Ministerio de Justicia de Chile, ha adjudicado al Grupo SANJOSE Constructora, por un importe de aproximadamente 25 millones de dólares, la ejecución del nuevo Centro Judicial de La Serena en la provincia de Coquimbo (Chile), obra que ha iniciado en el último trimestre del ejercicio. Adicionalmente, durante el 2017, al Grupo le ha adjudicado el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) el proyecto y obra integral relativo al programa de emergencia para la rehabilitación de dos hospitales en los estados de Puebla y Morelos que sufrieron importantes desperfectos tras el terremoto que azotó el país el pasado 19 de septiembre de 2017. El Grupo, también se ha adjudicado, el proyecto y construcción de la ampliación de la planta potabilizadora general Belgrano, en Buenos Aires (Argentina) a la UTE formada por SANJOSE Constructora y Técnicas de Desalinización de Agua, que constituye uno de los emprendimientos de mayor envergadura en materia de agua desarrollados en el distrito y asciende a una inversión superior a 130

millones de dólares, que será financiada por el Estado nacional y el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), así como la nueva sede del Banco Central de Cabo Verde, por 16,7 millones de euros a SANJOSE Constructora Cabo Verde en joint venture con SGL - Sociedade de Construções, su nueva sede diseñada por el Premio Pritzker Álvaro Siza Vieira.

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 (de los proyectos realizados destacan en Lima el Condominio Parques de la Huaca y el Condominio del Aire), Grupo SANJOSE compró en 2016, un terreno de aproximadamente 20.000 m² de superficie en el distrito de Bellavista, en la provincia del Callao, Lima (Perú), en el que se pretende construir más de 1.000 viviendas. El plazo de ejecución en principio se estima no será inferior a 6 años.

Durante el ejercicio 2017, dentro de la estrategia de ampliar la cartera de servicios en el mercado nacional, el Grupo consiguió la adjudicación por parte del Ministerio de Fomento, a la UTE formada por SANJOSE Constructora y Eifagge Infraestructuras, de la ejecución de diversas operaciones de conservación y explotación del sector CC-3 de Cáceres, Extremadura. El contrato supone la conservación integral y mantenimiento de vías de titularidad estatal durante 4 años de 254 kilómetros de longitud.

Así mismo, destaca la adjudicación de los trabajos de construcción del nuevo inmueble del hotel NH de Málaga, que supondrá la construcción de un inmueble de planta baja y 4 alturas con capacidad para 115 habitaciones, así como la adjudicación por el Grupo de comunicación Secuoya a SANJOSE Constructora, de los trabajos para construir en Tres Cantos (Madrid), un gran proyecto empresarial denominado Ciudad de la Tele.

Un gran 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.

Atendiendo a la cartera de 1.630 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 los países extranjeros, sobre todo en aquellos en los que tiene presencia y *expertise*.

No se estima, con base en la información disponible a la fecha, que a corto/medio plazo 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, SANJOSE aspira a ser un referente en el desarrollo tecnológico. El tipo de actividades desarrolladas por SANJOSE exige una innovación continua, tanto por la evolución de la tecnología que rodea a los proyectos como por la estrategia del Grupo, que apuesta por la introducción en nuevos mercados que demanden un alto valor añadido y una especialización técnica muy elevada.

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 Grupo SANJOSE aspira a ser un referente en el desarrollo tecnológico. El tipo de actividades desarrolladas por el Grupo exige una innovación continua, tanto por la evolución de la tecnología que rodea a los proyectos como por la estrategia del Grupo, que apuesta por la introducción en nuevos mercados que demanden un alto valor añadido y una especialización técnica muy elevada.

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.

Dentro de las 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. Dentro de la cartera de proyectos del último periodo destacar el proyecto para la detección y disipación por precipitación de niebla mediante agentes higroscópicos, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial con número de expediente IDI-20150870 y enmarcado dentro del programa INNODEMANDA.

Destacar que a 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, el Grupo 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.

8. Adquisición y enajenación de operaciones propias

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Capitalización * (Miles de Euros) | 230.843 | 210.034 |
| Nº de acciones (x 1.000) | 65.026 | 65.026 |
| Precio cierre período (euros) | 3,55 | 3,23 |
| Último precio período (euros) | 3,55 | 3,23 |
| Precio máximo período (euros) | 4,7 | 4,95 |
| Precio mínimo período (euros) | 2,58 | 0,7 |
| Volumen (miles de acciones) | 92.077 | 119.561 |
| Efectivo (miles de euros) | 333.066 | 306.897 |

* 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 en España, 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 distribución del beneficio del ejercicio 2017, por importe de 401 miles de euros, a compensación de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

10. Estado de información no financiera

A través del presente estado de información no financiera, el Grupo SANJOSE tiene el objetivo de informar sobre las cuestiones ambientales, sociales y relativas al personal, en relación con los derechos humanos, y a la lucha contra la corrupción y el soborno.

10.1. Modelo de negocio

Grupo SANJOSE se estructura como un conglomerado de empresas que actúa en diversos sectores a nivel global. Desde su constitución, el núcleo de actividad ha sido la construcción.

El Grupo tiene su domicilio social y oficinas centrales en España. No obstante, opera en más de 20 países a lo largo de los 5 continentes.

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.

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

10.2. Líneas de actividad

Las principales líneas de actividad que desarrolla el Grupo son las siguientes:

- Construcción
- Concesiones y servicios
- Energía y medio ambiente
- Ingeniería y Project Management

Construcción:

Desde su constitución, Grupo SANJOSE se ha identificado como un grupo constructor, abarcando tanto la obra de edificación, como la obra civil, así como la construcción industrial, destacando por el alto nivel de calidad en el proceso de producción y de satisfacción de sus clientes.

El principal objetivo es mantener los estándares de calidad y satisfacción de clientes y proveedores, incidiendo en el proceso de diversificación territorial en áreas y países con crecimiento sostenible, de alta solvencia económica y que presenten interesantes oportunidades de negocio, combinándolo con la búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes.

El Grupo crea valor, mejorando la rentabilidad de la inversión e impulsando el desarrollo de regiones y países con la construcción de edificaciones singulares, el desarrollo de las infraestructuras de transporte más respetuosas con el entorno natural y los proyectos más innovadores y sostenibles.

Concesiones y servicios:

Grupo SANJOSE presta servicios de mantenimiento industrial, de edificios e infraestructuras, así como conservación de parques y jardines, tanto a nivel nacional como internacional.

Desde la perspectiva internacional destacan los contratos de concesión para la construcción y posterior mantenimiento de los hospitales de Chile: la fase de construcción finalizó durante el segundo semestre del ejercicio 2013, iniciándose de forma inmediata la puesta en funcionamiento, y en consecuencia la prestación de los servicios de mantenimiento y otros establecidos en el contrato, siendo el periodo de operación y mantenimiento de 15 años.

A nivel nacional se mantiene una cartera de prestación de servicios relativamente diversificada y estable, especializada en mantenimiento de hospitales, edificios de oficinas y comerciales, grandes infraestructuras, etc.

Energía:

Grupo SANJOSE construye y mantiene plantas o centrales energéticas: plantas de poligeneración, plantas fotovoltaicas, parques eólicos, etc., focalizándose en el desarrollo de energías limpias, respetando el medio ambiente, y apostando por políticas de desarrollo sostenible y eficiencia energética.

En la actualidad cabe destacar la construcción y explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, cuya concesión se extiende hasta el mes de marzo de 2047. Así mismo, la planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica de 5,4 MW de "El Gallo", situada en Jaén, construida por el Grupo y que actualmente mantiene y gestiona íntegramente.

Igualmente, el Grupo participó en la construcción y gestión de dos parques eólicos en Uruguay, con una potencia total de 90 MW, que entraron en funcionamiento a finales del ejercicio 2015. Durante el ejercicio 2017, el Grupo vendió la sociedad tenedora de dichos parques.

Ingeniería y Project management:

El Grupo cuenta con un área de estudios e ingeniería con muchos años de experiencia acumulada. Se trata de equipos multidisciplinares y dinámicos, integrados por consultores, economistas, ingenieros, arquitectos, etc.

Se estudian los proyectos desde diversos puntos de vista y especialidades, hasta conseguir desarrollar una estrategia y una actuación capaz de cumplir los objetivos definidos por el cliente y el retorno de su inversión en todas las fases del proyecto: fases de evaluación, estudio y diseño; ejecución, y; explotación.

Otros negocios:

Debido a la existencia de sinergias con las actividades principales del Grupo, con el ánimo de diversificar actividades, o bien para aprovechar oportunidades de negocio existentes, el Grupo aborda, desde una perspectiva más residual y marginal, otras áreas de negocio. Cabría destacar las siguientes:

- Inmobiliaria: actualmente el Grupo concibe la actividad inmobiliaria como secundaria y complementaria a la actividad de construcción residencial.
- Distribución comercial: en términos cualitativos, y en relación con las cifras aportadas por el resto de actividades, la importancia de esta actividad dentro del Grupo es menor. No obstante, a través del grupo de sociedades lideradas por "Comercial Udra, S.A.", el Grupo SANJOSE es una de las distribuidoras más importantes y con mayor proyección de España y Portugal. Desarrolla su actividad desde hace más de 20 años, especializándose en marcas internacionales de deporte y moda del máximo prestigio.
- Actividad agropecuaria: el Grupo SANJOSE participa de forma mayoritaria en el capital de Carlos Casado, S.A. Es una de las principales compañías agropecuarias de Latinoamérica, fundada en el año 1909, que cotiza en la Bolsa de Buenos Aires y Nueva York. Es matriz de un grupo de sociedades que opera en Argentina, Paraguay y Uruguay, que cuenta entre sus activos más relevantes con aproximadamente 200.000 Ha de terreno en la zona del Chaco paraguayo. Se trabaja año a año para mejorar la productividad agrícola de las tierras, con el máximo respeto al medio ambiente, e incorporando avances tecnológicos que redundan en un incremento de la eficiencia en los cultivos, lo que le ha permitido asentarse como un importante proveedor de alimentos a nivel global.
- Desarrollos urbanísticos: el Grupo SANJOSE participa en dos grandes proyectos urbanísticos, uno situado en Buenos Aires, Argentina (transformación urbana de La Matanza – Parque Lagos) y otro en Madrid (Distrito Castellana Norte). En ambos casos, se encuentran en proceso de definición y estudio, estando pendientes los permisos y autorizaciones administrativas correspondientes.

10.2. Sistemas de control y gestión de riesgos

Grupo SANJOSE, se dota de una dirección local en cada uno de los países en los que tiene presencia, con profesionales con gran experiencia y conocimientos relacionados con el país y el tipo de actividad. Adicionalmente cuenta con departamentos de apoyo y control a nivel central, ubicados en las oficinas centrales del grupo en Madrid.

El alcance del sistema de gestión de riesgos abarca la totalidad del Grupo, con independencia de la actividad y región geográfica.

La Dirección de Auditoría Interna del Grupo, con base en los siguientes principios:

- gestión integral del riesgo,
- valoración de los riesgos y establecimiento del nivel de riesgo asumido,
- respeto del código ético y anticorrupción, y
- consistencia y coherencia del sistema de control interno de la información financiera,

Identifica y evalúa los riesgos a los que está expuesto (incluido el fiscal). Este proceso permite identificar de forma anticipada y valorar los riesgos que afectan el Grupo, en función de su probabilidad de ocurrencia y de su impacto potencial sobre los objetivos estratégicos del negocio, con el objeto de tomar las medidas de gestión y de aseguramiento más idóneas atendiendo a la naturaleza y ubicación del riesgo.

El consejo de administración de la sociedad dominante aprueba la política en materia de control y gestión de riesgos que el comité de auditoría, u otros especiales según la materia, analizan y evalúan con los informes de la Dirección de Auditoría Interna.

Los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo, derivados del tipo de actividad que lleva a cabo y relacionados con los riesgos inherentes a los mercados en los que opera, que afectan al desarrollo de la estrategia del Grupo, a su capacidad de creación de valor y, en general, a la consecución de sus objetivos, son los siguientes:

-Riesgo de mercado: en particular, los relativos a la demanda de servicios y productos que ofrece el Grupo.

La ralentización del crecimiento en la actividad económica a nivel mundial como consecuencia de la crisis económico-financiera, ha reducido la demanda de infraestructuras y de construcción en general. Esta circunstancia incrementa la competencia, con el consiguiente aumento de la presión en precios y reducción de márgenes.

-Riesgo regulatorio y político: relativo al cumplimiento de los requerimientos legales que afectan al desarrollo de la actividad. El número de países en los que opera el Grupo es elevado, estando sujeto al marco normativo de cada país. Adicionalmente, alguno de los activos gestionados por el Grupo están sometidos a regulación específica, considerada en la elaboración de sus planes de negocio. Se pueden producir cambios regulatorios o legislativos no previstos que pueden modificar el entorno jurídico y normativo, condicionando la capacidad del Grupo para gestionar y rentabilizar sus negocios.

En ciertos casos, el adecuado y completo desarrollo de negocio del Grupo puede estar afecto y condicionado por decisiones políticas o cambios en las estructuras de gobierno que pueden resultar contrarias a los intereses del Grupo, incrementando la dificultad de consecución del plan de negocio.

-Seguridad de la información y ciberataques: ocurrencia de actos criminales, de naturaleza cibernética, que puedan afectar a sus activos y suponer paralización prolongada de las operaciones.

-Conflictividad laboral: prestación de servicios intensivos en mano de obra, en diversidad de ubicaciones geográficas y de legislaciones laborales aplicables. Posibilidad de que puedan surgir conflictos individuales o colectivos con empleados que perjudiquen la capacidad productiva del Grupo y/o la reputación corporativa.

-Riesgo financiero: exposición al riesgo de crédito, de liquidez, riesgo de cambio y tipos de interés.

-Riesgo operativo: la actividad del Grupo consiste principalmente en el diseño, desarrollo y gestión de proyectos de construcción. El Grupo se dota de controles muy exigentes al objeto de asegurar el buen desarrollo de su actividad, y la prestación de los servicios de máxima calidad a sus clientes. Cumplimiento de los niveles de calidad y de los plazos de entrega comprometidos de los bienes y servicios que presta el Grupo.

-Incumplimiento contractual con terceros: potencial incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas con terceros (clientes, proveedores, entidades financieras, administraciones públicas, etc.) que pueden ocasionar sanciones o poner en peligro la continuidad de los proyectos y/o la posición financiera del Grupo.

-Daños al medioambiente: actuaciones que puedan tener un potencial impacto negativo en el medioambiente y en el entorno natural en el que el Grupo desarrolla su actividad.

-Riesgo de fraude y corrupción: la diversidad de proyectos, ubicaciones geográficas y el elevado número de clientes, proveedores, trabajadores y, en general, grupos de interés con los que se interactúa, exponen al Grupo

al riesgo de prácticas fraudulentas que persiguen obtener un beneficio a costa de generar un quebranto patrimonial directo al Grupo, o bien a cualquiera de los integrantes de los grupos de interés relacionados.

Código de conducta:

El Grupo SANJOSE cuenta con un Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos que tiene por objeto principal institucionalizar la cultura ética corporativa implantada en el Grupo, la cual está orientada al cumplimiento normativo y al desarrollo y mejora de la responsabilidad social corporativa.

El Modelo se compone principalmente de un Código de Conducta, de la Política Anticorrupción y del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, estando aprobado por el Consejo de Administración del Grupo, e informado al resto de la organización, publicado en la web corporativa del Grupo.

Se contemplan actuaciones formativas que afectan a la totalidad de la organización, de forma que se garantiza la adecuada difusión, entendimiento y compromiso de todos los agentes afectados.

Los principios que constituyen las fuentes en las que se inspira el Código de Conducta del Grupo, son los incluidos en el Pacto Mundial de las Naciones Unidas en materia de derechos humanos.

El Modelo contempla, como pilar básico para asegurar una adecuada cultura de cumplimiento, la existencia de una serie de herramientas, manuales, protocolos y procedimientos que el Grupo tiene implantados, que permiten mitigar el riesgo de que se produzcan incumplimientos o infracciones. Cabe destacar la existencia de herramientas informáticas de control integrado de la información implantadas en el Grupo. Proporciona un sistema informático completo que, entre otros, incluye la gestión de los recursos humanos, la planificación y control de los recursos financieros, la gestión comercial, la gestión integral de las obras y proyectos, etc. En especial, proporciona un potente soporte para el registro de la información financiera y gestión documental, asegurando un adecuado, seguro, íntegro y completo sistema de registro, documentación y aprobación de las operaciones.

El órgano encargado de analizar potenciales incumplimientos y de proponer, si procede, acciones correctoras y/o sanciones es el Órgano de Vigilancia. Se trata de un órgano colegiado de carácter interno encargado de supervisar el funcionamiento y el cumplimiento del Modelo mediante la ejecución de, entre otras, las siguientes funciones:

- Revisión de la adecuación del Modelo y promoción de su actualización siempre que lo considere oportuno.
- Promoción de la difusión del Modelo y supervisión de las actuaciones de formación que se realicen.
- Recepción y gestión de las denuncias que se reciban a través del Canal de Denuncias.
- Instrucción de procesos de revisión internos que se realicen cuando exista algún indicio de hechos ilícitos.
- Informar al Consejo de Administración.

El Órgano de Vigilancia es nombrado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y goza de plena autonomía e independencia para la realización de sus funciones. Entre sus componentes cabe destacar la figura del Oficial de Cumplimiento, persona responsable de liderar las actuaciones encomendadas al Órgano de Vigilancia.

Canal de denuncias:

El Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos implantado por el Grupo contempla, entre otros, la existencia de un canal de denuncias.

Los administradores, directivos y empleados del Grupo tienen la obligación de informar al Órgano de Vigilancia de cualquier hecho del que tengan conocimiento que pueda constituir un delito o incumplimiento del Modelo y de los controles a los que el Modelo se refiere (Código de Conducta, Política Anticorrupción, y demás herramientas, manuales, protocolos y procedimientos internos), incluidos los referidos a aspectos de naturaleza financiera o contable.

Para la comunicación de los hechos presuntamente ilícitos o constitutivos de incumplimiento (incluyéndose las conductas irregulares de naturaleza financiera, contable o de cualquier otra similar) el denunciante podrá servirse de alguna de las vías siguientes, constituyendo éstas el canal de denuncias del Grupo:

- Por correo electrónico, en la dirección establecida por el Grupo a estos efectos.
- Mediante entrevista personal o conversación telefónica con el Oficial de Cumplimiento.

Con independencia de la fórmula elegida por el denunciante, el Grupo garantiza plenamente la confidencialidad de la identidad del denunciante.

El Oficial de Cumplimiento realizará las actividades de instrucción que estime oportunas para valorar, analizar y resolver las denuncias que se le presenten, para lo cual, y siempre dentro de la total y absoluta confidencialidad y discreción, se apoyará en los expertos internos y externos que entienda oportunos.

En especial, en lo referente a irregularidades de naturaleza financiera y contable, el Órgano de Vigilancia informará adecuadamente al Comité de Auditoría.

Compromiso con la calidad:

La política de calidad del Grupo SANJOSE tiene como objetivo alcanzar la plena satisfacción de nuestros clientes, incrementado el nivel de calidad de las obras y servicios desarrollado, a través de la mejora continua y la implicación del personal.

El resultado de esta estrategia es un sistema de calidad eficaz y adecuado al funcionamiento del Grupo, basado en las directrices en la norma ISO 9001.

El compromiso de SANJOSE con la calidad proporciona el marco para establecer y revisar las siguientes metas:

- Ofrecer un servicio adaptado a las necesidades y expectativas de nuestros clientes.
- Proporcionar un alto nivel de calidad en nuestras obras y servicios, asegurando el cumplimiento de especificaciones, legislación y normativa de aplicación.
- Implicar, motivar y comprometer tanto a la dirección como a los trabajadores para conseguir una participación activa en la gestión, desarrollo y aplicación del sistema.
- Establecer programas de formación permanentes, que nos permiten disponer de personal con un alto nivel de cualificación.

El Grupo SANJOSE ha obtenido el reconocimiento de su compromiso con la calidad a través de la certificación de los sistemas implantados en las siguientes empresas del Grupo:

> **CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0510/1997

> **SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1202/1998-002/00

> **CARTUJA INMOBILIARIA, S.A.U.**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1363/1999

> **EBA, S.L.**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1170/2004

> **TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1202/1998

> **TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión de Calidad de pdtos. sanitarios

Nº Certificado: GS-0010/2016

> **CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., suc. Portugal**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0011/2002

> **CONSTRUTORA UDRA LDA.**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0102/2011

> **SAN JOSE CONTRACTING, L.L.C. (ABU DHABI)**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: AE-BAS-Q0003670

> **CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. sucursal en Perú**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0510/1997 - 002/00

> **SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSE TECNOCONTROL, S.A. (CHILE)**

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: BVCSG5570

Medio ambiente:

La política ambiental del Grupo SANJOSE integra la protección del medio ambiente como un componente esencial, implícito de sus actividades y objetivos.

El compromiso del Grupo se centra en potenciar la defensa, protección y preservación del entorno natural que podría verse afectado por su actividad. El Grupo tiene ls siguientes objetivos estratégicos en materia ambiental:

- Implantar medidas para minimizar el impacto ambiental de la actividad, ya sean obras o servicios.
- Reducir la generación de residuos, favoreciendo el reciclaje y valorización de los mismos.
- Utilizar racionalmente los recursos naturales existentes.
- Fomentar la conciencia ecológica de los trabajadores implicándoles en la estrategia ambiental del Grupo.

El Grupo ha obtenido el reconocimiento de su compromiso con el medio ambiente a través de la certificación en la norma ISO 14001, de los sistemas de gestión implantados en las siguientes empresas del Grupo:

> **CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2003/0398

> **SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0395 - 002/00

> **CARTUJA INMOBILIARIA, S.A.U.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2006/0028

> **EBA, S.L.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0371

> **TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0395

> **CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. (suc.en Portugal)**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2009/0351

> **CONSTRUTORA UDRA LDA.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2011/0013

> **SAN JOSE CONTRACTING, L.L.C. (ABU DHABI)**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: AE-BAS-E0003671

> **CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. (suc.en Perú)**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2003/0398 - 002/00

> **SOC. CONCESIONARIA SAN JOSE TECNOCONTROL, S.A. (CHILE)**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: BVCSG5571

10.3. Responsabilidad Social Corporativa

Grupo SANJOSE asume como propios los 10 principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas en materia de derechos humanos, trabajo, medio ambiente y anticorrupción, que derivan de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo relativa a los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo, la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo y la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción.

Estos 10 principios son los siguientes:

1. Apoyar y respetar la protección de los derechos humanos proclamados en el ámbito internacional.
2. Asegurarse de no ser cómplices en abusos a los derechos humanos.
3. Respetar la libertad de asociación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.
4. Eliminar todas las formas de trabajo forzoso u obligatorio.
5. Abolir de forma efectiva el trabajo infantil.
6. Eliminar la discriminación con respecto al empleo y la ocupación.
7. Apoyar los métodos preventivos con respecto a problemas ambientales.
8. Adoptar iniciativas para promover una mayor responsabilidad ambiental.
9. Fomentar el desarrollo y la difusión de tecnologías inofensivas para el medio ambiente.
10. Trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluyendo la extorsión y el soborno.

El Grupo SANJOSE entiende la Responsabilidad Social Corporativa como un firme compromiso con el bienestar de la sociedad y las personas. Es un componente fundamental de su estrategia y un elemento diferenciador en el que trabaja desde su fundación. Actuando de forma responsable, transparente y sostenible con el objetivo de generar riqueza y bienestar y fomentado sus principios y compromisos en cada profesional del Grupo y en cada una de sus actuaciones allí donde opera:

- Máxima atención a las personas, a la calidad de sus condiciones de trabajo, de igualdad y formación.
- La prevención de riesgos laborales como cultura de empresa, especialmente la preventiva, a todos los niveles jerárquicos del Grupo.
- Respeto por la diversidad y creación de una política de igualdad de oportunidades, así como el desarrollo humano y profesional.
- Compromiso con el desarrollo sostenible y el mayor respeto por el medio ambiente, evitando en todo lo posible la contaminación y minimizando la generación de residuos.
- Vocación pública y generación de riqueza. Entendiendo las políticas de I+D+i y la calidad de los productos y servicios como la contribución de Grupo SANJOSE para mejorar el entorno social, económico y medioambiental de las regiones o países donde opera.
- Implantación de procedimientos formales y de diálogo abierto con todos los grupos de interés.
- Política de transparencia informativa.

Compromiso con los empleados:

Grupo SANJOSE tiene en su equipo humano su patrimonio fundamental, por lo que se entiende de especial importancia todo lo relacionado con la selección de personal, formación, gestión y promoción de equipos.

La experiencia, conocimiento y adopción a diferentes entornos y mercados es clave para asegurar la competitividad del Grupo y para conseguir los objetivos marcados.

La gestión de los recursos humanos se inspira en los códigos éticos de igualdad de oportunidades, diversidad cultural, promoción interna de los mejores y exigencia de valores como implicación y actitud empáticas, responsabilidad, constancia y compromiso.

Formación:

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha impartido 389 cursos de formación dirigida a mejorar las habilidades del personal en sus respectivos puestos de trabajo, lo que supone un total de 7.456 horas, repartidas entre las distintas empresas que lo integra, y dirigida a personal repartido entre todas las categorías profesionales.

Prevención de riesgos laborales:

Dada la actividad del Grupo, adquiere especial importancia la prevención de los riesgos laborales. El compromiso fundamental del Grupo SANJOSE con sus empleados es asegurar su integridad física y salud. Ello se expone en la política de prevención de riesgos laborales, de la que se deriva un sistema de gestión, que cumple con la legislación en materia de prevención y fomenta la cultura preventiva.

Los objetivos marcados por el Grupo en lo referente a este aspecto son muy ambiciosos, y muestran un elevado compromiso.

El sistema de gestión de prevención de riesgos laborales cuenta con certificado de acuerdo a la norma OHSAS 18001.

En cumplimiento de lo establecido en la normativa sobre prevención de riesgos laborales, desde el ejercicio 2011 el Grupo SANJOSE mantiene un servicio de prevención mancomunado que da servicios a las principales empresas del Grupo en España, abarcando a un total de 1.018 trabajadores teniendo contratada la especialidad de medicina del trabajo con Cualtis (servicio de prevención ajeno).

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha impartido formación específica al respecto de prevención de riesgos laborales consistente en un total de 9.467 horas (adicional a la formación de mejora de habilidades impartida por el Grupo).

Referido a las empresas que constituyen el servicio de prevención mancomunado, durante el ejercicio 2017 se han llevado a cabo las siguientes actividades preventivas:

| Actividades preventivas | Nº trabajadores afectados por las actuaciones |
|---|--|
| Diseño e implantación de Planes de Prevención según Ley 54/2003 | 635 |
| Evaluaciones iniciales de riesgos | 4 |
| Revisión o actualización de evaluaciones de riesgos | 8 |
| Planificación de la actividad preventiva | 220 |
| Seguimiento de las actividades planificadas | 635 |
| Información de los trabajadores | 635 |
| Formación de los trabajadores | 291 |
| Realización de planes de emergencia | 120 |
| Planificación de la vigilancia individual de la salud | 635 |
| Planificación de la vigilancia colectiva de la salud | 635 |
| Seguimiento de las actividades sanitarias planificadas | 635 |

Igualdad de oportunidades y política competitiva:

El Grupo, a través de su código ético, promueve la igualdad de oportunidades, rechazando cualquier tipo de discriminación en su totalidad. Actualmente, más del 12% de la plantilla media del Grupo son mujeres, ostentando cargos en todos los estratos organizativos del Grupo.

El Grupo cuenta con una política retributiva competitiva según los criterios de mercado, que garantiza la no discriminación. Así mismo, mantiene implantado un canal de denuncias de igualdad.

Prevención del acoso:

El Grupo manifiesta su más absoluto rechazo a cualquier tipo de acoso, entendiendo como clave para abordar este aspecto la prevención. Se cuenta con una política de prevención del acoso y un protocolo de prevención del acoso laboral y sexual, existiendo un canal de denuncias que goza de los niveles máximos de confidencialidad.

El Grupo posee un canal de denuncias a través del cual sus empleados pueden comunicar cualquier tipo de incidencia relacionada con el acoso.

10.4. Relación con accionistas e inversores

Grupo SANJOSE está comprometido con la creación de valor para sus accionistas e inversores y con la máxima transparencia, por lo que adopta procedimientos específicos para garantizar la corrección, integridad y veracidad de la información que transmite, con el fin de que los accionistas, inversores institucionales, analistas financieros u otros, cuenten con el adecuado conocimiento y comprensión de las estrategias empresariales y del desarrollo de la gestión para la toma de decisiones.

Estructura de capital:

El capital social de Grupo Empresarial San José, S.A. (sociedad dominante del Grupo SANJOSE) se compone de 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta y con los mismos derechos políticos y económicos. Las acciones cotizan en las bolsas españolas y en el Mercado Continuo desde su admisión a cotización el 20 de julio de 2009.

Al cierre del ejercicio 2017, la estructura accionarial es la siguiente:

| | |
|--|---------|
| - D. Jacinto Rey González | 48,291% |
| - Dña. Julia Sánchez Ávalos | 7,52% |
| - Dña. M ^a de las Virtudes Sánchez Ávalos | 5,24% |
| - Dña. M ^a José Sánchez Ávalos | 4,01% |
| - Otros miembros del consejo de administración | 1,170% |

Respeto de los derechos de accionistas e inversores:

El consejo de administración del Grupo SANJOSE es responsable de la gestión y supervisión al más alto nivel de la información suministrada a los accionistas, a los inversores institucionales y a otros miembros del mercado, debiendo tutelar, proteger y facilitar el ejercicio de sus derechos e intereses en el marco de la defensa del interés social, de acuerdo con los siguientes principios generales:

- Transparencia, integridad, inmediatez, igualdad y simetría en la difusión de la información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los accionistas que se encuentren en idénticas condiciones y no estén afectados por conflictos de competencia o de interés. Protección de los intereses y derechos legítimos de todos los accionistas.
- Fomento de la información regular y permanente de los accionistas, y no únicamente con ocasión de la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas, poniendo a su disposición cauces efectivos para que se encuentren regularmente informados sobre la gestión del Grupo.
- Cumplimiento de lo previsto en la Ley y en la normativa de gobierno corporativo del Grupo SANJOSE y de los principios de cooperación y transparencia con las autoridades, organismos, reguladores y administraciones competentes.
- Cumplimiento de las reglas y normativa sobre tratamiento de la información privilegiada y de la información relevante, relaciones con los accionistas y comunicación con los mercados de valores, contenidas tanto en la normativa general aplicable como en la propia del Grupo SANJOSE: reglamento del consejo de administración, reglamento interno de conducta en los mercados de valores y código de conducta.

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha publicado los siguientes hechos relevantes en la web de la CNMV:

1. 28 de febrero de 2017: información de la información financiera correspondiente al segundo semestre del ejercicio 2016, así como de las cuentas anuales consolidadas e individuales de Grupo Empresarial San José, S.A.
2. 28 de febrero de 2017: informe de resultados del Grupo correspondiente al ejercicio 2016.
3. 28 de febrero de 2017: publicación del informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2016.
4. 28 de febrero de 2017: publicación del informe anual de remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio 2016.
5. 27 de abril de 2017: información financiera intermedia sobre los resultados del primer trimestre del ejercicio 2017.
6. 10 de mayo de 2017: convocatoria de la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante.
7. 22 de junio de 2017: información sobre los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante.
8. 26 de julio de 2017: se informó sobre la existencia de convocatoria de celebración del consejo de administración de la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A."
9. 27 de julio de 2017: información sobre el desarrollo del consejo de administración de la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A." celebrado ese mismo día.
10. 27 de julio de 2017: información financiera intermedia sobre los resultados del primer semestre de 2017.
11. 27 de julio de 2017: informe de resultados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2017.
12. 7 de noviembre de 2017: información financiera intermedia sobre los resultados del tercer trimestre del ejercicio 2017.

11. 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 2017.

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 2017, 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 2017, extendidos en 109 folios de papel común, así como el Informe de Gestión consolidado adjunto, extendido en un total de 27 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 2018.

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Sunil Kanoria

D. Enrique Martín Rey

D^a. 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

El Consejero D.Roberto Álvarez ha asistido a la reunión del Consejo vía telemática, a través de videoconferencia.

Los Consejeros D.Guillermo E.Nielsen D.Nasser Al Darei y D.Sunil Kanoria han 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:** 2017

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 137 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