

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

Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, Informe de Gestión consolidado y Estado de Información no Financiera 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 2018, 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 2018, 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 producción ejecutada en el periodo o al registro contable de las modificaciones sobre el contrato inicial, todo ello en el marco de los criterios establecidos por la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" que el Grupo ha aplicado por primera vez con efecto 1 de enero de 2018 (Véase Nota 2.1).

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 consistido, entre otros, en la realización de pruebas analíticas sustantivas relativas a la evolución de los márgenes de obra y en el análisis de una selección de proyectos, basado en factores cualitativos y cuantitativos.

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.

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 4.11 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 2018, 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 (IAGC), 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 ha 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 no financiera mencionada en el apartado a) anterior se presenta en el informe separado, "Estado de la información no financiera consolidado" al cual se incluye referencia en el informe de gestión consolidado, que la información del IAGC, mencionada en dicho apartado, se incluye 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 2018 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 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

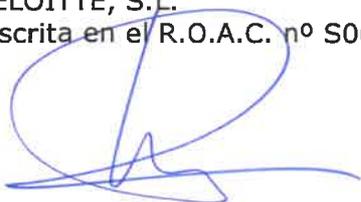
La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 28 de febrero de 2019

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2018 nos nombró como auditores del Grupo por un período un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 2019

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 2018, Informe de Gestión
Consolidado y Estado de Información No
Financiera Consolidado.

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

Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Miles de Euros)

| ACTIVO | Nota | 31-12-2018 | 31-12-2017 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Nota | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--|-----------|------------|------------|---|-------|------------|------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | PATRIMONIO NETO: | | | |
| Inmovilizado intangible | 10 | 18.079 | 19.581 | Capital social | | 1.951 | 1.951 |
| Fondo de comercio de consolidación | 9 | 9.984 | 9.984 | Prima de emisión | | 155.578 | 155.578 |
| Inmovilizado material | 7 | 71.033 | 45.349 | Reservas | | (197.226) | (197.627) |
| Terrenos y construcciones | | 53.766 | 27.459 | Legal y estatutarias | | 263 | 263 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 17.267 | 17.890 | Otras reservas | | (197.489) | (197.890) |
| Inversiones inmobiliarias | 8 | 10.731 | 3.297 | Reservas en sociedades consolidadas | | 47.004 | 39.855 |
| Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos | 11 | 40.422 | 50.373 | Diferencias de conversión de sociedades consolidadas | | (51.053) | (60.365) |
| Instrumentos de patrimonio | | 40.422 | 49.918 | Ajustes en patrimonio por valoración | | 154 | (67) |
| Créditos a empresas asociadas y otros | 13.4 | - | 455 | Resultado del ejercicio | | 13.198 | 11.440 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 11 y 13.4 | 87.738 | 123.481 | Total Fondos Propios | | (30.394) | (49.235) |
| Instrumentos de patrimonio | | 2.941 | 3.169 | Intereses de accionistas minoritarios | | 24.262 | 20.866 |
| Créditos a terceros | | 83.986 | 118.428 | TOTAL PATRIMONIO NETO | 14 | (6.132) | (28.369) |
| Otros activos financieros | | 811 | 1.884 | | | | |
| Activos por impuestos diferidos | 20 | 36.558 | 35.135 | PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 274.545 | 287.200 | Provisiones a largo plazo | 15 | 40.121 | 30.313 |
| | | | | Deudas a largo plazo | 16 | 252.435 | 420.096 |
| | | | | Obligaciones y otros valores negociables | | 66.476 | 102.463 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | | 180.940 | 314.009 |
| | | | | Otros pasivos financieros | | 5.019 | 3.624 |
| | | | | Pasivo por impuestos diferidos | 20 | 25.635 | 19.541 |
| | | | | Periodificaciones a largo plazo | | 865 | 904 |
| | | | | TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | | 319.056 | 470.854 |
| | | | | PASIVO CORRIENTE: | | | |
| | | | | Provisiones a corto plazo | 22.10 | 31.227 | 37.895 |
| | | | | Deudas a corto plazo | 16 | 177.149 | 65.828 |
| | | | | Obligaciones y otros valores negociables | | 32.714 | 33.426 |
| | | | | Deudas con entidades de crédito | | 141.935 | 29.069 |
| | | | | Otros pasivos financieros | | 2.500 | 3.333 |
| | | | | Deudas con empresas asociadas y otras partes vinculadas | 23 | 12 | 5.838 |
| | | | | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 18 | 469.068 | 406.579 |
| | | | | Proveedores | | 327.221 | 260.458 |
| | | | | Proveedores, empresas asociadas y otras partes vinculadas | | - | - |
| | | | | Acreedores varios | | 6.352 | 3.481 |
| | | | | Personal, remuneraciones pendientes de pago | | 5.044 | 4.446 |
| | | | | Administraciones Públicas acreedoras | 20 | 19.915 | 19.524 |
| | | | | Anticipos de clientes | 13.1 | 110.536 | 118.670 |
| | | | | Periodificaciones a corto plazo | | 5.417 | 5.751 |
| | | | | TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 682.873 | 521.891 |
| TOTAL ACTIVO | | 995.797 | 964.376 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 995.797 | 964.376 |

Las Notas 1 a 26 de la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2018.

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

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017

(Miles de Euros)

| | Nota | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
|--|-----------|------------------|------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 22.1 | 758.423 | 682.868 |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso | 22.11 | 1.351 | (2.200) |
| Trabajos realizados por la empresa para su activo | 7 | 3 | 547 |
| Aprovisionamientos | 22.2 | (507.455) | (464.147) |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles | | (167.083) | (198.062) |
| Trabajos realizados por otras empresas | | (340.696) | (263.972) |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos | 12.7 | 324 | (2.113) |
| Otros ingresos de explotación | | 11.863 | 8.871 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 11.813 | 8.827 |
| Subvenciones incorporadas al resultado del ejercicio | | 50 | 44 |
| Gastos de personal | 22.3 | (116.801) | (103.034) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (91.762) | (81.968) |
| Cargas sociales | | (25.039) | (21.066) |
| Otros gastos de explotación | | (103.975) | (85.274) |
| Servicios exteriores | | (86.910) | (72.665) |
| Tributos | | (6.455) | (5.571) |
| Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por op.comerciales | | (8.061) | (6.586) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (2.549) | (452) |
| Amortización del inmovilizado | 7, 8 y 10 | (5.040) | (6.762) |
| Exceso de provisiones | | 580 | 88 |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado | 22.9 | (26) | 106 |
| Resultado por diferencias negativas de consolidación | 2.4.d | 2.108 | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 41.031 | 31.063 |
| Ingresos financieros | 22.7 | 12.913 | 16.298 |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio | | 27 | 21 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | - | 574 |
| -En empresas asociadas y otras partes vinculadas | | | |
| -En terceros | | 12.886 | 15.703 |
| Gastos financieros | 22.8 | (21.679) | (22.455) |
| Por deudas con empresas asociadas y otras partes vinculadas | | 10 | 31 |
| Por deudas con terceros | | (21.689) | (22.486) |
| Por actualización de provisiones | | - | - |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | | - | 27 |
| Diferencias de cambio | | 7.606 | (392) |
| Ajuste por inflación en economías hiperinflacionarias | 2.3 | (6.385) | - |
| Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros | 22.12 | (6.578) | (1.936) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (14.123) | (8.458) |
| Resultado de entidades valoradas por el método de participación | 11 | 88 | (210) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 26.996 | 22.395 |
| Impuestos sobre beneficios | 20 | (8.828) | (10.127) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS | | 18.168 | 12.268 |
| RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS | | 4.970 | 828 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio] | | 13.198 | 11.440 |

Las Notas 1 a 26 de la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2018.

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017

(Miles de euros)

| | Nota | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|------|----------------|-----------------|
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | | 18.168 | 12.268 |
| Ingresos y gastos imputados directamente a PN | | 14.427 | (17.952) |
| -Por cobertura de flujos de efectivo | | 27 | (43) |
| -Por diferencias de conversión | | 2.456 | (17.919) |
| -Ajte.en PN en economías hiperinflacionistas | 2.3. | 11.954 | - |
| -Otros | | (5) | - |
| -Efecto impositivo | | (5) | 10 |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | (6.075) | 257 |
| -Por cobertura de flujos de efectivo | | 321 | 354 |
| -Por diferencias de conversión | 3 | (6.318) | - |
| -Otros | | (18) | (12) |
| -Efecto impositivo | | (60) | (85) |
| TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS CONSOLIDADOS | | 26.520 | (5.427) |
| a) Atribuidos a la Sociedad dominante | | 22.731 | (5.333) |
| b) Atribuidos a intereses minoritarios | | 3.789 | (94) |

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 del ejercicio 2018.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017

(Miles de Euros)

| | Nota | Capital social | Prima de emisión | Reserva legal | Otras Rvas. Sociedad Dominante | Rvas.en Soc.Consolidadas | | Dif.de conversión | Ajustes al patrimonio | Pérdidas y ganancias | Total PN atribuido a la Soc.dominante | Intereses minoritarios | Patrimonio Neto Total |
|---|------|----------------|------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | | | | | | En Soc.del Grupo | En Soc. asociadas | | | | | | |
| 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) | - | - | - |
| -A pago de dividendos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (1.030) | (1.030) |
| Variación del perímetro de consolidación | | - | - | - | - | (398) | 398 | - | - | - | - | 693 | 693 |
| Otros movimientos de patrimonio neto | | - | - | - | - | - | - | - | 24 | - | 24 | - | 24 |
| Total ingresos / (gastos) reconocidos 2017 | | - | - | - | - | - | - | (16.944) | 171 | 11.440 | (5.333) | (94) | (5.427) |
| 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) |
| Ajustes por primera aplicación IFRS 15 y IFRS 9 | 2.2 | - | - | - | - | (3.890) | - | - | - | - | (3.890) | (6) | (3.896) |
| Saldo ajustado a 1 de enero de 2018 | | 1.951 | 155.578 | 263 | (197.890) | 30.726 | 5.239 | (60.365) | (67) | 11.440 | (53.125) | 20.860 | (32.265) |
| Distribución del resultado del ejercicio 2017: | | | | | | | | | | | | | |
| -A reservas | | - | - | - | 401 | 11.249 | (210) | - | - | (11.440) | - | - | - |
| -A pago de dividendos | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (261) | (261) |
| Variación del perímetro de consolidación | 3 | - | - | - | - | (3.291) | 3.291 | - | - | - | - | (126) | (126) |
| Otros | | - | - | - | - | 8.641 | (8.641) | - | - | - | - | - | - |
| Total ingresos / (gastos) reconocidos 2018 | | - | - | - | - | - | - | 9.312 | 221 | 13.198 | 22.731 | 3.789 | 26.520 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | | 1.951 | 155.578 | 263 | (197.489) | 47.325 | (321) | (51.053) | 154 | 13.198 | (30.394) | 24.262 | (6.132) |

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 ejercicio 2018.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A

LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017

(Miles de Euros)

| | Nota | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Recursos generados por operaciones: | | | |
| (+) Resultado antes de impuestos | | 26.996 | 22.395 |
| (+) Dotación a la amortización | 7, 8 y 10 | 5.040 | 6.762 |
| (+/-) Variación provisiones de explotación | | 7.739 | 8.689 |
| (-) Imputación de subvenciones al resultado | | 50 | - |
| (-) Ingresos financieros | 22.7 | (12.913) | (16.298) |
| (+) Gastos financieros | | 21.679 | 22.455 |
| (+/-) Diferencias de cambio y Ajuste por inflación en economías hiperinflac. | | (1.221) | 392 |
| (+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros y otros | | - | (27) |
| (+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación | | (88) | 210 |
| (+/-) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros | 22.12 | 6.578 | 1.936 |
| (+/-) Otras ganancias o pérdidas | | 2.692 | 3.360 |
| Total Recursos generados por operaciones | | 56.552 | 49.874 |
| Ajuste por otros resultados: | | | |
| (-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio | | (8.910) | (2.345) |
| (+/-) Variación del capital corriente operativo | | | |
| <u>Activo circulante operativo</u> | | | |
| a) (Incremento) / Disminución de existencias | | (3.037) | (2.963) |
| b) (Incremento) / Disminución de deudores u otras cuentas a cobrar | | (7.319) | (26.296) |
| c) (Incremento) / Disminución Otros Activos No Financieros corrientes | | (6.243) | 2.527 |
| <u>Pasivo circulante operativo</u> | | | |
| a) Incremento / (Disminución) de Acreedores Comerciales | | 57.439 | 8.995 |
| b) Incremento / (Disminución) de Otros Pasivos No Financieros corrientes | | 450 | (419) |
| (+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación | | (3.557) | (5.861) |
| 1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES | | 85.375 | 23.512 |
| Inversiones: | | | |
| (-) Inmovilizado intangible | | (316) | (600) |
| (-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias | | (3.005) | (3.497) |
| (-) Participaciones financieras y otros activos financieros | | (5.326) | (2.080) |
| Total Inversiones | | (8.647) | (6.177) |
| Dividendos cobrados | | 1.507 | 1.995 |
| Desinversiones: | | | |
| (+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias | | 185 | 790 |
| (+) Participaciones financieras y otros activos financieros | | 2.226 | 3.520 |
| Total Desinversiones | | 2.411 | 4.310 |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión | | 55.026 | 34.205 |
| 2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES | | 50.297 | 34.333 |
| Dividendos pagados | | (261) | (1.030) |
| Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero: | | | |
| No corriente | | (404) | (361) |
| Corriente | | (62.811) | (67.205) |
| Intereses netos: | | (7.180) | (6.410) |
| Cobrados | | 5.045 | 6.536 |
| Pagados | | (12.225) | (12.946) |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación | | (1) | (14.544) |
| 3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACION | | (70.657) | (89.550) |
| 4. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO | | (1.715) | |
| FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO | | 63.300 | (31.705) |

| | | | |
|---|--|----------------|----------------|
| SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | | 220.134 | 251.839 |
| Movimiento habido en el ejercicio | | 63.300 | (31.705) |
| SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | | 283.434 | 220.134 |

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 Flujo de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2018.

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

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio 2018

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 dominante.

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 2018 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 2018 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 2017 (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 21 de junio de 2018 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 2018 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 2018 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2018, 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 2018:

| 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 (publicada en mayo de 2014) | Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31). | 1 de enero de 2018. |
| NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014) | Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39. | 1 de enero de 2018. |
| NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, clarificaciones (publicada en abril de 2016) | Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a la regla de transición. | 1 de enero de 2018. |
| Modificaciones y/o interpretaciones | | |
| Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016) | Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones del 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 NIIF 4 Contratos de Seguros (publicada en septiembre de 2016) | 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 |
| Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016) | La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF | Eliminación de algunas exenciones a corto | 1 de enero de 2018 |

| | | |
|---|--|--------------------|
| (publicada en diciembre de 2016) | plazo (mejoras a las NIIF ciclo 2014-2016). | |
| NIC 28 Inversiones en entidades asociadas u negocios conjuntos (publicada en diciembre de 2106) | Calificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a las NIIF ciclo 2014-2016). | 1 de enero de 2018 |
| CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016) | 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 |

Por lo general, la entrada en vigor de estas normas e interpretaciones no ha supuesto impactos significativos en las presentes cuentas anuales consolidadas.

La NIIF 15 y NIIF 9 establecen el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes, así como nuevos criterios relativos al reconocimiento y valoración de activos financieros. El impacto detallado por epígrafes de balance de situación consolidado de la primera aplicación de las citadas NIIF 15 y NIIF 9, ha sido el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|---|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| | Saldo a 31 de diciembre de 2017 | Impacto primera aplicación NIIF 15 | Impacto primera aplicación NIIF 9 | Saldo a 1 de enero de 2018 |
| Activo no corriente | 287.200 | - | 274 | 287.474 |
| Activos por impuestos diferidos | 35.135 | - | 274 | 35.409 |
| Activo corriente | 677.176 | (3.075) | (1.095) | 673.006 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 258.412 | (3.075) | (1.095) | 254.242 |
| Total Activo | 964.376 | (3.075) | (821) | 960.480 |
| Patrimonio Neto | (28.369) | (3.075) | (821) | (32.265) |
| Patrimonio atribuido a la Sociedad dominante | (49.235) | (3.071) | (819) | (53.125) |
| Intereses de accionistas minoritarios | 20.866 | (4) | (2) | 20.860 |

La aplicación de la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes" a 1 de enero de 2018 ha tenido un impacto negativo en el epígrafe de reservas consolidadas del Grupo por importe de 3.075 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 cumplían a fecha 1 de enero de 2018 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.

El impacto 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 estaban basadas 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.

En el supuesto de que la NIIF 15 no hubiera entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2018, el efecto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2018 adjuntos, sería el siguiente: a) Incremento de las reservas por importe de 3.075 miles de euros; b) Incremento del epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del activo corriente, por el mismo importe, y; c) El efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 sería nulo, o en cualquier caso, poco significativo.

Adicionalmente la citada NIIF 15 establece la obligatoriedad de identificar las diferentes obligaciones de desempeño incluidas en un mismo contrato cuando se desarrollan actividades claramente diferenciadas bajo un mismo contrato. 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, puesto que o bien se prestan servicios de integración de los diferentes servicios que se realizan, 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 la NIIF 9, el impacto derivado de la primera aplicación ha sido un efecto negativo en reservas de 821 miles de euros. Este impacto procede, fundamentalmente, de la aplicación del modelo de deterioro de activos financieros que la nueva normativa establece, debiéndose estimar 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".

En el supuesto de que la NIIF 9 no hubiera entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2018, el efecto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2018, adjuntos, sería un incremento de las reservas por importe de 821 miles de euros, y un mayor resultado del ejercicio por importe de 58 miles de euros, principalmente.

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.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de elaboración de las presentes 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 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016) | Nueva norma de arrendamientos que sustituye a NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas. | 1 de enero de 2019. |
| Modificaciones y/o interpretaciones | | |
| Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017) | Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal. | 1 de enero de 2019. |
| Modificación de NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017) | 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. |
| CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017) | Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIIF 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. |

| | | |
|--|--|---------------------|
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017) | Modificaciones de una serie de normas. | 1 de enero de 2019. |
| Modificación de NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018) | Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuándo se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida. | 1 de enero de 2019. |
| No aprobadas para su uso en la Unión Europea | | |
| Nuevas normas | | |
| NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017) | Reemplaza a la NIIF 4, recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro con el objetivo de que la entidad proporciona información relevante y fiable que permita a los usuarios determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros. | 1 de enero de 2021 |
| Modificaciones y/o interpretaciones | | |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017) | Modificaciones de una serie de normas. | 1 de enero de 2019. |
| Modificación de NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018) | Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuándo se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida. | 1 de enero de 2019. |
| Modificación NIIF 10 y NIC 28 – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014) | Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos | Sin fecha definida. |

Por su parte, la NIIF 16 “Arrendamientos”, de primera aplicación a partir del 1 de enero de 2019, establece que para el arrendador todos los arrendamientos (salvo determinadas excepciones por 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. El impacto previsto de la primera aplicación de la NIIF 16, a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: i) Incremento del activo intangible por importe de 2.861 miles de euros; ii) Incremento de pasivo financiero corriente y no corriente, por importes de 1.318 y 1.543 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, si su aplicación hubiera sido a partir del 1 de enero de 2018, la dotación a la amortización y el gasto financiero registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018, se incrementarían por importe de 4.296 y 200 miles de euros, respectivamente, reduciéndose en igual importe el gasto por arrendamiento del Grupo, registrado en el epígrafe “Otros gastos de gestión corriente”.

Por lo general, el Grupo prevé que la entrada en vigor del resto de normas e interpretaciones no deberían suponer impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas.

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 4.2 y 4.3).
2. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 4.1).
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 4.11).
4. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7 y 4.8).
5. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes (véanse Nota 4.16 y 4.17).
6. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.8).
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 4.15).
9. Gestión del riesgo financiero (véase Nota 19).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018 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 4.13.

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 2018, son los siguientes:

| País | Moneda | Tipo de cambio de cierre | Tipo de cambio medio |
|----------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| Estados Unidos | Dólar EEUU | 1,144 | 1,181 |
| Argentina | Peso argentino | 42,714 | - |
| México | Peso mexicano | 22,464 | 22,727 |
| Cabo Verde | Escudo Cabo Verde | 110,265 | 110,265 |
| Panamá | Balboa panameño | 1,144 | 1,181 |
| Uruguay | Peso uruguayo | 36,927 | 35,958 |
| Paraguay | Guaraní | 6.765,070 | 6.706,970 |
| Perú | Soles peruanos | 3,819 | 3,869 |
| Chile | Peso chileno | 794,750 | 755,523 |
| Brasil | Real brasileño | 4,437 | 4,296 |
| India | Rupia india | 79,781 | 80,384 |
| Nepal | Rupia nepalí | 128,690 | 128,545 |
| Abu Dhabi | Dirham de Emiratos Árabes | 4,200 | 4,337 |
| Colombia | Peso colombiano | 3.712,030 | 3.500,490 |
| Marruecos | Dirham marroquí | 10,903 | 11,054 |
| Bolivia | Boliviano | 7,770 | 8,041 |

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.

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

Economías hiperinflacionarias:

Con fecha 1 de julio de 2018, como consecuencia de alcanzar en el ejercicio una inflación acumulada superior al 100% durante los últimos tres ejercicios, Argentina ha sido declarada economía hiperinflacionaria. En consecuencia, es de aplicación lo establecido en la NIC 29.

La primera aplicación de la NIC 29 en el ejercicio 2018, en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2018, se ha realizado conforme a los siguientes criterios:

- Las cifras comparativas del ejercicio 2017 no han sido objeto de modificación.
- La contabilidad de hiperinflación se ha aplicado a todos los activos y pasivos de las sociedades consolidadas argentinas antes de la conversión.
- El tipo de cambio aplicado para la conversión de los estados financieros de los componentes del Grupo en Argentina ha sido el de cierre a 31 de diciembre de 2018.
- Se ha ajustado el coste histórico de los activos y pasivos no monetarios y las distintas partidas de patrimonio neto de estas sociedades desde su fecha de adquisición o incorporación al balance de situación consolidado hasta el cierre del ejercicio, para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda derivados de la inflación.

- El patrimonio neto inicial presentado en la moneda estable está afectado por el efecto acumulado de re-expresión por inflación de partidas no monetarias desde la fecha en que se reconocieron por primera vez y el efecto de conversión de esos saldos al tipo de cierre al inicio del ejercicio. El Grupo ha optado por reconocer la diferencia entre el patrimonio neto de cierre del ejercicio anterior y el patrimonio neto al inicio del ejercicio actual en diferencias de conversión.
- El Grupo ha ajustado la cuenta de resultados de 2018 para reflejar la pérdida financiera correspondiente al impacto de la inflación en los activos monetarios netos.
- Las distintas partidas de la cuenta de resultados y del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2018 han sido ajustadas por el índice inflacionario desde su generación, con contrapartida en resultados financieros y diferencias de cambio, respectivamente.

La inflación considerada para este cálculo en el ejercicio 2018 ha sido del 47,7%. Dicho índice se extrae de la información publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), organismo público, a través de la publicación del Índice de Precios al Consumidor que mide la variación de los precios de bienes y servicios representativos del gasto de consumo de los hogares.

Su movimiento durante los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

| | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Índice de precios | 100 | 124,8 | 184,3 |
| Variación | n/a | 24,8% | 47,7% |

Los principales efectos en los distintos epígrafes del balance de situación consolidado del Grupo, a fecha 1 de enero de 2018, relacionados con la re-expresión de los estados financieros de las sociedades del Grupo en Argentina, así como la conversión y su consolidación en los estados financieros consolidados del Grupo SANJOSE, son los siguientes:

| | En Miles de Euros |
|--------------------------------|-------------------|
| <u>Activo no corriente:</u> | |
| Inmovilizado material | 14 |
| Inversiones inmobiliarias | 11.134 |
| Otros activos no corrientes | (65) |
| <u>Activo corriente:</u> | |
| Existencias | 9.129 |
| Otros activos corrientes | 1 |
| <u>Pasivo</u> | |
| Pasivo por Impuesto diferido | 8.248 |
| Otros pasivos | 11 |
| Ajte.en patrimonio neto | 11.954 |

Los resultados por re-expresión registrados en los estados financieros de las sociedades con moneda funcional peso argentino, se recogen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el epígrafe "Ajuste por inflación en economías hiperinflacionarias". El efecto en resultados de la re-expresión correspondiente al ejercicio 2018, asciende a una pérdida por importe de 6.385 miles de euros. Adicionalmente, en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018, se incluye un gasto por importe de 1.772 miles de euros, correspondiente al incremento en el ejercicio del impuesto diferido asociado (véase Nota 20).

El efecto en patrimonio neto de la revaloración de las partidas no monetarias, así como las diferencias de conversión generadas al convertir a euros los estados financieros re-expresados de las filiales en Argentina, se registran en el epígrafe "Diferencias de conversión en sociedades consolidadas" del patrimonio neto consolidado del Grupo.

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 2018 y 2017, es la siguiente:

| | Millones de euros | |
|-----------------------|-------------------|------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Activos no corrientes | 3,2 | 2,9 |
| Activos corrientes | 283,2 | 268,8 |
| Pasivos no corrientes | 6,3 | 0,1 |
| Pasivos corrientes | 284,6 | 264,9 |
| Total ingresos | 220,6 | 191,0 |
| Total gastos | (204,8) | (183,0) |

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 2018, se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Escisión parcial de la sociedad asociada "Cresca, S.A.". Con fecha 29 de enero de 2018, la Asamblea Extraordinaria de la sociedad participada rectificó y aprobó definitivamente el proceso de escisión parcial de la sociedad en favor de sus accionistas, habiendo sido elevado a público y adecuadamente registrado con fecha 9 de febrero de 2018.

Con el perfeccionamiento de la operación de escisión, el Grupo, como parte receptora al 50% de los activos y pasivos derivados de la escisión, ha obtenido el control sobre el negocio agropecuario, atendiendo a su porcentaje de participación, llevado a cabo previamente por la sociedad asociada, sobre la que no poseía el control. El Grupo ha identificado esta operación como una combinación de negocios en los términos de la NIIF 3. Los principales efectos derivados de esta operación han sido los siguientes:

- a) Reducción del coste por el que tenía registrado el Grupo su participación en la sociedad asociada "Cresca, S.A." a 31 de diciembre de 2017, por importe de 9.810 miles de euros (véase Nota 11).

En la combinación de negocios el valor razonable de la contraprestación se corresponde con la participación mantenida hasta ese momento por el Grupo en Cresca, S.A., por importe de 18.345 miles de euros, correspondiendo al valor razonable del 50% del patrimonio neto total escindido de la sociedad participada, calculado teniendo en cuenta la valoración de un experto independiente de los activos netos entregados en la combinación. A la fecha de toma de dominio, el Grupo mantenía registrada su participación en Cresca por un importe 14.918 miles de euros. La variación habida con respecto al importe registrado a 31 de diciembre de 2017 se corresponde, principalmente, al resultado de la participada y diferencias de conversión reconocidos durante dicho período.

- b) El principal activo recibido en el proceso de escisión se corresponde con terrenos de uso agropecuario, objeto principal del negocio, ascendiendo su valor razonable a 21.745 miles de euros. Así mismo, se han recibido activos y pasivos corrientes por importe neto de 733 miles de euros, así como una deuda financiera por importe de 4.133 miles de euros (eliminado a nivel consolidado, al ser el acreedor una sociedad del Grupo), estando registrados por su valor razonable.

La NIIF 3 requiere que el Grupo reconozca los activos identificables adquiridos, así como los pasivos asumidos, a su valor razonable en la fecha de la toma de control (9 de febrero de 2018), estableciéndose un período de medición como máximo de un año durante el cual la adquirente puede ajustar los importes provisionales reconocidos en una combinación de negocios.

Una vez revisado el proceso de valoración y asignación, y en virtud de informes de valoración de terceros independientes, se ha concluido que dicho efecto se centra en la valoración de los terrenos recibidos en el proceso de escisión, habiéndose registrado un incremento del coste adicional por importe de 2.108 miles de euros, reconociéndose un beneficio por dicho importe, registrado en el epígrafe "Efectos en resultado de diferencias negativas de consolidación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

- c) Por la presente operación el Grupo se ha registrado un beneficio total por importe de 8.402 miles de euros, correspondiente al efecto del ajuste a valor razonable, así como al reciclaje de las diferencias de conversión, netas del efecto fiscal. Según lo establecido en la NIC 28, párrafo 23, y en la NIC 21, párrafo 48, el Grupo ha procedido a reciclar del patrimonio neto consolidado a la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, el importe de las diferencias de conversión que estaban asociadas a la participación en "Cresca,

S.A.", al entenderse realizadas como consecuencia de la operación. Se ha puesto de manifiesto un resultado positivo por importe de 6.294 miles de euros, estando registrado en el epígrafe "Diferencias de cambio" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Desde el momento de su adquisición, hasta el 31 de diciembre de 2018, la unidad adquirida ha aportado al Grupo los siguientes resultados: (i) resultado de explotación = -420 miles de euros; (ii) resultado del ejercicio = -690 miles de euros. En el supuesto de que la combinación de negocios hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2018, las cifras de resultados aportadas no variarían sustancialmente de las indicadas en el apartado anterior.

El principal activo recibido en el proceso de escisión es la inversión en terrenos de uso agropecuario. Al objeto de determinar el valor razonable de las tierras recibidas, se ha contado con el servicio de un experto independiente: Licenciado José A. Saldivar Meza, perito contable, tasador y valorador.

Dicho experto independiente ha emitido un informe de valoración con fecha 25 de junio de 2018, siguiendo un método comparativo en la zona de influencia de los terrenos objeto de valoración, tomando como principal fuente de información las empresas dedicadas a la venta de terrenos rurales. El informe de valoración del experto incluye condicionantes habituales en este tipo de valoraciones como son que los inmuebles reúnan condiciones normales de uso y productividad y que estén libres de cargas que puedan afectar a su valor. Se estima que no tienen impacto en la valoración.

Con respecto al resto de activos recibidos y pasivos asumidos, el valor razonable coincide con el coste contable registrado.

Durante el ejercicio 2017, se produjeron los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 3 de enero de 2017, la sociedad del Grupo "GSJ Solutions, S.L." constituyó en Perú una sucursal. El objeto de esta unidad de negocio es 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 perfeccionó la operación de venta, por la que el Grupo procedió a la venta íntegra de su participación en la sociedad del Grupo "Eskonel Company, S.A.", cuya principal actividad era 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 ascendió a 3.370 miles de euros, poniéndose de manifiesto un resultado positivo para el Grupo por importe de 1.619 miles de euros.

3. Durante el ejercicio 2017, la sociedad del Grupo Carlos Casado, S.A. constituyó 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 participaba 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."
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 procedió 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.", constituyeron 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 procedió a liquidar la sociedad participada "San José Colombia, S.A.S.". Derivado de dicha operación se puso de manifiesto un resultado positivo por importe de 334 miles de euros.
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 redujo 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 procedió 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." amplió 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." procedió 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.

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 2017 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

2.6 Cambios en políticas contables

Los criterios de consolidación aplicados durante el ejercicio 2018 son consistentes con los aplicados en las cuentas consolidadas del ejercicio 2017.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

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 2018, equivalente a un beneficio por importe de 490 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 2018 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

4.1 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.

4.2 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 4.4).

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 incurrir.

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 la 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., estando íntegramente amortizados a 31 de diciembre de 2018.

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

4.3 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 incurrir.

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 4.12). 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 2018 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, centros comerciales, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como las instalaciones técnicas y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

El Grupo no participa en la gestión que pudiera llevar a cabo el arrendatario, ni en los riesgos asociados a la misma. En caso contrario, 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.

Costes por intereses

El tratamiento contable de los costes por intereses es el que se menciona en la Nota 4.12.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en los epígrafes "Inmovilizado material" e "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto.

4.4 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 4.6, 8 y 12).

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo ha contratado los servicios de "Instituto de Valoradores, S.A.", emitiendo un informe de valoración de los activos inmobiliarios del Grupo (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias inmobiliarias), siendo sus principales características las siguientes:

- Fecha de emisión el 19 de febrero de 2019 y 6 de febrero de 2018, respectivamente.
- El criterio de valoración utilizado depende de la naturaleza y situación de cada uno de los activos inmobiliarios valorados. En concreto:
 - o Inversiones inmobiliarias: se toma como base el valor en venta y valor de alquiler en el mercado, que consiste principalmente en capitalizar las rentas netas actuales y/o potenciales de cada inmueble y actualizar los flujos futuros.
 - o Promociones terminadas: método de valoración por comparación (para productos terminados) y 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.

- o Suelo: principalmente, se toma como referencia las operaciones de compra-venta que se hubieran producido en la zona, como comparables.

En todo caso, los criterios de valoración están 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 actual se utiliza tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, razonables con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características, uso y ubicación.

Durante los últimos ejercicios, no se ha producido cambios significativos en el criterio de valoración utilizado.

No se contemplan limitaciones de valoración distintas de las habituales en este tipo de informes de valoración.

De acuerdo con la NIIF 13, en lo referente a la jerarquía de valoración, por lo general los activos inmobiliarios que posee el Grupo están clasificados en el Nivel 3. Durante el ejercicio 2018 no se han producido transferencias de activos entre los distintos niveles de clasificación.

El valor razonable de los activos inmobiliarios depende, entre otros, del tipo de cambio a la fecha de la valoración, así como de la curva de tipos de interés (principalmente del euro y del peso argentino). A 31 de diciembre de 2018, la variación que pudiera producirse del valor de los activos inmobiliarios del Grupo ante cambios en los tipos de interés es poco relevante. No obstante, como consecuencia de la fuerte devaluación del peso argentino durante el ejercicio 2018 (véase Nota 2.3), la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo en Argentina se ha visto afectada: el importe total de la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo en Argentina se ha reducido durante

el ejercicio 2018 en un importe de 14,1 millones de euros, principalmente por el efecto de la devaluación del peso argentino.

4.5 Arrendamientos

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.6 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 2018 y 2017, 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, en base a informes de expertos independientes (véase Nota 4.4), 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 15.651 y 22.842 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

4.7 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).

4.8 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá

reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de “ingresos financieros”.

2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe “Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros” en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.
3. Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en “Otro resultado integral”. Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en “Otro resultado global” se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como “otros ingresos / (gastos) financieros”.
4. Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a “Otro resultado global” y nunca se reclasifican a resultados.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de “Clientes y otras cuentas a cobrar”.

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del balance de situación consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un

10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.9 Acciones de la sociedad dominante

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.

El Grupo SANJOSE no tenía autocartera al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Así mismo, no se han realizado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2018 y 2017.

4.10 Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado dentro de otras ganancias / (pérdidas).

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

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 2018 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 2018 y 2017 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y *Collars*), por un importe nominal total de 17.565 y 15.835 miles de euros, respectivamente, con vencimientos entre los ejercicios 2019 y 2021. El impacto negativo en el patrimonio neto consolidado del Grupo por el valor razonable que se desprende de estos contratos al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es de 167 y 497 miles de euros neto de impuestos, respectivamente.

4.11 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 realiza 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.

4.12 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.

4.13 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 Empreendimientos Ltda. | 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, Ltda. | 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 México | México | Construcción |
| Sucursal de Constructora San José, S.A. en Perú | Perú | Construcción |
| Sucursal de Constructora San José, S.A. en Abu Dhabi | Abu Dhabi | Construcción |
| SJ Contracting, LLC. | Abu Dhabi | Construcción |
| Consortio Hospital Carlos Cisternas de Calama S.A. | Chile | Construcción |
| Sociedad Concesionaria Rutas del Loa | Chile | Construcción |
| San José Nuevos Proyectos Salud Limitada | Chile | Construcción |

A excepción de Argentina (véase Nota 2.3), ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiperinflacionaria conforme a la NIC 29.

4.14 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.

4.15 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 2018, 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.

4.16 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 NIC 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.

4.16.1 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.

4.16.2 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 establecidas 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 15). No obstante, el Grupo tiene suscritas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos derivados de la garantía decenal.

4.16.3 Procedimientos judiciales y reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2018 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las sociedades consolidadas, con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como los administradores de la sociedad dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

4.17 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 2018 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.

4.18 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).

4.19 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.

4.20 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

4.21 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 2018 | Ejercicio 2017 | Variación |
|---|-------------------|-------------------|-----------|
| Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (miles de euros) | 13.198 | 11.440 | 1.758 |
| Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones) | 65.026.083 | 65.026.083 | - |
| Beneficio básico por acción (euros/acción) | 0,20 | 0,18 | 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 2018. En relación con los *warrants* que la sociedad dominante tiene actualmente emitidos (véase Nota 16.3), su vencimiento será en octubre de 2019 y, en el supuesto de que se lleve a cabo su ejecución, el precio será la cotización media de las últimas 20 sesiones, no previéndose dilución económica de los actuales accionistas derivada de la conversión.

El efecto dilusivo de los *warrants* emitidos sobre el beneficio por acción atribuido al Grupo correspondiente al ejercicio 2018, es el siguiente:

| | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Rdo.del ejercicio asig.soc.dominante ajustado (miles de euros) | 15.828 | 13.855 |
| Acciones convertibles | 22.759.129 | 22.759.129 |
| Total nº acciones para el cálculo | 87.785.212 | 87.785.212 |
| Beneficio por acción diluido (euros/acción) | 0,18 | 0,16 |

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 del Grupo SANJOSE en vigor al cierre del ejercicio 2018; 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 2018 y 2017, el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que 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 2018:

| | 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 | 675.961 | 3.761 | 9.711 | 50.875 | 18.115 | 758.423 |
| Ventas entre segmentos | 9.371 | - | - | 946 | (10.317) | - |
| Imp.neto de la cifra de negocios | 685.332 | 3.761 | 9.711 | 51.821 | 7.798 | 758.423 |
| EBITDA | 36.695 | 27 | 2.705 | 2.297 | 9.956 | 51.680 |
| Dotación a la amortización | (2.364) | (461) | (1.187) | (813) | (215) | (5.040) |
| Provisiones | (7.126) | (199) | 46 | 92 | 1.604 | (5.583) |
| Deterioro y Rdo. por enajen. de inmov. | 91 | - | (118) | - | 1 | (26) |
| Efect.en rdo.de dif.neg.de consolidación | - | - | - | - | 2.108 | 2.108 |
| RDO. DE EXPLOTACIÓN | 27.296 | (633) | 1.446 | 1.576 | 11.346 | 41.031 |
| Ingresos financieros | 15.785 | 1.143 | - | 10.263 | (14.278) | 12.913 |
| Gastos financieros y similares | (13.994) | (62) | (532) | (6.467) | (624) | (21.679) |
| Diferencias de cambio y otros | (6.249) | 2.072 | - | 564 | 4.641 | 1.028 |
| Ajte.por inflac.en economías hiperinfl. | 13 | (3.614) | - | - | (2.784) | (6.385) |
| Rdo.de sociedades asociadas | 5.852 | (5.217) | - | - | (547) | 88 |
| Resultado antes de impuestos | 28.703 | (6.311) | 914 | 5.936 | (2.246) | 26.996 |

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) |
| Deterioro y Rdo. por enajen. de 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 |

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 2018:

| | Miles de euros | | | | | |
|------------------------------------|----------------|------------------------|---------------|----------------------------|----------------|------------------|
| | Construcción | Inmob.y Desarr.Urb. | Energía | Concesiones y Servicios | Ajtes.y otros | TOTAL |
| Balance de situación: | | | | | | |
| Activo no corriente: | | | | | | |
| Inmov. intangible | 1.601 | 1.601 | 15.710 | 1.597 | 7.554 | 28.063 |
| Inmov. material | 14.432 | 4 | 9.644 | 614 | 46.339 | 71.033 |
| Inv. inmobiliarias | 581 | 10.147 | - | - | 3 | 10.731 |
| Activos por impuesto diferido | 18.837 | 1.503 | 2.038 | 2.267 | 11.913 | 36.558 |
| Otros | 15.838 | 32.196 | 3 | 69.424 | 10.699 | 128.160 |
| Activo corriente: | | | | | | |
| Existencias | 68.118 | 39.789 | - | 810 | 6.168 | 114.885 |
| Deudores | 234.911 | 1.858 | 1.383 | 12.409 | 9.304 | 259.865 |
| Otros activos corrientes | 5.409 | 312 | 44 | 320 | 755 | 6.840 |
| Inv. financieras c/p | 6.611 | 34 | 1 | 49.101 | 481 | 56.228 |
| Efectivo y otros actv. líquidos | 215.306 | 27.662 | 3.304 | 24.096 | 13.066 | 283.434 |
| Total Activo- | | | | | | |
| En España | 254.773 | 41.182 | 32.127 | 10.939 | 28.079 | 367.100 |
| En el extranjero | 326.871 | 73.924 | - | 149.699 | 78.203 | 628.697 |
| Total Activo | 581.644 | 115.106 | 32.127 | 160.638 | 106.282 | 995.797 |
| Pasivo no corriente: | | | | | | |
| Deudas a l/p | 174.882 | 2.831 | 6.678 | 66.554 | 1.490 | 252.435 |
| Pasivos por impuesto diferido | 5.417 | 4.875 | 1.414 | 10.507 | 3.422 | 25.635 |
| Otros pasivos no corrientes | 19.145 | 1.368 | 1.211 | 4.803 | 14.459 | 40.986 |
| Pasivo corriente: | | | | | | |
| Deudas a c/p | 26.544 | 3.610 | 940 | 32.743 | 113.312 | 177.149 |
| Acreedores comerciales | 444.341 | 4.905 | 1.581 | 7.481 | 10.760 | 469.068 |
| Otros pasivos corrientes | 19.500 | 5.291 | 1.071 | 6.241 | 4.553 | 36.656 |
| Total Pasivo- | | | | | | |
| En España | 409.240 | 8.053 | 12.895 | 4.987 | 136.281 | 571.456 |
| En el extranjero | 280.589 | 14.827 | - | 123.342 | 11.715 | 430.473 |
| Total Pasivo | 689.829 | 22.880 | 12.895 | 128.329 | 147.996 | 1.001.929 |
| Adiciones de activos fijos: | | | | | | |
| En España | 905 | - | 42 | 4 | 29 | 980 |
| En el extranjero | 1.809 | - | - | 13 | 520 | 2.342 |
| | 2.714 | - | 42 | 17 | 549 | 3.322 |

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 |

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 | | Activos totales | | Adiciones al inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias | |
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| España | 372.893 | 297.444 | 367.100 | 347.318 | 980 | 1.702 |
| Portugal | 78.463 | 68.705 | 48.946 | 31.505 | 73 | 19 |
| Cabo Verde | 21.138 | 27.561 | 24.325 | 20.786 | 32 | 924 |
| Argentina | 6.511 | 3.929 | 41.412 | 22.339 | 470 | 1 |
| Paraguay | 5.720 | 5.106 | 50.553 | 41.699 | 340 | 388 |
| Bolivia | - | - | 12 | - | - | - |
| Estados Unidos | - | - | 2.365 | 911 | 3 | 1 |
| Perú | 16.186 | 9.274 | 67.396 | 57.125 | 313 | 17 |
| Brasil | - | - | 6.156 | 8.119 | - | - |
| Panamá | - | - | 75 | 548 | - | - |
| Francia | - | - | 309 | 402 | - | - |
| Alemania | - | - | 38 | 41 | - | - |
| Chile | 73.584 | 98.179 | 216.723 | 274.298 | 342 | 101 |
| India | 9.416 | 19.039 | 7.800 | 5.570 | 3 | 35 |
| Abu Dhabi | 166.920 | 139.360 | 143.598 | 127.785 | 764 | 907 |
| Nepal | - | - | 7.986 | 11.181 | - | - |
| Timor | 3.580 | 121 | 4.659 | 3.462 | - | - |
| Marruecos | - | - | 72 | 69 | - | - |
| Mozambique | - | - | 84 | 76 | - | - |
| Colombia | - | - | 4 | - | - | - |
| México | 3.135 | 7.385 | 5.541 | 6.960 | 2 | - |
| Malta | 877 | 6.765 | 641 | 4.182 | - | - |
| TOTAL | 758.423 | 682.868 | 995.797 | 964.376 | 3.322 | 4.095 |

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 2018 y 2017, un importe de 578.762 y 580.928 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 2018 y 2017, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 306.190 y 309.954 miles de euros, respectivamente.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018:

| | Miles de euros | | | | | | | |
|--|------------------|--|------------------------|--------------|--------------|------------------------|----------------------------|------------------|
| | Saldo 31/12/2017 | Ajte.Inflación a 01.01.2018 (Nota 2.3) | Adiciones / Dotaciones | Retiros | Trasposos | Variación de perímetro | Dif. de conversión y otros | Saldo 31/12/2018 |
| Coste: | | | | | | | | |
| Terrenos y construcciones | 32.735 | 14 | 323 | (38) | 1 | 25.744 | 388 | 59.167 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 32.558 | 65 | 1.218 | (348) | 1.293 | 304 | 143 | 35.233 |
| Otro inmovilizado | 30.416 | 228 | 1.645 | (106) | (961) | 97 | 102 | 31.421 |
| Inmovilizado en curso | 1.470 | - | 94 | - | (106) | (300) | (818) | 340 |
| Total coste | 97.179 | 307 | 3.280 | (492) | 227 | 25.845 | (185) | 126.161 |
| Amortización acumulada: | | | | | | | | |
| Terrenos y construcciones | (5.252) | - | (958) | 38 | 185 | - | 609 | (5.378) |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | (18.660) | (65) | (1.686) | 281 | (2.107) | - | (208) | (22.445) |
| Otro inmovilizado | (27.894) | (228) | (914) | 99 | 1.702 | - | (47) | (27.282) |
| Total amortización acumulada | (51.806) | (293) | (3.558) | 418 | (220) | - | 354 | (55.105) |
| Total deterioro acumulado (Nota 22.9) | (24) | - | (15) | - | - | - | 16 | (23) |
| Valor neto contable | 45.349 | 14 | (293) | (74) | 7 | 25.845 | 185 | 71.033 |

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 |

Las adiciones habidas en el ejercicio 2018 corresponden, principalmente, a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo relacionadas con el desarrollo habitual de la actividad de construcción.

Las bajas habidas durante el ejercicio 2018, se deben principalmente a material e instalaciones de obra que se encontraban totalmente amortizados, habiéndose derivado un beneficio neto por importe de 107 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 2018 (véase Nota 22.9).

Durante el ejercicio, como consecuencia principalmente de la operación de escisión parcial de la sociedad participada "Cresca, S.A." (véase Nota 2.4.d), el Grupo se integra como principal activo relacionado con el negocio agropecuario

recibido en el procedo de escisión, terrenos, instalaciones técnicas y maquinaria, por importe total de 25.853 miles de euros.

Ejercicio 2017:

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

Las bajas habidas durante el ejercicio 2017, se debieron principalmente a material e instalaciones de obra que se encontraban totalmente amortizados, habiéndose derivado un beneficio neto de 219 miles de euros.

Durante el ejercicio, el Grupo desarrolló 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 registraron como adiciones del "Inmovilizado en curso".

Los traspasos habidos durante el ejercicio 2017, correspondían principalmente a la reclasificación al epígrafe de inmovilizado material de las mejoras en las oficinas de uso propio de 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 procedió 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 se traspasó al cliente local.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 | | | |
|-----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
| | Coste | Amort.Acum. | Coste | Amort.Acum. |
| Portugal | 2.388 | (2.320) | 2.314 | (2.273) |
| Argentina | 1.830 | (523) | 543 | (5) |
| Paraguay | 44.759 | (322) | 18.681 | (80) |
| Cabo Verde | 4.000 | (2.388) | 4.023 | (1.939) |
| Chile | 1.079 | (308) | 828 | (246) |
| India | 92 | (43) | 100 | (36) |
| Perú | 1.962 | (1.498) | 1.448 | (1.420) |
| Timor | - | - | 30 | (21) |
| Abu Dhabi | 4.321 | (3.510) | 3.621 | (2.774) |
| Nepal | 224 | (199) | 41 | (26) |
| México | 11 | (4) | 6 | (3) |
| Resto de países | 16 | (11) | 5 | (8) |
| TOTAL | 60.682 | (11.126) | 31.640 | (8.831) |

El epígrafe "Terrenos y construcciones" incluye principalmente un importe neto de 44.889 y 18.447 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, correspondientes a terrenos del grupo "Carlos Casado, S.A.",

principalmente suelos agropecuarios en el Chaco Paraguayo. El incremento habido en el ejercicio 2018 con respecto al ejercicio 2017 se debe, principalmente, a la operación de escisión parcial de la sociedad Cresca, S.A. (Nota 2.4. d)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 1,8 y 1,3 millones de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 8.570 y 8.147 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 25,1 y 23,4 millones de euros, respectivamente (véase Nota 16.3).

El valor razonable de los inmuebles de uso propio (edificios corporativos) del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 22,7 y 20,2 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 2018 y 2017 asciende a 9,5 y 9,1 millones de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 había elementos totalmente amortizados en uso, cuyo coste total asciende a 30,5 y 28,7 millones de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2018 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 2018 y 2017, han sido los siguientes:

Ejercicio 2018:

| | Miles de Euros | | | | |
|--|------------------|--|---------------------------|-----------------------|------------------|
| | Saldo 31/12/2017 | Ajte.Inflación a 01.01.2018 (Nota 2.3) | Adiciones / Dotaciones | Dif. de conversión | Saldo 31/12/2018 |
| Coste: | | | | | |
| Terrenos y construcciones | 4.886 | 31.916 | - | (7.517) | 29.285 |
| Instalaciones técnicas y maquinaria | 778 | 3.278 | - | (822) | 3.234 |
| Mobiliario, útiles y otros | 88 | 541 | - | (135) | 494 |
| Total coste | 5.752 | 35.735 | - | (8.474) | 33.013 |
| Amortización acumulada: | | | | | |
| Construcciones | (1.572) | (20.812) | (77) | 3.913 | (18.548) |
| Instalaciones técnicas | (771) | (3.255) | (2) | 808 | (3.220) |
| Mobiliario, útiles y otros | (87) | (534) | - | 132 | (489) |
| Total amortización acumulada | (2.430) | (24.601) | (79) | 4.853 | (22.257) |
| Total deterioro acumulado (Nota 22.9) | (25) | - | - | - | (25) |
| Valor neto contable | 3.297 | 11.134 | (79) | (3.621) | 10.731 |

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 |

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, forman parte del coste de las inversiones inmobiliarias un importe aproximado de 8,6 y 1,5 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas 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 2018 y 2017, son los siguientes:

| Destino del arrendamiento | 2018 | | 2017 | |
|---------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Superficie alquilable m2 | Porcentaje | Superficie alquilable m2 | Porcentaje |
| Oficinas | 287 | 0% | 287 | 0% |
| Centros comerciales | 178.288 | 99% | 177.875 | 99% |
| Otros | 1.549 | 1% | 1.549 | 1% |
| | 180.124 | 100% | 179.711 | 100% |

Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 585 y 602 miles de euros, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 781 miles de euros, en ambos ejercicios (véase Nota 16.3).

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2018, 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 2018, se derivan las siguientes cuotas de arrendamiento (sin incluir posibles gastos repercutibles a clientes) a favor del Grupo:

| Período | Miles de euros | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
| Hasta un año | 3.251 | 4.879 |
| Entre uno y cinco años | 4.436 | 8.352 |
| Más de cinco años | 2.195 | 2.558 |
| | 9.882 | 15.789 |

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 2018. La reducción que se produce en el importe de los ingresos del ejercicio 2018 con respecto a los correspondientes al ejercicio 2017, se debe, principalmente, al efecto de la devaluación del peso argentino.

El importe de los ingresos por rentas de alquileres en el Grupo en el ejercicio 2018 y 2017, sin incluir los posibles gastos repercutidos a clientes, asciende a 2.812 y 4.046 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 2018.

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 inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio (véase Nota 4.4). Durante el ejercicio 2018, la principal variación que se ha puesto de manifiesto en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de debe al efecto de la devaluación del peso argentino (véase Nota 4.4).

Atendiendo al mencionado informe de valoración, durante el ejercicio 2018 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de realizar corrección valorativa alguna de los activos registrados por el Grupo como inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 72,1 y 86,3 millones de euros, respectivamente. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se incluyen 35,5 y 37,4 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 | |
|----------------------------------|----------------|--------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| 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 | 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 2018, 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: consolidación del incremento del peso internacional habido en los próximos años.
- 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% en el corto y medio plazo, estabilizándose en un crecimiento medio de aproximadamente un 5% a largo plazo.
- 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 2018, 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 el corto plazo, situándose en niveles del 5,5%, incrementándose en el medio y largo plazo, estabilizándose 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 de Negocio del Grupo SANJOSE, de acuerdo con las proyecciones comerciales más recientes, que tienen en cuenta la situación de la cartera contratada, la evolución histórica de los últimos años, así como la situación de estabilidad financiera que caracteriza al Grupo, 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 2018, 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 2018 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 2018, el importe registrado asciende a 17.532 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2018, se ha procedido a la escisión parcial de la sociedad participada Cresca, repartiendo el negocio agropecuario realizado por ésta, de forma equitativa entre los socios (véase Nota 2.4.d). Dicha operación cumple con los requisitos exigidos por la NIIF 3 “Combinación de negocios”, registrándose los activos recibidos a valor razonable, habiéndose registrado un beneficio por importe de 2.108 miles de euros, registrado en el epígrafe “Resultado por diferencias negativas de consolidación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2018, adjunta.
- 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 Inmobiliarias, S.A.” y “Cartuja Inmobiliaria, S.A.” por importes de 4.911 y 1.543 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2018, dichos activos tienen asociado un deterioro por importe de 1.060 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 2018 asciende a 2.220 miles de euros. Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha registrado una dotación a la amortización asociada a este activo por importe de 459 miles de euros, quedando íntegramente amortizado a 31 de diciembre de 2018 (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 2018 y 2017, son los siguientes:

Ejercicio 2018:

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|--|------------------------|----------------|---------------------------|------------------|
| | Saldo 31/12/2017 | Ajte.Inflación a 01.01.2018 (Nota 2.3) | Adiciones / Dotaciones | Retiros | Diferencias de conversión | Saldo 31/12/2018 |
| Concesiones | 27.042 | - | 42 | (3.000) | - | 24.084 |
| Patentes, licencias y similares | 82 | - | - | - | - | 82 |
| Otros activos intangibles | 7.771 | 1 | - | - | (331) | 7.441 |
| Total coste | 34.895 | 1 | 42 | (3.000) | (331) | 31.607 |
| Concesiones | (11.969) | - | (689) | 3.000 | - | (9.658) |
| Patentes, licencias y similares | (17) | - | (16) | - | - | (33) |
| Otros activos intangibles | (3.328) | (1) | (698) | - | 190 | (3.837) |
| Total amortización acumulada | (15.314) | (1) | (1.403) | 3.000 | 190 | (13.528) |
| Valor neto contable | 19.581 | - | (1.361) | - | (141) | 18.079 |

Ejercicio 2017:

| | Miles de euros | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|----------------|--------------|---------------------------|------------------|
| | Saldo 31/12/2016 | Adiciones / Dotaciones | Retiros | Traspasos | 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 |

Durante el ejercicio 2018 ha vencido la concesión de mantenimiento y venta de energía referida al Hospital de Torrecárdenas. Como consecuencia el Grupo ha procedido a dar de baja el coste de dichas concesiones, estando totalmente amortizadas.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido variaciones significativas derivadas de adiciones o retiros de elementos del epígrafe "Otros activos intangibles".

Durante el ejercicio 2017 vencieron las concesiones de mantenimiento y venta de energía referidas a los hospitales de Puerto Real y Jaén. Como consecuencia el Grupo procedió a dar de baja el coste de dichas concesiones, estando totalmente amortizadas.

Durante el ejercicio 2017, el Grupo registró 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 Technocontrol, 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 2018 a un total de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018, 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 2018 de 14.327 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 2018 de 2.316 miles de euros.
- Activos inmobiliarios asociados a la explotación en concesión de aparcamientos en la localidad de Olvera.

A 31 de diciembre de 2018 no existen compromisos significativos de inversión en activos intangibles.

Arrendamientos financieros

El Grupo posee contratos de arrendamiento financiero referidos principalmente a instalaciones técnicas y vehículos.

El detalle de estos contratos a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

| | Miles de euros |
|----------------------------------|-----------------------|
| Duración de los contratos (años) | 4 |
| Cuotas pendientes (Nota 16.1): | |
| No corriente | 81 |
| Corriente | 28 |

El importe de las rentas pagadas durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 8 miles de euros, incluyéndose en dicho importe una carga financiera por importe de 0,4 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, el importe total pendiente de amortizar correspondiente a los contratos de arrendamiento financiero, tanto de inmovilizado material como intangible, asciende a 109 y 162 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16).

11. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Participaciones en sociedades asociadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las participaciones más significativas del Grupo en sociedades asociadas, son las siguientes:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Cresca, S.A (Nota 2.4.d.) | 25 | 10.360 |
| Pinar de Villanueva, S.L. | 2.792 | 5.541 |
| Distrito Castellana Norte, S.A. (DCN) | 31.299 | 27.797 |
| Panamerican Mall, S.A. (PM) | 877 | 6.220 |
| CSJ GVK Projects and Technical SS. P.L. | 5.429 | - |
| Total neto | 40.422 | 49.918 |

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017, detallado por sociedades, es el siguiente:

Ejercicio 2018:

| | Miles de Euros | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|--|-------------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|---------------------------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2017 | Ajte.Inflación a 01.01.2018 (Nota 2.3) | Variac. perímetro / Traspasos | Resultado del período | Adiciones | Dividendos recibidos | Diferencias de Conversión | Saldo al 31/12/2018 |
| Cresca, S.A. | 10.360 | - | (9.810) | (547) | - | - | 22 | 25 |
| Pinar de Villanueva, S.L. | 5.541 | - | - | (2.749) | - | - | - | 2.792 |
| Distrito Castellana Norte, S.A. | 27.797 | - | - | (1.122) | 4.624 | - | - | 31.299 |
| Panamerican Mall, S.A. | 6.220 | (110) | - | (1.346) | - | (1.084) | (2.803) | 877 |
| CSJ GVK Projects y Technical SS. P.L. | - | - | - | 5.852 | - | (423) | - | 5.429 |
| Total | 49.918 | (110) | (9.810) | 88 | 4.624 | (1.507) | (2.781) | 40.422 |

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 |

La principal adición habida en el ejercicio 2018 se corresponde a la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A.", cuya Junta de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe total de 18.871 miles de euros, elevado a escritura pública el 1 de febrero de 2018. 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 4.624 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 alcanzaron 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.

Durante el ejercicio 2018, el Ayuntamiento de Madrid ha estado trabajando de forma proactiva en la modificación puntual de su PGOU: i) El 20 de septiembre de 2018, la Junta de Gobierno del Ayto. aprobó inicialmente la modificación puntual del PGOU; ii) Según aparece en medios de comunicación el pasado 5 de diciembre, la portavoz del gobierno municipal aseguró que el Ayuntamiento aprobaría este proyecto urbanístico antes de las elecciones de mayo; iii) Con fecha 5 de diciembre, concluyó el período de información pública para la presentación de alegaciones; iv) Actualmente, el Ayto. de Madrid se encuentra analizando las alegaciones e informes sectoriales recibidos. Una vez se concluya esta fase, introducidas las modificaciones pertinentes, e incluyendo la declaración ambiental estratégica ordinaria de la Comunidad de Madrid, se procederá a elevar al Pleno del Ayuntamiento de Madrid para su aprobación provisional.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, se ha procedido a novar el convenio entre la sociedad participada y ADIF, por el que, principalmente, se asume la modificación puntual del PGOU.

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.

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 2018:

| | Millones de Euros | | |
|---|-------------------|--------------|-------------|
| | DCN | PM | GSJ GVK |
| Activo no corriente | 6,3 | 299,5 | 0,0 |
| Activo corriente | 140,7 | 12,0 | 26,4 |
| Total Activo | 147,0 | 311,5 | 26,4 |
| Pasivos no corrientes | 11,8 | 96,8 | 0,0 |
| Pasivos corrientes | 7,3 | 5,7 | 15,8 |
| Total Pasivo | 19,1 | 102,5 | 15,8 |
| Ingreso de actividades ordinarias | 0,0 | 14,1 | 58,8 |
| Resultado del ejercicio de op.continuadas | (4,5) | 25,3 | 11,8 |
| Resultado del ejercicio | (4,5) | 25,3 | 11,8 |

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 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 2018:

| | Millones de Euros | | |
|--|-------------------|------------|------------|
| | DCN | PM | CSJ GVK |
| Total Patrimonio Neto | 127,5 | 209,0 | 10,6 |
| % participación del Grupo SANJOSE | 24,46% | 20,00% | 50,00% |
| Valor teórico contable de la partic. (VTC) | 31,2 | 41,8 | 5,4 |
| Correcciones al VTC y otros | - | (40,9) | - |
| Coste de la participación del Grupo | 31,2 | 0,9 | 5,4 |

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 |

En el ejercicio 2017, la sociedad participada "Panamerican Mall, S.A." cambió el criterio de valoración de sus activos de inversión, adoptando el criterio "fair value". Previo a su integración en los estados financieros consolidados, el Grupo procede a retroceder dicho efecto.

Créditos no corrientes a sociedades vinculadas

A 31 de diciembre de 2017, en este epígrafe del balance de situación consolidado se incluía 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.". Durante el ejercicio 2018, se ha procedido al reintegro íntegro de dicho importe, quedando cancelado dicho préstamo (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 2018 y 2017, es la siguiente:

Ejercicio 2018:

| | Miles de euros | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|--|---------------|-----------------|------------|----------------------------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2017 | Ajte.Inflación a 01.01.2018 (Nota 2.3) | Adiciones | Retiros | Traspasos | Dif. de conversión y otros | Saldo al 31/12/2018 |
| Inmuebles adquiridos | 9.723 | - | - | (1.039) | - | - | 8.684 |
| Terrenos y solares | 69.623 | 8.926 | 4.713 | (1.848) | (15.342) | (1.224) | 64.848 |
| Materias primas y otros aprovisionam. | 5.259 | - | 5.243 | (2.477) | 231 | (1.126) | 7.130 |
| Promociones en curso | | | | | | | |
| De ciclo corto | - | - | 5.803 | (215) | 15.420 | 588 | 21.596 |
| Edificios construidos | 9.066 | - | 759 | (1.037) | 417 | (572) | 8.633 |
| Anticipos entregados a proveedores | 22.842 | 203 | 4.972 | (12.875) | - | 509 | 15.651 |
| Derechos de emisión | (90) | - | 888 | (908) | 110 | - | - |
| Deterioro de existencias | (11.719) | - | (582) | 324 | 13 | 307 | (11.657) |
| Total | 104.704 | 9.129 | 21.796 | (20.075) | 849 | (1.518) | 114.885 |

Ejercicio 2017:

| | Miles de euros | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------|-----------------|-----------|----------------------------|---------------------|
| | Saldo al 31-12-2016 | Adiciones | Retiros | Traspasos | 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 |

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.
- 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.

Durante el ejercicio 2018 se ha procedido a la venta de la promoción “Manilva Residencial Pueblo Paloma” en Málaga, adquirida en ejercicios anteriores por el Grupo en una operación de dación en cobro de deudas de clientes, habiendo obtenido un resultado positivo. En el ejercicio 2017, no hubo 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 2018 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.

En el mes de junio de 2018, el Grupo ha elevado a escritura pública el acuerdo de compra de un suelo rústico sito en Herdade da Palheta, en el Concello de Redondo (Portugal), por un coste de 3.585 miles de euros, estando pendiente de pago un importe de 2.868 miles de euros. Dicha operación se ha realizado en el contexto de una operación de gestión de cobro de deudas de clientes, no teniendo previsto la realización de desembolsos adicionales.

El principal movimiento durante el ejercicio 2018, corresponde al traspaso del suelo ubicado en el distrito de Bellavista (Perú) al epígrafe de promoción en curso, debido a que durante este ejercicio han comenzado las obras de construcción de este nuevo Condominio, por importe de 13.736 miles de euros.

El principal movimiento habido durante el ejercicio 2017, se correspondió 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 produjeron 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).

A 31 de diciembre de 2018, en este epígrafe se incluyen principalmente 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 rústico en Herdade da Palheta, en el Concello de Redondo (Portugal) de 2.997.750 m² de superficie.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 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 31 de diciembre de 2018, la cartera de suelo que posee el Grupo asciende a 4.783.276 m², siendo aproximadamente el 27% suelo calificado, suponiendo el suelo finalista un total de 1.281.533 m². El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento, es como sigue:

| | m ² totales | |
|--------------|------------------------|------------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| España | 723.140 | 723.140 |
| Perú | 20.000 | 20.000 |
| Portugal | 2.997.750 | - |
| Argentina | 1.012.101 | 1.012.101 |
| Brasil | 30.285 | 30.285 |
| TOTAL | 4.783.276 | 1.785.526 |

12.3 Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 9,6 y 2,7 millones de euros respectivamente.

12.4 Promociones en curso

El principal elemento incluido bajo este epígrafe a 31 de diciembre de 2018, es la promoción “Condominio NUEVAVISTA” en el Distrito de Bellavista, ubicada en Lima, Perú, comenzada en el ejercicio 2018 por la sociedad del Grupo “San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.” (sociedad domiciliada en Perú).

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tenía 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.”.

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 2018, se ha llevado a cabo la finalización y entrega de 3 viviendas y 2 plazas de garaje (57

viviendas durante el ejercicio 2017), registrándose el Grupo unos ingresos por ventas por importes de 241 y 2.080 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se han producido ventas por un importe total de 882 miles de euros, de viviendas y garajes de las promociones Larrein y Boronbizkarra (Vitoria).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe “Edificios construidos” del detalle de existencias de la presente Nota, por un coste neto de 7.507 y 7.026 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 4.532 y 4.318 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.2).

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo presenta promociones terminadas por un coste neto de 4.365 y 4.504 miles de euros respectivamente, que garantizan deuda sindicada por un importe de 3.683 miles de euros (véase Nota 16.3).

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 12.535 y 6.694 miles de euros, por lo que al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 3.197 y 171 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 inmobiliarias al cierre del ejercicio (véase Nota 4.4).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 157,9 y 159,4 millones de euros, habiéndose registrado un deterioro neto por importe de 349 miles de euros en el ejercicio 2018 (en el ejercicio 2017, el Grupo registró un deterioro neto por importe de 2.113 miles de euros). Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 el Grupo ha revertido deterioro de existencias inmobiliarias como consecuencia de ventas habidas en el ejercicio, así como de mercaderías, por importe total de 91 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

En el epígrafe “Existencias” se incluye los derechos de emisión de gases de efecto invernadero de la sociedad del Grupo “Poligeneració Parc de l’Alba ST-4, S.A.”, siendo el coste total a 31 de diciembre de 2018 de 282 miles de euros, estando íntegramente asignados a emisiones realizadas durante el ejercicio.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantiene registrada una provisión a corto plazo por importe de 204 miles de euros, correspondiente a las emisiones realizadas durante el ejercicio 2018 para las que, a dicha fecha, no disponía de derechos de emisión comprados (véase Nota 22.10).

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondientes a las emisiones de CO₂ del ejercicio 2017, por importe total de 300 miles de euros.

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 4.7, 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 2018 y 2017 se corresponde con el siguiente detalle:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Producción certificada pte. de cobro y deudores por ventas y prestaciones de servicios | 171.030 | 178.345 |
| Producción ejecutada pendiente de certificar (OEPC) | 43.383 | 37.204 |
| Retenciones por garantía | 36.182 | 21.164 |
| Clientes, efectos en cartera | 13.072 | 21.158 |
| Deterioros (Nota 22.10) | (31.725) | (30.557) |
| Total | 231.942 | 227.314 |
| Anticipos (Nota 18.3) | (110.536) | (118.670) |
| Total saldo neto deudores | 121.406 | 108.644 |

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 4.11. 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, el importe de la OEPC se corresponde íntegramente a producción ejecutada hasta la fecha asociada a los contratos adecuadamente firmados y vigentes.

A fecha 31 de diciembre de 2017, y como excepción a la norma citada, el Grupo se registró parcialmente un expediente en reclamación por importe de 3.071 miles de euros, en la medida que existía negociación con el cliente y la previsión de aprobación era positiva. Con fecha 1 de enero de 2018, y de acuerdo a lo establecido en la IFRS 15, se ha ajustado dicho importe con cargo a reservas. Durante el ejercicio 2018, el importe reconocido por el cliente relativo a dicho expediente ha sido superior.

En el epígrafe "Anticipos", del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se incluye un importe de 51.888 y 86.064 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 (véase Nota 18.3).

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 600 y 6.120 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. Este importe se deriva íntegramente de la participación de Constructora San José, S.A. en unidades temporales de empresa

(UTE's) (véase Anexo III). Estas operaciones devengan intereses en las condiciones habituales del mercado. La gestión de cobro la siguen realizando las sociedades del Grupo.

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

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

La distribución de las cuentas por cobrar entre sector público y privado, a fecha 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Clientes públicos | 91.566 | 72.279 |
| Clientes privados | 140.376 | 155.035 |
| | 231.942 | 227.314 |

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 2018 y 2017 se sitúa en un nivel aproximado de 112 y 123 días, habiendo reducido ligeramente durante el ejercicio 2018.

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 no deteriorados al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Otros activos líquidos equivalentes | 98.555 | 67.182 |
| Caja | 295 | 239 |
| Bancos e instituciones de crédito | 184.584 | 152.713 |
| Total efectivo y otros activos líquidos | 283.434 | 220.134 |

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 18.708 y 18.016 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018, principalmente se incluye:

- los importes derivados de imposiciones a corto plazo, por importe de 16.387 miles de euros.
- la parte a cobrar a corto plazo referente a 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 37.879 y 39.760 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 se han registrado ingresos financieros derivados de la actualización de dichas partidas por importe de 2.527 y 2.547 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.7).

A 31 de diciembre de 2017, en este epígrafe se registraba igualmente 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. Durante el ejercicio 2018, en la medida que las expectativas de resolución son a largo plazo, el Grupo ha procedido a su clasificación 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 2018 en los epígrafes "Créditos a sociedades vinculadas" y "Otros activos financieros no corrientes" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2018 adjunto, es el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| | Otros activos financ. (Nota 11) | Créditos a Sociedades vinculadas | Inversiones disponibles para la venta | Inversiones mantenidas hasta el vto. | Deterioros | Total |
| 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 |
| Ajte. inflación a 1.01.2018 (Nota 2.3) | (110) | - | 13 | - | - | (97) |
| Entradas o dotaciones | 4.624 | - | 382 | (2.135) | (4.396) | (1.525) |
| Trasposos | (9.810) | - | - | (40.549) | 10.097 | (40.262) |
| Diferencias de cambio | (2.680) | - | (598) | 3.918 | 356 | 996 |
| Salidas, bajas o reducciones | (1.520) | (455) | (3.159) | (1.732) | 2.060 | (4.806) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2018 | 40.422 | - | 6.953 | 91.131 | (10.346) | 128.160 |

13.4.1 Inversiones disponibles para la venta

En este epígrafe se incluyen, principalmente, inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Del total deterioro reflejado en el cuadro anterior, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, un importe de 4.963 y 7.146 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 2018 y 2017, es como sigue:

| Entidad | Miles de euros | |
|----------------------------|----------------|--------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Bodegas Altanza, S.A. | 994 | 994 |
| Unirisco SCR, S.A. | 407 | 407 |
| Filmanova, S.A. | - | - |
| Editorial Ecoprensa, S.A. | 725 | 835 |
| Oryzon Gernomics, S.A. (*) | 657 | 693 |
| Otros | 158 | 240 |
| | 2.941 | 3.169 |

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

13.4.2 Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

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 69.582 y 105.446 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

La sociedad del Grupo “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.” ejecutó 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.

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. 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 cinco primeras el 31 de marzo de 2014, de 2015, de 2016, 2017 y de 2018. El Grupo registra dicho importe descontando el efecto financiero del diferimiento de cobro. Los principales movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017, son los siguientes:

- Traspaso a corto plazo de la cuota a cobrar en marzo de 2019 y 2018, respectivamente, por importes de 39.622 y 40.111 miles de euros.
- Incremento por el reconocimiento de los ingresos financieros derivados de la actualización de las cuotas pendientes de cobro a largo plazo, por importe de 5.110 y 7.215 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.7).
- Registro de las diferencias de cambio por las fluctuaciones habidas entre el tipo de cambio del UF respecto al euro, en la medida de que el nominal del derecho de cobro está en moneda UF, resultando una reducción por importes de 1.587 y 2.115 miles de euros, en los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente.

Así mismo, en este epígrafe se incluye el derecho de cobro que mantiene el Grupo frente a clientes, derivados de procesos de renegociación de la deuda a largo plazo, o bien por existir discrepancias pendientes de resolución en un procedimiento judicial o arbitral. Respecto a esta situación, cabe destacar los siguientes:

- Derecho de cobro por importe total de 10.434 y 5.451 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, frente al Ministerio de Obras Públicas chileno, como consecuencia de la rescisión del contrato y ejecución de los avales a primer requerimiento, que se mantenía con la sociedad del Grupo “Sociedad Concesionaria San José Rutas del Loa, S.A.”, en Chile.

Durante el ejercicio 2018, en la medida que las expectativas de resolución son a largo plazo, el Grupo ha procedido a su clasificación como mayor importe del presente epígrafe, un importe de 5.766 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2017, se encontraba registrado en el epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” del balance de situación consolidado (véase Nota 13.3).

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía un deterioro registrado asociado a este activo no corriente por importe de 5.451 miles de euros. En base al análisis sobre la recuperabilidad de dicha deuda realizado por el Grupo, en el contexto de la aplicación de la NIIF 9, contemplando principalmente el riesgo de contraparte, el deterioro registrado asociado a 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.905 miles de euros. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo mantiene registrada una provisión para posibles responsabilidades que se pudieran derivar relacionadas con este contrato, por importes de 9.238 y 4.524 miles de euros, respectivamente (véase Nota 15).

- Derecho de cobro por importe total de 13.150 y 13.911 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, frente a Civil Aviation Authority of Nepal (CAAN), como consecuencia de la rescisión unilateral del contrato por parte del cliente y ejecución de los avales a primer requerimiento, referido al contrato de construcción para la mejora de las infraestructuras en los aeropuertos de Simikhot y Rara, en Nepal.

En base al análisis sobre la recuperabilidad de dicha deuda realizado por el Grupo, en el contexto de la aplicación de la NIIF 9, contemplando principalmente el riesgo de contraparte, el deterioro registrado asociado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 8.069 y 5.779 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo mantiene registrada una provisión para posibles responsabilidades que se pudieran derivar relacionadas con este contrato, por importes de 3.595 y 772 miles de euros, respectivamente (véase Nota 15).

El Grupo considera que los motivos alegados por los clientes carecen de fundamento jurídico, poniendo en marcha todos los mecanismos contemplados en los respectivos contratos 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 2018 y 2017 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 4,6 y 4,89 euros en el ejercicio 2018, y de 3,55 y 3,14 euros en el ejercicio 2017, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018, 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 realizó 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 fue concedido en dicha fecha, por importe de 100 millones de euros. La Junta General de Accionistas de la sociedad dominante, en su reunión de 24 de junio de 2015, entre otros adoptó el acuerdo de emisión de los referidos *warrants*, teniendo fecha de ejecución en octubre de 2019 (véase Nota 16.3).

Los administradores de la sociedad dominante prevén que los acreedores financieros procederán a ejecutar el derecho que les otorga los *warrants* emitidos, procediendo a la capitalización íntegra del importe de la deuda financiera asociada (véase Nota 16.3.b). Dicha operación se realizará a valor de mercado, tomando como referencia la cotización media de la acción en las últimas 20 sesiones previas a la fecha de ejecución. En consecuencia, no se prevé efecto económico de dilución para los accionistas actuales.

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 2018 y 2017, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|------------------|------------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Reservas de la sociedad dominante | (197.226) | (197.627) |
| Reservas de consolidación | | |
| -De sociedades consolidadas | 47.325 | 34.616 |
| -De sociedades puestas en equivalencia | (321) | 5.239 |
| TOTAL | (150.222) | (157.772) |

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 | | | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 2018 | | 2017 | |
| | Reservas | Resultado | Reservas | Resultado |
| Grupo Empresarial San José, S.A. | (227.881) | (12.230) | (216.499) | (1.624) |
| SJB Müllroser | (5.822) | 14 | (5.836) | 14 |
| Subgrupo Constructor | 89.307 | 23.365 | 63.087 | 12.726 |
| Subgrupo Comercial | 8.502 | 1.463 | 10.384 | 391 |
| Subgrupo Udra Medios | (13.457) | (156) | (13.450) | (7) |
| Subgrupo San José Concesiones y Servicios | 2.724 | 1.532 | 2.594 | 132 |
| Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente | (4.764) | 115 | (4.731) | (33) |
| Cadena de Tiendas, S.A.U. | 1.489 | (5) | 1.477 | 12 |
| GSI Solutions, S.L.U. | 2 | (988) | (37) | 39 |
| | (149.901) | 13.110 | (163.011) | 11.650 |

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 | | | |
|--|----------------|-----------|--------------|--------------|
| | 2018 | | 2017 | |
| | Reservas | Resultado | Reservas | Resultado |
| Distrito Castellana Norte, S.A. | (3.315) | (1.122) | (990) | (690) |
| Panamerian Mall, S.A. | 3.873 | (1.346) | 9.239 | 1.585 |
| Pinar de Villanueva, S.L. | (879) | (2.749) | (757) | (125) |
| Cresca, S.A. | - | (547) | (2.311) | (980) |
| CSJ GVK Projects ´n Technical SS. P.L. | - | 5.852 | - | - |
| Otras | - | - | 58 | - |
| | (321) | 88 | 5.239 | (210) |

14.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este ep´grafe de los balances de situaci3n consolidados recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (v3anse Notas 4.8, 4.10 y 17), por aplicaci3n de las NIC 32 y 39.

14.7 Acciones de la sociedad dominante

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no mantiene autocartera.

Durante el ejercicio 2018 no se ha realizado operaci3n alguna con acciones propias.

14.8 Intereses minoritarios

El detalle a 31 de diciembre de 2018 del saldo de los ep´grafes del balance de situaci3n consolidado "Intereses de Accionistas Minoritarios" y "Resultado Atribuido a Socios Externos", por sociedades consolidadas, se presenta a continuaci3n:

| Entidad | Miles de euros | |
|--|------------------------------|----------------------------------|
| | Total intereses minoritarios | Resultado atribuido a la minoría |
| Subgrupo Constructor | 22.712 | 5.025 |
| Subgrupo Comercial Udra | (5) | (84) |
| Subgrupo Udra Medios | (227) | 3 |
| Subgrupo San Jos3 Energía y Medio Ambiente | 1.782 | 26 |
| | 24.262 | 4.970 |

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo del ejercicio 2018 y 2017, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| Saldo inicial | 20.866 | 21.297 |
| Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4) | - | 693 |
| Resultados del ejercicio | 4.970 | 828 |
| Diferencias de conversión | (1.071) | (975) |
| Dividendos repartidos | (261) | (1.030) |
| Ajustes al patrimonio asignados al minoritario y otros | (242) | 53 |
| Saldo final | 24.262 | 20.866 |

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 2018 y 2017, el importe del mencionado parámetro, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|--|-----------------|---------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Deuda financiera no corriente (Nota 16) | 252.435 | 312.213 |
| Deuda financiera corriente (Nota 16) | 65.759 | 65.828 |
| Otros activos financieros corrientes (Nota 13.3) | (56.228) | (91.206) |
| Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 13.2) | (283.434) | (220.134) |
| Total DFN / (Posición Neta de Tesorería) | (21.468) | 66.701 |
| Patrimonio neto corregido (*) | 105.258 | 91.266 |
| Apalancamiento (en porcentaje) | - | 73,08% |

(*) 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 111.390 y 107.883 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018, la sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo por importe de 39.207 miles de euros, situándose por debajo del capital suscrito y desembolsado. No obstante, no se encuentra en la situación de desequilibrio patrimonial recogida en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en la medida que la sociedad dominante cuenta con un préstamo participativo otorgado por entidades financieras que, a 31 de diciembre de 2018, asciende a un importe total de 111.390 miles de euros (véanse Notas 14.1 y 16.3), con lo que fortalece su situación patrimonial. En consecuencia, 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 2018 y 2017, ha sido el siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------|----------------|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| Saldo inicial | 30.313 | 28.963 |
| Dotación del ejercicio | 6.131 | 4.822 |
| Reversiones | (4.784) | (566) |
| Aplicaciones | (115) | (2.302) |
| Variaciones de perímetro | - | (651) |
| Diferencias de conversión | (2.325) | (1.745) |
| Reclasificaciones y otros | 10.901 | 1.792 |
| Saldo final | 40.121 | 30.313 |

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.

Cabe destacar las provisiones que el Grupo mantiene registradas en relación con los procedimientos judiciales y/o arbitrales referidos a los contratos de construcción resueltos de forma unilateral por parte clientes, por importe total de 12.833 y 5.296 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. Referente al procedimiento existente por la rescisión unilateral por parte del cliente del contrato de construcción para la mejora de infraestructuras en los aeropuertos de Nepal (véase Nota 13.4.2), actualmente se encuentra en fase inicial de un proceso de arbitraje internacional.

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.

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 2018:

| | Miles de euros | | |
|--|----------------------------|------------|----------------|
| | Débitos y Partidas a Pagar | Derivados | Total |
| Pasivos financieros no corrientes: | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables (Nota 16.4) | 66.476 | - | 66.476 |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1) | 180.589 | - | 180.589 |
| Derivados (Nota 17) | - | 351 | 351 |
| Otros pasivos financieros | 5.019 | - | 5.019 |
| Total no corriente | 252.084 | 351 | 252.435 |
| Pasivos financieros corrientes: | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables (Nota 16.4) | 32.714 | - | 32.714 |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1) | 141.920 | - | 141.920 |
| Derivados (Nota 17) | - | 15 | 15 |
| Otros pasivos financieros | 2.500 | - | 2.500 |
| Total corriente | 177.134 | 15 | 177.149 |

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 |

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 2018 en el importe total de la financiación recibida, es el siguiente:

| | Miles de euros | | | | | | |
|---|----------------|-----------------|------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| | 31.12.2017 | Flujos de caja | Trasposos | Variación del valor razonable | Variación del perímetro | Diferencias de conversión | 31.12.2018 |
| Pasivos financieros no corrientes: | | | | | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables | 102.463 | - | (34.037) | 3.408 | - | (5.358) | 66.476 |
| Deudas con entidades de crédito | 313.418 | (134) | (136.201) | 3.506 | - | - | 180.589 |
| Derivados | 591 | (281) | - | 41 | - | - | 351 |
| Otros pasivos financieros | 3.624 | 2 | 1.403 | - | - | (10) | 5.019 |
| Total no corriente | 420.096 | (413) | (168.835) | 6.955 | - | (5.368) | 252.435 |
| Pasivos financieros corrientes: | | | | | | | |
| Obligaciones y otros valores negociables | 33.426 | (37.601) | 34.037 | 5.348 | - | (2.496) | 32.714 |
| Deudas con entidades de crédito | 29.066 | (27.557) | 136.201 | 4.264 | - | (54) | 141.920 |
| Derivados | 3 | (3) | - | 15 | - | - | 15 |
| Otros pasivos financieros | 3.333 | (2.200) | - | 1.386 | - | (19) | 2.500 |
| Total corriente | 65.828 | (67.361) | 170.238 | 11.013 | - | (2.569) | 177.149 |

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 | |
|--|----------------|----------------|
| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| No corriente: | | |
| Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10) | 81 | - |
| Préstamos y créditos bancarios | 6.306 | 13.516 |
| Crédito sindicado “Grupo Empresarial San José, S.A.” (Nota 16.3) | - | 107.883 |
| Crédito sindicado “Constructora San José, S.A” (Nota 16.3) | 174.202 | 192.019 |
| Total no corriente | 180.589 | 313.418 |
| Corriente: | | |
| Arrendamiento financiero (Notas 7 y 10) | 28 | 162 |
| Crédito sindicado “Grupo Empresarial San José, S.A.” (Nota 16.3) | 111.390 | - |
| Crédito sindicado “Constructora San José, S.A” (Nota 16.3) | 18.273 | 20.700 |
| Deudas por efectos descontados | 261 | - |
| Préstamos y créditos bancarios | 7.436 | 2.832 |
| Préstamos hipotecarios sobre existencias (Notas 12 y 16.2) | 4.532 | 5.372 |
| Total corriente | 141.920 | 29.066 |
| TOTAL | 322.509 | 342.484 |

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 2018, se incluye principalmente un importe de 5.761 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 “Poligeneració Parc de L’Alba ST-4, S.A.” (véase Nota 10). Dicha planta actúa como garantía de la financiación recibida.

Dentro del epígrafe “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluyen a 31 de diciembre de 2018 y 2017 un importe de 1.074 y 1.185 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, 973 miles de euros (1.081 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) 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 7.507 miles de euros.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

El Grupo no presenta deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Tal y como se indica en la Nota 4.18, 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 2018, 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 2018 ha oscilado entre el 2,75% y el 3%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2018 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

| Miles de euros | | | | |
|----------------|-------------|-------------|------------------|-------|
| Año 2019 | Año 2020 | Año 2021 | Año 2022 y ss | TOTAL |
| 315 | 323 | 332 | 3.562 | 4.532 |

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, con un calendario de amortización progresivo. A 31 de diciembre de 2018, el importe restante asciende a 191,5 millones de euros. Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo ha realizado amortizaciones anticipadas por importe de 516 y 6.265 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 31 de enero de 2019, el Grupo ha realizado una amortización anticipada adicional por importe de 7 millones de euros (véase Nota 26).

Si bien la fecha de vencimiento inicial de este tramo se establece el 31 de octubre de 2019, de acuerdo con los términos del contrato, “Constructora San José, S.A.” tiene la opción de prorrogar el vencimiento de este préstamo hasta el 31 de octubre de 2020, de acuerdo con las siguiente condiciones: i) Repago o conversión íntegra de la deuda relativa al “Contrato Grupo Empresarial San José, S.A.” (véase Nota 16.3.b); ii) Cumplimiento íntegro por parte de “Constructora San José, S.A.” de sus obligaciones de pago del Tramo A y del resto de los términos del contrato; iii) Que “Constructora San José, S.A.” disponga de líneas de circulante suficientes para el desarrollo de su actividad.

A 31 de diciembre de 2018, se cumplen todas las condiciones. En este sentido, es intención del Grupo hacer uso de la facultad que le confiere el contrato, procediendo a su prórroga hasta el 31 de octubre de 2020, motivo por el que el importe de las cuotas que vencen a largo plazo se registra en el pasivo no corriente del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2018.

El vencimiento del principal pendiente de amortización, responde al siguiente calendario:

| Miles de Euros | | |
|----------------|---------|---------|
| Año | Año | TOTAL |
| 2019 | 2020 | |
| 18.273 | 174.202 | 192.475 |

Se establece liquidación trimestral de los intereses financieros devengados. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el importe del gasto financiero devengado no liquidado asciende a 973 y 1.081 miles de euros, respectivamente (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 2018, 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 instrumentó 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 confieren 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. Los *warrants* no están admitidos a negociación en ningún mercado secundario y únicamente serían transmisibles junto con la deuda Grupo SANJOSE. En consecuencia, y en la medida que el precio de ejecución está referenciado al valor de mercado de la acción, su valor razonable es cero, tanto en el momento de su reconocimiento inicial como en su valoración posterior.

Los administradores de la sociedad dominante prevén que los acreedores financieros procederán a ejecutar el derecho que les otorga los warrants emitidos, procediendo a la capitalización íntegra del importe de la deuda financiera asociada (véase Nota 14.1).

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 2018 y 2017, el Grupo tiene aportados activos inmobiliarios por importe neto de 18.260 y 17.994 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 13.169 y 13.743 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 2018 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 2019 | Año 2020 | Año 2021 | Total |
| 32.714 | 32.736 | 33.740 | 99.190 |

(*) Importes netos, descontados los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 1.697 miles de euros a 31 de diciembre de 2018

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 2018, 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 2018 y 2017, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2018:

| Sociedad | Instrum. Financ. | Vencimiento | Miles de euros | | |
|---|------------------|-------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| | | | Nominal inicial | Nominal pendiente a 31.12.2018 | Valoración al 31.12.2018 (Nota 16.1) |
| Coberturas eficientes: | | | | | |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-usd | 15/01/2019 | 1.428 | 1.428 | 56 |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-gbp | 15/01/2019 | 204 | 204 | (4) |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-gbp | 20/06/2019 | 263 | 263 | (3) |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-usd | 15/01/2019 | 109 | 109 | (4) |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-usd | 15/01/2019 | 85 | 85 | (3) |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-usd | 15/01/2019 | 17 | 17 | (1) |
| Trendy King, S.A.U. | CCS-usd | 15/01/2019 | 8 | 8 | - |
| Poligeneració Parc de l'Álba ST-4, S.A. | IR Swap | 15/12/2021 | 15.451 | 4.046 | (351) |
| TOTAL | | | 17.565 | 6.160 | (310) |

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'Álba ST-4, S.A. | IR Swap | 15/12/2021 | 15.541 | 5.475 | (591) |
| TOTAL | | | 15.835 | 5.769 | (593) |

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 2018, 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 NIIF 9 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 2018 y 2017, el ajuste en patrimonio neto por el valor razonable de los instrumentos de cobertura del Grupo, neto de impuestos, es negativo, por importes de 167 y 497 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2018 y 2017, se ha procedido a reciclar de patrimonio neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 321 y 354 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.

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 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 2018, 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 2018. Tampoco se han producido transferencias de entrada o de salida del nivel 3 respecto al 31 de diciembre de 2017.

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 2018, la variación que pudiera producirse del valor de los instrumentos financieros derivados ante cambios en los tipos de interés es poco relevante.

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 2018, así como el saldo de los pagos a proveedores realizados y los pendientes a 31 de diciembre de 2018:

| | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Período medio de pago a proveedores (días) | 44 | 48 |
| Ratio de operaciones pagadas (días) | 45 | 44 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago (días) | 43 | 59 |
| Total pagos realizados (en miles de euros) | 312.698 | 288.233 |
| Total pagos pendientes (en miles de euros) | 178.678 | 112.309 |

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 5.044 y 4.446 miles de euros, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 a 3.197 y 171 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 51.888 y 86.064 miles de euros, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 4.11.

Adicionalmente se registran los anticipos recibidos por los clientes para financiar el avance de las obras por importe de 55.451 y 32.435 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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 2018, 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 | 1,6 | (1,6) |
| Efecto en patrimonio neto | (0,1) | 0,1 |

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 4.13, 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 2018, 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 | 0,5 | (0,6) | (2,1) | 2,3 |
| Argentina | ARS | - | - | (3,3) | 3,7 |
| México | MEX | - | - | (0,1) | 0,2 |
| Perú | PEN | 0,1 | (0,1) | (2,1) | 2,4 |
| Abu Dhabi | AED | 0,1 | (0,1) | (0,1) | 0,1 |
| TOTAL | | 0,7 | (0,8) | (7,7) | 8,7 |

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 2020.

Durante el ejercicio 2019:

- Durante el mes de octubre vence el "Contrato Grupo Empresarial San José, S.A.", cuyo importe pendiente de pago a fecha 31 de diciembre de 2018 asciende a 111.390 miles de euros, registrado en el pasivo consolidado corriente (véase Nota 16.3.b). Se trata de deuda convertible en virtud de la emisión de warrants realizada por la sociedad dominante (véase Nota 14.1). El Grupo prevé que, en su vencimiento, las entidades financieras ejercerán los derechos que les otorgan los warrants existentes, procediendo a la capitalización integrada del importe de la deuda a dicha fecha.
- Durante el ejercicio 2019, de acuerdo a lo establecido en el contrato de financiación, el Grupo ejercerá su derecho a prorrogar por un año adicional el vencimiento del "Contrato Constructora San José, S.A.", cuyo importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 asciende a 191.502 miles de euros, registrado en el pasivo consolidado no corriente y corriente, respectivamente (véase Nota 16.3.a).

El detalle de las obligaciones de pago derivadas de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2018, atendiendo a su vencimiento, utilizando importes sin descontar, e incluyendo una estimación de la cuota por intereses financieros a pagar, es el siguiente:

| | Miles de euros (*) | | | | |
|--|--------------------|----------------|---------------|-----------------------|----------------|
| | Año 2019 | Año 2020 | Año 2021 | Año 2022 y siguientes | Total |
| Obligaciones y otros valores negociables | 36.682 | 35.395 | 35.090 | - | 107.167 |
| Deudas con entidades de crédito | 31.726 | 181.156 | 1.628 | 7.567 | 222.077 |
| Acreedores por arrend.financiero | 29 | 41 | 42 | - | 112 |
| Otros pasivos financieros | 1.650 | 850 | - | - | 2.500 |
| Total deuda financiera | 70.087 | 217.442 | 36.760 | 7.567 | 331.856 |
| Intrumentos financieros derivados | 202 | 120 | 53 | - | 375 |
| Deudas con entidades vinculadas | - | - | - | - | - |
| Total | 70.289 | 217.562 | 36.813 | 7.567 | 332.231 |

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo posee un fondo de maniobra positivo por importe de 38,4 y 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.

La reducción habida durante el ejercicio 2018 se debe, principalmente, a la clasificación como pasivo corriente de la deuda financiera sindicada referida al contrato "Grupo Empresarial San José, S.A.", sobre la que existe previsión de capitalización.

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 4.15).

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 2018, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de consolidación fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Gestión de Servicios de Salud, S.A.U.
- Comercial Udra, S.A.U.

- Basket King, S.A.U.
- Arserex, S.A.U.
- Trendy King, S.A.U.
- Outdoor King, S.A.U.
- Athletic King, S.A.U.
- Vision King, S.A.U.
- Running King, S.A.U.
- Udramedios, S.A.U.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- Xornal Galinet, S.A.U.
- San José Energía y Medioambiente, S.A.U.
- Poligeneració Parc de L´Alba ST-4, S.A.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Cadena de Tiendas, S.A.U.
- GSJ Solutions, S.L.U.
- Fotovoltaica El Gallo 10, S.L.

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

20.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Grupo Empresarial San José, S.A. y sus sociedades dependientes que pertenecen al Grupo de Consolidación Fiscal tienen abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro ejercicios y desde el año 2014 para el Impuesto sobre sociedades.

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

Con fecha 16 de mayo de 2018 se ha iniciado una revisión por parte de la Agencia Tributaria de las declaraciones correspondientes a IVA y retenciones por los periodos comprendidos entre abril 2014 a diciembre de 2017 de las sociedades del Grupo “Grupo Empresarial San José, S.A.” y “Constructora San José, S.A.” y, en relación con el Impuesto sobre sociedades del Grupo de Consolidación Fiscal, los ejercicios 2013 a 2017, ambos inclusive.

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 2008.

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, existiendo revisiones periódicas de las autoridades fiscales en Chile sobre algunas de las sociedades del Grupo en dicho país. En el resto de países no se han iniciado inspecciones fiscales durante el ejercicio 2018.

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 | 29,5% |
| Cabo Verde | 25,5% |
| Portugal | 21% |
| Chile | 25% |
| México | 30% |
| India | 34,6% |
| Abu Dhabi | 0% |
| Malta | 35% |
| Argentina | 30% |

El saldo del epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2018 y 2017, se ha determinado de la siguiente forma:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| Resultado de contable antes de impuestos | 26.996 | 22.395 |
| Aumentos de las sociedades individuales | 18.354 | 27.008 |
| Disminución de las sociedades individuales | (17.476) | (14.358) |
| Eliminación consolidación mercantil | (5.372) | 15.648 |
| Perdidas no reconocidas crédito fiscal | 12.149 | 1.887 |
| Ajte.por inflación en economías hiperinflacionistas | 6.385 | - |
| Resultados de puesta equivalencia | (88) | 210 |
| Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores | (124) | (15.525) |
| Base imponible (resultado fiscal) | 40.824 | 37.265 |
| Menos base imponible entidades no residentes | (25.495) | (15.278) |
| Menos base imponible no computable para reg. contable | - | - |
| Base imponible grupo consolidado residente | 15.329 | 21.987 |
| Cuota previa | 3.832 | 5.497 |
| Mas- Deducciones | (1.537) | (1.478) |
| Gasto por impuesto devengado | 2.295 | 4.019 |
| Regularización ejercicio anterior y cambio tasa impositiva | 839 | (1.491) |
| Ajte.por inflación en economías hiperinflacionistas | 1.772 | - |
| Gasto por impuesto no residentes | 3.922 | 7.599 |
| Gasto por impuesto contabilizado | 8.828 | 10.127 |

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 2018, ha sido poco relevante.

20.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

A 31 de diciembre de 2018, 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 2018 y 2017. Las hipótesis significativas utilizadas para la realización del mencionado Tax Plan a 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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 2018, se indica a continuación:

| Sociedad | Ejercicio de generación | Miles de euros |
|---|-------------------------|----------------|
| Grupo Empresarial San José S.A. y filiales grupo consolidado fiscal | 2002-2015 | 523.067 |
| Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal | 2006-2015 | 831 |
| Sociedades extranjeras | 1998-2018 | 75.192 |
| TOTAL | | 599.090 |

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 2018 y 2017 adjuntos, son los siguientes:

Ejercicio 2018

| | Miles de euros | | | | |
|---|----------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|---------------|
| | 31.12.2017 | Cambios con efecto rdo.ejercicio | Ajustes a patrimonio | Regulariz. y otros | 31.12.2018 |
| Activos por dif.temporarias deducibles | 21.170 | 4.700 | 13 | (7.092) | 18.791 |
| Deducciones pendientes aplicación | 3.791 | 778 | - | (5) | 4.564 |
| Créditos por pérdidas a compensar (Nota 21.3) | 10.174 | (2.525) | - | 5.554 | 13.203 |
| | 35.135 | 2.953 | 13 | (1.543) | 36.558 |

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: | 14.069 | 7.047 | (69) | 123 | 21.170 |
| 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 |

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2018 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 2018 y 2017 adjuntos, son los siguientes:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2018 |
| Saldo inicial | 15.491 | 19.541 |
| Cambios con efecto en resultado del ejercicio | 2.861 | 1.576 |
| Ajustes a patrimonio | - | 21 |
| Regularización y otros | 1.189 | 4.497 |
| Saldo final | 19.541 | 25.635 |

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2018 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 2018 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 | 2018 | 1.846,5 |
| Deducción por amortización reversión medidas temporales DT 37 ^a | 2018 | 3,3 |
| Deducción por donativos | 2018 | 8,2 |
| | | 1.858,0 |

Así mismo, al 31 de diciembre de 2018, 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 37 ^a | 2018 | 3,3 |
| Deducción por doble imposición | 2018 | 1.846,5 |
| Deducción por donativos | 2018 | 8,2 |
| Deducción Amortización reversión medidas temporales DT 37 ^a | 2017 | 9,3 |
| Deducción por doble imposición | 2017 | 520,8 |
| Deducción por donativos | 2017 | 8,3 |
| Deducción por I+D | 2016 | 29,2 |
| Deducción por doble imposición | 2016 | 349,2 |
| Deducción por donativos | 2016 | 13,0 |
| Deducción Amortización reversión medidas temporales DT 37 ^a | 2016 | 9,3 |
| Deducción por donativos | 2015 | 4,0 |
| Deducción Amortización reversión medidas temporales DT 37 ^a | 2015 | 10,0 |
| Deducción por donativos | 2014 | 72,0 |
| Deducción por donativos | 2013 | 3,7 |
| Deducción por donativos | 2012 | 9,5 |
| Deducción por I+D | 2012 | 14,0 |
| Deducción por I+D | 2011 | 125,2 |
| Deducción por protección medioambiental | 2010 | 354,0 |
| Total | | 3.389,5 |

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 2018 mantenía el Grupo con las administraciones públicas, es el siguiente:

| | Miles de euros | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | |
| | Corrientes | No corrientes | Corrientes | No corrientes |
| Activos fiscales: | | | | |
| Activos por impuestos diferidos | - | 36.558 | - | 35.135 |
| Administraciones Públicas deudoras- | | | | |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 11.187 | - | 13.172 | - |
| Hacienda Pública deudora por diversos conceptos | 10.380 | - | 12.053 | - |
| | 21.567 | - | 25.225 | - |
| Total activos fiscales | 21.567 | 36.558 | 25.225 | 35.135 |
| Pasivos fiscales: | | | | |
| Pasivos por impuestos diferidos | - | 25.635 | 4.115 | 19.541 |
| Administraciones Públicas acreedoras- | | | | |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 6.163 | - | 9.872 | - |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | 4.844 | - | 1.653 | - |
| Hacienda Pública acreedora por otros conceptos | 2.342 | - | 2.056 | - |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 6.566 | - | 1.828 | - |
| | 19.915 | - | - | - |
| Total pasivos fiscales | 19.915 | 25.635 | 19.524 | 19.541 |

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 la 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 la 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 Meditteriani 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 la 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 la 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 la 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 la 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 la 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 la 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 la 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 la 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 2018 y 2017 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 393 y 338 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 278 millones de euros (aproximadamente el 71 %) se refieren a la actividad internacional del Grupo, principalmente en Abu Dhabi y Chile, por importes de 145,8 y 58,1 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 2018 y 2017, es el siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2018 | 2017 |
| Construcción: | | |
| -Obra Civil | 59.620 | 39.151 |
| -Residencial | 189.593 | 119.129 |
| -No Residencial | 425.437 | 428.736 |
| -Industrial | 10.682 | 13.978 |
| | 685.332 | 600.994 |
| Inmobiliario | 3.761 | 6.769 |
| Concesiones y servicios | 51.821 | 47.740 |
| Energía | 9.711 | 11.165 |
| Ajustes de consolidación y Otras | 7.798 | 16.200 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 758.423 | 682.868 |

Del importe total de la cifra de negocios de construcción, aproximadamente un 54,02% y 45,98% se refiere a ventas realizadas al sector público, en los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente.

De los aproximadamente 758,4 millones de euros de importe neto de la cifra de negocios del Grupo en el ejercicio 2018, 201,4 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 2018 y 2017 asciende a 1.916 y 1.630 millones de euros, respectivamente, y su desglose es el siguiente:

| | Millones de euros | |
|--|-------------------|-----------------|
| | 2018 | 2017 |
| Construcción: | | |
| Obra Civil | 168,8 | 175,8 |
| Residencial | 331,4 | 194,7 |
| No residencial | 829,3 | 537,3 |
| Industrial | 4,8 | 7,9 |
| Subtotal construcción | 1.334,3 | 915,7 |
| Concesiones y Servicios (*) | 187,2 | 218,0 |
| Energía | 394,7 | 496,0 |
| Total cartera | 1.916,2 | 1.629,70 |
| <u>Detalle por tipología de cliente:</u> | | |
| -Público | 42,25% | 56,20% |
| -Privado | 57,75% | 43,80% |
| <u>Detalle por área geográfica:</u> | | |
| -Nacional | 57,31% | 55,80% |
| -Internacional | 42,69% | 44,20% |

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

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

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

22.2 Aprovisionamientos y otros gastos externos

La composición del saldo del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 y 2017, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2018 | 2017 |
| Compras de materias primas y otros aprovisionamientos | 167.083 | 198.062 |
| Variación del deterioro de existencias (Nota 12.7) | (324) | 2.113 |
| Trabajos realizados por otras empresas | 340.696 | 263.972 |
| Total aprovisionamientos | 507.455 | 464.147 |

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 explotación corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 y 2017, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| Gastos I+D | 3 | 41 |
| Suministros | 9.856 | 9.910 |
| Reparaciones y conservación | 1.569 | 2.334 |
| Transportes y fletes | 1.311 | 1.251 |
| Primas de seguros y servicios bancarios | 3.903 | 2.408 |
| Servicios de profesionales independientes | 16.141 | 15.643 |
| Arrendamientos | 20.620 | 17.412 |
| Publicidad y propaganda | 2.457 | 1.983 |
| Otros servicios | 31.050 | 21.658 |
| Tributos | 6.455 | 5.569 |
| Otros gastos de explotación | 2.549 | 479 |
| Total | 95.914 | 78.688 |

22.3 Gastos de personal

La composición de los gastos de personal del Grupo en los ejercicios 2018 y 2017, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2018 | 2017 |
| Sueldos y salarios | 90.380 | 80.508 |
| Indemnizaciones | 1.382 | 1.460 |
| Seguridad Social a cargo del Grupo | 19.019 | 16.610 |
| Otros gastos sociales | 6.020 | 4.456 |
| Total | 116.801 | 103.034 |

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

| Categoría | 2018 | | 2017 | |
|------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Titulados superiores | 530 | 112 | 379 | 92 |
| Titulados medios | 337 | 72 | 347 | 79 |
| Administrativos | 92 | 80 | 127 | 108 |
| Operarios y personal técnico | 1.813 | 134 | 1.666 | 80 |
| | 2.772 | 398 | 2.519 | 359 |

El número de empleados a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 3.689 de los cuales 3.226 eran hombres y 463 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 9 trabajadores al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018 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 2018 el Grupo tenía compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento en virtud de arrendamientos financieros formalizados por importe de 109 miles de euros, amortizable en varios ejercicios, hasta el

ejercicio 2022. 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 | |
|--|----------------|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| Intereses de créditos | 12.886 | 16.277 |
| Ingresos de participaciones en capital | 27 | 21 |
| | 12.913 | 16.298 |

En la partida “Intereses de créditos” del ejercicio 2018 y 2017 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 7.637 y 9.762 miles de euros, respectivamente. (véase Nota 13.4.2).

Adicionalmente, en la partida “Intereses de créditos” del ejercicio 2018 y 2017 se incluye un importe de 0,8 y 1 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 | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2018 | 2017 |
| Intereses de deudas | 14.275 | 15.418 |
| Gasto por actualizaciones financieras | - | - |
| Otros gastos financieros | 7.404 | 7.037 |
| | 21.679 | 22.455 |

A 31 de diciembre de 2018, dentro del importe de este gasto, se encuentran registrados 9.608 miles de euros derivados de la liquidación de intereses de los préstamos sindicados (véase Nota 16.3).

22.9 Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado

El detalle de estos resultados es como sigue:

| | Miles de euros | |
|--|----------------|------------|
| | 2018 | 2017 |
| Resultados por venta de inmovilizado material (Nota 7) | 107 | 219 |
| Otros | (133) | (113) |
| | (26) | 106 |

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 2018 y 2017, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018:

| | Miles de euros | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| | Insolvencias de tráfico (Nota 13) | Otras provisiones de explotación | Total |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | 30.557 | 37.895 | 68.452 |
| Dotaciones | 1.464 | 10.985 | 12.449 |
| Aplicaciones | - | (3.442) | (3.442) |
| Reversiones | (695) | (7.490) | (8.185) |
| Trasposos y otros | 399 | (6.721) | (6.322) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | 31.725 | 31.227 | 62.952 |

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 |

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

Así mismo, se incluye el importe de las emisiones de gases de efecto invernadero del Grupo durante el ejercicio 2018, para las que no dispone de derechos de emisión comprados a 31 de diciembre de 2018, por importe de 204 miles de euros (véase Nota 12.9).

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 | |
|--|----------------|--------------|
| | 2018 | 2017 |
| Variación de existencias por gastos activados/ventas | (1.933) | 2.235 |
| Variación de existencias por deterioros (Nota 12.7) | 582 | (35) |
| Total | (1.351) | 2.200 |

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 6.601 miles de euros en el ejercicio 2018 (5.886 miles de euros en el ejercicio 2017), así como los beneficios o pérdidas que se hayan podido derivar de su realización frente a terceros, que en el ejercicio 2018 asciende a un beneficio por importe de 23 miles de euros (beneficio de 3.950 miles de euros en el ejercicio 2017).

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha registrado deterioros asociados a derechos de cobro a largo plazo frente a clientes (véase Nota 13.4.2) por un importe de 7.008 miles de euros. Adicionalmente, relacionado con otros activos financieros, durante el ejercicio 2018 el Grupo ha registrado una reversión de deterioro neta por importe de 407 miles de euros.

22.13 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018:

| Descripción | Miles de euros | |
|--|--|---|
| | Servicios prestados por el auditor principal | Servicios prestados por otras firmas de auditoría |
| Servicios de Auditoría | 246 | 176 |
| Otros servicios de verificación | 66 | 2 |
| Total servicios de Auditoría y relacionados | 312 | 178 |
| Servicios de Asesoramiento Fiscal | - | 31 |
| Otros servicios | - | - |
| Total | 312 | 209 |

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 |

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 | |
|-------------------------------------|----------------|--------|
| | 2018 | 2017 |
| Activo: | | |
| Cresca, S.A. (Nota 13) | - | 8.470 |
| Pinar de Villanueva, S.L. (Nota 11) | - | 455 |
| Otros | 5.239 | 234 |
| Pasivo: | | |
| Otros | 12 | 5.838 |
| Operaciones: | | |
| Ingresos | 4.766 | 2.043 |
| Gastos | 934 | 36.023 |

El importe de los ingresos se corresponde principalmente a los servicios prestados a la empresa asociada "CSJ GVK Projects and Technical SS. P.L." por importe de 4.155 miles de euros. Adicionalmente el Grupo posee cuentas a cobrar a esta sociedad por importe de 959 miles de euros.

El importe del epígrafe "Otros" del activo que se mantiene a 31 de diciembre de 2018, se corresponde principalmente a cuentas corrientes comerciales con entidades y personas vinculadas al Grupo en negocios conjuntos en los que participa.

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 2018 y 2017, es la siguiente:

| Tipología de consejeros | Miles de euros | |
|-------------------------|----------------|--------------|
| | 2018 | 2017 |
| Ejecutivos | 2.495 | 2.533 |
| Externos independientes | 207 | 230 |
| Otros externos | 16 | 18 |
| Total | 2.718 | 2.781 |

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

| Tipología de retribución | Miles de euros | |
|--------------------------|----------------|--------------|
| | 2018 | 2017 |
| Retribuciones salariales | 2.341 | 2.440 |
| Dietas | 269 | 203 |
| Otros conceptos | 108 | 138 |
| Total | 2.718 | 2.781 |

En dicho importe se incluye igualmente las retribuciones salariales recibidas por los consejeros ejecutivos por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección, por importe total de 2.341 y 2.440 miles de euros en 2018 y 2017, respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017, puede resumirse en la forma siguiente:

| Número de Personas | Miles de euros |
|-------------------------------|-----------------------|
| <u>Ejercicio 2018:</u> | |
| 10 directivos | 1.433 |
| <u>Ejercicio 2017:</u> | |
| 9 directivos | 1.314 |

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 31 de enero de 2019, el Grupo ha realizado una amortización parcial voluntaria en relación al contrato de financiación sindicada de la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A.", por importe de 7 millones de euros (véase Nota 16.3.a).

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 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 | 4.424 |
| Argentimo, S.A. | Auren | Buenos Aires (Argentina) | Promoción inmobiliaria | - | 100 | 22.035 |
| 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 | 18.250 |
| Casado Agropecuaria, S.A. | - | Paraguay | Agropecuaria | - | 99,99 | 21.725 |
| Agropecuaria del Chaco, S.A. | - | Paraguay | Agropecuaria | - | 100 | 1.922 |
| Cartuja Inmobiliaria, S.A.U. | Deloitte | Sevilla | Construcción | - | 100 | 3.884 |
| Centro Comercial Panamericano, S.A | Auren | Buenos Aires (Argentina) | Promoción inmobiliaria | - | 100 | 10.612 |
| CIMSA Argentina, S.A. | Auren | San Luis (Argentina) | Obra Civil | - | 100 | 7 |
| 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 | 2.786 |
| 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 | 2.649 |
| Athletic King S.A.U. | - | Madrid | Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas | - | 100 | 316 |
| 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. | Deloitte | Madrid | Servicios de Ingeniería | 100 | - | 338 |
| Hospes Brasil Participaciones e Empreendimientos Lda. | - | Brasil | Construcción y Promoción | - | 100 | 460 |
| Inmobiliaria 2010, S.L. | Deloitte | Lima (Perú) | Construcción y Promoción | - | 100 | 1.448 |
| Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U. | - | Pontevedra | Promoción inmobiliaria | - | 100 | 2.640 |
| Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A. | Auren | Buenos Aires (Argentina) | Promoción inmobiliaria | - | 100 | 716 |
| 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 | 14.970 |
| 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. | Moore | Uruguay | Inmobiliaria y Agropecuaria Construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica | - | 51,72 | 2.966 |
| Poligeneraciones parc de L'Alba ST-4 | Deloitte | Barcelona | | - | 76 | 4.560 |
| Puerta de Segura, S.A. | Moore | Uruguay | Industrial, Comercial | - | 51,72 | 6.174 |
| San José Constructora Perú S.A. | Deloitte | Lima (Perú) | Construcción | - | 100 | 542 |
| 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 | 2.133 |
| Running King, S.A.U. | - | Pontevedra | Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa | - | 100 | 75 |
| Sociedad Concesionaria Rutas del Loa, S.A. | - | Santiago de Chile (Chile) | Construcción | - | 100 | 6.920 |
| 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 | 1 |
| San José Perú Inmobiliaria, S.A.C. | Deloitte | Lima (Perú) | Construcción | - | 100 | 9.075 |
| Sáo José Mozambique, Sociedade Limitada | - | Mozambique | Construcción | - | 100 | 70 |
| 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 | - |
| San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U. | - | Pontevedra | Creación de energía. | 99,99 | 0,01 | 7.564 |
| 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 | 14.035 |
| San José Constructora Chile Ltda. | Deloitte | Santiago de Chile (Chile) | Construcción | - | 100 | 18 |
| Constructora San José Colombia, S.A.AS. | - | Bogotá (Colombia) | Construcción | - | 100 | 97 |
| 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 | 19 |
| 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. (en liquidación) | - | Argentina | Comercial | - | 65 | 729 |
| 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. | CyA Roldán | México | Constructora | - | 100 | 5.407 |
| Udra Obras Integrales S.A. de CV | - | México | Constructora | - | 100 | 1 |
| Vision King S.A.U. | - | Madrid | Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa | - | 100 | 514 |
| 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 | 2.608 |

(*) Coste en libros individuales.

Anexo II

Sociedades asociadas y multigrupo 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 | |
| Sociedades asociadas: | | | | | | |
| Distrito Castellana Norte, S.A. | KPMG | Madrid | Promoción Inmobiliaria | - | 24,459 | 31.299 |
| Panamerican Mall, S.A. | PWC | Buenos Aires (Argentina) | Promoción Inmobiliaria | - | 20 | 877 |
| Sociedades multigrupo: | | | | | | |
| 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 | 25 |
| CSJ GVK Projects and Technical SS.PL. | HN Patel&Co | India | Construcción | - | 50 | 5.429 |
| Pinar de Villanueva, S.L. | - | Valladolid | Promoción Inmobiliaria | - | 50 | 2.792 |

(1) Sociedad que ha sido objeto de un proceso de escisión durante el ejercicio 2018, repartiendo el negocio realizado en favor de sus accionistas (véase Nota 2.4.d)

(*) Coste en libros consolidados.

Anexo III - Uniones Temporales

| Unión temporal de empresas | Participación en % | Importe neto de la cifra de negocios (*) (Miles de euros) |
|--|--------------------|--|
| UTE PISTA AEROPUERTO ALICANTE | 50,00% | - |
| UTE PROYECTO Y OBRAS DE LA EDAR ARANJUEZ NORTE | 50,00% | - |
| Fondo Operativo Ute Hospital Asturias | 42,50% | - |
| UTE PARQUE DE BOMBEROS | 51,00% | - |
| UTE CIUDAD DE LA CULTURA | 50,00% | - |
| UTE MOV.TIERRAS, IKEA GC FASE II | 55,00% | - |
| UTE CONSERVACION LORCA | 50,00% | 990 |
| UTE CONSERVACION MURCIA | 50,00% | 1.076 |
| UTE REGADIO CANAL DEL PÁRAMO BAJO | 50,00% | - |
| UTE HOSPITAL DE PLASENCIA | 81,81% | 1.119 |
| EL REGUERON | 33,33% | 8.763 |
| UTE ENLACE THADER | 50,00% | - |
| UTE PROYECTO MEJORA CARRETERA DESTRIANA | 60,00% | - |
| UTE SAN JOSE EL EJIDILLO ZONA D | 60,00% | - |
| UTE SAN JOSE EL EJIDILLO DASOTEC | 60,00% | - |
| UTE SAN JOSE EJIDILLO IFEMA2 | 60,00% | - |
| UTE COLEGIO DOS HERMANAS | 50,00% | - |
| UTE EDAR GANDARÍO | 50,00% | - |
| XARDINS DE FERROL | 60,00% | 587 |
| UTE CAMPUS HUMANIDADES | 85,00% | - |
| UTE HOSPITAL CABRA | 100,00% | - |
| UTE FEDERACION FUTBOL CEUTA | 100,00% | - |
| UTE PARQUE NORTE | 60,00% | - |
| UTE SAN JOSE EL EJIDILLO ALCOBENDAS | 60,00% | 205 |
| UTE PATRIMONIO JARDINES | 40,00% | 520 |
| UTE CONSERVACION RENEDO DE ESGUEVA | 60,00% | 44 |
| UTE ABASTECIMIENTO BURGOS | 55,00% | - |
| UTE PONTESUR | 50,00% | 778 |
| UTE OFICINAS SUBILLABIDE | 50,00% | (1) |
| UTE EL EJIDILLO SS.REYES | 60,00% | 2.028 |
| UTE EL EJIDILLO ARROYO DE LA VEGA | 60,00% | - |
| UTE HOSPITAL TXAGORRITXU DEL HUA | 80,00% | - |
| UTE CANAL OCTUBRE 2015 | 60,00% | 52 |
| UTE ANT.FABRICA TABACOS | 100,00% | 277 |
| UTE REPOSICION ALUMBRADO BARCELONA | 75,00% | - |
| UTE HOSPITAL CACERES | 60,00% | 4.537 |
| UTE CENTRO SALUD AMURRIO | 80,00% | 6 |
| UTE CENTRO COMERCIAL TAMARACEITE | 60,00% | 1.871 |
| UTE AREA GENERACION URBANA DE JINAMAR | 49,00% | - |
| UTE EL EJIDILLO SUR-ESTE VALLADOLID | 60,00% | 1.058 |
| UTE EL EJIDILLO PARACUELLOS DEL JARAMA | 60,00% | 419 |

| | | |
|--|---------|----------------|
| UTE MARGEN IZDO RIO PISUERGA | 60,00% | - |
| UTE CONSERVACION DE CACERES | 50,00% | 966 |
| UTE AMPLIACION PARQUE LINEAL DEL MANZANARES | 60,00% | - |
| UTE DESBROCES PAREACUELLOS | 60,00% | 13 |
| UTE CORREOS CATALUÑA | 100,00% | 106 |
| UTE GALERIA DE FOLLEDO | 60,00% | 390 |
| UTE MANT. PATRI. VEGETAL CANAL ISABEL II | 60,00% | 66 |
| UTE CONSERVACION INVERNAL PATRIMONIO NACIONAL | 40,00% | 114 |
| UTE SER MAS VERDE | 25,00% | 540 |
| UTE PINAR COLONIA LOS PINOS | 50,00% | 269 |
| UTE VIA CICLISTA CADIZ CASCO HISTORICO | 100,00% | 170 |
| UTE HUERTOS URBANOS ALCOBENDAS | 60,00% | 44 |
| UTE SAN JOSE EL EJIDILLO ALCOBENDAS 2 | 60,00% | - |
| UTE SAN JOSE EL EJIDILLO ALCOBENDAS 3 | 60,00% | 20 |
| UTE PLANTACION MORUS ALBA | 60,00% | - |
| UTE EDIFICIO FONTAN | 50,00% | 2 |
| UTE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN LA CALLE IRUN | 50,00% | - |
| UTE CONTORNO GRAN VIA | 60,00% | - |
| UTE AL LAIN (1) | 50,00% | 95.935 |
| UTE LOUVRE (1) | 33,33% | 8.938 |
| UTE AL MAMSHA PROJECT (1) | 50,00% | 52.858 |
| UTE HOTEL FAMILY (1) | 50,00% | 10.802 |
| UTE AYSA | 50,00% | 2.996 |
| UTE EMTE SERVICE-TECNOCONTROL | 50,00% | - |
| UTE MANTENIMIENTO PS MAR | 50,00% | 1.026 |
| UTE SERV ENERGETICOS CANARIAS | 50,00% | 474 |
| UTE SERVICIOS MANTENIMIENTO LAS PALMAS | 50,00% | - |
| UTE TXOMIN | 50,00% | 1.347 |
| | | 201.403 |

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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 2018 el Grupo ha obtenido el 50,8% de su actividad en mercados internacionales (el 56,4% en 2017).

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 todo el mundo en general. En los dos últimos años se empiezan a ver síntomas de una ligera recuperación.

Desde el ejercicio 2013, se produjo 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 2017, de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el crecimiento del producto interior bruto (PIB) alcanzó el 3,0%. El Producto Interior Bruto (PIB) creció en los tres primeros meses del 2018 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 0,6%. El producto interior bruto de España en el cuarto trimestre de 2018 cerró con un crecimiento del 2,5% respecto a 2017. Se trata de una tasa 5 décimas menor que la de dicho año, cuando fue del 3%. En 2018 la cifra del PIB fue de 1,207 billones de euros, lo que suponen que en valor absoluto del PIB en España creció 0,41 billones respecto a 2017.

Se puede observar un pequeño parón en el crecimiento del PIB respecto de los ejercicios anteriores. El Fondo Monetario Internacional, que en octubre estimó un avance del PIB del 2,7% para este año, ha recortado esta previsión, hasta el 2,5% en su última reunión de inicios de 2019, y la mantiene sin cambios para 2019, en el 2,2%, y 1,9% para el ejercicio 2020. La economía española sigue recuperando el terreno perdido durante la crisis, reconoce el FMI, aunque señala que el ritmo de crecimiento se irá moderando en los próximos años para converger con el crecimiento del PIB potencial, por encima del cual lleva creciendo los últimos ejercicios.



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. La creación de puestos de trabajo supone precisamente el principal motor del PIB. Sin embargo, la caída de la demanda externa moderó dicho crecimiento.

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. 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 ha cerrado el ejercicio 2018 en 118 puntos, manteniéndose en niveles de 2017, lo cual confirma que la mejora de la percepción internacional ya sufrida entonces.

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 2018 se mantuvo el descenso del paro existente en los ejercicios anteriores, siendo la cifra de paro un 14,55% en el tercer trimestre de 2018:



Fte.: INE

El número de desempleados bajó en 2018. El total de parados registrados en las oficinas de los servicios públicos de empleo se situó al cierre del tercer trimestre de 2018 en 3,33 millones de personas, tras bajar en 290.193 personas desempleadas en el conjunto del año (-10,87%). Así, 2018 sumaba un sexto descenso anual consecutivo. Por primera vez desde hace 10 años la tasa de desempleo ha descendido por debajo del 15%. Las dos primeras EPAs del año habían anticipado la esperada noticia pero fue la del tercer trimestre la que la confirmó, quedando situada la media trimestral en un 14,55%. A cierre del ejercicio 2018, la tasa de paro se situaba en 14,45%, estando la cifra total de parados, en todo caso, en mínimos desde 2008. La cifra se situaba a cierre de 2018 en 3,3 millones de personas, siendo la creación del año en torno a 433.900 nuevos puestos.

A cierre del ejercicio 2018, deuda pública ha crecido respecto a 2017, de forma que ha pasado de 1,144 billones a 1,171 billones de euros. Así pues, la deuda pública ha cerrado en el ejercicio en el 97% del PIB.

En cuanto al déficit público, la cifra del año 2017 se situó en el 3,1%. Según datos del Ministerio de Hacienda, se calcula que España cerró el 2018 con una cifra del 2,7%, cumpliendo con el objetivo de déficit de la UE.

El déficit y la deuda pública son dos de las grandes cuestiones pendientes para la estabilidad presupuestaria de España. La deuda está en torno al 97% del PIB y empieza a descender, aunque a velocidad de tortuga. El ingrediente que engorda la deuda es el déficit y este sigue en niveles altos una década después de estallar la crisis financiera. De hecho, España es el país de la UE con el desfase presupuestario más elevado. A pesar de este panorama alarmante en las cuentas públicas, el Gobierno logra avances. Está a un paso de salir del procedimiento de déficit excesivo (PDE), el protocolo correctivo de Bruselas para países con números rojos por encima del 3% del PIB. España cerró el 2018 con un déficit próximo al 2,7% del PIB, con una corrección de cuatro décimas sobre la cifra del año anterior.

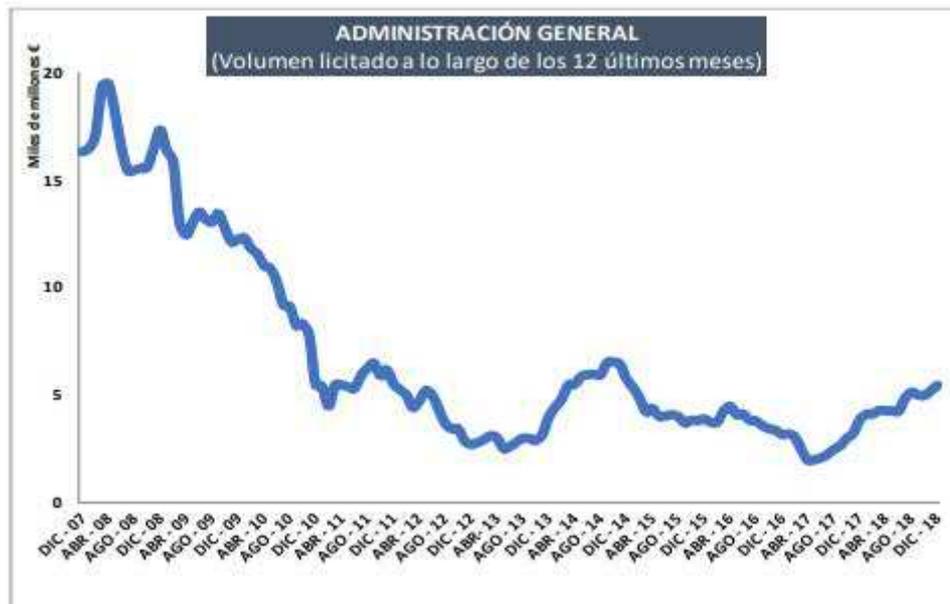
El IPC se situó en diciembre de 2018 en el 1,2%, cinco décimas menos que en el mes de noviembre:



Fte.: INE

Esta disminución en el aumento de los precios, está relacionada con el precio de los carburantes. En noviembre y buena parte de diciembre, el precio del crudo ha seguido a la baja, hasta 53 dólares, con lo que el IPC en España, un país muy dependiente del petróleo, se ha desplomado al 1,2%, su nivel más bajo desde abril.

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 2018, se ha mantenido un nivel de licitaciones algo mayor al de 2017 (se ha producido un aumento del 31%), como parte de la mayor inversión del gasto público, aunque dentro del marco de austeridad de las Administraciones (16.843 millones–datos SEOPAN-).



Fte.: 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 2018, el volumen de negocio exterior se sitúa en el 50,8% de la cifra total de negocios del grupo frente al 56,4% del ejercicio 2017.

La economía mundial crecerá como media en 2018 un 3,7%, dos décimas menos anteriores revisiones del FMI, por las medidas comerciales anunciadas por Estados Unidos, y los aranceles aplicados a las exportaciones de China. El FMI apuesta ahora que en las economías de mercados emergentes y en desarrollo, las perspectivas de crecimiento de muchos exportadores de energía se ven favorecidas por el alza de precios del petróleo, pero se ha revisado a la baja el crecimiento de Argentina, Brasil, Irán y Turquía, entre otros países, como resultado de factores nacionales específicos, la constricción de las condiciones financieras, las tensiones geopolíticas y el encarecimiento de la importación del petróleo.

Asimismo, tras las medidas comerciales anunciadas recientemente, se proyecta que China y varias economías asiáticas experimenten un crecimiento algo más débil en 2019.

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 1.916 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 2018:

Balance de situación consolidado de gestión

Datos en miles de euros

| | Grupo SANJOSE | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| | Dic. 18 | | Dic. 17 | | Variac. |
| | Importe | % | Importe | % | |
| Inmovilizado intangible | 18.079 | 1,8% | 19.581 | 2,0% | -7,7% |
| Inmovilizado material | 71.033 | 7,1% | 45.349 | 4,7% | 56,6% |
| Inversiones inmobiliarias | 10.731 | 1,1% | 3.297 | 0,3% | 225,5% |
| Inv. en empresas asociadas y negocios conjuntos | 40.422 | 4,1% | 50.373 | 5,2% | -19,8% |
| Inversiones financieras a largo plazo | 87.738 | 8,8% | 123.481 | 12,7% | -28,9% |
| Activos por impuestos diferidos | 36.558 | 3,7% | 35.135 | 3,6% | 4,1% |
| Fondo de comercio de consolidación | 9.984 | 1,0% | 9.984 | 1,0% | 0,0% |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 274.545 | 27,6% | 287.200 | 29,8% | -4,4% |
| Existencias | 114.885 | 11,5% | 104.704 | 10,9% | 9,7% |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 259.865 | 26,1% | 258.412 | 26,8% | 0,6% |
| Otros activos financieros corrientes | 58.166 | 5,8% | 91.206 | 9,5% | -36,2% |
| Periodificaciones a corto plazo | 4.902 | 0,5% | 2.720 | 0,3% | 80,2% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 283.434 | 28,5% | 220.134 | 22,7% | 28,8% |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 721.252 | 72,4% | 677.176 | 70,2% | 6,5% |
| TOTAL ACTIVO | 995.797 | 100,0% | 964.376 | 100,0% | 3,3% |

Datos en Miles de Euros

| | Dic. 18 | | Dic. 17 | | Variac. |
|--|--|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | Importe | % | Importe | % | |
| | Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante ^(*) | 80.996 | 8,1% | 58.645 | 6,1% |
| Intereses minoritarios | 24.262 | 2,4% | 20.866 | 2,1% | 16,3% |
| TOTAL PATRIMONIO NETO DE GESTIÓN (*) | 105.258 | 10,6% | 79.511 | 8,2% | 32,4% |
| Provisiones a largo plazo | 40.121 | 4,0% | 30.313 | 3,1% | 32,4% |
| Deuda financiera no corriente | 252.084 | 25,2% | 311.625 | 32,3% | -19,1% |
| Instrumentos financieros derivados | 351 | 0,0% | 591 | 0,1% | -40,7% |
| Pasivos por impuestos diferidos | 25.635 | 2,6% | 19.541 | 2,0% | 31,2% |
| Periodificaciones a largo plazo | 865 | 0,1% | 904 | 0,1% | -4,3% |
| TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | 319.056 | 32,0% | 362.974 | 37,6% | -12,1% |
| Provisiones a corto plazo | 31.227 | 3,1% | 37.895 | 3,9% | -17,6% |
| Deuda financiera corriente | 65.759 | 6,6% | 65.828 | 6,8% | -0,1% |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 474.497 | 47,6% | 418.168 | 43,5% | 13,5% |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | 571.483 | 57,4% | 521.891 | 54,2% | 9,5% |
| TOTAL PASIVO | 995.797 | 100,0% | 964.376 | 100,0% | 3,3% |

(*) **Patrimonio Neto de Gestión:** se ha incorporado bajo este epígrafe la cifra de 111,4 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. 18 | | Dic. 17 | | Variac. | |
| | Importe | % | Importe | % | | |
| Importe neto de la cifra de Negocios (INCN) | 758.423 | 100,0% | 682.868 | 100,0% | 11,1% | |
| Otros ingresos de explotación | 11.816 | 1,6% | 9.382 | 1,4% | 25,9% | |
| Variación de existencias | 1.933 | 0,3% | -2.235 | -0,3% | -- | |
| Aprovisionamientos | -507.779 | -67,0% | -462.034 | -67,7% | 9,9% | |
| Gastos de personal | -116.801 | -15,4% | -103.034 | -15,1% | 13,4% | |
| Otros gastos de explotación | -95.912 | -12,6% | -78.688 | -11,5% | 21,9% | |
| EBITDA | 51.680 | 6,8% | 46.259 | 6,8% | 11,7% | |
| Dotación a la amortización | -5.040 | -0,7% | -6.762 | -1,0% | -25,5% | |
| Deterioro de existencias, mercaderías, materias primas y otros | -258 | 0,0% | -2.078 | -0,3% | -87,6% | |
| Variación de provisiones comerciales y otros deterioros | -5.351 | -0,7% | -6.357 | -0,9% | -15,8% | |
| EBIT | 41.031 | 5,4% | 31.063 | 4,5% | 32,1% | |
| Gastos financieros netos | -8.766 | -1,2% | -6.158 | -0,9% | 42,4% | |
| Variación de valor razonable en instr.financ. | 0 | 0,0% | 27 | 0,0% | -- | |
| Diferencias de cambio y otros | -5.357 | -0,7% | -2.328 | -0,3% | 130,1% | |
| RESULTADO FINANCIERO | -14.123 | -1,9% | -8.459 | -1,2% | 67,0% | |
| Rdo de entidades valoradas por el método de participación | 88 | 0,0% | -210 | 0,0% | -- | |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 26.996 | 3,6% | 22.395 | 3,3% | 20,5% | |
| Impuesto de sociedades | -8.828 | -1,2% | -10.127 | -1,5% | -12,8% | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 18.168 | 2,4% | 12.268 | 1,8% | 48,1% | |

Medidas alternativas de rendimiento (MAR):

En sus estados financieros resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2018, 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 equivalente” del activo corriente del balance de situación.

(*) El Grupo no incluye como deuda financiera bancaria la derivada del contrato de préstamo sindicado de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, por importe de 111,4 y 107,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, 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 (INCEN) del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2018 se eleva hasta los 758,4 millones de euros, experimentando un incremento del 11,1% con respecto al ejercicio anterior.

La principal actividad de Grupo SANJOSE es la de Construcción, que actualmente representa más del 89% del total de la cifra de negocios para el Grupo en el período, y supone el 70% del total de la cartera del Grupo a cierre del ejercicio 2018. La facturación de esta línea de actividad en el ejercicio 2018 se sitúa en 676,0 millones de euros, experimentando un crecimiento del 12,5% 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

| INCEN por Actividades | Grupo SANJOSE | | | | |
|----------------------------------|----------------|-------|----------------|-------|--------------|
| | Dic. 18 | | Dic. 17 | | Variac.(%) |
| Construcción | 675.961 | 89,1% | 600.994 | 87,9% | 12,5% |
| Inmob.y desarr.urbanísticos | 3.761 | 0,5% | 6.769 | 10% | -44,4% |
| Energía | 9.711 | 1,3% | 11.165 | 1,6% | -13,0% |
| Concesiones y servicios | 50.875 | 6,7% | 47.740 | 7,0% | 6,6% |
| Ajustes de consolidación y otros | 18.115 | 2,4% | 16.200 | 2,4% | 11,8% |
| TOTAL | 758.423 | | 682.868 | | 11,1% |

Al igual que ha venido sucediendo en los últimos años, la facturación en mercados internacionales muestra gran fortaleza y sigue siendo de gran importancia para Grupo SANJOSE. En el ejercicio 2018 aporta el 51% del total de la cifra de negocio del Grupo, manteniendo el mismo volumen que en el pasado ejercicio 2017.

Así mismo, se observa un importante crecimiento en la facturación del mercado nacional, experimentando un incremento del 25,4% con respecto al ejercicio 2017.

Datos en miles de euros

| INCEN por Ámbito Geográfico | Grupo SANJOSE | | | | |
|-----------------------------|----------------|-----|----------------|-----|--------------|
| | Dic. 18 | | Dic. 17 | | Variac.(%) |
| Nacional | 372.893 | 49% | 297.444 | 44% | 25,4% |
| Internacional | 385.530 | 51% | 385.424 | 56% | 0,0% |
| TOTAL | 758.423 | | 682.868 | | 11,1% |

Resultados

El **Resultado bruto de explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2018 asciende a 51,7 millones de euros, representando un margen del 6,8% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

El EBITDA obtenido en la actividad de Construcción, aporta en el ejercicio 2018 un importe de 36,7 millones de euros, y representa el 71% del total EBITDA Grupo.

Así mismo cabe señalar la favorable evolución experimentada en la línea de actividad de Concesiones y Servicios, donde al cierre del ejercicio 2018 se pone de manifiesto un incremento del EBITDA del 42,3%.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

Datos en miles de euros

| EBITDA por Actividades | Grupo SANJOSE | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| | Dic. 18 | Dic. 17 | Variac.(%) |
| Construcción | 36.695 | 32.695 | 12,2% |
| Inmob.y desarr.urbanísticos | 27 | 1.784 | -98,5% |
| Energía | 2.705 | 3.576 | -24,3% |
| Concesiones y servicios | 2.297 | 1.614 | 42,3% |
| Ajustes de consolidación y otros | 9.956 | 6.590 | 51,1% |
| TOTAL | 51.680 | 46.259 | 11,7% |

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2018 asciende a 41,0 millones de euros, representando un margen del 5,4% sobre el importe neto de la cifra de negocios, y experimentando un crecimiento del 32,1% con respecto al ejercicio precedente.

El **Resultado después de impuestos** del Grupo SANJOSE a cierre del ejercicio 2018 es un beneficio de 18,2 millones de euros, lo que supone un resultado positivo que crece un 48,1% con respecto al obtenido un año antes.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2018 se sitúa en -6,1 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 2018, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de -0,09 € 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

Datos en miles de euros

| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO | Grupo SANJOSE | |
|---|----------------|----------------|
| | Dic. 18 | Dic. 17 |
| Recursos Generados por las Operaciones | 56.552 | 49.874 |
| Variaciones de Circulante | 41.290 | -18.154 |
| Otros | -12.467 | -8.206 |
| Flujo de Caja Operativo Neto | 85.375 | 23.512 |
| Desinversiones / (Inversiones) | -6.236 | -1.867 |
| Variación inversiones financieras corrientes | 56.533 | 36.200 |
| Flujo de Caja por Inversiones | 50.297 | 34.333 |
| Flujo de Caja Libre | 135.672 | 57.845 |
| Cobros / (Pagos) por valores propios | -261 | -1.030 |
| Incremento / (Disminución) Endeudamiento | -63.215 | -67.565 |
| Ingresos / (Gastos) Financieros | -7.180 | -6.410 |
| Otros | -1 | -14.544 |
| Flujo de Caja por Financiación | -70.657 | -89.550 |
| Efecto de las variaciones de los tipos de cambio | -1.715 | 0 |
| Flujo de Caja Total | 63.300 | -31.705 |

En el ejercicio 2018, los recursos generados por las operaciones ascienden a 56,6 millones de euros.

Se observa una significativa mejora del flujo de caja operativo neto, que pasa de 23,5 millones de euros del ejercicio 2017, a 85,4 millones de euros obtenidos en el ejercicio 2018.

Cabe destacar la disminución del endeudamiento financiero: reducción de 63,2 y 67,6 millones de euros, en los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente.

Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 31 de diciembre de 2018 a una cifra de 1.916 millones de euros:

Datos en millones de euros

| CARTERA POR TIPOLOGÍA | Grupo SANJOSE | | | | |
|--------------------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
| | Dic. 18 | | Dic. 17 | Variac.(%) | |
| Construcción | 1.334 | 70% | 916 | 57% | 45,7% |
| -Obra civil | 169 | 8,8% | 177 | 10,9% | -4,5% |
| -E dificación no residencial | 829 | 43,2% | 537 | 33,1% | 54,3% |
| -E dificación residencial | 331 | 17,3% | 195 | 12,0% | 70,3% |
| -Industrial | 5 | 0,2% | 8 | 1% | -40,3% |
| Energía | 395 | 21% | 496 | 30% | -20,4% |
| Concesiones y servicios | 187 | 10% | 218 | 13% | -14,1% |
| -Mantenimiento | 18 | 0,9% | 19 | 1% | -7,9% |
| -Concesiones | 169 | 8,5% | 200 | 12% | -15,2% |
| TOTAL CARTERA | 1.916 | 100% | 1.630 | 100% | 17,6% |

Datos en millones de euros

| CARTERA por ámbito geográfico | Grupo SANJOSE | | | | |
|-------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Dic. 18 | | Dic. 17 | Variac.(%) | |
| Nacional | 1.098 | 57% | 909 | 56% | 20,8% |
| Internacional | 818 | 43% | 721 | 44% | 13,4% |
| TOTAL CARTERA | 1.916 | | 1.630 | | 17,6% |

Datos en millones de euros

| CARTERA por tipología de cliente | Grupo SANJOSE | | | | |
|----------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|
| | Dic. 18 | | Dic. 17 | Variac.(%) | |
| Cliente público | 820 | 43% | 916 | 56% | -10,5% |
| Cliente privado | 1.097 | 57% | 714 | 44% | 53,6% |
| TOTAL CARTERA | 1.916 | | 1.630 | | 17,6% |

A 31 de diciembre de 2018, la cartera total del Grupo asciende a 1.916 millones de euros, observándose un crecimiento del 17,6% con respecto a la obtenida a cierre del ejercicio 2017.

Este aumento de cartera con respecto al cierre del ejercicio 2017, tiene su reflejo tanto en el mercado nacional, donde la contratación del Grupo creció un 20,8% como en el mercado internacional, donde el crecimiento fue de un 13,4%.

De igual manera, se observa un desplazamiento de la contratación hacia el cliente privado frente al cliente público, tal y como se ha venido poniendo de manifiesto en los últimos trimestres.

La cartera de Construcción, principal actividad del Grupo, representa un 70% del total de la cartera.

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 676,0 millones de euros durante el ejercicio 2018, lo que representa un aumento del 12,5% con respecto al dato obtenido en el ejercicio anterior.

El EBITDA de Construcción en el ejercicio se ha situado en 36,7 millones de euros y representa un margen del 5,4% sobre la cifra ventas.

El beneficio neto de explotación alcanza los 27,3 millones de euros, experimentando un crecimiento del 17,8% con respecto al obtenido en 2017.

El resultado antes de impuestos crece un 113,0% con respecto al del año anterior y se sitúa en 28,7 millones de euros.

Al cierre del periodo actual, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 1.334 millones de euros frente a los 916 millones de euros que había a cierre de 2017 (mejora un 45,7%).

Datos en miles de euros

| CONSTRUCCIÓN | Grupo SANJOSE | | |
|---|---------------|---------|------------|
| | Dic. 18 | Dic. 17 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 675.961 | 600.994 | 12,5% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 36.695 | 32.695 | 12,2% |
| Margen EBITDA | 5,4% | 5,4% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 27.296 | 23.179 | 17,8% |
| Margen EBIT | 4,0% | 3,9% | |
| Resultado antes de impuestos | 28.703 | 13.474 | 113,0% |

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 | 26.007 | 8,1% | 33.613 | 9,4% | 59.620 | 8,8% |
| Edificación no residencial | 196.665 | 61,4% | 221.380 | 62,1% | 418.045 | 61,8% |
| Edificación residencial | 85.681 | 26,8% | 100.055 | 27,9% | 185.735 | 27,5% |
| Industrial | 10.601 | 3,3% | 80 | 0% | 10.682 | 1,6% |
| Otras | 1.271 | 0,4% | 606 | 0% | 1.877 | 0,3% |
| TOTAL | 320.227 | 47% | 355.734 | 53% | 675.961 | |

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional en el ejercicio 2018 se sitúa en 355,7 millones de euros, con un ligero incremento con respecto al ejercicio anterior, y en la actualidad supone el 53% del total de esta línea de actividad.

Por otra parte, las ventas en el mercado nacional se sitúan en 320,2 millones de euros, frente a los 245,8 millones de euros registrados en el ejercicio 2017, lo que representa un incremento del 30,3%. Las ventas nacionales suponen el 47% del total de esta línea de actividad.

Inmobiliaria

La principal actividad inmobiliaria llevada a cabo por el Grupo durante el ejercicio 2018, ha sido la correspondiente a la promoción "Condominio Nuevavista", en Lima, Perú. Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha iniciado las obras de construcción, que incluye la construcción de un total de 1.104 viviendas distribuidas en 10 edificios.

Actualmente se encuentra en ejecución las fases I y II del referido desarrollo, alcanzado la fase I un grado de comercialización del 92%, y habiendo tenido muy buena acogida la comercialización de la fase II).

Está previsto que la fase I pueda ser entregada durante ejercicio 2019, lo que permitirá a Grupo SANJOSE ir recuperando progresivamente las cifras de facturación y EBITDA obtenidas en periodos anteriores para esta línea de actividad.

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2018 para la actividad Inmobiliaria del Grupo SANJOSE se sitúa en 3,8 millones de euros.

Datos en miles de euros

| INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS | Grupo SANJOSE | | |
|---|---------------|---------|------------|
| | Dic. 18 | Dic. 17 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 3.761 | 6.769 | -44,4% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 27 | 1.784 | -98,5% |
| Margen EBITDA | 0,7% | 26,4% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | -633 | 1.418 | -- |
| Margen EBIT | -16,8% | 21,0% | |
| Resultado antes de impuestos | -6.311 | 3.217 | -- |

Energía

La cifra de negocios correspondiente a la línea de actividad de Energía en el ejercicio 2018 se sitúa en 9,7 millones de euros.

El EBITDA correspondiente al ejercicio 2018 de esta línea de actividad se sitúa en 2,7 millones de euros.

Datos en miles de euros

| ENERGÍA | Grupo SANJOSE | | |
|---|---------------|---------|------------|
| | Dic. 18 | Dic. 17 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 9.711 | 11.165 | -13,0% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 2.705 | 3.576 | -24,3% |
| Margen EBITDA | 27,9% | 32,0% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 1.446 | 1.924 | -24,9% |
| Margen EBIT | 14,9% | 17,2% | |
| Resultado antes de impuestos | 914 | 1.434 | -36,3% |

El porcentaje del EBITDA sobre las ventas de esta actividad de negocio correspondiente al ejercicio 2018 se sitúa en el 27,9%.

La reducción de cartera con respecto a la existente al cierre de 2017 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.

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad, a cierre del ejercicio 2018, con una cartera contratada de 395 millones de euros, que se materializará como mayor actividad del Grupo en un periodo aproximado de 25 años.

Concesiones y Servicios

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2018 se sitúa en 50,9 millones de euros, produciéndose un incremento de 6,6% con respecto a los ingresos obtenidos durante el ejercicio 2017.

El EBITDA crece con respecto al ejercicio anterior en un 42,3%, que se sitúa en 2,3 millones de euros, representando un margen del 4,5% sobre la cifra de ventas (3,4% en el ejercicio 2017).

El resultado neto de explotación (EBIT) experimenta un crecimiento del 90,3% y alcanza 1,6 millones de euros en el ejercicio. Asimismo, el resultado antes de impuestos del ejercicio 2018 es de un beneficio de 5,9 millones de euros.

Datos en miles de euros

| CONCESIONES Y SERVICIOS | Grupo SANJOSE | | |
|---|---------------|---------|------------|
| | Dic. 18 | Dic. 17 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 50.875 | 47.740 | 6,6% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 2.297 | 1.614 | 42,3% |
| Margen EBITDA | 4,5% | 3,4% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 1.576 | 828 | 90,3% |
| Margen EBIT | 3,1% | 1,7% | |
| Resultado antes de impuestos | 5.936 | 8.735 | -32,0% |

Al cierre del ejercicio 2018, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 187 millones de euros.

2.4. Período medio de pago a proveedores

El Grupo ha pagado a sus proveedores durante el ejercicio 2018 con un período medio de pago ponderado de aproximadamente 44 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 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.

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 2018, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

Datos en miles de euros

| DETALLE DE LA POSICIÓN NETA DE TESORERÍA | Dic. 18 | | Dic. 17 | | Variac. |
|--|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|
| | Importe | % | Importe | % | |
| Otros activos financieros corrientes | 58.166 | 17,0% | 91.206 | 29,3% | -36,2% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 283.434 | 83,0% | 220.134 | 70,7% | 28,8% |
| Total posiciones activas | 341.600 | 100% | 311.340 | 100% | 9,7% |
| Deuda financiera no corriente | 252.084 | 79,2% | 311.625 | 82,4% | -19,1% |
| Instr. financieros derivados pasivos no corrientes | 351 | 0,1% | 591 | 0,2% | -40,7% |
| Deuda financiera corriente | 65.759 | 20,7% | 65.828 | 17,4% | -0,1% |
| Total posiciones pasivas | 318.194 | 100% | 378.044 | 100% | -15,8% |
| POSICIÓN NETA DE TESORERÍA | 23.406 | | -66.704 | | 135,1% |

(*) 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 posición neta de tesorería a cierre del ejercicio 2018 se sitúa en una caja positiva por importe de 23,4 millones de euros frente a los 66,7 millones de euros de deuda financiera neta que había a cierre del ejercicio 2017, lo que representa una significativa mejora de la posición neta de tesorería, habiéndose incrementado en el ejercicio en algo más de 90 millones de euros.

Ello es posible, por un efecto combinado de la mejora de las posiciones activas del Grupo en un 9,7% y una reducción de las posiciones pasivas del 15,8%, viniendo esta última 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 las amortizaciones de la deuda sindicada en España, conforme a los calendarios establecidos.

Dentro de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2018, se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE por importe de 105,9 millones de euros.

Recursos de capital

El Grupo estima que durante el ejercicio 2019 se llevará a cabo la ejecución de los warrants que tiene actualmente emitidos la sociedad dominante y, en consecuencia, los actuales acreedores financieros de procederán a capitalizar el importe íntegro de la deuda financiera, que a 31 de diciembre de 2018 asciende a 111.390 miles de euros.

Adicionalmente, no se estima que se produzca ningún otro cambio en la estructura de fondos propios y deuda, o en el coste relativo a los recursos de capital durante el ejercicio 2019. 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, 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 31 de enero de 2019, la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A.", ha procedido a amortizar voluntariamente un importe de 7.000 miles de euros, correspondiente a parte del préstamo sindicado que tiene vigente esta sociedad.

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 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 2019 y 2020, y la mejora del PIB en el 2017 y 2018, hace

pensar que la economía nacional en 2019 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.

Durante el ejercicio 2017, al Grupo SANJOSE le fueron adjudicadas varias obras en el extranjero, Destacaban las adjudicadas por la Corporación Administrativa del Poder Judicial, Ministerio de Justicia de Chile, la ejecución del nuevo Centro Judicial de La Serena en la provincia de Coquimbo (Chile), la rehabilitación de dos hospitales en los estados de Puebla y Morelos que sufrieron importantes desperfectos tras el terremoto de ese ejercicio, y la adjudicación del proyecto y construcción de la ampliación de la planta potabilizadora general Belgrano, así como la nueva sede del Banco Central de Cabo Verde.

En este sentido, en el 2018, el Grupo ha trabajado en la consecución de nuevos proyectos, que acompañen los ya adjudicados en 2017 que se han estado desarrollando en el ejercicio.

Así durante el ejercicio 2018, al Grupo se le ha adjudicado por Provias Nacional, las obras de "Mejoramiento de la Carretera Checca - Mazocruz" en la Provincia de El Collao, región de Puno: infraestructura de 73 kilómetros de longitud en la que destacan la construcción de cuatro puentes que se desarrollará en una altitud cercana a los 4.000 metros y que se estima de vital importancia para la dinamización de económica de la zona.

Adicionalmente el Miral Asset Management LLC, sociedad del Gobierno de Abu Dhabi responsable de la construcción de valor para el visitante en el Emirato, ha adjudicado a SANJOSE Contracting en joint venture con Fibrex Construction Group la ejecución de un Hotel - Resort 5 estrellas, tres zonas de ocio y restauración y diversas obras asociadas a la integración del mismo en la Isla de Yas. En total, el proyecto de construcción que SANJOSE liderará al sur de la isla, supone aproximadamente 190.000 m² de superficie construida y la urbanización de otros 45.000 m².

Por último, cabe destacar que el Ministerio de Salud - Servicio de Salud Valparaíso - San Antonio han adjudicado a SANJOSE Constructora las obras de ejecución del nuevo Hospital San José de Casablanca (Chile) que atenderá una vez finalizadas las obras a 30.000 usuarios aproximadamente. El proyecto contempla la construcción y puesta en marcha de un complejo hospitalario distribuido en tres edificios adosados para uso sanitario y una cuarta edificación aislada para instalaciones varias.

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 a finales del ejercicio 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, realizándose la promoción en sucesivas fases. Las primeras fases han comenzado a construirse durante el ejercicio, encontrándose ya un gran número de ellas comprometidas para ventas futuras.

Durante el ejercicio 2017, el Grupo amplió su cartera de servicios en el mercado nacional, mediante 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, destacó la adjudicación de los trabajos de construcción del nuevo inmueble del hotel NH de Málaga. El nuevo edificio supondrá la construcción de un inmueble de planta baja y 4 alturas con capacidad para 115 habitaciones.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha mantenido la línea de consecución de obra en el territorio nacional. Destaca la adjudicación por Mandarin Oriental and Olayan Group de la reforma del Hotel Ritz de Madrid, uno de los principales hoteles cinco estrellas gran lujo de la capital de España que desde su inauguración en 1910 por Alfonso XII, se ha caracterizado por ser un referente de la vida social y cultural de la ciudad debido a su exclusividad, sus instalaciones y a su inmejorable situación en pleno corazón de la ciudad, Plaza de La Lealtad 5, entre el Museo del Prado y el Museo Thyssen-Bornemisza. La intensa reforma mejorará significativamente las instalaciones y servicios del hotel, manteniendo su carácter único, con el objetivo de mejorar el atractivo de la propiedad para los huéspedes locales e internacionales por igual, mientras celebra el espíritu pionero de César Ritz. Las obras de remodelación que ejecutará SANJOSE han sido diseñadas por el arquitecto Rafael de La-Hoz junto con la colaboración de los diseñadores de interior franceses Gilles & Boissier. Cuando se completen las obras, el hotel habrá reducido el número total de habitaciones, de las actuales 166 a 153, dando lugar a habitaciones más espaciales, y aumentará el número de suites a 47. Entre ellas, destacan la exclusiva Suite Real y la Suite Presidencial, con 188 y 115 metros cuadrados, respectivamente. Se reformarán todos los espacios y salas de reuniones para adaptar el equipamiento a las necesidades actuales de los clientes de hoteles de lujo.

Así mismo, durante el ejercicio 2018, la Xunta de Galicia ha adjudicado a SANJOSE Constructora las obras de ejecución de la nueva Ciudad de la Justicia de Vigo diseñada por el arquitecto Alfonso Penela. El proyecto consiste en la adaptación del antiguo Hospital Xeral Cíes de Vigo como futura Ciudad de la Justicia, afectando principalmente al Cuerpo Principal, Plaza y Edificio Anexo. La adecuación del complejo a su nuevo uso supondrá una superficie construida de 35.588 m² y la urbanización de 1.157 m².

Igualmente destaca, la adjudicación por parte de la Comunidad de Bienes Mogan Mall a SANJOSE Constructora las obras de edificación del nuevo centro comercial Mogan Mall (44.000 m²) ubicado en la localidad de Mogan, al sur de la isla de Gran Canaria, así como la adjudicación por parte de Global Incahuasi a la UTE formada por SANJOSE Constructora y Fatecsa las obras de edificación del Park & Palace Residencial en la calle Irún 15 de Madrid, en un entorno privilegiado entre el Parque del Oeste y el Palacio Real, para la construcción de una nueva promoción, con una superficie construida que supera los 14.000 metros cuadrados, albergará 110 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, garaje, piscina y solarium en la cubierta, jardín y estanque en la planta baja, gimnasio e instalaciones varias.

Por último, a SANJOSE Constructora le han sido adjudicadas las obras de edificación del nuevo Hotel H10 cuatro estrellas superior, en Benidorm, Alicante. En primera línea de la playa de Poniente de Benidorm, se alzarán un moderno hotel de 174 habitaciones y 15.814 m² de superficie construida, distribuidos en 8 plantas sobre rasante y 2 subterráneas. Para el diseño del proyecto han contado con el prestigioso interiorista Lázaro Rosa-Violán.

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 1.916 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, aspira a ser un referente en

el desarrollo tecnológico. El tipo de actividades desarrolladas por Grupo 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.

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha desarrollado distintas iniciativas, a destacar el "Proyecto de I+D+i para un sistema fijo y automático de detección y disipación por precipitación de niebla mediante agentes higrométricos".

Las cuestiones relativas al I+D+i, se encuentran ampliamente desarrolladas en el Informe de información no financiera y diversidad de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes relativo al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018, elaborado por el Grupo y adjunto a las presentes cuentas anuales.

8. Adquisición y enajenación de operaciones propias

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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:

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|---------|---------|
| Capitalización * | | |
| <i>(Miles de Euros)</i> | 299.120 | 230.843 |
| Nº de acciones | | |
| <i>(x 1.000)</i> | 65.026 | 65.026 |
| Precio cierre período | | |
| <i>(euros)</i> | 4,6 | 3,55 |
| Último precio período | | |
| <i>(euros)</i> | 4,6 | 3,55 |
| Precio máximo período | | |
| <i>(euros)</i> | 6,09 | 4,7 |
| Precio mínimo período | | |
| <i>(euros)</i> | 3,24 | 2,58 |
| Volumen | | |
| <i>(miles de acciones)</i> | 33.614 | 92.077 |
| Efectivo | | |
| <i>(miles de euros)</i> | 149.386 | 333.066 |

* 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 2018, por importe de 490 miles de euros, a compensar "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

10. Estado de información no financiera

Conforme a la nueva Ley 11/2018 sobre información no financiera y diversidad a través de la cual se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad (procedente del Real Decreto-Ley 18/2017), la información de esta naturaleza se encuentra desarrollada en el Estado de información no financiera consolidado de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes relativo al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018, adjunto a cuentas anuales consolidadas de la sociedad dominante.

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 2018.

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA Y
DIVERSIDAD DE GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

RELATIVO AL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA Y DIVERSIDAD DE GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES RELATIVO AL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Conforme a la nueva Ley 11/2018 sobre información no financiera y diversidad a través de la cual se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad (procedente del Real Decreto-Ley 18/2017).

Objetivo

Este Informe tiene como objetivo la divulgación de información no financiera o relacionada con la responsabilidad social corporativa y contribuye a medir, supervisar y gestionar el rendimiento de la empresa y su impacto en la Sociedad.

Perímetro de la información

Grupo SANJOSE está constituido por la sociedad cabecera, Grupo Empresarial San José, S.A. y sus sociedades dependientes. Para obtener una información detallada de las empresas incluidas se puede consultar el perímetro en las Cuentas Anuales Consolidadas así como anexas al presente Informe.

La información presentada en este Informe corresponde a Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes con la excepción de su negocio agropecuario cuya gestión se realiza de modo independiente no disponiendo, por tanto, de información agregada.

Debido a la reciente aprobación de la Ley 11/2018, en este Informe se ha incluido exclusivamente la información relativa al 2018 sin comparación histórica. En próximos informes se considerará dicha evolución.

Grupos de interés

Grupo SANJOSE está comprometido con la transparencia de la información al mercado a través de una mejora continua de los canales de comunicación con todos sus grupos de interés, sobre la base de una información corporativa innovadora que, además de los aspectos financieros, tenga en cuenta las variables medioambientales, sociales, de derechos humanos, medidas anticorrupción, etc.

La compañía considera grupos de interés a aquellos individuos o grupos sociales con un interés legítimo, que se ven afectados por las actuaciones presentes o futuras del Grupo. Esta definición incluye tanto a grupos de interés que forman parte de la cadena de valor del Grupo (accionistas, empleados, inversores, clientes y proveedores) como a los externos (Administraciones, Gobiernos, medios de comunicación, analistas, sindicatos y sociedad en general).

Para elaborar este Informe se han tenido en cuenta los criterios establecidos por la Dirección del Grupo atendiendo a las distintas sensibilidades de cada uno de los grupos de interés en base a una serie de estándares internacionales (ISO 9.001, ISO 14.001, OSHA 18.001) implantados en el Grupo. A su vez, el Grupo está estudiando la posibilidad de realizar un estudio de materialidad siguiendo tanto los principios GRI como los distintos indicadores de aplicación.

Política corporativa

Grupo SANJOSE está comprometido con la Responsabilidad Corporativa para participar en el desarrollo económico, social y medioambiental de las regiones donde opera. La Política de Responsabilidad Corporativa se fundamenta en los principios del Pacto Mundial y en los acuerdos y resoluciones internacionalmente aceptados cuyos contenidos abordan materias relacionadas con la Responsabilidad Corporativa.

Grupo Empresarial San José, S.A.
Calle Rosalía de Castro, 44
36001, Pontevedra

Tres Cantos, 28 de Febrero de 2019

ÍNDICE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Descripción del modelo de negocio de Grupo SANJOSE | 06 |
| | • Construcción | 07 |
| | <u>Edificación</u> | 07 |
| | <u>Obra Civil</u> | 07 |
| | <u>Ingeniería y Construcción Industrial</u> | 07 |
| | • Concesiones y Servicios | 08 |
| | • Energía y Medio Ambiente | 08 |
| | • GSJ Solutions - Consultoría y Project Management | 08 |
| 2 | Gobierno Corporativo | 10 |
| | • Estructura del capital | 10 |
| | • Estructura de Gobierno Corporativo | 11 |
| | • Junta General de Accionistas | 11 |
| | • Consejo de Administración | 12 |
| | • Comisión ejecutiva | 14 |
| | • Comité de Auditoría | 14 |
| | • Comisión de nombramientos, retribuciones y buen gobierno | 16 |
| | • Comité ejecutivo internacional | 17 |
| | • Hechos relevantes CNMV 2018 | 18 |
| 3 | Cuestiones relativas al medioambiente | 20 |
| | • Calidad | 20 |
| | • Auditoría y certificación ambiental | 21 |
| | • Sostenibilidad | 21 |
| | • Biodiversidad | 21 |
| | • Desempeño medioambiental | 22 |
| | • Cadena de suministro | 26 |
| | • Eficiencia energética | 26 |
| | • I+D+i | 28 |
| 4 | Cuestiones sociales y relativas al personal | 30 |
| | • Selección | 30 |

| | |
|--|----|
| • Formación | 33 |
| • Plataforma para el conocimiento | 36 |
| • Retribución flexible | 38 |
| • Plan de Igualdad y prevención del Acoso | 38 |
| • Estructura de la plantilla a 31.12.18 | 41 |
| • Personal con discapacidad | 42 |
| 5 Cuestiones relativas al respecto de los derechos humanos | 44 |
| 6 Cuestiones relativas a la Lucha contra la corrupción y el soborno | 45 |
| • Código de conducta y Política Anticorrupción | 45 |
| • Canal de denuncias | 46 |
| • Blanqueo de capitales | 47 |
| • Protección de datos | 47 |
| • Prevención de Riesgos Laborales | 47 |
| • Riesgos de negocio | 49 |
| <u>Responsabilidad Civil</u> | 50 |
| <u>Responsabilidad medioambiental</u> | 50 |
| <u>Accidentes de trabajo de personal propio</u> | 51 |
| <u>Responsabilidad civil profesional</u> | 51 |
| <u>Responsabilidad civil de consejeros y directivos</u> | 51 |
| <u>Pólizas de daños para cubrir los activos del Grupo</u> | 51 |
| <u>Pólizas de todo riesgo de construcción</u> | 51 |
| <u>Gestión de siniestros</u> | 51 |
| 7 Sociedad | 53 |
| • Perú | 54 |
| • España | 54 |
| • Beneficios por país | 55 |
| • Tasas e Impuestos | 56 |

1 DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE NEGOCIO DE GRUPO SANJOSE

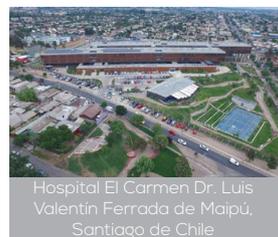


Edificación
Obra Civil
Ingeniería y
Construcción
Industrial

Eficiencia
Energética
Energías
Renovables

Hospitalario
Edificios e
Instalaciones
Plantas de energía
Conservación de
parques y jardines
Infraestructuras

Arquitectura
Ingeniería Civil /
Infraestructuras
Gestión Inmobiliaria
Tecnologías I+D+i
Desarrollo
sostenible



El Grupo se estructura como un conjunto diversificado de empresas que actúan en distintos sectores de actividad, siendo su principal actividad la de Construcción.

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

- Construcción
- Concesiones y Servicios
- Energía y Medio Ambiente
- GSJ Solutions - Consultoría y Project Management

Así mismo y como consecuencia de la política de diversificación, el Grupo está presente en otros sectores de actividad, como el sector inmobiliario, el sector de distribución comercial de marcas de deporte y moda desde hace más de veinte años y el sector agrícola-ganadero.

El modelo de negocio de Grupo SANJOSE está diseñado con el objetivo de buscar la diversificación, tanto por actividad, como por área geográfica, buscando de esta manera un menor impacto en la exposición a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad o concentración geográfica.

Desde hace varios años, el Grupo tiene una clara estrategia y vocación internacional, lo que se traduce en el mayor peso que en los últimos años ha ido adquiriendo la actividad desarrollada en el extranjero en el total de la cifra de negocios del Grupo.

Con presencia en más de 20 países, la actividad más importante del Grupo a nivel internacional se fundamenta en Oriente Medio y Sudamérica.

Construcción

SANJOSE Constructora es un referente del sector por su experiencia en la ejecución de proyectos singulares. Más de 40 años de experiencia en todo el mundo han permitido la creación de modelos de gestión propios que generan eficiencias operativas capaces de mejorar cada proyecto en términos de calidad, innovación, sostenibilidad, rentabilidad y seguridad. Factores clave para el crecimiento, competitividad y reputación de la compañía.

La empresa cuenta con equipos especializados técnica y geográficamente, capacidad tecnológica y una organización transversal capaz de aglutinar todo su conocimiento con el objetivo de aportar al cliente un alto valor añadido, tanto en el corto como en el medio y largo plazo. Tanto el medioambiente como la diversidad son ejes fundamentales de la estrategia del área de construcción del Grupo.

SANJOSE lleva exportando con éxito su modelo empresarial y su know-how desde la década de los 90 a diferentes entornos geográficos.

Dentro de la línea de negocio de construcción, Grupo SANJOSE realiza su actividad empresarial a través de tres divisiones diferenciadas:

Edificación

SANJOSE cuenta con una reconocida experiencia en la construcción, ampliación o rehabilitación de algunos de los edificios más singulares que se han realizado en el mundo por su relevancia histórica, magnitud, valor estético o por los avances técnicos empleados.

Hospitales, museos, teatros, facultades, colegios, recintos deportivos, centros comerciales, edificios administrativos, hoteles, grandes desarrollos urbanísticos, viviendas, etc. Edificaciones que mejoran la calidad de vida de las personas, que generan riqueza y fomentan el crecimiento sostenido y la modernización de las ciudades y países donde se desarrollan, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.

Obra Civil

SANJOSE diseña y construye vías de comunicación que unen personas. Puentes y túneles que superan los entornos naturales más complejos, autovías, carreteras, obras ferroviarias, aeroportuarias, marítimas, hidráulicas, etc. Todas ellas, infraestructuras que impulsan el desarrollo de regiones y países y mejoran la vida de sus habitantes.

Infraestructuras prioritarias para el progreso de toda la sociedad que el Grupo entiende únicamente bajo estrictos criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental. Deben ser proyectos respetuosos con la biodiversidad existente, capaces de impulsar el desarrollo y acelerar la modernización.

Por ello, SANJOSE estudia meticulosamente cada obra, utiliza modelos de gestión eficientes, recurre a las técnicas constructivas más innovadoras y realiza una cuidada ejecución. Sólo de esta forma somos capaces de satisfacer los objetivos marcados por el cliente y las necesidades de los usuarios.

Ingeniería y Construcción Industrial

Tecnología e innovación son dos elementos clave en la cultura de SANJOSE y piezas básicas de su competitividad y credibilidad ante los clientes.

SANJOSE Construcción industrial tiene experiencia en el desarrollo de infraestructuras energéticas e instalaciones de vanguardia capaces de mejorar el servicio y fomentar la eficiencia de aeropuertos, hospitales e infraestructuras de todo tipo para reconocidas multinacionales.

SANJOSE ofrece desde la ejecución completa de todo el proyecto bajo la modalidad de llave en mano o EPC (Engineering, Procurement & Construction) un asesoramiento o la ejecución de cualquiera de las fases que componen estas iniciativas. Se adapta a las necesidades y particularidades de cada cliente mediante el diseño de proyectos personalizados basados en el desafío constante de su capacidad

innovadora, el empleo de las últimas tecnologías y la experiencia de sus equipos humanos multidisciplinares y creativos, capaces de afrontar los retos más complejos.

Concesiones y Servicios

Esta línea de actividad impulsa la estrategia de diversificación y expansión geográfica del Grupo, desarrollando modelos de negocio que le permiten licitar y optar a nuevos contratos a largo plazo en cualquiera de sus áreas de actividad y proporcionar ingresos recurrentes y contribuir al crecimiento sostenible de la sociedad.

En su afán de impulsar el crecimiento sostenible y mejorar la vida de las personas, colabora activamente en el desarrollo de nuevas e innovadoras infraestructuras mediante sistemas concesionales público/privados y en la prestación de servicios de mantenimiento capaces de fomentar la eficiencia, el ahorro energético y el bienestar ciudadano.

Fruto de su experiencia en diversas áreas, cuenta con equipos multidisciplinares capaces de optimizar recursos, maximizar la rentabilidad, fomentar el uso de las nuevas tecnologías y aportar soluciones eficaces y personalizadas a la concesión o servicio requerido por sus clientes; entre los que se encuentran Administraciones Públicas y empresas privadas de primer nivel.

Energía y Medio Ambiente

El desarrollo de energías limpias, el respeto por el medio ambiente, y la apuesta por políticas de desarrollo sostenible y eficiencia energética son los pilares sobre los que se asienta la actividad del Grupo en esta línea de negocio.

Consciente de la importancia de la lucha contra el cambio climático, el Grupo impulsa la promoción de energías renovables y la investigación y desarrollo de soluciones energéticas sostenibles capaces de reducir el consumo de energía primaria y optimizar el aprovechamiento de las energías limpias mediante la utilización de las tecnologías más innovadoras.

Sumándose así, a los esfuerzos asumidos por importantes empresas que, en coalición con los gobiernos de todo el mundo, están comprometidas en frenar el calentamiento global del planeta y alcanzar los objetivos de reducción de emisiones acordadas en las conferencias mundiales de cambio climático.

Paralelamente, estas medidas también son importantes para aliviar la fuerte dependencia energética del exterior de Europa (y particularmente de España). Una prioridad que implica a toda la sociedad, tal y como confirma la gran cantidad de Directivas aprobadas por la UE en este sentido en los últimos años.

Actualmente el Grupo ostenta una participación mayoritaria en varios proyectos de energías limpias tales como una planta fotovoltaica en la provincia de Jaén así como una planta de poligeneración en Cataluña.

SANJOSE como empresa de Servicios Energéticos (ESE o ESCO, siglas en inglés), aporta a este sector un alto valor añadido por su experiencia como promotor y constructor de este tipo de proyectos, equipos profesionales de gran experiencia, innovación continua, y servicios y soluciones especializados que ofrece a la medida del cliente en todas las fases de este tipo de iniciativa: Ingeniería (estudio y diseño), Operación y Mantenimiento y Gestión Energética Integral.

GSJ Solutions - Consultoría y Project Management

Su misión es impulsar desarrollos responsables aportando soluciones integrales adaptadas a las necesidades de sus clientes, tanto en el diseño de un proyecto como en la gestión global del mismo.

Ofrece servicios de consultoría y project management en todas sus líneas de especialización. Cuenta con la experiencia y las capacidades necesarias para optimizar recursos, mejorar la competitividad y aumentar la rentabilidad del proyecto en cada fase de su desarrollo: conceptualización, ejecución y explotación.

Su cultura se basa en la búsqueda de soluciones innovadoras que aporten valor a toda actividad y proyecto con el objetivo principal de garantizar su viabilidad económica, eficiencia, sostenibilidad y finalización en el tiempo y presupuesto acordados.

Confiando en el talento y la responsabilidad de todo nuestro equipo humano como motor capaz de transformar la sociedad, aportamos a nuestros cliente públicos y privados, equipos multidisciplinares formados por consultores, economistas, ingenieros, arquitectos, etc., en definitiva, profesionales que estudian el proyecto desde diversas perspectivas y especialidades hasta 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.

2 GOBIERNO CORPORATIVO

Estructura de capital

El capital social de Grupo Empresarial San José, S.A. (sociedad dominante del Grupo SANJOSE) a 31 de diciembre de 2018 se compone de 65.026.083 acciones de 0,03 € de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, todas ellas con los mismos derechos políticos y económicos, y representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) y sus entidades participantes las encargadas de su registro contable.

| FECHA DE LA ÚLTIMA MODIFICACIÓN | CAPITAL SOCIAL (€) | NÚMERO DE ACCIONES | NÚMERO DE DERECHOS DE VOTO |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| 27/06/2008 | 1.950.782,49 | 65.026.083 | 65.026.083 |

La totalidad de las acciones representativas del capital de Grupo SANJOSE cotizan en las bolsas de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del sistema de interconexión bursátil (mercado continuo), desde su admisión a cotización el 20 de julio de 2009.

| GRUPO SANJOSE | 31.12.18 |
|-----------------------------------|----------|
| Capitalización * (Miles de Euros) | 299.120 |
| Nº de acciones (x 1.000) | 65.026 |
| Precio cierre período (euros) | 4,60 |
| Último precio período (euros) | 4,60 |
| Precio máximo período (euros) | 6,09 |
| Precio mínimo período (euros) | 3,24 |
| Volumen (miles de acciones) | 33.614 |
| Efectivo (miles de euros) | 149.386 |

* 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

Al cierre del ejercicio 2018, la estructura accionarial (directa e indirecta) de Grupo SANJOSE es la siguiente:

| TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN | % |
|--|---------|
| D. Jacinto Rey González | 48,291% |
| Dña. Julia Sánchez Ávalos | 7,520% |
| Dña. M ^a de las Virtudes Sánchez Ávalos | 5,240% |
| Dña. M ^a José Sánchez Ávalos | 4,010% |
| Otros miembros del Consejo de administración | 0,640% |

Estructura de Gobierno Corporativo

El modelo de gobernanza implantado en Grupo SANJOSE, sigue las últimas recomendaciones de la CNMV en su código de buen gobierno de sociedades cotizadas así como las mejores prácticas de gobierno corporativo, y consta de los siguientes órganos:



- Junta General de Accionistas.
- Consejo de Administración.
- Comisiones delegadas del Consejo de Administración:
 - Comisión Ejecutiva
 - Comité de Auditoría
 - Comisión de nombramientos, retribuciones y buen gobierno
 - Comité Ejecutivo Internacional

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas se conforma como el principal órgano de gobierno de las sociedades de capital, siendo por tanto la expresión de la voluntad e intereses de la sociedad, y donde se toman las decisiones clave de funcionamiento de la sociedad.

Las decisiones de la Junta General de accionistas, deberán ser adoptadas conforme a las disposiciones de los Estatutos, obligando por igual a todos los accionistas, aún a los ausentes, disidentes y abstenidos.

A la Junta General de Accionistas, le corresponde la aprobación de las cuentas anuales de la sociedad, la decisión acerca de la aplicación del resultado del ejercicio y la aprobación de la gestión social.

También tiene potestad para el nombramiento y separación de los administradores, así como cualesquiera otras funciones que pudieran ser determinadas por la Ley o los propios Estatutos.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad, en la página de la CNMV y a través del correspondiente anuncio en uno de los diarios de mayor circulación en España, así como en las Bolsas españolas.

Tendrán derecho de asistencia a la junta general todos los accionistas de la Sociedad cuyas acciones figuren inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables con cinco días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la junta, asimismo, de acuerdo con el artículo 16 de los estatutos sociales y 8 del reglamento de la junta de accionistas, tendrán derecho de asistencia todos los accionistas que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de un mínimo de cien acciones.

Consejo de Administración

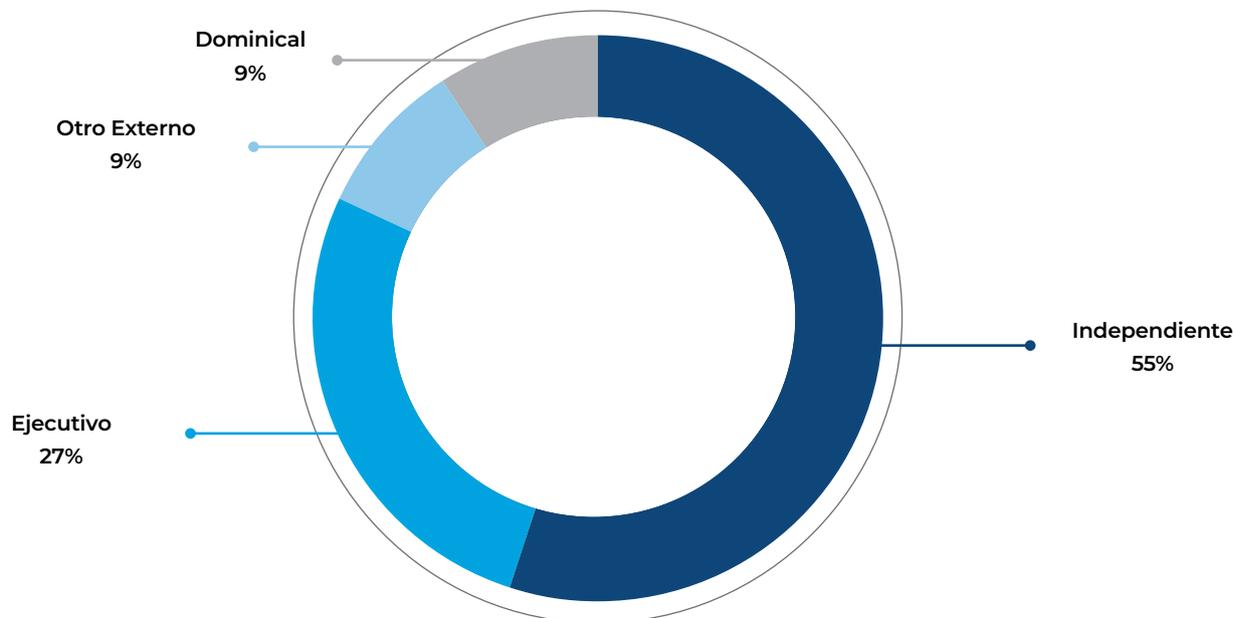
Sobre el Consejo recaen los más amplios poderes para representar a la sociedad y administrarla como órgano de supervisión y control de su actividad, pero también para asumir directamente las responsabilidades y la toma de decisiones sobre la gestión de los negocios.

Su gestión está sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración de Grupo SANJOSE es responsable de la gestión y supervisión al más alto nivel de la información suministrada a los accionistas, 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.

| NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO | CATEGORÍA DEL CONSEJERO | CARGO EN EL CONSEJO | FECHA DE PRIMER NOMBRAMIENTO | FECHA ÚLTIMO NOMBRAMIENTO | PROCEDIMIENTO DE ELECCIÓN |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| D. Jacinto Rey González | Ejecutivo | Presidente- Consejero Delegado | 18/08/1987 | 21/06/2018 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. Ramón Barral Andrade | Independiente | Consejero- Coordinador | 30/06/2009 | 21/06/2018 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. Roberto Álvarez Álvarez | Independiente | Consejero | 27/06/2008 | 21/06/2018 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. Jacinto Rey Laredo | Ejecutivo | Vicepresidente | 30/10/2006 | 21/06/2018 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. José Manuel Otero Novas | Independiente | Consejero | 28/08/2014 | 24/06/2015 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. Enrique Martín Rey | Dominical | Consejero | 28/06/2013 | 28/06/2013 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| Dña. Altina de Fátima Sesbastián González | Independiente | Consejero | 27/06/2008 | 21/06/2018 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. Javier Rey Laredo | Ejecutivo | Consejero | 28/06/2012 | 21/06/2018 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. Nasser Homaïd Salem Ali Alderei | Otro Externo | Consejero | 17/12/2015 | 17/12/2015 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. Guillermo Emilio Nielsen | Independiente | Consejero | 23/06/2016 | 23/06/2016 | Acuerdo Junta General de Acc. |
| D. Sunil Kanoria | Independiente | Consejero | 28/07/2015 | 17/12/2015 | Acuerdo Junta General de Acc. |

De acuerdo con los estatutos sociales de la Sociedad, el número máximo de consejeros será de 15 miembros y el número mínimo será de 5 miembros, a cierre del ejercicio 2018 el número de integrantes del Consejo de Administración es de 11 miembros, no habiendo sufrido variación con respecto al ejercicio anterior.



Se indican a continuación aquellos miembros del Consejo de Administración, que ocupan cargos en el organigrama de la sociedad, ostentando por tanto la condición de Consejeros Ejecutivos, y representando un 27,27% del total del Consejo de Administración:

| NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO | CARGO EN EL ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD |
|--|--|
| D. Jacinto Rey González | Presidente y Consejero Delegado |
| D. Jacinto Rey Laredo | Vicepresidente |
| D. Javier Rey Laredo | Consejero |

Como Consejeros externos dominicales cabe señalar:

| NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO | NOMBRE DEL ACCIONISTA SIGNIFICATIVO A QUIEN REPRESENTA O QUE HA PROPUESTO SU NOMBRAMIENTO |
|--|---|
| D. Enrique Martín Rey | Dña. M ^o José y Dña. Julia Sánchez Ávalos |

El número total de consejeros dominicales es 1, y representa un 9,09% sobre el total del Consejo.

Por su parte, el número total de consejeros independientes es de 6 miembros, y representan el 54,55% del total del Consejo de Administración, asimismo hay un miembro del Consejo con la categoría de "otros consejeros externos".

El Grupo tiene la intención de aumentar el número de mujeres que integren el Consejo de Administración a medida que se vayan produciendo vacantes. Para ello, el artículo 18.2 del reglamento del consejo de administración incluye entre las funciones de la comisión de nombramientos, retribuciones y buen gobierno establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo, y deberá velar porque los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencia y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna.

Tanto la retribución del Consejo de Administración como de la Alta Dirección del Grupo se encuentran incluidos en el Informe de Gobierno Corporativo y en el Informe de Retribución del Consejo de Administración. Esta información se encuentra disponible en la página web del Grupo.

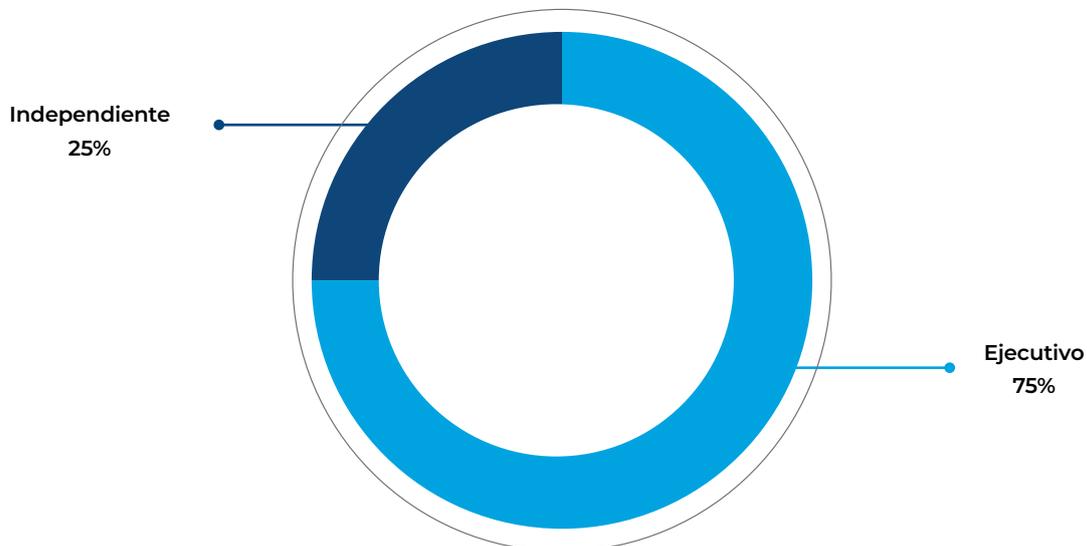
Comisión Ejecutiva

La comisión ejecutiva está recogida en el artículo 31 de los Estatutos sociales y en el artículo 14 del reglamento del Consejo.

Estará compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) Consejeros, designados por el Consejo de Administración de entre sus componentes, para un periodo igual al que a cada uno le corresponda en dicho cargo de miembro del Consejo.

Tendrá las facultades que en su caso se le deleguen por el Consejo de Administración, que a su vez determinará las reglas para el funcionamiento de la misma. Presidirá la Comisión Ejecutiva el Presidente del Consejo de Administración.

| NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO | CARGO | CATEGORÍA DEL CONSEJERO |
|--|------------|-------------------------|
| D. Jacinto Rey González | Presidente | Ejecutivo |
| D. Jacinto Rey Laredo | Vocal | Ejecutivo |
| D. Javier Rey Laredo | Vocal | Ejecutivo |
| D. José Manuel Otero Novas | Vocal | Independiente |



Comité de Auditoría

El comité de auditoría queda recogido en el artículo 33 de los estatutos de la sociedad, y en los artículos 15 y 16 del reglamento del Consejo.

Estará compuesto exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

El comité de auditoría, en cualquier caso, deberá reunirse no menos de cuatro veces al año.

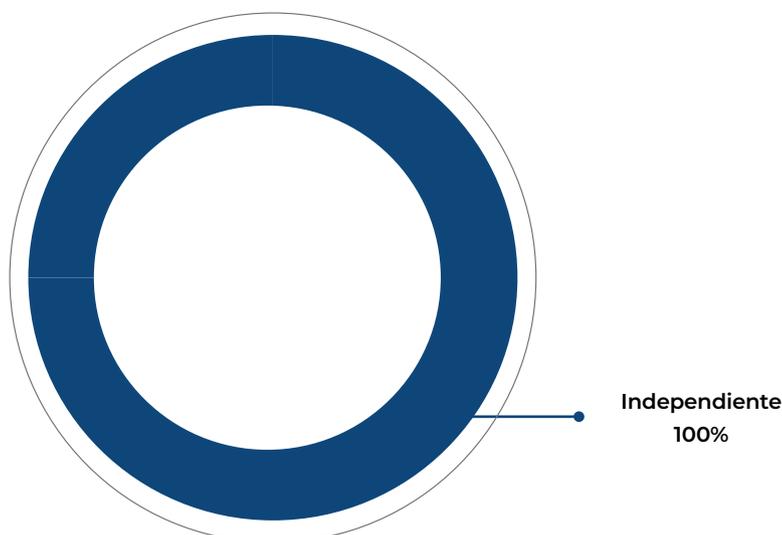
Las competencias del comité de auditoría son:

- Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del comité
- Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo
- Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas
- Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas
- Informar con carácter previo al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo.

En el ejercicio de sus funciones, el comité de auditoría podrá recabar el auxilio de expertos cuando estime que, por razones de independencia o especialización, no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad.

Asimismo, el comité podrá recabar la colaboración de cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin la presencia de ningún otro directivo.

| NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO | CARGO | CATEGORÍA DEL CONSEJERO |
|--|------------|-------------------------|
| D. Ramón Barral Andrade | Presidente | Independiente |
| Dña. Altina de Fátima Sesbastián González | Vocal | Independiente |
| D. José Manuel Otero Novas | Vocal | Independiente |



Comisión de Nombramientos, retribuciones y buen gobierno

En el artículo 34 de los estatutos sociales y en los artículos 17 y 18 del reglamento del Consejo de Administración, se recoge la composición, las normas de funcionamiento y las funciones que tiene atribuidas la comisión de nombramientos, retribuciones y buen gobierno.

Estará formada por un mínimo de tres miembros, y un máximo de 5.

Estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales al menos, deberán ser consejeros independientes.

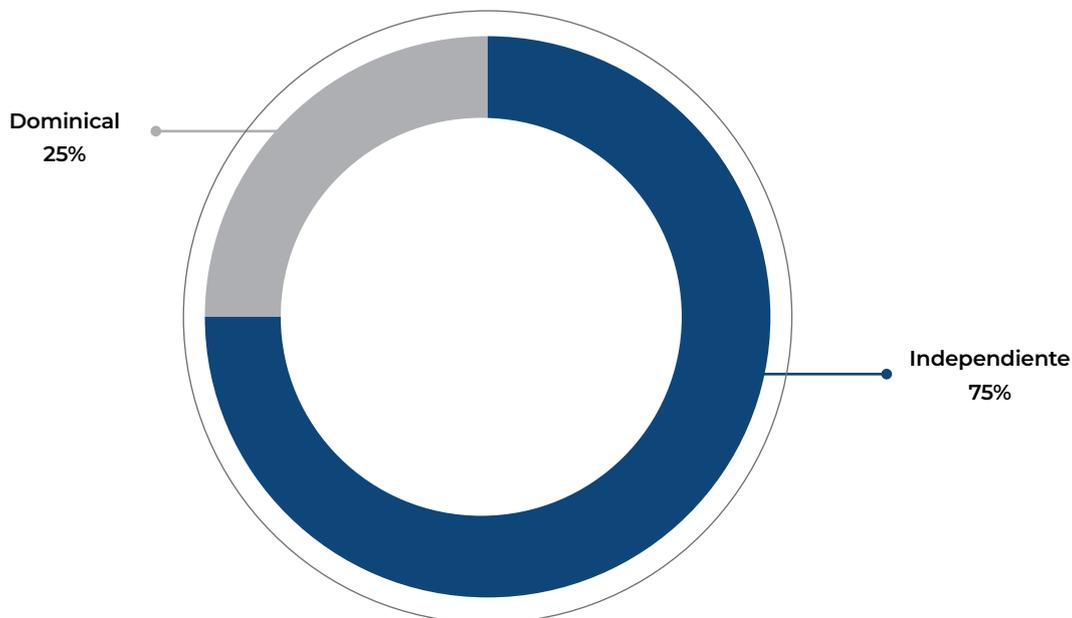
La duración del nombramiento será de 4 años.

Entre las funciones asignadas a la comisión, cabe destacar:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. Definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo
- Elevar al consejo de administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas.
- Informar de las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la sociedad, y en su caso, formular propuestas para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales.
- Supervisión y seguimiento de la transparencia en las actuaciones sociales, el cumplimiento de las normas de gobierno de la sociedad y el cumplimiento del reglamento interno de conducta por parte de los miembros del Consejo y los directivos de la Sociedad.

La comisión deberá velar por que los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras.

| NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO | CARGO | CATEGORÍA DEL CONSEJERO |
|--|------------|-------------------------|
| D. Ramón Barral Andrade | Presidente | Independiente |
| D. José Manuel Otero Novas | Vocal | Independiente |
| D. Roberto Álvarez Álvarez | Vocal | Independiente |
| D. Enrique Martín Rey | Vocal | Dominical |



Comité Ejecutivo Internacional

La composición, el funcionamiento y la regulación interna del comité ejecutivo internacional se encuentran recogida en el artículo 18 bis del reglamento del Consejo de Administración.

Estará compuesto por un máximo de doce (12) miembros, que serán designados por el consejo de administración a propuesta exclusiva de su presidente.

Los miembros del comité ejecutivo internacional serán o bien miembros del Consejo de Administración, en su carácter de administradores del Grupo, o bien terceros técnicos, con el carácter de asesores internacionales o expertos sectoriales designados especialmente para esta función.

Tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia en el ámbito internacional.

Estará presidido por el presidente del Consejo de Administración.

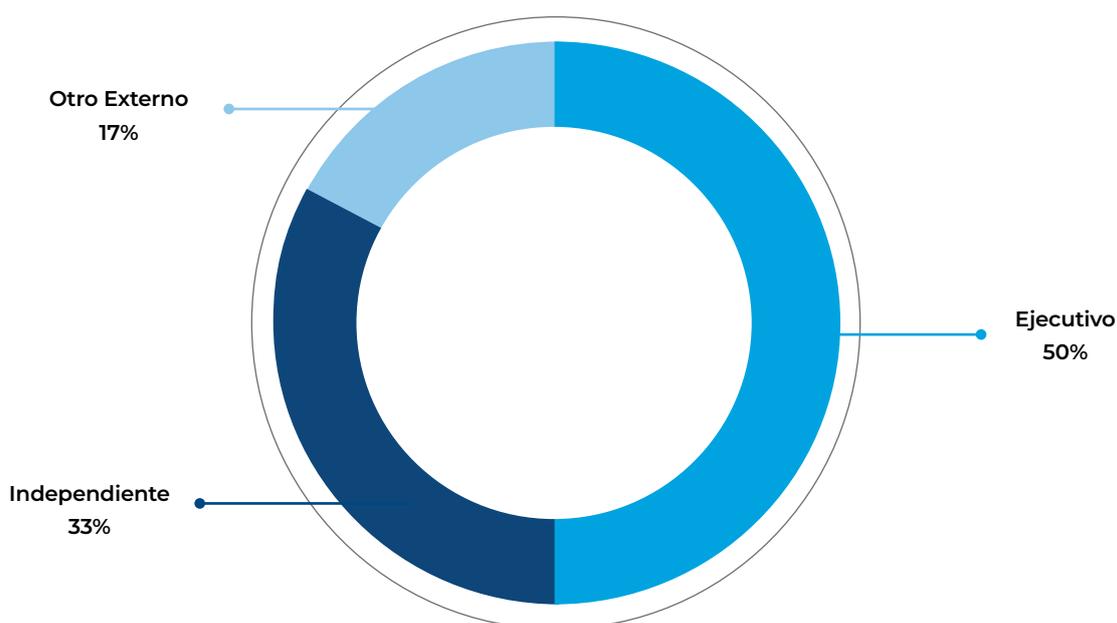
El comité ejecutivo internacional se reunirá cada vez que lo convoque su presidente.

Las sesiones del comité podrán ser plenarios, o por secciones, en este último caso, con solo aquellos miembros convocados en cada caso por el presidente, en atención, a la variedad de países, áreas de especialización o sectores de actividad.

Entre las competencias asignadas al comité ejecutivo internacional, sin perjuicio de otros cometidos que le pudiera asignar el consejo de administración, destacan:

- Colaborar en el desarrollo del área internacional del Grupo en todas sus divisiones, (construcción, concesiones, energía, proyectos inmobiliarios y urbanísticos) así como en cualquier otro tipo de negocio.
- Contribuir al incremento de las relaciones internacional del grupo con entidades públicas y privadas.
- Búsqueda de oportunidades de negocio, análisis de proyectos y formulación de propuestas.
- Captación de capitales y financiación de inversiones para los proyectos internacionales.
- Proponer proyectos de empresa o inversión conjunta con los socios adecuados.

| NOMBRE O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONSEJERO | CARGO | CATEGORÍA DEL CONSEJERO |
|--|------------|-------------------------|
| D. Jacinto Rey González | Presidente | Ejecutivo |
| D. Jacinto Rey Laredo | Vocal | Ejecutivo |
| D. Javier Rey Laredo | Vocal | Ejecutivo |
| D. Sunil Kanoria | Vocal | Independiente |
| D. Nasser Homaid Salem Ali Alderei | Vocal | Otro Externo |
| D. Roberto Álvarez Álvarez | Vocal | Independiente |



Hechos relevantes publicados durante el ejercicio 2018

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha publicado los siguientes hechos relevantes en la web de la CNMV en cumplimiento de las obligaciones que como entidad cotizada le corresponden:

- 28 de febrero de 2018: Información financiera intermedia: información financiera correspondiente al segundo semestre del ejercicio 2017, así como las cuentas anuales consolidadas e individuales de Grupo Empresarial San José, S.A. del ejercicio 2017. (262414).
- 28 de febrero de 2018: Informe de resultados del Grupo correspondiente al ejercicio 2017. (262425).
- 28 de febrero de 2018: Publicación del Informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2017. (262429).
- 28 de febrero de 2018: Publicación del Informe anual de remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio 2017. (262431).
- 10 de mayo de 2018: Información financiera intermedia: información financiera sobre los resultados del primer trimestre del ejercicio 2018. (265478).
- 10 de mayo de 2018: Convocatoria de la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante. (265479). [Rectificado por (265820)].

- 18 de mayo de 2018: Convocatoria de la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante. (265820). [Rectificado por (265479)].
- 21 de junio de 2018: Información sobre los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante. (267054).
- 26 de julio de 2018: Información financiera intermedia: información financiera sobre los resultados del primer semestre del ejercicio 2018. (268449).
- 26 de julio de 2018: Informe de resultados del Grupo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2018. (268453).
- 08 de noviembre de 2018: Información financiera intermedia: información financiera sobre los resultados del tercer trimestre del ejercicio 2018. (271405).

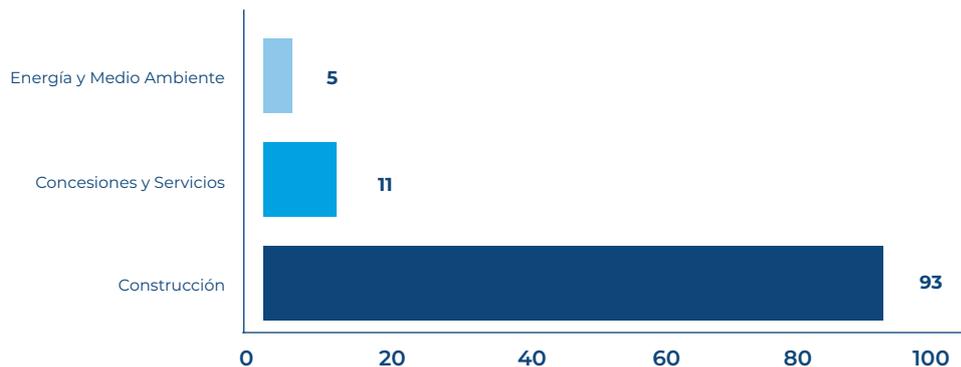
3 CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE

La preservación del medioambiente es una cuestión de primordial importancia dentro de la estrategia del Grupo.

Desde 1999, el Grupo dispone de un sistema de gestión ambiental integral en continua adaptación a las necesidades y expectativas de la sociedad y su entorno. Para el Grupo, es prioritaria la implantación de un modelo de gestión ambiental transversal en todas sus líneas de negocio y todas las regiones donde opera, al objeto de integrar el desarrollo del negocio, la generación de valor social y la protección ambiental.

| EMPRESA | NÚMERO DE CERTIFICADO |
|--|-----------------------|
| Constructora San José, S.A. | GA-2003/0398 |
| Cartuja, S.A.U. | GA-2006/0028 |
| EBA, S.L. | GA-2007/0371 |
| Tecnocontrol Servicios, S.A. | GA-2007/0395 |
| San José Energía y Medioambiente, S.A. | GA-2007/0395-002/00 |
| Constructora San José Portugal, S.A. | GA-2009/0351 |
| Constructora Udra, Lda. | GA-2011/0013 |
| Sociedad Concesionaria San José Tecnocontrol, S.A. | BVCSG5571 |
| San José Contracting, L.L.C. | GR17300267-R1 |

En el ejercicio 2018 se han realizado un total de 109 auditorías de las que 85% se han centrado en el área de construcción.



Calidad

SANJOSE establece como seña de identidad la mejora continua de los servicios prestados y la adaptación a las necesidades y expectativas de sus clientes, con el único objetivo de alcanzar su plena satisfacción con el trabajo realizado.

El resultado de esta estrategia es un sistema de calidad ágil y eficaz, adecuado a los sectores de actividad del Grupo, que proporciona el marco para el establecimiento y consecución de objetivos de mejora que redundan en la optimización de los servicios prestados y la adaptación a las exigencias crecientes de nuestros clientes.

La implicación, motivación y compromiso de todo el Grupo con la calidad es total y global. Y por ello ha obtenido el reconocimiento a través de la certificación ISO 9001 de las siguientes empresas del Grupo:

| EMPRESA | NÚMERO DE CERTIFICADO |
|--|-----------------------|
| Constructora San José, S.A. | ER-0510/1997 |
| Cartuja, S.A.U. | ER-1363/1999 |
| EBA, S.L. | ER-1170/2004 |
| Tecnocontrol Servicios, S.A. | ER-1202/1998 |
| San José Energía y Medioambiente, S.A. | ER-1202/1998-002/00 |
| Constructora San José Portugal, S.A. | ER-0011/2002 |
| Constructora Udra, Lda. | ER-0102/2011 |
| Sociedad Concesionaria San José Tecnocontrol, S.A. | BVCSG5570 |
| San José Contracting, L.L.C. | GRI7300266-R1 |

La Empresa es responsable de las actividades posteriores a la entrega de la obra o extinción del servicio durante el periodo de garantía legal, obligaciones contractuales, reglamentarias u otros compromisos adquiridos por la Empresa. Para ello dispone de los medios necesarios para la atención, seguimiento y resolución de las incidencias y reclamaciones de cliente tanto durante la ejecución de los trabajos como posteriores a la entrega de obra o finalización del servicio, estableciendo las acciones correctivas necesarias. Las reclamaciones de cliente se gestionan en el ámbito territorial correspondiente, gestionando de manera local cada país o región las reclamaciones de su competencia, no disponiéndose de información consolidada.

Auditoría y certificación ambiental

SANJOSE ha obtenido el reconocimiento de su compromiso con el medioambiente a través de la certificación de su sistema de gestión conforme a los requisitos de la norma ISO 14001:2015, realizada por entidades acreditadas de reconocido prestigio internacional, tales como AENOR Internacional, Bureau Veritas o Gabriel Registrar.

Estos certificados tienen aceptación internacional gracias a los acuerdos de reconocimiento multilateral (MLA) suscritos entre entidades de acreditación.

Sostenibilidad

El modelo de gestión ambiental de SANJOSE se centra en su compromiso con el desarrollo sostenible y en responder a unas necesidades sociales y medioambientales cada vez más exigentes.

El Grupo cuenta con amplia experiencia en la construcción de obras bajo los principales esquemas de construcción sostenible: LEED, BREEAM, HQE y PASSIVHAUS.

Biodiversidad

Las afecciones sobre el entorno natural, la conservación de la biodiversidad y el uso responsable del patrimonio natural durante el desarrollo de los trabajos en obras y servicios es un objetivo estratégico de SANJOSE.

La implantación de medidas para la conservación de la flora y de la fauna es uno de los criterios ambientales aplicados al control operacional y la planificación de los trabajos, especialmente cuando tienen lugar en zonas de alto valor ecológico.

Se incorporan medidas de protección física, trasplante o traslado de vegetación y arbolado, así como actuaciones de respeto a los ciclos vitales de las especies animales afectadas.

En los proyectos que así lo requieren los impactos más significativos en la biodiversidad son contemplados en Declaraciones de impacto ambiental o figuras equivalentes según el marco legal del país, trasladados a planes de vigilancia ambiental específicos aplicando las correspondientes medidas preventivas, correctivas y compensatorias.

Desempeño medioambiental

SANJOSE dispone de un sistema de indicadores que le permiten el continuo seguimiento y medición ambiental de sus actividades a través de parámetros de evaluación del desempeño y la eficacia del Sistema de Gestión Ambiental del Grupo.

La gestión ambiental del Grupo establece los recursos y controles necesarios para el control de los riesgos ambientales, el cumplimiento de la normativa y reglamentación aplicable y la mejora del desempeño ambiental.

De esta forma, en cada obra o servicio se realiza un análisis y clasificación de aspectos e impactos ambientales producidos durante la ejecución de los trabajos, que son base del control operacional y del establecimiento de los objetivos de mejora.

En relación con la identificación de impactos medioambientales, hay establecido procedimientos de control operacional que son replicados en la totalidad de los países donde el Grupo opera.

Los principales impactos medioambientales del Grupo son:

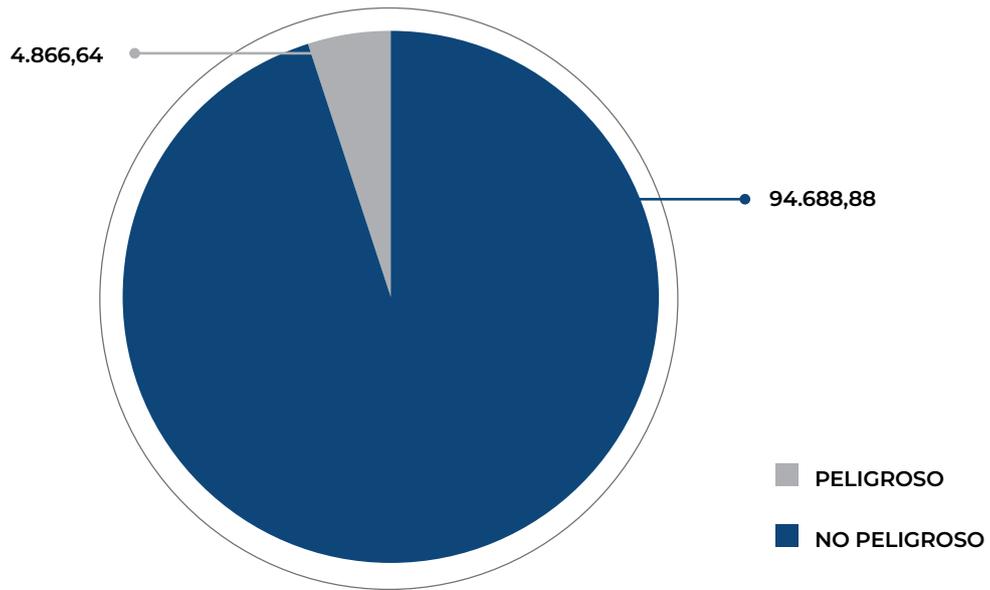
- Generación de residuos.
- Contaminación atmosférica: polvo, ruido, vibraciones, etc.
- Disminución de recursos naturales: consumos de agua, electricidad, combustible, materias primas, etc.

Con objeto de minimizar la afección al entorno y mejorar nuestro comportamiento medioambiental, se establecen medidas como:

- La planificación previa de actividades.
- La adopción de buenas prácticas ambientales.
- La disposición de medidas de protección y minimización de impactos ambientales.
- El establecimiento de controles operacionales, enfocados al aprovechamiento de materiales, reducción en la generación de residuos, optimización de consumos de recursos naturales y materias primas, protección de arbolado y especies vegetales o fauna protegida, formación y sensibilización en materia ambiental, etc.

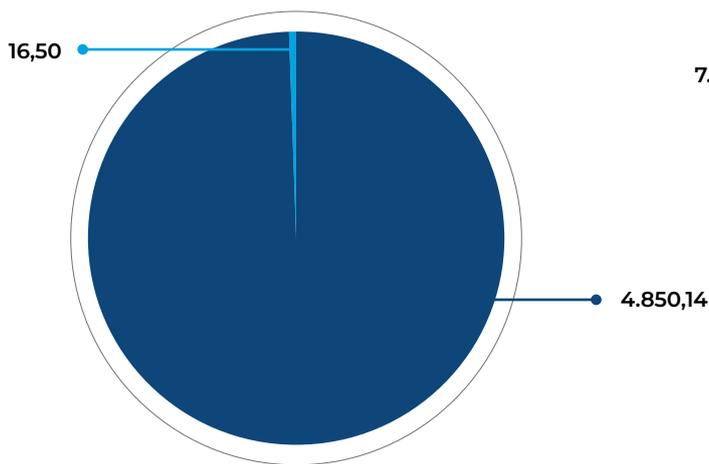
En este sentido, uno de los objetivos estratégicos del Grupo es la reducción de la generación de residuos, favoreciendo la reutilización, la valorización y el reciclaje, fomentando procedimientos orientados a la prevención de la generación de residuos, la correcta segregación y tratamiento de los mismos y el desarrollo de proyectos de I+D+i enfocados al aprovechamiento de materiales de reciclado.

En el ejercicio 2018, SANJOSE ha gestionado un total de 99,6 miles de toneladas (tn) de residuos, cuyo desglose es el siguiente:



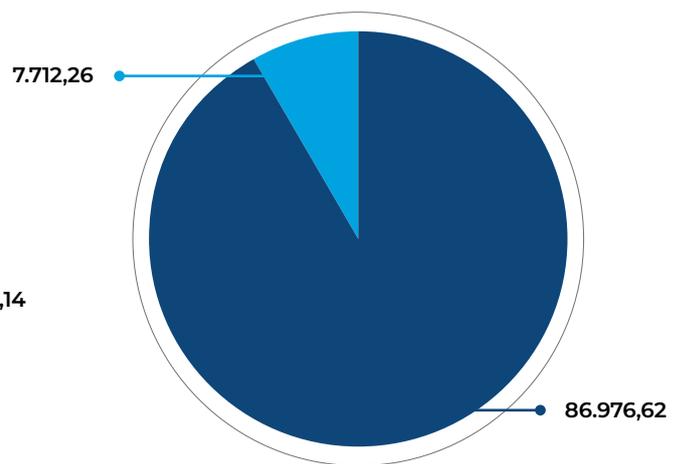
De este total, el reparto por área de actividad es el siguiente:

Residuos peligrosos (toneladas)



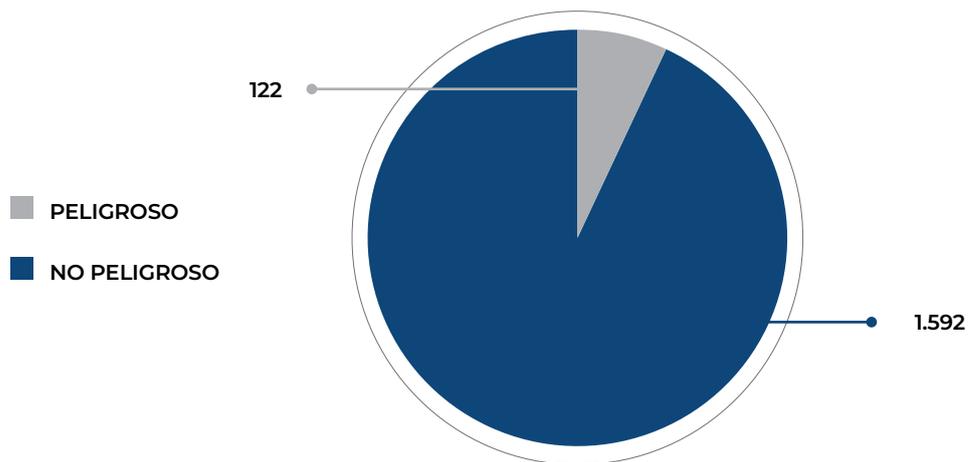
- CONCESIONES Y SERVICIOS
- CONSTRUCCIÓN

Residuos no peligrosos (toneladas)



- CONCESIONES Y SERVICIOS
- CONSTRUCCIÓN

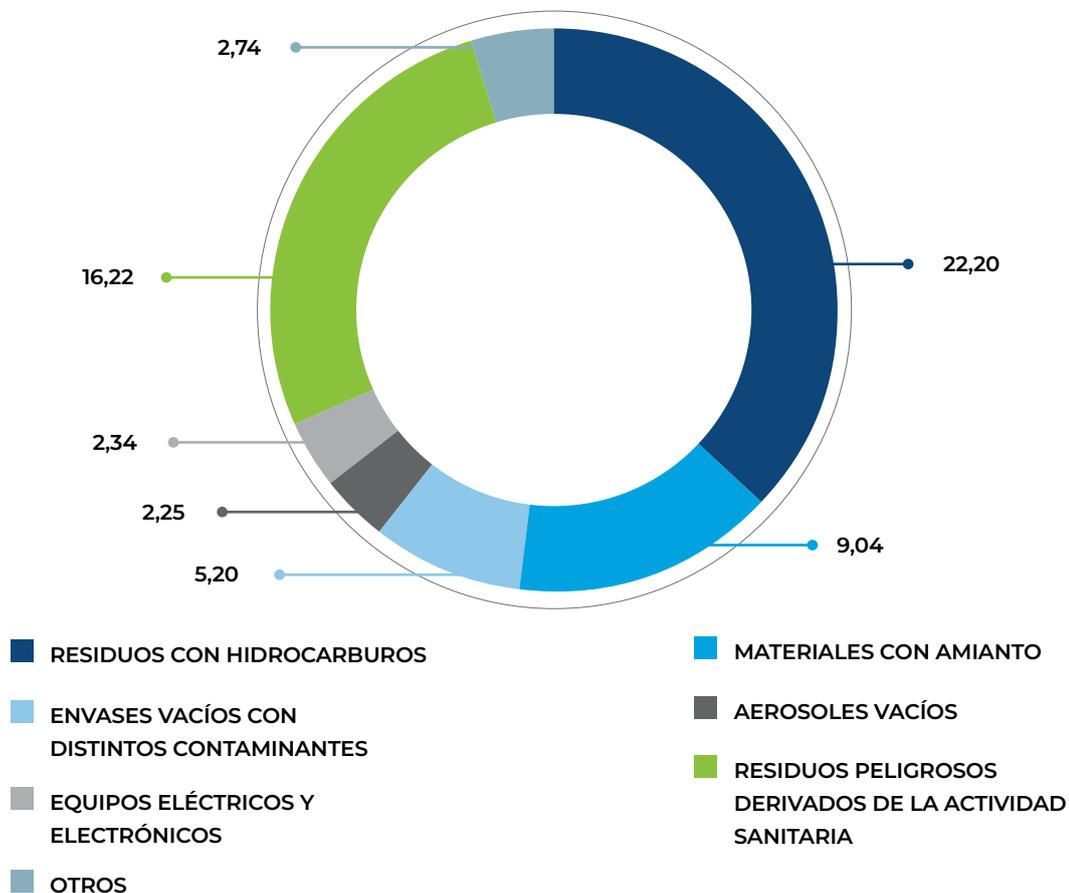
El coste total de gestión ascendió a €1.714 miles cuyo detalle es el siguiente:



Los métodos de tratamiento para estos residuos fueron los siguientes:

| | RESIDUOS PELIGROSOS (TN) | RESIDUOS NO PELIGROSOS (TN) |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Valorización/Reutilización | 4.839,17 | 72.881,84 |
| Eliminación | 27,47 | 21.807,04 |
| Total | 4.866,64 | 94.688,88 |

Por tipología, los residuos peligrosos se repartieron de la siguiente forma:

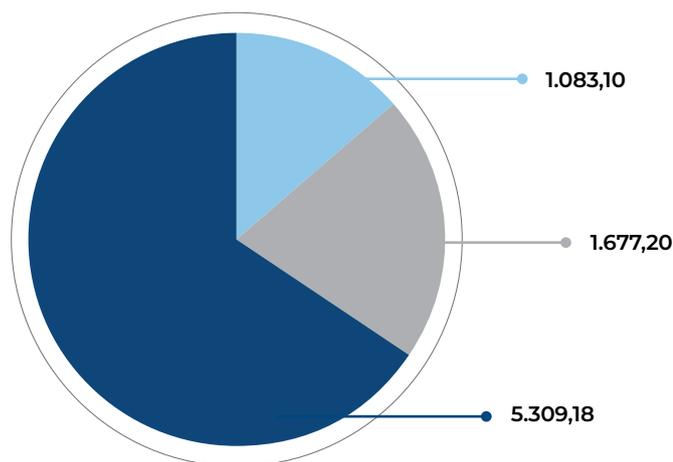


Nota: El residuo peligroso restante corresponde a la tipología de tierras contaminadas consecuencia de la actuación de un movimiento de tierras en una obra propiedad de una refinería.

El consumo responsable, eficiente y racional de los recursos naturales son premisas establecidas por SANJOSE en el desarrollo de sus actividades. Todos los empleados son responsables del desempeño ambiental en el ámbito de su actuación profesional, para ello cuentan con dos herramientas fundamentales, la formación y un equipo humano de soporte especializado. Así, uno de los objetivos estratégicos de SANJOSE es el fomento de la conciencia ecológica de los trabajadores implicándoles en la estrategia ambiental del Grupo.

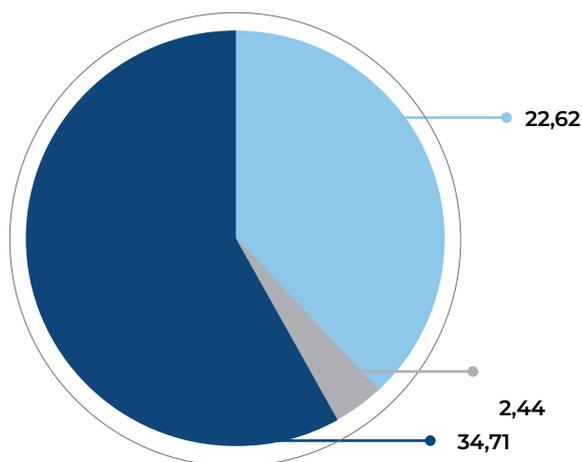
En el ejercicio 2018, SANJOSE ha realizado los siguientes consumos principales de materias primas para el desarrollo de su actividad:

Consumo de gasolina y gasóleo (miles de litros)



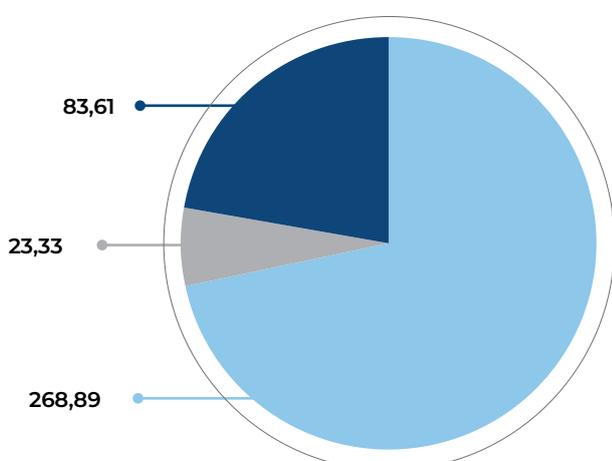
- EUROPA
- AMÉRICA
- ASIA-ÁFRICA

Consumo de acero corrugado (miles de toneladas)



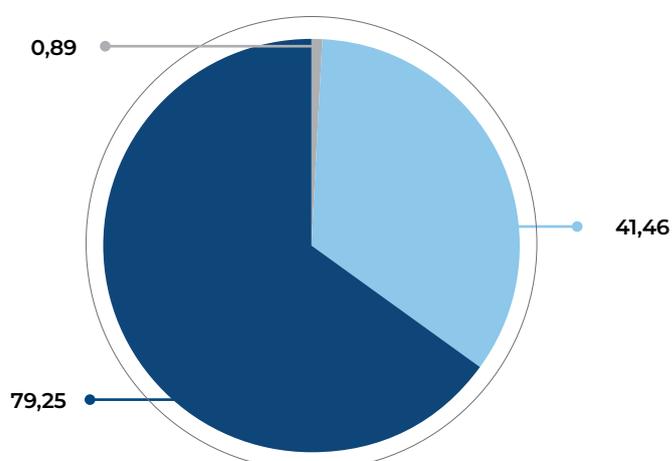
- EUROPA
- AMÉRICA
- ASIA-ÁFRICA

Consumo de hormigón (miles de m³)



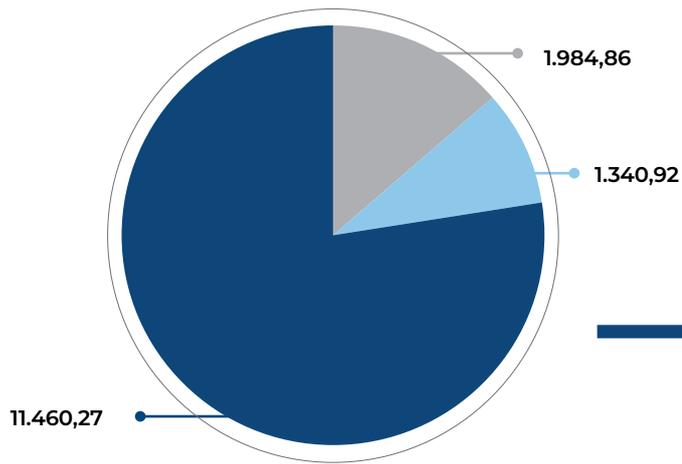
- EUROPA
- AMÉRICA
- ASIA-ÁFRICA

Consumo de morteros (miles de m³)

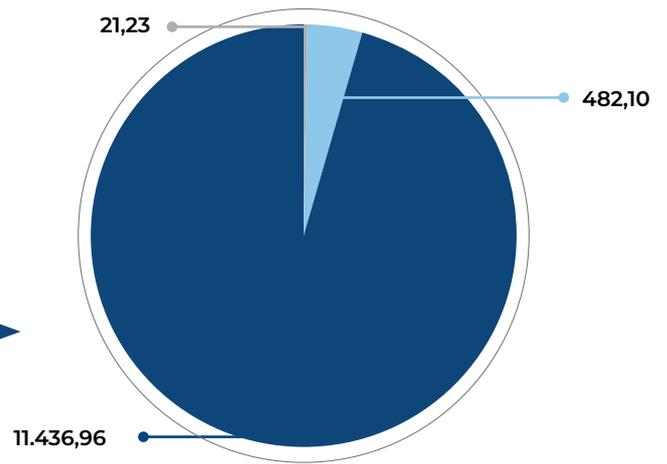


- EUROPA
- AMÉRICA
- ASIA-ÁFRICA

Movimiento de tierras (miles de m³)



Aprovechamiento movimiento tierras (miles de m³)



- EUROPA
- AMÉRICA
- ASIA-ÁFRICA

- EUROPA
- AMÉRICA
- ASIA-ÁFRICA

SANJOSE ha consumido en 2018 un total de 8,1 millones de litros de combustible, 59,8 miles de toneladas de acero corrugado, 359,9 miles de metros cúbicos de hormigón y 121,6 miles de metros cúbicos de morteros.

En el ejercicio 2018, SANJOSE ha movido en sus distintas obras 14,8 millones de metros cúbicos de tierras de los que el 80,8% pudieron ser reaprovechadas (11,9 millones de metros cúbicos).

La información relativa al consumo del agua no ha sido presentada en este Informe ya que el mismo se encuentra desagregado por áreas y países y al no haber sido considerado como un aspecto medioambiental significativo no se habían establecido herramientas para su consolidación.

Cadena de suministro

Atendiendo a la política interna de compras, todos los proveedores del Grupo son sometidos a un riguroso proceso de selección y evaluación basado, entre otros, en criterios de sostenibilidad, viabilidad técnica, etc.

El Grupo potencia criterios ambientales como el uso de materiales fabricados con materias primas recicladas, la contratación de servicios con reconocimiento de gestión ambiental o de procesos de fabricación respetuosos con el medioambiente.

Eficiencia energética

El Grupo ha asumido el compromiso de un uso eficiente de la energía necesaria para el desarrollo de sus actividades, impulsando los mecanismos necesarios para la mejora continua de su desempeño energético.

SANJOSE diseña y ejecuta soluciones integrales adaptadas a las necesidades del cliente con el fin de garantizar el máximo rendimiento energético de sus instalaciones investigando y desarrollando soluciones energéticas sostenibles capaces de reducir el consumo de energía y optimizando su aprovechamiento. A su vez, promueve el uso de energías renovables, tanto para su actividad como para sus clientes.

Derivado de este compromiso, el Grupo ha desarrollado un know-how propio en el ámbito de la eficiencia energética que ha sido implementado con éxito en numerosos proyectos ejecutados. Esta metodología se complementa con las numerosas acreditaciones, homologaciones y certificaciones obtenidas tanto por empresas del Grupo como de sus profesionales, que permite garantizar el cumplimiento de objetivos con la máxima calidad, todo ello con estricto cumplimiento de la legalidad vigente. Entre otros, cabe resaltar:

- Proveedor de Servicios Energéticos según RD 56/2016 de 12 de febrero inscrita en el Listado de Servicios Energéticos del IDAE, Números de registro: 2016-01152-E, 2016-01153-E y 2016-01154-E.
- Servicios Energéticos según la normativa UNE 216701.
- Sistema de gestión energética implantado según la norma UNE-EN ISO 50001.
- Profesionales certificados en medida y verificación de ahorros (CMVP).
- Carnets profesionales de instalador y mantenedor.

A su vez, SANJOSE es miembro de la junta directiva de asociaciones de reconocido prestigio en el ámbito de la eficiencia energética y las energías renovables, tales como AMI o ADHAC, y colabora con entidades públicas y privadas en la difusión y desarrollo de las mismas.

SANJOSE investiga y desarrolla soluciones energéticas sostenibles capaces de reducir el consumo de energía primaria y optimizar el aprovechamiento de las energías limpias mediante la utilización de las tecnologías más innovadoras.

| EMPRESA | NÚMERO DE CERTIFICADO |
|------------------------------|-----------------------|
| Constructora San José, S.A. | GE-2013/0010-002/1 |
| Tecnocontrol Servicios, S.A. | GE-2013/0010-001/1 |

Como se aprecia en las dos tablas siguientes, en España, las emisiones en el ejercicio 2018 ascendieron a 31.507,16 toneladas de CO₂ y las emisiones evitadas durante el ejercicio totalizaron 28.563,34 toneladas de CO₂.

De esta forma, el déficit total en el ejercicio ascendió a 2.943,82 toneladas de CO₂.

| CONSUMOS ESPAÑA | ENERGÍA (MWH) | FACTOR EMISIÓN TNCO ₂ /MWH | EMISIONES TNCO ₂ |
|------------------------|---------------|--|-----------------------------|
| Electricidad consumida | 15.951,87 | 0,392 | 6.253,13 |
| Gas consumido | 124.225,47 | 0,203 | 25.217,77 |
| Gasóleo | 143,87 | 0,252 | 36,26 |
| Total | | | 31.507,16 |

Factor de emisión de acuerdo al documento de la OECC año 2017

| VENTA ESPAÑA | ENERGÍA (MWH) | FACTOR EMISIÓN TNCO ₂ /MWH | EMISIONES EVITADAS TNCO ₂ |
|----------------------|---------------|--|---|
| Electricidad vendida | 62.761,49 | 0,392 | 24.602,50 |
| Calor vendido | 3.746,52 | 0,203 | 845,05 |
| Frío vendido | 23.845,30 | 0,392 | 3.115,79 |
| Total | | | 28.563,34 |

Factor de emisión de acuerdo al documento de la OECC año 2017

El balance de emisiones para España resulta:

| ESPAÑA | EMISIONES TNCO ₂ |
|--------------|--------------------------------|
| Total | 2.943,82 |

Respecto a Chile, las emisiones fueron las siguientes:

| CONSUMOS CHILE | ENERGÍA (MWH) | FACTOR EMISIÓN TNCO ₂ /MWH | EMISIONES TNCO ₂ |
|--|---------------|--|-----------------------------|
| Electricidad consumida | 3.616,31 | 0,336 | 1.216,53 |
| Gas consumido (medido en Nm ³) | 51.486,00 | 0,001985 | 102,20 |
| Total | | | 1.318,73 |

I+D+i

SANJOSE está plenamente comprometido con el desarrollo tecnológico y la innovación. Son elementos clave para la competitividad del Grupo, impulsar el progreso y poder ofrecer soluciones más eficientes y adaptadas a las necesidades reales de sus clientes y de la sociedad.

El I+D+i es prioritario en todas las áreas de negocio de SANJOSE. En este sentido se ha adquirido un compromiso desde la Alta Dirección y se ha desarrollado una estructura organizativa que permite potenciar la generación de ideas y las prácticas más innovadoras.

La política de I+D+i está dirigida a la aplicación de nuevas técnicas en la construcción, la potenciación de la tecnología aplicada, la optimización de los procesos y recursos y a encontrar permanentemente oportunidades de mejora. Entre las áreas tecnológicas estratégicas destacan:

- Tecnologías aplicables para la ejecución de la obra.
- Durabilidad y seguridad de la construcción.
- Nuevos materiales y procesos constructivos.
- Energías renovables y eficiencia energética.
- Automatización industrial.
- Mantenimiento especializado de instalaciones.
- Preservación del medioambiente y entorno natural, etc.

Entre las iniciativas innovadoras emprendidas por el Grupo destaca el "Proyecto de I+D+i para un sistema fijo y automático de detección y disipación por precipitación de niebla mediante agentes higroscópicos". El método diseñado y creado por SANJOSE Solutions ha sido propuesto por SANJOSE

Constructora al Ministerio de Fomento para resolver el problema existente en la autovía A-8 del Cantábrico a su paso por el Alto do Fiouco, provincia de Lugo, la cual se ve afectada frecuentemente por nieblas densas y persistentes, con unas características muy determinadas y que afectan gravemente a la visibilidad a lo largo de 4 kilómetros. Dicha autovía cuenta con una intensidad media anual de tráfico de más de 1.600.000 vehículos.

El sistema ha sido patentado para su utilización en autovías y ferrocarriles, además de poder utilizarse en infraestructuras aeroportuarias. Consiste en la disipación de la niebla mediante un sistema de difusión automático por aspersores/difusores de un material higroscópico, que aglutina las gotas de agua en el aire dando lugar a otras de mayor tamaño y que por este motivo precipitan en forma de lluvia o nieve, todo ello alojado en una estructura fija a lo largo de las calzadas. Para la disposición de los difusores se construye una estructura a modo de pérgola ligera (sólo tiene que soportar su propio peso y el de los difusores) y con gálibo suficiente para permitir el paso de los vehículos, con sección equivalente al de un túnel de carretera. La instalación de aporte del material higroscópico es totalmente automática.

Asimismo Grupo SANJOSE cuenta con proyectos en el área de I+D+i relacionados con la actividad de construcción, que han sido financiados por el CDTI (Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial), consignado en la Ley de la ciencia, la tecnología y la innovación como el agente de financiación de la Administración General del Estado de la I+D+i empresarial.

Cabe destacar los siguientes proyectos de Grupo SANJOSE que han sido financiados con fondos procedentes de CDTI:

| NOMBRE PROYECTO | Nº PROYECTO | ENTIDAD DE FINANCIACIÓN |
|---|---------------|-------------------------|
| Selección y evaluación del potencial de implantación de especies xerófilas autóctonas en jardines de clima mediterráneo continental | IDI-2010-0256 | CDTI |
| Investigación del comportamiento estructural de las capas granulares que componen un firme en función de la humedad | IDI-2010-1292 | CDTI |
| Sistema de aislamiento acústico mediante pantallas tubulares basadas en el efecto Kundt | IDI-2010-1737 | CDTI |
| Aprovechamiento de productos de reciclado en Obra Civil | IDI-2011-0109 | CDTI |
| Sistema fijo y automático de detección y disipación de niebla por precipitaciones mediante agentes higroscópicos | IDI-2015-0870 | CDTI |

SANJOSE pretende aportar valor en cada proyecto e impactar positivamente en la sociedad en términos de calidad, sostenibilidad, eficiencia, etc. Para ello impulsa el origen sostenible de las materias primas, la optimización de los recursos, el respeto del entorno natural, la reutilización, el reciclaje y los proyectos capaces de reducir consumos, innovando en ámbitos tales como la eficiencia energética, el uso racional del agua, nuevos sistemas constructivos, modelos de gestión, materiales, valorización, etc.

El Sistema de I+D+i implantado ha obtenido el reconocimiento mediante la certificación conforme a los requisitos de la norma UNE 166002.

| EMPRESA | NÚMERO DE CERTIFICADO |
|----------------------------------|-----------------------|
| Constructora San José, S.A. | IDI-0056/2010 |
| San José Energía y Medioambiente | IDI-0055/2010 |

4 CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL

SANJOSE cree en el talento y la responsabilidad de todo su equipo humano como motor de transformación de la sociedad, la diversidad y del éxito empresarial.

La autoresponsabilidad y la autoexigencia forman parte de la cultura de empresa del Grupo. Con el objetivo de aprender, mejorar e innovar en todas las áreas, SANJOSE integra la ética, la responsabilidad social y la sostenibilidad en toda su formación.

SANJOSE tiene en su equipo humano su patrimonio fundamental, por lo que su selección, formación y gestión desde un enfoque orientado a la diversidad es prioritaria para el Grupo.

La experiencia, conocimientos y adaptación a diferentes entornos y mercados de sus profesionales es clave para la competitividad de la compañía y para la consecución de los objetivos definidos.

Invertir en el talento de sus equipos y en soluciones innovadoras proporciona un alto valor añadido a la compañía y la capacita para estar a la altura de las exigencias de sus clientes y de los mercados en los que opera. Grupo SANJOSE está convencido de que invertir en sus recursos humanos es invertir en liderazgo, crecimiento, I+D+i, en definitiva, invertir en futuro.

Selección

El proceso de selección de personal está orientado a la búsqueda de profesionales cualificados que cumplan los requisitos del puesto solicitado en materia de formación, experiencia, aptitudes y competencias.

La selección se efectúa a través de programas de colaboración con las principales Universidades y Centros de Formación y mediante la búsqueda de acreditados profesionales capaces de aportar al Grupo su experiencia y conocimientos.

Las políticas de selección de recursos humanos, se fundamentan en buscar, captar, motivar y conservar a las personas con talento, con el objetivo de impulsar la excelencia y el trabajo bien hecho.

A continuación se detallan los canales empleados por Grupo SANJOSE para la búsqueda de candidatos, que varían en función del perfil, de la ubicación (nacional e internacional) así como atendiendo al grado de cualificación que requiera la posición vacante:

- Becarios: Universidades con las que se tiene establecido un convenio marco de colaboración entre la Empresa y la Universidad en cuestión.
- Capataces y Encargados: webs de empleo.
- Titulados Universitarios sin experiencia: webs de empleo, Oficinas de Empleo, Bolsas de trabajo, Universidades y Colegios Oficiales.
- Titulados Universitarios con experiencia: Webs de empleo, Bolsa de Empleo de Másters (IE, IESE, ESADE, CEF, CUNEF...), Colegios Oficiales, búsqueda directa, LinkedIn.

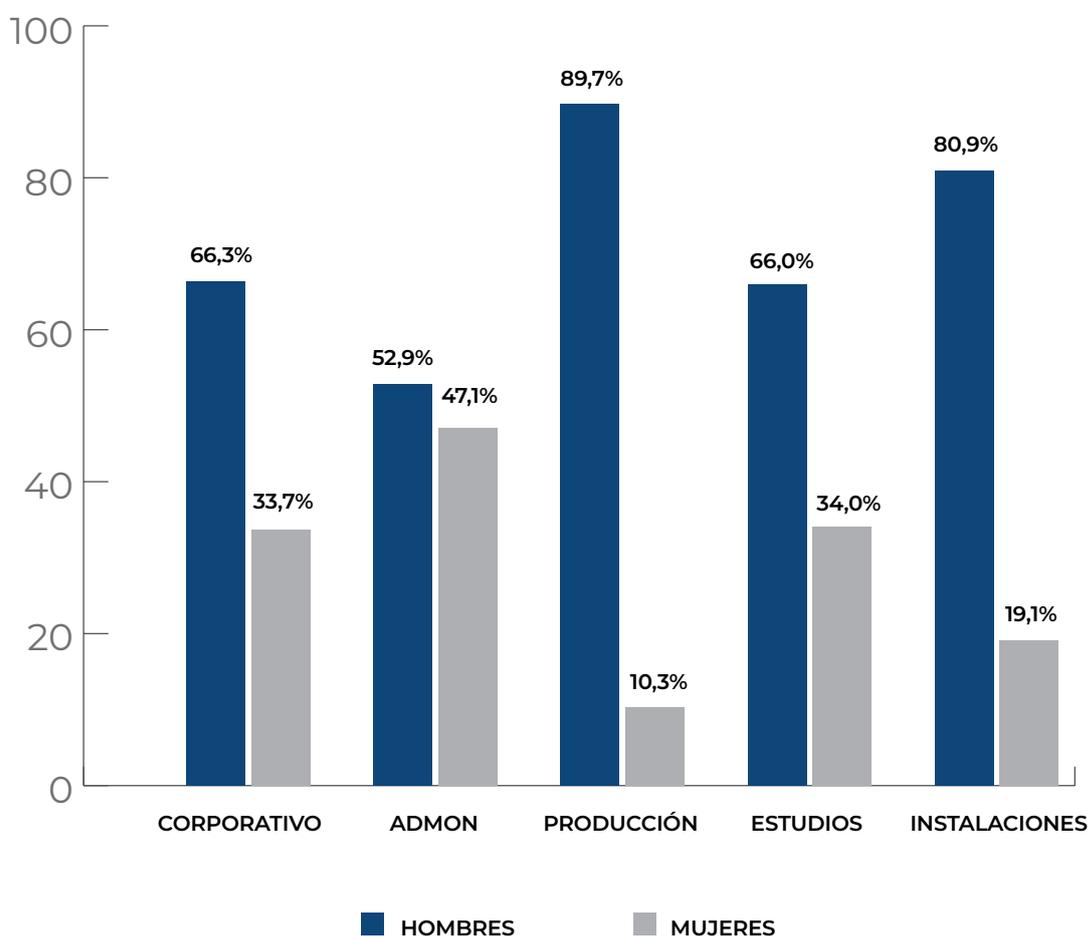
De igual manera, en algunas vacantes, se recurre a la utilización de recursos internos, y en algunos casos concretos se recurre a la promoción interna.

Todos los procesos de selección en Grupo SANJOSE son avalados por los más altos estándares de profesionalidad y transparencia en el trato al candidato, por lo que nos aseguramos de que aquellos candidatos incluidos en un proceso de selección estén siempre puntualmente informados de los pasos a seguir en cada etapa del proceso:

- Citación de candidatos.
- Entrevista/s personal/es.
- Pruebas psicotécnicas.
- Entrevista técnica.
- Toma de decisiones.
- Cierre del proceso de selección.

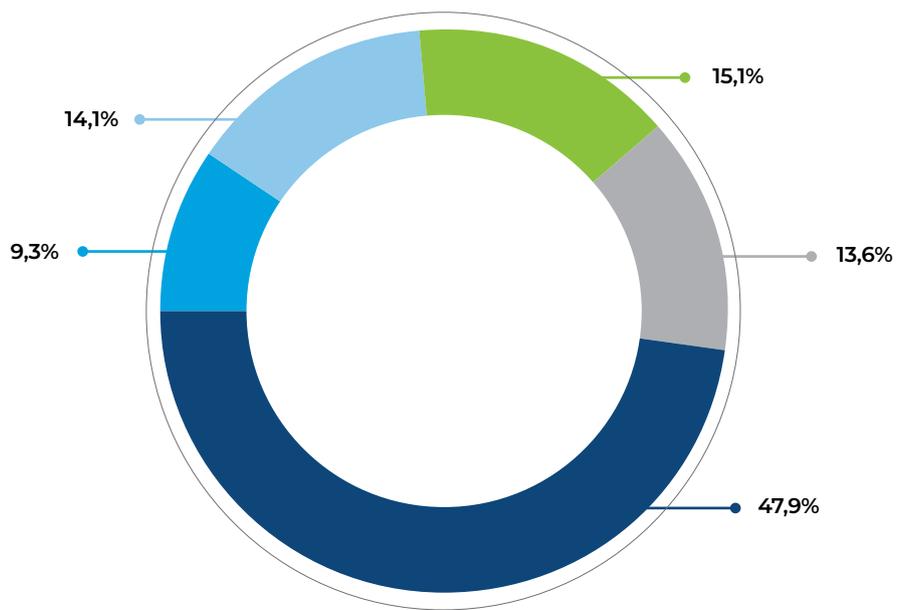
Durante 2018, Grupo SANJOSE ha realizado entrevistas a un total de 2.152 candidatos entre las distintas áreas de actividad del Grupo donde ha surgido alguna posición vacante, tanto a nivel nacional como internacional.

En las mismas han participado un total de 1.715 hombres y 437 mujeres.



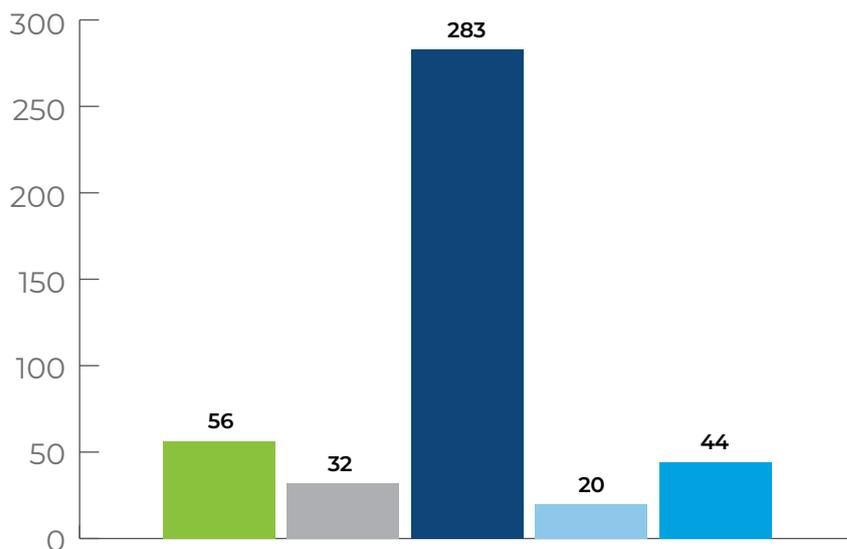
El detalle de los principales departamentos de Grupo SANJOSE para los que se han realizado entrevistas a candidatos han sido:

| DEPARTAMENTO | CORPORATIVO | ADMINISTRACIÓN | PRODUCCIÓN | ESTUDIOS | INSTALACIONES |
|--------------|-------------|----------------|--------------|------------|---------------|
| Total | 327 | 293 | 1.030 | 200 | 302 |



■ PRODUCCIÓN ■ ADMON ■ CORPORATIVO ■ INST ■ ESTUDIOS

Asimismo, el número de procesos de selección abiertos en Grupo SANJOSE durante 2018 ha sido de 435, siendo el detalle por departamentos:



■ PRODUCCIÓN ■ ADMON ■ CORPORATIVO ■ INST ■ ESTUDIOS

Para todas aquellas incorporaciones de personal que realiza Grupo SANJOSE, existe un programa de bienvenida y acogimiento.

A través del manual de acogida, se pretende que los nuevos empleados conozcan mejor como se estructura la empresa, y de esta manera facilitarles la incorporación e integración en la organización y hacerles partícipes del proyecto SANJOSE, haciendo que se sientan identificados con los objetivos del Grupo, y que consideren su trabajo como esencial, buscando llevar la profesionalidad de cada uno de ellos a nuestros clientes y grupos de interés, con responsabilidad, calidad, eficiencia y sensibilidad.

Todos los empleados de Grupo SANJOSE, cuentan para desarrollar las tareas encomendadas con una serie de herramientas:

- ERP Corporativo (herramienta de gestión con la que la compañía cuenta para el control y análisis de los diferentes procesos de desarrollo en las diferentes áreas de negocio.

Es una herramienta vía web, lo que nos aporta una mayor agilidad en su gestión y disponibilidad en los diferentes soportes.

El acceso al portal está restringido a personal autorizado de la compañía mediante un usuario y contraseña, contando con distintos niveles de autorización en función del grado de responsabilidad dentro de la estructura.

- Help Desk – Reporte de incidencias, herramienta básica y obligatoria de comunicación entre el usuario y el departamento de informática, donde notificar los problemas que puedan surgir en el puesto de trabajo y/o los diferentes sistemas o simplemente consultar dudas sobre el funcionamiento de algún proceso.
- Foro, desde esta web, las distintas áreas de la compañía darán a conocer sus manuales y procedimientos corporativos para el funcionamiento de los diferentes sistemas.
- Mis datos – Self Service, es el portal para la gestión de los datos de contacto corporativos, también nos permitirá gestionar nuestras contraseñas para los diferentes sistemas, también podremos consultar los datos de contacto del resto de personal de la compañía.
- Correo electrónico, herramienta para la comunicación por mail, mediante el cliente de correo LOTUS de IBM, que estará también disponible vía webmail. Cuenta además con el sistema de mensajería instantánea de IBM, Sametime.

Cada país tiene la responsabilidad de ponerse en contacto con el departamento de recursos humanos ante las distintas necesidades de contratación. Para ello, a través de la herramienta incluida en el ERP del Grupo, en el área de solicitud de personal, han de complementar la información relativa a las necesidades a cubrir así como las competencias del puesto. Una vez cumplimentado, el departamento de selección inicia las búsquedas de candidatos. Para ello, se recurre a los distintos canales de búsqueda (universidades, escuelas de negocio, redes sociales, etc).

Formación

La capacitación o formación impartida constituye sin duda una de las inversiones más rentables, pues contribuye al incremento potencial del Grupo a través del perfeccionamiento profesional y humano de los trabajadores que la integran: desarrollo de capacidades, incremento de conocimientos, perfeccionamiento de destrezas y habilidades.

Este proyecto formativo es necesario para que nuestro personal pueda actualizarse y adaptarse en sus puestos de trabajo al tiempo que con ello se les ofrece una garantía de consolidación y promoción de su puesto de trabajo y desarrollo profesional en la Empresa.

Grupo SANJOSE mantiene un fuerte compromiso con sus empleados para mejorar de forma continua sus habilidades, capacidades y su grado de responsabilidad y motivación, para ello pone en marcha

los planes anuales de formación con el firme objetivo de apoyar e incrementar el aprendizaje de sus equipos.

Para ello se elaboran los Planes Anuales de Formación basados en los Procedimientos operativos de Formación, en los que se realiza una detección de necesidades por áreas de negocio para adecuar los planes de formación a las necesidades existentes.

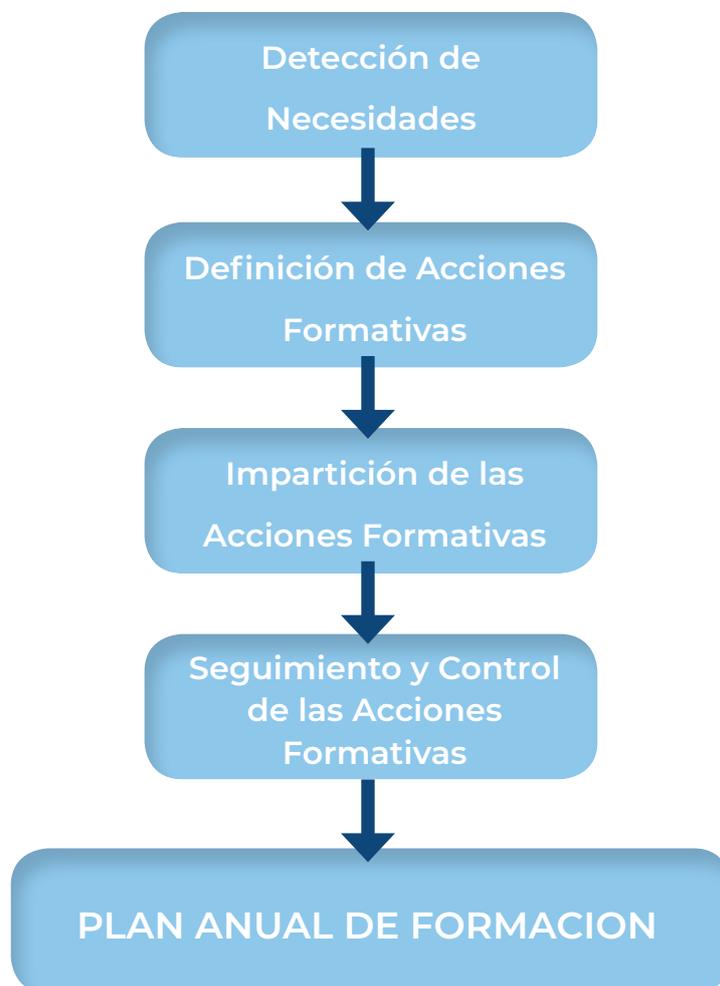
Los Planes Anuales de Formación se adelantan a las necesidades de SANJOSE con el objetivo de adaptar los avances tecnológicos a las actividades del Grupo, desarrollar las capacidades personales y profesionales de todos sus trabajadores, fomentar el aprendizaje de idiomas para un mercado global, impulsar las nuevas tecnologías y todo lo relativo a Seguridad, Calidad, I+D+i y Medio Ambiente.

Dentro de los Planes de formación, tenemos dos tipologías de formación:

- La obligatoria, que comprende la formación en Prevención de Riesgos Labores, y la formación en Calidad y Medio Ambiente.
- La otra tipología existente es la formación específica, que comprende otro tipo de formaciones necesarias, pero que pueden ser sustituidas por otras que vayan surgiendo de mayor prioridad.

Asimismo, dispone de programas de formación continua y de desarrollo de habilidades, cuyo fin último es suplir las carencias y necesidades de formación de empleados que son detectadas e identificadas durante el año.

Esta formación específica, se ajusta a las necesidades de cada negocio, y en última instancia, a las necesidades específicas de cada persona.



En el Marco del Plan de Formación ha tenido lugar la implantación de un nuevo modelo formativo de Formación inicial, dirigido a todo el personal Técnico de reciente incorporación en la que reciben:

- Formación en PRL Nivel Básico (60 horas).
- Formación en Gestión Medioambiental (45 horas).

Formación “Compliance”: Servicio de Prevención de delitos y cumplimiento normativo. Grupo SANJOSE reafirmando su compromiso con el cumplimiento normativo y con la observancia de un comportamiento éticamente correcto como norte de su actividad empresarial, aprobó el 12 de mayo de 2016 un Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos entendido como un sistema, un conjunto ordenado de elementos, que la organización adopta para que sus integrantes, en todas sus actividades empresariales, hagan aquello a que las normas obligan y no hagan lo que las normas prohíben.

Y, con el propósito de asegurar la correcta implantación del Modelo, Grupo SANJOSE quiere cerciorarse de que los principios y contenidos del Modelo son suficientemente conocidos. Con este motivo, el Órgano de Vigilancia ha hecho entrega al personal del Grupo, una formación específica relativa a cinco elementos clave del referido Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos, como son:

- El Código de Conducta,
- La Política Anticorrupción,
- El Órgano de Supervisión,
- El Canal de Denuncias, y
- El Régimen Disciplinario aplicable.

El visionado de dicha formación y el compromiso con las normas de actuación que en ella se explican resultan obligados para los integrantes de Grupo SANJOSE, dada la relevancia que tienen para inculcar una verdadera cultura de cumplimiento en la organización. Durante el ejercicio 2018, la totalidad de la plantilla ha sido formada en esta materia.

| ACCIÓN FORMATIVA | Nº DE ACCIONES FORMATIVAS | Nº DE PARTICIPANTES | HORAS | MUJERES | HOMBRES |
|--------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|------------|------------|
| Calidad y Medio Ambiente | 22 | 214 | 120 | 54 | 160 |
| Idiomas | 165 | 183 | 11.347 | 61 | 122 |
| Otras formaciones | 62 | 302 | 2.664 | 67 | 235 |
| Total | 249 | 699 | 14.131 | 182 | 517 |

*La formación en materia de PRL se presenta en el apartado 6. del presente informe.

| ÁREA DE NEGOCIO | Nº DE ACCIONES FORMATIVAS | Nº DE PARTICIPANTES | MUJERES | HOMBRES | HORAS |
|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------|------------|---------------|
| Construcción | 189 | 596 | 150 | 446 | 10.415 |
| Concesiones y servicios | 25 | 54 | 4 | 50 | 1.618 |
| Energía y medioambiente | 2 | 1 | - | 1 | 72 |
| Otros | 33 | 48 | 28 | 20 | 2.026 |
| Total | 249 | 699 | 182 | 517 | 14.131 |

| | MUJERES | HOMBRES | CATEGORÍA PROFESIONAL | N° DE HORAS DE FORMACIÓN RECIBIDAS |
|-----------------------|------------|------------|-----------------------|------------------------------------|
| Equipo directivo | 4 | 28 | Equipo Directivo | 1.504 |
| Mandos intermediarios | 8 | 42 | Mandos Intermedios | 2.240 |
| Técnicos | 146 | 398 | Técnicos | 8.286 |
| Administrativos | 22 | 3 | Administrativos | 1.550 |
| Operarios | 2 | 46 | Operarios | 552 |
| Total | 182 | 517 | TOTAL | 14.131 |

Plataforma para el conocimiento

En enero de 2018, se inicia el desarrollo de un gran proyecto formativo, la “Plataforma Internacional de Acceso al conocimiento, para Grupo SANJOSE”. Durante este tiempo nuestro lema ha sido y será: “Queremos llegar a todos”.

La nueva Plataforma se puso en marcha en agosto de 2018 y hasta finales de 2018, se han dado de alta a 113 usuarios, en 113 cursos, tanto a nivel Nacional como Internacional.

Es una plataforma viva que se irá actualizando e irá incorporando continuamente nuevas formaciones relacionadas con los sectores en los que tenemos actividad tanto a nivel Nacional como Internacional y que tiene por objeto complementar los Planes de Formación existentes en la empresa. La formación estará disponible en castellano y dependiendo del curso se podrá disponer de la versión en inglés.

El objetivo de este proyecto es que todos los trabajadores que forman el GESJ en los países donde está presente, tengan igualdad de oportunidades en su desarrollo y carrera profesional. Esta plataforma ofrece las mejores oportunidades de conocer: herramientas tecnológicas de innovación, nuevas metodologías constructivas, así como formación en habilidades, gestión ambiental, sostenibilidad, etc.

La Formación especializada está sectorizada en los siguientes temas:

- Gestión de Proyectos e infraestructuras: 40 cursos.
- Carreteras: 22 cursos.
- Ferrocarriles: 22 cursos.
- Puertos: 7 cursos.
- Aeropuertos: 4 cursos.
- Transporte y Logística: 5 cursos.
- Energía e Industria: 46 cursos.
- Agua y Medioambiente: 18 cursos.
- Arquitectura, Edificación y Urbanismo: 32 cursos.
- Tecnología y Software Profesional: 81 cursos.
- Cultura de la Ingeniería: 4 cursos.
- Gestión y Habilidades: 35 cursos.

- Ingeniería Civil: 33 cursos.
- Minería: 2 cursos.
- Oil & Gas: 6 cursos.
- Servicios: 12 cursos.
- Construcción Inteligente: 27 cursos.

Esta plataforma ofrece:

- Titulaciones de Instituciones Académicas como la Universidad Politécnica, Universidad de Comillas, EOI (Escuela de Organización Industrial), UAX (Universidad Alfonso X el Sabio), Universidad Isabel I, Instituto de la Ingeniería de España, etc...
- Actualización permanente de los contenidos.
- Incorporación periódica de nuevos cursos demandados por el sector.
- Acceso universal a todos los cursos especializados.
- Acceso a todos los empleados de la organización.
- Tutorías realizadas por expertos (100 tutorías).
- Servicio de habilitación de la descarga e impresión de documentación en formato .pdf
- Servicio de descarga de diplomas.
- Cursos en español y en inglés.

Este proyecto está siendo muy bien valorado, habiendo tenido una gran acogida por parte de la Compañía y su valoración es muy positiva.

Entidades de formación

Fundación Laboral de la Construcción: entidad formadora dedicada al sector de la Construcción en el que se viene trabajando para facilitar a los trabajadores los recursos que hagan posible un sector más profesional y capacitado, en materia de seguridad. Grupo SANJOSE durante el año 2018 ha seguido con el Plan Formativo en materia de Seguridad y Prevención contando con numerosas acciones formativas desarrolladas por ésta entidad.

ADEMI: durante el 2018, Grupo Empresarial SANJOSE ha participado de forma activa en las formaciones diseñadas por esta Asociación, así como en el Comité de Formación, donde las empresas asociadas intercambian información, profundizando en el conocimiento del sector en sus diferentes facetas y actividades, aportando modernización y optimización en los procesos. Todo ello, con el fin de mejorar la competitividad de las empresas en un mundo cada vez más globalizado y que exige de éstas una continua adaptación a las exigencias del mercado.

Durante este año hemos utilizado la Plataforma de Inglés online EF (Education First) de enseñanza internacional a nivel mundial, presente en todos los países. En éste ámbito se ha desarrollado una formación adaptada a cada trabajador, ofreciendo una formación blended. Esta plataforma ha establecido una unidad de investigación en el departamento de lingüística teórica y aplicada de la Universidad de Cambridge.

En función de la tipología de los cursos necesarios, se trabaja con otras entidades como puede ser Kursalia, Cualtis, Tecno-med, Inesem, HUNE, Structuralia, Manpower, Inicitativas Empresariales, CEF (Centro de Estudios Financieros) Grupo CIEF y distintas Academias de Inglés que nos proporcionan profesorado nativo para las clases one to one.

Retribución flexible

Con el objeto de optimizar al máximo las retribuciones netas de nuestros trabajadores, Grupo SANJOSE, a través de nuevas fórmulas de compensación alternativas, pone a disposición de sus trabajadores una retribución flexible, lo que permite a sus trabajadores disponer de una mayor cantidad de dinero en efectivo.

A través de una serie de servicios contratados por la empresa, los empleados que se adhieran a esta fórmula de retribución flexible, se ahorraran en estos servicios las retenciones que Hacienda les realizaría en su sueldo ya que, por Ley, cuando una organización empresarial asume estos servicios en beneficio de sus trabajadores, éstos están exentos de retenciones del IRPF.

Este tipo de política retributiva va dirigida y está disponible para todo el personal de estructura de la Organización, desde capataces hasta administrativos, teniendo opción a adherirse desde el momento del alta en la empresa y previa solicitud y aprobación.

La retribución flexible que Grupo SANJOSE tiene actualmente a disposición de sus trabajadores son:

- Ticket comida (Empresa Eden Red)
- Ticket guardería (Empresa Eden Red)
- Ticket transporte (Empresa Eden Red)
- Seguro médico (Sanitas)

Con cargo a la retribución fija bruta, cada trabajador podrá acceder a una o varias de las opciones señaladas como retribución flexible, lógicamente con aquellas limitaciones que para cada una de las modalidades marque la Ley y teniendo en consideración que el salario de convenio no se podrá minorar para optar por esta nueva política retributiva alternativa.

Plan de Igualdad y prevención del Acoso

Grupo SANJOSE declara su compromiso en el establecimiento y desarrollo de políticas que integran la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, sin discriminar directa o indirectamente por razón de sexo, religión, raza, o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, así como en el impulso y fomento de medidas para conseguir la igualdad real en el seno de nuestra organización, estableciendo la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres como un principio estratégico de nuestra política corporativa y de recursos humanos.

En todos y cada uno de los ámbitos en que se desarrolla la actividad de Grupo SANJOSE, desde la selección a la promoción, pasando por la política salarial, la formación, las condiciones de trabajo y empleo, la salud laboral, la ordenación del tiempo de trabajo y la conciliación, asumimos el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

Grupo SANJOSE ha implantado, entre otros, los siguientes objetivos, en materia de igualdad:

- Garantizar la igualdad de oportunidades y promover la no discriminación por condiciones personales, físicas o sociales, manteniendo criterios objetivos y profesionales.
- Gestionar adecuadamente los recursos humanos, evitando la discriminación y ofreciendo igualdad de oportunidades en la empresa.
- Utilizar un lenguaje neutro y no discriminatorio en todos los procesos desarrollados por la organización.
- Habilitar canales que faciliten la comunicación a todos los niveles de la organización en esta materia.

- Elaborar protocolos internos de actuación en materia de acoso.
- Fomentar campañas de información y sensibilización al personal en esta materia.

La Empresa dispone de un Protocolo de Actuación en materia de acoso, que tiene por objetivo establecer las pautas de actuación que identifiquen situaciones que pudieran suponer acoso sexual, acoso por razones de sexo y/o acoso psicológico, al ser éstas atentatorias de la dignidad, perjudiciales para el entorno laboral y generadoras de efectos indeseables en la salud, moral, confianza y autoestima de las personas.

Para ello se ha establecido un procedimiento de investigación eficaz y ágil que se pondrá en marcha cuando se denuncie una de esas conductas. En dicho procedimiento se garantizará la confidencialidad y la protección de la identidad de las personas afectadas, así como de todas aquellas que intervinieran en el proceso.

Con objeto de garantizar la protección de los derechos fundamentales de la persona, Grupo SANJOSE se compromete a prevenir y no tolerar conductas inapropiadas de acoso en el trabajo, impidiendo la aparición de todo comportamiento que pueda considerarse constitutivo de acoso en el ámbito laboral y profesional, por tanto, queda prohibida cualquier acción o conducta de esta naturaleza.

Este protocolo pretende establecer un procedimiento de actuación a seguir cuando se den conductas que puedan suponer acoso sexual acoso por razón de sexo y acoso psicológico en el ámbito de la organización.

En el caso de producirse una denuncia deberá ser por escrito, y deberá o bien remitirse por correo electrónico a la dirección habilitada al efecto, y que se encuentra disponible en el foro interno de la compañía, o bien entregarse en mano a la Responsable de Acoso del Grupo.

Para los empleados que no disponen de acceso a correo electrónico, podrán contactar con el número de teléfono móvil que se ha asignado para estos casos, disponible en el foro interno de la compañía.

Se pretende proteger la intimidad, confidencialidad y dignidad de las personas afectadas, para ello se mantendrá una estricta confidencialidad en todas las investigaciones internas llevadas a cabo.

Existe un Comité de Prevención de Acoso encargado de verificar periodos de cumplimiento pendientes, aportar innovaciones y sugerencias y cambios.

Ante un caso de acoso, se adoptarán una serie de medidas correctoras y disciplinarias, entre las cuales figura la apertura de un expediente disciplinario con arreglo al régimen disciplinario que sea de aplicación.

Se adoptarán medidas correctoras pertinentes en relación con las situaciones de acoso, para garantizar la salud de los miembros de la organización.

En relación a la protección de las víctimas, se tomarán las medidas oportunas, de tal forma que si la sanción impuesta al acosador no conlleva su salida de la empresa, se tomarán las medidas oportunas para que el acosador y la víctima no convivan en el mismo entorno de trabajo.

Se recogen también en este protocolo las falsas denuncias, para el caso de que se demostrara que no ha existido acoso en la situación denunciada, debido a que la denuncia carece de justificación y fundamento, además de que su presentación se hubiera producido con mala fe por parte del denunciante, se adoptarían las medidas disciplinarias correspondientes.

Se contempla que si se produjeran represalias o actos de discriminación sobre la persona denunciante, la víctima u otras personas involucradas en el proceso, se haya determinado o no la existencia de acoso, en cualquiera de sus modalidades, se adoptarán también las medidas disciplinarias correspondientes.

Canales de comunicación

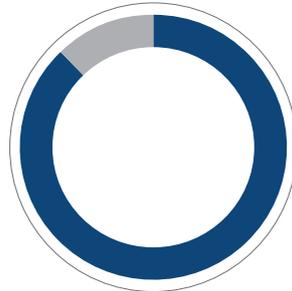
- Ficha de investigación.
- Correo electrónico.
- Teléfono móvil para asuntos de acoso.

En lo que se refiere al año 2018, no se ha producido ninguna denuncia en materia de acoso.

PERSONAL A 31/12/2018

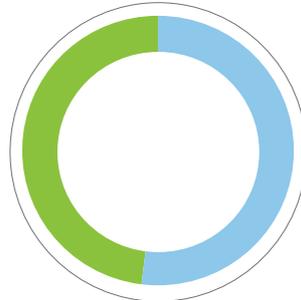
3750

DISTRIBUCIÓN POR SEXOS



■ HOMBRES ■ MUJERES

TIPOS DE CONTRATO



■ CONTRATOS INDEFINIDOS 52%
■ CONTRATOS EVENTUALES 48%

MUJERES

| | | | |
|-----------------------|-----|----------------------------------|-----------|
| TITULADOS SUPERIORES | 102 | EMPLEADOS CON UN PUESTO DE MANDO | 25 |
| TITULADOS MEDIOS | 104 | EQUIPO DIRECTIVO | 4 |
| TÉCNICOS NO TITULADOS | 58 | EDAD MEDIA | 37 AÑOS |
| ADMINISTRATIVOS | 78 | ANTIGÜEDAD MEDIA | 4,97 AÑOS |
| CAPATACES Y OPERARIOS | 124 | | |

HOMBRES

| | | | |
|-----------------------|-------|----------------------------------|-----------|
| TITULADOS SUPERIORES | 458 | EMPLEADOS CON UN PUESTO DE MANDO | 302 |
| TITULADOS MEDIOS | 541 | EQUIPO DIRECTIVO | 31 |
| TÉCNICOS NO TITULADOS | 392 | EDAD MEDIA | 39 AÑOS |
| ADMINISTRATIVOS | 181 | ANTIGÜEDAD MEDIA | 2,93 AÑOS |
| CAPATACES Y OPERARIOS | 1.712 | | |

| PUESTO | RANGO SALARIAL |
|------------------|-------------------|
| TÉCNICO TITULADO | 35.000€ - 45.000€ |
| ADMINISTRACIÓN | 20.000€ - 35.000€ |
| PERSONAL DE OBRA | 20.000€ - 40.000€ |

ROTACIÓN TOTAL
35,57%

ROTACIÓN VOLUNTARIA
11,38%

HOMBRES
MUJERES
TOTAL

DESPIDOS
114
11
125

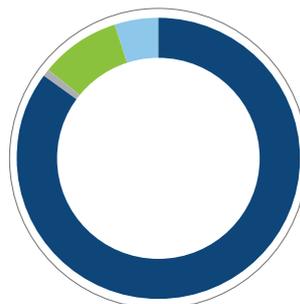
INDICE DE ABSENTISMO
2,40%

DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS GEOGRÁFICAS



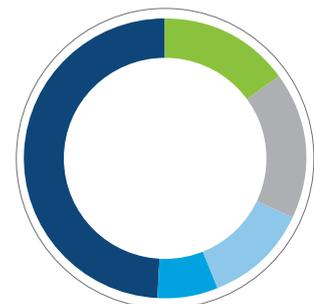
■ EUROPA 48%
■ AMÉRICA 38%
■ ASIA 14%

DISTRIBUCIÓN DE PERSONAL POR ÁREA DE NEGOCIO



■ CONSTRUCCIÓN 85%
■ COMERCIAL 8%
■ SERVICIOS INDUSTRIALES 9%
■ SERVICIOS 5%

DESGLOSE POR CATEGORÍAS PROFESIONALES



■ TITULADO SUPERIOR 15%
■ TITULADO MEDIO 17%
■ AYUDANTES NO TITULADOS 12%
■ ADMINISTRATIVOS 7%
■ CAPATACES Y OPERARIOS 49%

Los empleados del Grupo se encuentran sujetos a los distintos convenios colectivos de aplicación en cada una de las provincias españolas así como en los países donde opera.

El departamento de recursos humanos realiza una gestión centralizada de los procesos de selección. En los distintos países donde opera el Grupo se realiza un proceso de búsqueda para cubrir la demanda de mano de obra local, no disponiendo, por tanto, de información agregada.

La empresa como medidas para facilitar la desconexión laboral realiza un seguimiento de la edad de los empleados para facilitar su acceso anticipado a la jubilación en aquellos casos que así lo deseen voluntariamente.

Igualmente se informa a todos los empleados de la posibilidad de acogerse a la reducción de jornada por guarda legal, excedencias, así como otras prestaciones, como es la baja por riesgo de embarazo, a las que se tenga derecho antes o tras el descanso de maternidad y paternidad con la finalidad de conciliar la vida laboral y familiar.

La representación de los trabajadores está integrada por los dos sindicatos más representativos en áreas de asuntos sociales. Estos sindicatos son Comisiones Obreras (C.C.O.O.) y Unión General de Trabajadores (U.G.T.). No existe ningún tipo de conflicto sindical activo abierto en los que estén involucrados los mismos. La participación en temas laborales y colaboración con los sindicatos es la establecida reglamentariamente.

La comunicación con el personal se realiza vía correo electrónico, telefónicamente y de forma personalizada cuando lo requiere el asunto. Existe además a disposición de los trabajadores un buzón de sugerencias, así como un buzón virtual en la página web de la compañía.

Personal con discapacidad

Con el objeto de dar cumplimiento al Real Decreto 364/2005 de 8 de Abril, las empresas españolas de Grupo SANJOSE con más de 50 trabajadores en plantilla, han tomado una serie de medidas que a continuación se detallan:

Con fecha 05 de abril de 2.016 le fue concedido certificado de excepcionalidad que justifica la adopción de las medidas sustitutorias reguladas en el mencionado Real Decreto 364/2005, a Tecnocontrol Servicios, S.A.

Con fecha 12 de abril de 2.016 le fue concedido certificado de excepcionalidad que justifica la adopción de las medidas sustitutorias reguladas en el mencionado Real Decreto 364/2005, a Cartuja Inmobiliaria, S.A.

Con fecha 06 de abril de 2.017 le fue concedido certificado de excepcionalidad que justifica la adopción de las medidas sustitutorias reguladas en el mencionado Real Decreto 364/2005, a Constructora San José, S.A.

Para la empresa Constructora San José, S.A. y siguiendo el cómputo estipulado en el Real Decreto 364/2005, de 8 de Abril para determinar el número de trabajadores a efectos de establecer la cuota de reserva del 2% a favor de personal con discapacidad, ostentaba en plantilla 764 trabajadores computables, lo que suponía la obligación de tener en plantilla a 15 personal con discapacidad.

Para la empresa Cartuja Inmobiliaria, S.A. y siguiendo el cómputo estipulado en el Real Decreto 364/2005, de 8 de Abril para determinar el número de trabajadores a efectos de establecer la cuota de reserva del 2% a favor de personal con discapacidad, ostentaba en plantilla 67 trabajadores computables, lo que suponía la obligación de tener en plantilla a 1 trabajador con discapacidad.

Para la empresa Tecnocontrol Servicios, S.A. y siguiendo el cómputo estipulado en el Real Decreto 364/2005, de 8 de Abril para determinar el número de trabajadores a efectos de establecer la cuota de reserva del 2% a favor de personal con discapacidad, ostentaba en plantilla 338 trabajadores computables, lo que suponía la obligación de tener en plantilla a 6 personas con discapacidad.

En el periodo correspondiente al año 2018 las referidas empresas han celebrado contratos mercantiles con distintos centros autorizados, que permiten sustituir la contratación de personal con discapacidad:

| EMPRESAS DEL GRUPO SANJOSE | Nº DE TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD EN PLANTILLA | CONTRATOS MERCANTILES CELEBRADOS CON CENTROS ESPECIALES DE EMPLEO DURANTE EL EJERCICIO 2018 | Nº DE TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD CONTRATADOS EN SUSTITUCIÓN |
|------------------------------|--|---|--|
| Constructora San José, S.A. | 5 | European Green Protection S.L. Interserve Centro Especial de Empleo S.L. Lógica Informática y Suministros de Material Integral S.L. Celima Centro Especial de Empleo y Desarrollo, S.L.U. Fundación Juan XXIII Servicios Integrales de Fincas Urbanas de Madrid S.L. | 10 |
| Cartuja Inmobiliaria, S.A. | 0 | European Green Protection S.L. Interserve Centro Especial de Empleo S.L. 1 Fundación Juan XXIII | 1 |
| Tecnocontrol Servicios, S.A. | 2 | European Green Protection S.L. Interserve Centro Especial de Empleo S.L. Lógica Informática y Suministros de Material Integral S.L. Fundación Juan XXIII | 4 |

Para el presente año 2019, a fecha de elaboración del presente Informe, la empresa Constructora San José, S.A. mantiene actualmente en plantilla 1.044 trabajadores computables, lo que supondría la obligación de tener en plantilla a 20 personas con discapacidad manteniendo la empresa en su plantilla a 6 trabajadores contratados, y sustituyendo la contratación de 14 personas con discapacidad con los Centros Especiales de Empleo "European Green Protection S.L.", "Lógica Informática y Suministros de Material Integral S.L.", y "Celima Centro Especial de Empleo y Desarrollo, S.L.U."

Para el presente año 2019, a fecha de elaboración del presente Informe, la empresa Cartuja Inmobiliaria, S.A. mantiene actualmente en plantilla 84 trabajadores computables, lo que supondría una obligación de tener en plantilla a 1 trabajador con discapacidad que se ha sustituido mediante la celebración de un contrato mercantil con el Centro Especial de Empleo "European Green Protection S.L."

Para el presente año 2019, a fecha de elaboración del presente Informe, la empresa Tecnocontrol Servicios, S.A. mantiene actualmente en plantilla 298 trabajadores computables, lo que supone una obligación de tener en plantilla a 5 personas con discapacidad manteniendo contratados la empresa en su plantilla a 2 personas con discapacidad y habiendo sustituido la contratación de 3 personas con discapacidad a través de la celebración de contratos mercantiles con los Centros Especiales de Empleo "European Green Protection S.L.", "Lógica Informática y Suministros de Material Integral S.L.", y "Celima Centro Especial de Empleo y Desarrollo, S.L.U."

5 CUESTIONES RELATIVAS AL RESPETO DE LOS DERECHOS HUMANOS

El objetivo del Grupo es tener unos principios éticos sólidos, transparentes y aplicarlos en cada actuación de mercado.

SANJOSE asume como propios los 10 principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas en materia de derechos humanos, trabajo, medioambiente 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 Medioambiente y el Desarrollo y la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción:

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

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 lleva trabajando desde su fundación. Este compromiso se materializa en los siguientes aspectos:

- Máxima atención a las personas, a la calidad de sus condiciones de trabajo, de igualdad y de formación.
- La Prevención de Riesgos Laborales como cultura de empresa, especialmente 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 medioambiente, 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 del Grupo 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.

6 CUESTIONES RELATIVAS A LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO

El Grupo 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.

Durante el ejercicio 2018 en relación a las áreas que se citan a continuación no se ha producido ninguna denuncia por lo que no ha sido necesaria la intervención del Órgano de Vigilancia:

- Delitos urbanísticos.
- Delitos medioambientales.
- Delitos de corrupción y cohecho transnacional.
- Delitos de cohecho a funcionarios.
- Delitos de tráfico de influencias.
- Delitos contra los derechos de los trabajadores.
- Delitos de descubrimiento y revelación de secretos.
- Delitos de allanamiento informático (hacking).
- Delitos de estafa.
- Delitos de manipulación de precios de mercado.
- Delitos de uso indebido de información privilegiada.
- Delitos de blanqueo de capitales.
- Delitos contra la Hacienda Pública.
- Delitos de incumplimientos de obligaciones contables y falsedad de la información financiera.
- Delitos de alteración de precios en concursos y subastas públicas.

Código de conducta y Política Anticorrupción

Con el objetivo de establecer las pautas de comportamiento profesional, ético y responsable, así como para establecer un sistema de control de su aplicación e identificación de posibles irregularidades, SANJOSE cuenta con un “Código de Conducta” y una “Política Anticorrupción” de obligado cumplimiento para todos los administradores y empleados.

El Código de Conducta de SANJOSE y la Política Anticorrupción recoge los principios básicos que deben guiar la actividad del Grupo y cada una de sus empresas y profesionales, independientemente de la actividad que desarrollen, del país en el que tengan su domicilio social y de dónde desarrollen su actividad.

El Grupo cuenta con un Órgano de Vigilancia de carácter interno (quien mantiene una relación de información y comunicación fluida y constante con el Consejo de Administración) encargado de supervisar el correcto funcionamiento y cumplimiento de estos principios definidos por el Grupo.

Tanto el Código de Conducta como la Política Anticorrupción de SANJOSE están publicadas íntegramente en su web – www.gruposanjose.biz – para el conocimiento de sus profesionales, “stakeholders” y todos los terceros con los que se interaccione.

El Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos 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 implantadas en el Grupo, en especial el ERP corporativo. Se trata de un sistema informático dirigido a la gestión y planificación de los recursos y actividades empresariales. 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, íntegro y completo sistema de registro, documentación y aprobación de las operaciones.

- El ERP se convierte en elemento clave en el sistema de control interno, en especial en el sistema de control interno de la información financiera.

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 considera 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 hecho ilícito.
- 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 del Cumplimiento, persona responsable de liderar las actuaciones encomendadas al Órgano de Vigilancia.

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 presenten, para lo cual, y siempre dentro de la total y absoluta confidencialidad y discreción, se apoyará en los expertos internos y/o externos que entienda oportunos.

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

En el ejercicio 2018, no se han recibido denuncias.

Blanqueo de capitales

Grupo SANJOSE está sometido y aplica la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales.

En cumplimiento de esta normativa, está estrictamente prohibida la adquisición, conversión y transmisión de bienes de origen ilícito, la realización de actos para la ocultación o encubrimiento del origen ilícito de los bienes, la prestación de una ayuda para evitar a la persona participe en la infracción las consecuencias legales de sus actos, y la ocultación o encubrimiento de la verdadera naturaleza, origen, ubicación, destino, movimiento o derechos sobre los bienes o propiedad de los mismos, a sabiendas de su origen ilícito.

Para garantizar la eficacia de estas prohibiciones, todos los administradores, directivos y empleados de Grupo SANJOSE deben aplicar la normativa interna en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

Protección de datos

Grupo SANJOSE exige a sus administradores, directivos y empleados el cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección de datos, propiedad intelectual e industrial, protegiendo la información reservada confiada por sus clientes, empleados, candidatos en procesos de selección u otros terceros. En cumplimiento de esa exigencia, todos los administradores, directivos y empleados de Grupo SANJOSE deben guardar la más estricta confidencialidad sobre toda aquella información reservada a la que accedan como consecuencia del desempeño de su actividad profesional. Grupo SANJOSE ha adoptado los correspondientes Documentos de Seguridad que contienen las medidas de índole técnica y organizativa para garantizar la seguridad de los datos de carácter personal y evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. Todo el personal que pueda intervenir en el tratamiento de datos de carácter personal debe respetar el contenido de los Documentos de Seguridad.

Prevención de Riesgos Laborales

SANJOSE potencia la formación preventiva de todos sus trabajadores y el cumplimiento normativo en materia de prevención de los riesgos que puedan afectar a la salud y seguridad de sus trabajadores.

El Sistema de Gestión de Prevención de Riesgos Laborales implementado desde hace muchos años en la empresa es cada año revisado y certificado al amparo de Norma OHSAS 18001 y refleja la realidad de la política preventiva integrada en toda la estructura empresarial.

La prevención es la herramienta fundamental para protegerse frente a los riesgos que puedan afectar a la salud o seguridad de las personas y SANJOSE invierte en ello, en su profesionalización y adecuada formación, consciente de que sus trabajadores son su más valioso activo y su protección el objetivo prioritario.

Grupo SANJOSE ha realizado en el ejercicio 2018 un total de 661 acciones formativas con un cómputo total de 8.215,75 horas.

FORMACIÓN PRL 2018

| Número de acciones formativas | Horas de formación |
|-------------------------------|--------------------|
| 661 | 8.215,75 |

Relativo al Servicio de Prevención Mancomunado del área de construcción en España que abarca un total de 1.225 personas, durante el ejercicio 2018.

Referido a las empresas que constituyen el Servicio de Prevención Mancomunado, durante el ejercicio 2018 se han llevado a cabo las siguientes actividades preventivas.

| ACTIVIDADES PREVENTIVAS | Nº DE TRABAJADORES AFECTADOS POR LAS ACTUACIONES |
|--|--|
| Revisión o actuación de evaluaciones de riesgos | 60 |
| Planificación de la actividad preventiva | 60 |
| Realización de planes de emergencia | 60 |
| Seguimiento de las actividades planificadas | 1.225 |
| Información de los trabajadores | 580 |
| Formación de los trabajadores (artículo 19 de la LPRL) | 758 |
| Investigación y análisis de Accidentes de trabajo | 107 |
| Planificación de la Vigilancia individual de la salud | 1.225 |
| Planificación de la Vigilancia colectiva de la salud | 1.225 |
| Seguimiento de las actividades sanitarias planificadas | 1.225 |

En el ejercicio 2018, en Grupo SANJOSE se han producido los siguientes accidentes laborales:

| SINIESTRALIDAD 2018 - NÚMERO DE ACCIDENTES Y GRAVEDAD | | | | |
|---|----------------|---------------------|--------|----------|
| Sin baja | Leves con baja | Con baja in itinere | Graves | Mortales |
| 69 | 69 | 6 | 3 | - |

Riesgos de negocio

El área de Gerencia de Riesgos y Seguros tiene carácter corporativo y participa con carácter transversal en los procesos de identificación y evaluación de los distintos tipos de riesgos, contribuyendo activamente junto al resto de áreas del negocio a fijar los umbrales adecuados de retención.

SANJOSE cuenta con una política de seguros de carácter global, adaptada a su propio mapa de riesgos, y trabaja continuamente en la mejora de sus contratos de seguro, entendiéndolos como herramientas eficientes de protección y transferencia de riesgo.

El escenario global en el que despliega su actividad ha convertido en prioridad el cumplimiento del “compliance” legislativo en materia aseguradora para adaptarse a las peculiaridades de cada país sin perder por ello las ventajas que reporta el tratamiento integral de la gerencia de riesgos y de los programas internacionales de seguros.

Desde el área de Gerencia de Riesgo y Seguros del Grupo se hace un análisis de los riesgos que de forma accidental pueden afectar al negocio y a las personas que integran la Organización, con el fin de contribuir en lo posible a su mitigación mediante el establecimiento de procedimientos internos de actuación en el desarrollo de las actividades y de una política aseguradora que permita transferir al Mercado de Seguros la mayor parte de los riesgos que puedan producir un daño importante al balance del Grupo, al patrimonio de sus trabajadores, Consejeros y Directivos o a su reputación.

El análisis de estos riesgos se realiza desde un punto de vista global, teniendo en cuenta los países en los que el Grupo está trabajando, con el fin de adaptar la política aseguradora y los programas de seguros que se implementen a las necesidades reales y a las exigencias regulatorias de los mismos.

La política aseguradora se centra en la protección frente al gran riesgo, que es susceptible de generar un impacto que comprometa la viabilidad del negocio o pueda suponer un gran impacto sobre el mismo, prestando menor atención al riesgo de frecuencia y baja intensidad, cuyo impacto es menor y deben ser gestionados desde el punto de vista empresarial. Esto se traduce en un establecimiento de franquicias no excesivamente bajas, que pueden ser asumidas por el negocio, ayudando a la contención de primas y a gestión compartida en la política de gerencia de riesgos. Sin perjuicio de ello, en países de elevado riesgo catastrófico, como sucede en Chile por ejemplo con el riesgo de terremoto, las franquicias son necesariamente mucho más elevadas pues vienen prefijadas por elevada siniestralidad y el impacto que haya tenido en el Mercado Asegurador.

La búsqueda de adecuados niveles de protección nos lleva a estructurar las líneas básicas de aseguramiento en los siguientes ramos, para los que buscamos Brokers y Aseguradores de primer nivel en cada especialidad, con los que de forma periódica cotizamos, negociamos y discutimos cada área de los programas aseguradores.

Riesgos Externos e Internos



Las principales iniciativas desarrolladas por Grupo SANJOSE durante el ejercicio 2018 han sido:

Riesgos de Responsabilidad Civil

La actividad de construcción, que es la principal actividad del Grupo, conlleva importantes riesgos de accidentes que puedan causar lesiones a trabajadores o a terceras personas y sus bienes. Las consecuencias derivadas de ello, ya sea en clave de indemnizaciones, ya sea en costes de defensa jurídica y de establecimiento de fianzas civiles ha de estar debidamente cubierto.

Para ello, con el fin de optimizar el funcionamiento de estas pólizas como herramientas de gestión y protección del negocio se coordinan procedimientos y medidas en el desarrollo de la actividad, tales como exigencias de protocolos de grietas de edificios colindantes, peticiones de planos de canalizaciones subterráneas, exigencias contractuales a subcontratistas en la materia.

Enfocamos el Programa de protección de la Responsabilidad Civil de Grupo de forma global y con vocación de igualar las coberturas contratadas en España para toda Europa con aquellos países no europeos en los que nos encontramos trabajando, por tratarse de coberturas más amplias, pero adaptándonos en cada caso a las exigencias y posibilidades que la normativa local y el mercado local ofrecen.

En Perú, Argentina y Chile reproducimos el esquema de cobertura de la póliza Máster contratada en España mediante la emisión de pólizas espejos de las mismas emitidas por Aseguradoras Locales en cada país. Sin perjuicio de ello, para obras o proyectos concretos contratamos pólizas específicas por obras en cumplimiento de las exigencias de los pliegos de contratación que aplican a las obras y nuestras pólizas espejo actúan en exceso de esas pólizas de obra y para la totalidad de las actividades desarrolladas en el país por el Grupo.

Este sistema de póliza local que cubra toda la actividad en el país de destino se utiliza también en México y en Cabo Verde.

En Abu Dhabi puesto que toda la actividad se realiza en Joint Venture con empresas locales se opta por el aseguramiento obra a obra, en los términos exigidos en cada contrato, siendo en ocasiones nuestros socios los que se encargan de su contratación y gestión.

En India la contratación es también local, obra a obra y en ocasiones a través de nuestro socio o a través del bróker recomendado por el cliente.

Dentro de los riesgos de responsabilidad civil incluimos para España y Portugal fundamentalmente la contratación de cobertura de Responsabilidad Civil Patronal.

Exigimos a todas nuestras subcontratas la contratación de sus propias pólizas de RC con cobertura de RC Patronal en nuestros contratos de subcontratación tipo.

Contamos con protocolos de actuación y gestión de siniestros para actuar con eficiencia y capacidad de respuesta en el menor tiempo posible y se gestionan con máxima prioridad aquellos casos en los que se haya visto comprometida la integridad de las personas.

Responsabilidad medioambiental

El Grupo tiene contratado y vigente un Programa de Seguros de Responsabilidad Civil Medioambiental con una cobertura de 20 millones de euros por siniestro y año.

Localmente en cada uno de los países en los que se opera, se atiende a las exigencias que legal o contractualmente puedan existir en materia medioambiental y por los departamentos especializados del Grupo se harán los análisis y se adoptarán las medidas preventivas necesarias para evitar la ocurrencia de un siniestro.

Entre las coberturas de la póliza de Responsabilidad Civil General del Grupo también tenemos contratada una cobertura de daños a terceros por contaminación accidental que refuerza la protección que en esta materia ofrece la cobertura de la póliza de RC Medioambiental.

En el ejercicio 2018 no se ha producido ninguna provisión de carácter medioambiental.

Accidentes de trabajo de personal propio

A mayores de la cobertura de la Responsabilidad Civil Patronal, se contratan para todas las empresas del Grupo los seguros de accidentes establecidos como obligatorios por los Convenios colectivos aplicables y se establece en nuestros contratos tipo la obligación de exigir a todas nuestras subcontratas la constancia de tener vigente y contratado este seguro respecto de los trabajadores.

Responsabilidad Civil profesional

El Grupo cuenta con un Programa de seguros de Responsabilidad Profesional en el que puede ir incorporando aquellos proyectos que son realizados o asumidos por empresas del Grupo e cuanto a su diseño y ejecución con el fin de estar protegidos frente a futuras reclamaciones derivadas de errores de diseño, sobre todo en fases posteriores a la entrega de las obras.

En algunos países como Abu Dhabi se han contratado pólizas de seguros específicas por proyecto con un período de descubrimiento de diez años desde la finalización de las obras para dar cumplimiento a exigencias contractuales al respecto.

Responsabilidad civil de consejeros y directivos

Con el fin de proteger el patrimonio particular de cada uno de los Consejeros y Directivos de las sociedades del Grupo frente a reclamaciones que por perjuicios financieros imputables a un error de gestión en el desarrollo de sus funciones les pudieran ser realizadas, tenemos contratada una póliza de seguros de ámbito mundial, con coberturas de defensa jurídica, fianzas civiles y pago de las indemnizaciones en su caso.

Se hacen emisiones locales de pólizas con menor cobertura en aquellos países en los que tenemos presencia permanente: Chile, Argentina, Perú, Abu Dhabi y La India.

Pólizas de daños para cubrir los activos del Grupo

Todos los activos inmobiliarios del Grupo en España están convenientemente asegurados con pólizas de daños, adecuando cada año el valor del continente y contenido según las revisiones que son realizadas y puestas a disposición del área de Gerencia de Riesgos y Seguros a los efectos de lograr una adecuación a la realidad del riesgo a cubrir.

Pólizas de todo riesgo construcción

Con el fin de proteger las obras en ejecución durante la vigencia de los contratos de obra, frente a los riesgos accidentales derivados de errores de diseño, ejecución, defectos de materiales, incendio, riesgos de la naturaleza y fenómenos atmosféricos, robo, huelga, motín, actos vandálicos, etc , todas nuestras obras están amparadas por un programa de seguros de Todo Riesgo Construcción muy trabajado en el que se han logrado incorporar amplias coberturas y se han limitado significativamente las cláusulas limitativas y exclusiones estándar en este tipo de pólizas.

Es una tarea propia de la Gerencia de Riesgos, lograr que todas nuestras obras se aseguren al amparo de este programa con independencia de que se trate de obras a ejecutar al 100% por empresas del Grupo o en UTE.

Desde la fase inicial de estudio y licitación de las obras, desde el Área de Gerencia de Riesgos y Seguros se hace un trabajo en coordinación con las áreas de contratación, jurídica y producción del Grupo, de análisis de los requerimientos contractuales y legales en la materia y se analizan las necesidades de dotarse de coberturas para riesgos que afecten o puedan afectar a la operación de nuestro negocio, se hace una estimación de costes de las principales coberturas de seguros a contratar y en caso de adjudicación se trabaja para lograr el mayor nivel de protección posible dadas las circunstancias concretas de cada proyecto.

Gestión de siniestros

Una parte esencial de las funciones de la Gerencia de Riesgos y Seguros del Grupo se centran en la correcta gestión de los siniestros que afectan al Grupo. Para ello se trabaja constantemente en el es-

tablecimiento de protocolos a seguir en caso de siniestro, la gestión y seguimiento de los mismos, con peritos, brokers y aseguradores, negociando su resolución y la gestión de indemnizaciones. Para ello son importantes las sesiones formativas impartidas desde esta Área al personal responsable de la administración de las obras que se realizan periódicamente.

El balance del ejercicio 2018 desde el área de Gerencia de Riesgos y Seguros del Grupo es positivo pues analizadas las incidencias o impactos ocurridos en el desarrollo de la actividad comprobamos que el nivel de respuesta ante los mismos del Programa de Seguros ha sido plenamente satisfactorio y no hemos tenido ningún impacto relevante sin cobertura.

El seguimiento de los estándares internacionales de referencia en la materia, principalmente las directrices y metodología implementada en la ISO 31000, están cada vez más insertados en nuestro desarrollo de negocio y permiten actualizar el mapa de riesgos de cara a detectar las variaciones en la exposición a riesgos tradicionales, así como los riesgos emergentes.

Como todos los años se ha realizado un análisis de los resultados concretos a tenor de los siniestros ocurridos y resueltos en el ejercicio para corregir cualquier desviación que pueda manifestarse y para obtener conclusiones que permitan optimizar el sistema de gestión de riesgos utilizado.

La inversión en políticas preventivas y en la contratación de programas de seguros plenamente adaptados a las necesidades de cobertura ha supuesto un claro retorno al Grupo, no solo en cuanto a indemnizaciones realizadas al amparo de los mismos, sino también en una mayor eficiencia de los recursos empleados (utilización de economías de escala en la negociación global de los programas, adaptación de las coberturas a las necesidades individualizadas de los proyectos y actividades, etc), y sobre todo sino en una mayor protección de nuestra marca y reputación.

SANJOSE pretende crear un impacto positivo en la sociedad con cada proyecto que realiza. Impulsar el crecimiento, aportar valor añadido de manera responsable y sostenible y facilitar el día a día de las personas y sociedades.

- Promoción, diseño y ejecución de más de 5.500 viviendas en Perú: SANJOSE está desarrollando importantes desarrollos urbanísticos de calidad y a un precio asequible, siempre bajo el marco del programa Mi Vivienda, facilitando de este modo, el acceso a una vivienda a miles de familias del país latinoamericano. El Grupo ha promovido y construido importantes desarrollos urbanísticos en Lima, entre los que destaca el nuevo Condominio Nuevavista, de 1.104 viviendas, que actualmente está diseñando en el distrito de Bellavista; las 1.392 del Condominio del Aire (ya vendidas en su totalidad); y 3.072 viviendas del Condominio Parques de la Huaca (ya vendidas en su totalidad), y en el que además se ha patrocinado la restauración y puesta en valor de una Huaca (resto arqueológico) de 3.651 m² en estrecha colaboración con el Instituto Nacional de Cultura.
- Formación sobre Calidad y Prevención de Riesgos en diversos países de Asia, África y Latinoamérica.
- En India y Timor Oriental se han complementando los programas formativos en materia de seguridad, medioambiente, prevención, etc. con cursos orientados a mejorar las condiciones socioculturales de los trabajadores, tales como cursos de prevención de enfermedades de transmisión sexual, o riesgos sobre el consumo de alcohol.
- Estudios medioambientales y de revaloración de terrenos llevada a cabo en varios desarrollos sostenibles agrarios y ganaderos en Paraguay.
- Pleno compromiso con la eficiencia energética y el uso de energías renovables, así como colaboración en entidades públicas y privadas para la difusión y desarrollo de las mismas. Resultado de ello es la contribución neta de energía verde en su actividad, generando más energía de origen renovable que la que consume en todas sus instalaciones del mundo.
- Implantación de importantes medidas de sostenibilidad en las obras civiles de India, al objeto de garantizar la preservación de la flora y fauna local, y minimizar la afección al entorno existente.
- Colaboración con la Fundación Manantial, entidad sin ánimo de lucro fundada en 1995 que atiende a más de 2.000 personas al año, que tiene como fin la atención integral a las personas con trastorno mental grave y especialmente en dar una respuesta afectiva a cuestiones relacionadas con su situación social y laboral.
- La Unión Europea ha dictaminado que la exposición de manera continuada al radón supone un grave riesgo para la salud, de hecho la exposición a este gas supone la segunda causa de cáncer de pulmón después del tabaquismo. El radón está presente en las zonas graníticas de todo el mundo, las cuales son muy abundantes en Galicia (segunda productora europea de granito y quinta del mundo). El gas se expande y se puede encontrar en zonas de agua de montaña que no son depuradas y en suelos rocosos.
 - SANJOSE está trabajando con diversos organismos de investigación y tecnología para crear una asociación para estudiar detenidamente y encontrar soluciones innovadoras a este problema. El objetivo primordial del proyecto es poder reducir los niveles de concentración del radón y hacer que éstos se encuentren dentro de los umbrales adecuados para que no sea perjudicial para la salud y se mantenga por debajo de los permitidos por la legislación y normativa de la UE, estatal y autonómica.

- Por ello, se desarrollará una aplicación informática que permita predecir el nivel de concentración de radón en el aire interior (PROGNOSIS) tanto en inmuebles existentes como en futuras construcciones. El alcance de este proyecto pretende protocolizar e implementar la sistemática de medición de la concentración de radón en el subsuelo para actuar así de manera preventiva y estudiar paralelamente, mediante diversos experimentos, como implementar diferentes soluciones constructivas, algunas de ellas innovadoras.

Durante 2018, Grupo SANJOSE ha llevado a cabo diversas actividades solidarias, de entre las cuales destacan:

Perú

- “Donación de regalos navideños” en colaboración con la Subprefectura Distrital de Santa Rosa (Dirección General del Gobierno Interior) mediante la compra de juguetes que fueron entregados entre los pequeños más desfavorecidos del Distrito de Santa Rosa-Mazocruz (500 niños).
- “Campaña Navidad del niño llaveño”, en coordinación con la Comisaría de Llave (Policía Nacional del Perú) para organizar una fiesta navideña donde prestar protección y ayuda a las personas de la Comunidad de la zona de Llave habiendo llegado a 3.000 niños mediante la entrega de juguetes, chocolatada y un show artístico.
- Colaboración con Aldeas Infantiles SOS en Perú, mediante la donación de papel para reciclar (más de 640 kilos).

España

- Patrocinio por Grupo SANJOSE de la “Carrera Solidaria por la Salud Mental”, en el marco de colaboración con la Fundación Manantial (entidad sin ánimo de lucro que nace del movimiento asociativo de familiares y declarada de finalidad benéfico-asistencial por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales) y cuyo fin último es la atención integral a las personas con trastorno mental grave. Como línea estratégica de la carrera solidaria, se busca sensibilizar y dar visibilidad a la salud mental en la sociedad a través del deporte, promover la atención temprana, reducir el estigma y apoyar la inclusión, rompiendo tabúes, ideas preconcebidas y actitudes negativas, en definitiva, apoyar a las familias un espacio de participación inclusivo y de ocio.
- “Convenio de apoyo al deporte base” firmado con la Fundación Celta de Vigo, donde SANJOSE Constructora fue nombrada Miembro de Honor de dicha fundación, en atención a su total entrega por el fomento y desarrollo de la actividad deportiva en categorías inferiores de fútbol base, fundamentalmente en categorías infantil y juvenil, así como por otras diversas colaboraciones realizadas.
- Asimismo, Grupo SANJOSE, fomenta entre sus empleados la adopción de hábitos saludables en lo que respecta a la alimentación y la práctica deportiva. En diciembre de 2018 un numeroso grupo de empleados del Grupo participó en la “Carrera de las Empresas”, patrocinada por Banco Santander, donde a través del deporte pudieron compartir una mañana de deporte y colaboración entre los diferentes equipos participantes.
- Grupo SANJOSE durante el 2018 ha seguido colaborando en las campañas de Donación de Sangre que CRUZ ROJA organiza periódicamente.



¡Miles de gracias!

¡Síguenos!



En nombre de todas las personas que necesitan una transfusión, Cruz Roja quiere agradecer a tod@s l@s donantes de **RONDA DE PONIENTE** la respuesta recibida el día **20 DE SEPTIEMBRE de 2018** en la campaña de donación de sangre. Acudieron, en total **25 personas**. ¡Gracias a tod@s y hasta pronto!



Beneficios por país

En el ejercicio 2018, el beneficio por país ha sido el siguiente:

| PAÍS | RESULTADO NETO POR PAÍS |
|----------------------------|-------------------------|
| Chile | 10.905 |
| España | 9.362 |
| India | 7.628 |
| Perú | 2.707 |
| Timor | 1.968 |
| Abu Dhabi | 1.429 |
| Argentina | 388 |
| Otros | (8.062) |
| Total Grupo SANJOSE | 26.325 |

Notas: Otros incluye resto de países y ajustes por consolidación.

El importe total del resultado del ejercicio detallado previamente, excluye el efecto en resultado del ejercicio correspondiente del ajuste por inflación en economías hiperinflacionistas.

La información contenida en esta tabla, corresponde al perímetro Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes.

Tasas e impuestos

En el ejercicio 2018, SANJOSE ha retornado a la sociedad la cantidad de €15,3 millones de los que €8,9 corresponden al Impuesto sobre Sociedades y el resto (€6,5 millones) a tasas e impuestos locales.

Del total, el 48,4% se encuentra en España.

| PAÍS | IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES DESVENGADO | TASAS Y TRIBUTOS | TOTAL (MILES DE EUROS) |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------------|
| España | 3.166 | 3.888 | 7.054 |
| Argentina | 4.051 | 1.105 | 5.156 |
| Perú | 1.534 | 133 | 1.667 |
| Portugal | 844 | 533 | 1.377 |
| India | 723 | 285 | 1.008 |
| Cabo Verde | 453 | 57 | 510 |
| Timor | 501 | - | 501 |
| Estados Unidos | - | 110 | 110 |
| Brasil | - | 82 | 82 |
| Abu Dhabi | - | 51 | 51 |
| Panama | - | 11 | 11 |
| México | - | 7 | 7 |
| Chile | (2.410) | 204 | (2.206) |
| Otros | (34) | (11) | (45) |
| Total Grupo SANJOSE | 8.828 | 6.455 | 15.283 |

Nota: La información contenida en esta tabla, corresponde al perímetro Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes.

www.gruposanjose.biz

Declaración de Verificación de AENOR para GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. relativa al reporte de información no financiera conforme a la Ley 11/2018 correspondiente al 2018

EXPEDIENTE: 1995/0146/GEN/01

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. (en adelante la compañía) ha encargado a AENOR llevar a cabo una revisión limitada del reporte de información no financiera, conforme a la Ley 11/2018 por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad (en adelante, la Ley 11/2018), para el periodo de verificación de sus actividades incluidas en el informe de fecha 28 de febrero de 2019, el cual es parte de esta Declaración.

AENOR, de conformidad a la citada Ley, ha realizado la presente verificación al ser un prestador independiente de servicios de verificación.

En este sentido, AENOR ha realizado la presente verificación bajo los principios de integridad, independencia, ética, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional que se exigen en base a las acreditaciones que dispone, dentro de los ámbitos de aplicación generales de las Normas ISO/IEC 17021-1:2015 e ISO 14065, y particulares, como la Acreditación otorgada por la Convención de Naciones Unidas para el Cambio Climático (UNFCCC) para verificación y validación de proyectos de Mecanismos de Desarrollo Limpio (MDL).

AENOR, tal y como requiere la citada Ley, declara que no ha participado en procesos anteriores a la verificación del reporte.

Datos de la organización: GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A., con domicilio social en:

CALLE ROSALIA DE CASTRO, 44
36001 Pontevedra

Representantes de la Organización a efectos de reporte de la información no financiera: Estela AMADOR BARCIELA en cargo de Directora General de Marketing, Recursos Humanos y Comunicación

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. tuvo la responsabilidad de reportar su información no financiera conforme a la Ley 11/2018.

Objetivo

El objetivo de la verificación es facilitar a las partes interesadas un juicio profesional e independiente acerca de la información y datos contenidos en el reporte de información no financiera de la organización mencionado, elaborado de conformidad con la Ley 11/2018.

Alcance de la Verificación

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. y sus sociedades incluidas en el Estado de Información no Financiera Consolidado de fecha 28 de febrero de 2019 y relacionadas en anexo de esta declaración.

Materialidad

Para la verificación se acordó considerar discrepancias materiales aquellas omisiones, distorsiones o errores que puedan ser cuantificados y resulten en una diferencia mayor al 5% con respecto al total declarado.

Criterios

Los criterios e información que se han tenido en cuenta como referencia para realizar la verificación han sido:

- 1) La ley 11/2018 de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad.
- 2) Norma ISAE 3000 (revisada), relativa a encargos de aseguramientos distintos o de la revisión de la información financiera histórica
- 3) Los criterios establecidos por la iniciativa mundial de presentación de informes de sostenibilidad en los estándares GRI cuando la organización haya optado por este marco internacional reconocido para la divulgación de la información relacionada con su responsabilidad social corporativa.

AENOR se exime expresamente de cualquier responsabilidad por decisiones, de inversión o de otro tipo, basadas en la presente declaración.

Proceso de verificación realizado

Durante el proceso de verificación realizado, bajo un nivel de aseguramiento limitado, AENOR realizó entrevistas con el personal encargado de recopilar y preparar el reporte de información no financiera y revisó evidencias relativas a:

- Actividades, productos y servicios prestados por la organización
- Consistencia y trazabilidad de la información aportada, incluyendo el proceso seguido de recopilación de la misma, muestreando información sobre la reportada
- Complimentación y contenido del reporte de información no financiero con el fin de asegurar la integridad, exactitud y veracidad en su contenido

Conclusión

Basado en lo anterior, en nuestra opinión, no hay evidencia que haga suponer que el reporte sobre información no financiera incluida en el INFORME DE INFORMACION NO FINANCIERA Y DIVERSIDAD DE GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES RELATIVO AL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018, de fecha 28 de febrero de 2019, y para el período 2018, no sea una representación fiel del desempeño de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. en materia de responsabilidad social. En concreto, en lo relativo a cuestiones ambientales, sociales y relativas al personal, incluida la gestión de la igualdad, la no discriminación y la accesibilidad universal, los derechos humanos, lucha contra la corrupción y el soborno y la diversidad.

En Madrid a 28 de febrero de 2019



Rafael GARCÍA MEIRO

Director General

RELACION DE SOCIEDADES INCLUIDAS EN EL ESTADO DE INFORMACION NO FINANCIERA DEL GRUPO

Sociedades dependientes:

Alexin XXI, S.L.U.

Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda.

Argentimo, S.A.

Arserex, S.A.U.

Basket King, S.A.U.

Cadena de Tiendas, S.A.U.

Carlos Casado, S.A.

Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.

Centro Comercial Panamericano, S.A

CIMSA Argentina, S.A.

Comercial Udra, S.A.U.

Sanjose Panamá, S.A.

Constructora San José Argentina, S.A.

Constructora San José Brasil Limitada

Constructora San José Cabo Verde, S.A.

Constructora San José, S.A.

Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.

Constructora Udra Limitada

Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.

Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.

Enerxías Renovables de Galicia, S.A.

Athletic King S.A.U.

Fotovoltaica el Gallo 10, S.L.

Gestión de servicios de la salud S.L.

GSJ Solutions, S.L.

Hospes Brasil Participaciones e Empreendimentos Lda.

Inmobiliaria 2010, S.L.

Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.

Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.

Inversión SanJose Chile Limitada

Inversiones San Jose Andina Ltda.

Sociedad Educacional Andina Lda. (antes Inversiones Hospitalarias Ltda.)

Inversiones Viales Andina Ltda.

AENOR

Outdoor King, S.A.U.
O&M Parc de L'Alba ST-4, S.A.

Parsipanny Corp. S.A.
Poligeneraciones parc de L'Alba ST-4

Puerta de Segura, S.A.

San José Constructora Perú S.A.
Rincon S.A.G.

Running King, S.A.U.

Sociedad Concesionaria Rutas del Loa, S.A.
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
San José Construction Group, Inc
San José France, S.A.S.
San José Maroc, S.A.R.L.A.U.
San José Perú Inmobiliaria, S.A.C.
São José Mozambique, Sociedade Limitada
San José Tecnologías Chile Ltda.
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited
Sanjose Mahavir Supreme Building One Private Limited
San José Real Estate Development, LLC
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.
SanJosé Nuevos Proyectos Salud, Limitada
SanJosé Contracting, L.L.C.
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L.
Sociedad Concesionaria Chile Tecnocontrol
San José Constructora Chile Ltda.
Constructora San José Colombia, S.A.AS.
SJB Mullroser
Tecnoartel Argentina, S.A.
Tecnocontrol Mantenimiento, S.L.U.
Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
Tecnocontrol Chile Ltda.
Top Brands, S.A. (en liquidación)
Trendy King, S.A.U.
Udra Medios, S.A.U.
Udra México S.A. de C.V.
Udra Obras Integrales S.A. de CV
Vision King S.A.U.

AENOR

Xornal de Galicia, S.A.

Xornal Galinet, S.A.U.

Zivar, investimentos inmobiliarios C.

Sociedades asociadas:

Distrito Castellana Norte, S.A.

Panamerican Mal, S.A.

Sociedades multigrupo:

Cresca S.A. (1)

CSJ GVK Projects and Technical SS.PL.

Pinar de Villanueva, S.L.

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 y el estado información no financiera consolidados incluyen 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 2018, 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 2018, extendidos en 112 folios de papel común, así como el Informe de Gestión consolidado adjunto, extendido en 19 folios de papel común, y el Estado de Información no financiera, extendido en 57 folios de papel común, todos ellos impresos 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 2019.

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 Álvarez 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: 2018

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 189 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