

Grupo Empresarial San José, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018 e Informe
de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Grupo Empresarial San José, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Deterioro de participaciones mantenidas en sociedades del grupo y asociadas

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo y asociadas que no cotizan en mercados regulados, tal y como se detalla en la Nota 4.d de la memoria adjunta.

La valoración de dichas participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la Dirección de la Sociedad, que estima como mejor evidencia del importe recuperable de las citadas participaciones el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 107 millones de euros a cierre del ejercicio y cuentan con una corrección por deterioro acumulada hasta el ejercicio 2018 de 5 millones de euros, suponen que consideremos la situación descrita como una cuestión clave de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en obtener y analizar las conclusiones preparadas por la Dirección de la Sociedad respecto a la existencia de deterioro de valor de las citadas participaciones, verificando su corrección aritmética y la adecuación del método de valoración empleado en relación con la inversión mantenida, así como verificar que cumple con los requerimientos de la norma aplicable. Para ello, hemos comprobado el valor teórico contable de las participadas, así como de sus plusvalías tácitas.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las notas 4.d y 7 de las cuentas anuales adjuntas en relación con esta cuestión resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión 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 a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales 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 en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

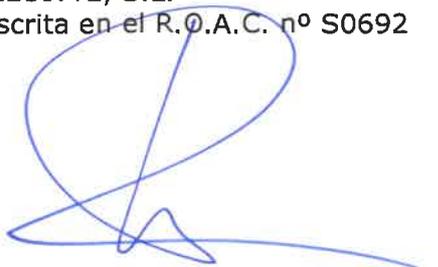
La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 28 de febrero de 2019.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2018 nos nombró como auditores de la Sociedad 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) N° 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.

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

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, 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 de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 de la Sociedad 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 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad 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 entidad 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 entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

Cuentas Anuales del ejercicio 2018 e Informe de Gestión.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN 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	5	4.267	4.877	Capital		1.951	1.951
Inmovilizado material	6	413	422	Prima de Emisión		155.578	155.578
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	7.1	118.703	118.688	Reservas		167.412	167.412
Instrumentos de patrimonio		102.189	102.152	Legal y estatutarias		263	263
Créditos a empresas del Grupo y otros	14.2	16.514	16.536	Otras reservas		167.149	167.149
Inversiones financieras a largo plazo		111	133	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(364.638)	(365.039)
Activo por impuestos diferidos	12.3	36.029	36.531	Resultado del ejercicio		490	401
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		159.523	160.651	TOTAL PATRIMONIO NETO	9	(39.207)	(39.697)
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones a largo plazo	10.1	17.972	17.972
				Deudas a largo plazo	11	-	107.883
				Pasivo por impuestos diferidos	12.3	14.742	14.579
				TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		32.714	140.434
				PASIVO CORRIENTE:			
				Provisiones a corto plazo	10.2	545	545
				Deudas a corto plazo	11	111.473	90
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas	14.2	74.627	86.073
ACTIVO CORRIENTE:				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.437	1.756
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.039	16.370	Proveedores		120	393
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	14.2	6.409	15.864	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	14.2	965	125
Deudores varios		42	312	Personal, remuneraciones pendientes de pago		1.137	995
Administraciones Públicas deudoras	12.1	1.588	194	Administraciones Públicas acreedoras	12.1	2.215	243
Inversiones en empresas Grupo y asociadas	7.2	16.469	10.671	TOTAL PASIVO CORRIENTE		191.082	88.464
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	558	1.509	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		184.589	189.201
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		25.066	28.550				
TOTAL ACTIVO		184.589	189.201				

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2018.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS 2018 Y 2017

(Miles de Euros)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	499	2.300
Otros ingresos de explotación	13.1	21.453	21.586
Gastos de personal		(7.248)	(6.965)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.129)	(5.854)
Cargas sociales	13.2	(1.119)	(1.111)
Otros gastos de explotación		(7.156)	(10.177)
Servicios exteriores	13.4	(7.128)	(8.034)
Tributos		(28)	(28)
Pdás, deterioro y variac de provis por operac comerciales	14.2	-	(2.113)
Otros gastos de gestión corriente		-	(2)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(631)	(631)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.917	6.113
Ingresos financieros		102	5
De valores negociables y otros instrumentos financieros		102	5
Gastos financieros		(6.190)	(5.906)
Por otras deudas con empresas del Grupo y asociadas	14.1	(2.656)	(2.659)
Por otras deudas con terceros		(3.534)	(3.247)
Deterioro y resultado por enajenac. de instrum. financieros		-	388
RESULTADO FINANCIERO		(6.088)	(5.513)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		829	600
Impuestos sobre beneficios	12.2	(339)	(199)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS		490	401
RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio]		490	401

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2018.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		490	401
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
-Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
-Efecto impositivo		-	-
Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
-Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
-Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos		490	401

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Nota	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Rdos.Negat. ejerc.anter.	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2016		1.951	155.578	263	167.149	(323.380)	(41.659)	(40.098)
Distribución del resultado del ejercicio 2016:								
-A resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-	-	-	(41.659)	41.659	-
Ingresos y gastos reconocidos 2017		-	-	-	-	-	401	401
Saldo al 31 de diciembre de 2017		1.951	155.578	263	167.149	(365.039)	401	(39.697)
Distribución del resultado del ejercicio 2017:								
-A compensar rdos. negativos de ejerc. anteriores		-	-	-	-	401	(401)	-
Ingresos y gastos reconocidos 2018		-	-	-	-	-	490	490
Saldo al 31 de diciembre de 2018		1.951	155.578	263	167.149	(364.638)	490	(39.207)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2018.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS 2018 Y 2017
(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Recursos generados por operaciones:			
(+) Resultado antes de impuestos		829	600
(+) Dotación a la amortización		631	631
(+/-) Variación provisiones de explotación		-	2.113
(-) Ingresos financieros	14.1	(601)	(2.305)
(+) Gastos financieros		6.190	5.906
(+/-) Otras ganancias o pérdidas		-	(388)
Total Recursos generados por operaciones		7.049	6.557
Ajuste por otros resultados:			
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio		(218)	(605)
(+/-) Variación del capital corriente operativo		11.077	(8.125)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación		-	342
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES		17.908	(1.831)
Inversiones:			
(-) Inmovilizado intangible		(7)	-
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias		(5)	(3)
(-) Participaciones financieras y otros activos financieros		(15)	(1.091)
Total Inversiones		(27)	(1.094)
Dividendos cobrados	13.1	257	2.200
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión		(5.210)	(1.206)
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES		(4.980)	(100)
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero:			
		(14.004)	1.545
Intereses netos:			
Cobrados		125	(381)
Pagados		152	2.305
		(27)	(2.686)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación		-	1.081
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN		(13.879)	2.245
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO		(951)	314

SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		1.509	1.195
Movimiento habido en el ejercicio		(951)	314
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		558	1.509

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2018.

Grupo Empresarial San José, S.A.

Memoria del ejercicio 2018

1. Constitución, régimen legal y actividades

Constitución

Grupo Empresarial San José, S.A. (en adelante, "la 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.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en el folio 88 del Libro 586 de Sociedades, inscripción 1ª de la hoja nº 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 cotizan en el Mercado Continuo español desde julio de 2009.

Régimen legal

La Sociedad se rige por sus Estatutos, el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales aplicables a este tipo de Sociedades.

Actividades

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

Con fecha 20 de julio de 2009, "Grupo Empresarial San José, S.A." pasó a cotizar en la Bolsa de Valores, negociándose sus acciones en el Sistema de Interconexión Bursátil de las Bolsas Españolas.

El objeto de la Sociedad lo constituye además la promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario; la construcción en general, ya sea por cuenta propia o ajena, personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en régimen de administración, contrata o de cualquier otra forma, de todo tipo de edificaciones y realización de cualquier clase de obras.

Asimismo, la Sociedad podrá suscribir, comprar y, por cualquier título, adquirir acciones y/o participaciones sociales en otras Sociedades Anónimas y/o Limitadas, aun cuando el objeto social de las mismas no coincida con el que es propio de Grupo Empresarial San José, S.A., pudiendo igualmente 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 éstas.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, ésta 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.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le es de aplicación, que es el establecido en:

- i) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- ii) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificado por el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales.
- iii) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- iv) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formuladas por los administradores de la Sociedad, han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, una vez formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2018, y depositadas en el Registro Mercantil de Pontevedra.

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 4.c y 4.d).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales y fondos de comercio (Notas 4.a y 4.b).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Nota 4.d).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.g y 4.h).
- Evaluación de la recuperabilidad de los créditos fiscales (Notas 4.e y 12.3)
- Gestión del riesgo financiero (Nota 8).

d) Principios contables no obligatorios aplicados

Los administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Comparación de la información

La información contenida en la presente memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

g) Fondo de maniobra y situación patrimonial

Según se desprende del balance de situación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 adjunto, a dicha fecha la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 166.016 y 59.914 miles de euros, respectivamente, al ser el activo corriente menor al pasivo corriente.

El incremento habido 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.", por importe de 111.390 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, en virtud del vencimiento de dicho contrato. Los administradores de la Sociedad prevén que los acreedores financieros procederán a ejecutar el derecho que les otorga los warrants emitidos, procediendo a la capitalización íntegra de dicho importe (véase Nota 11.2.b).

Adicionalmente, la Sociedad registra en su pasivo corriente el importe de la deuda con sociedades del Grupo, derivada de la existencia de contratos de financiación de cuenta corriente con sus sociedades filiales, así como del hecho de que la Sociedad es matriz de un Grupo Fiscal (véanse Notas 4.e y 14.2). Los administradores de la Sociedad no prevén dificultades para hacer frente al pago de las deudas en la fecha de su vencimiento.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 39.207 miles de euros. No obstante, la Sociedad no se encuentra en la situación de desequilibrio patrimonial recogida en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital (véase Nota 9.7), en la medida que la deuda financiera sindicada referida al contrato "Grupo Empresarial San José, S.A.", por importe a 31 de diciembre de 2018 de 111.390 miles de euros (véase Nota 11.2.b), tienen carácter de préstamo participativo, habiendo sido recibido de las entidades financieras acreedoras al objeto de fortalecer su situación patrimonial, motivo por el que se formulan las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

h) Consolidación

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y asociadas (véase Nota 7), que formula separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, son formuladas conjuntamente con las presentes, y se han elaborado de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE"). Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de junio de 2018 y depositadas en el Registro Mercantil de Pontevedra.

Las presentes cuentas anuales no reflejan las variaciones del valor que resultarían de consolidar las cuentas anuales de sus sociedades participadas.

Las principales cifras de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, son las siguientes:

	Miles de euros
Capital y prima de emisión	157.529
Reservas y resto de patrimonio asignado a la soc.Dominante	(201.121)
Resultado neto del ejercicio atribuido a la soc.Dominante (Beneficio)	13.198
Activos totales	995.797
Cifra de negocios	758.423

3. Distribución de resultados

Los administradores de la Sociedad 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".

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales de los ejercicios 2018 y 2017, de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado de acuerdo al criterio fijado en la Nota 4.c. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable, se amortizan en un plazo de 10 años.

Fondo de comercio:

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valorará por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El fondo de comercio se amortiza durante su vida útil, estableciéndose de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que esté asignado. La Sociedad amortiza el fondo de comercio en un período de 10 años.

Adicionalmente, dichas unidades generadoras de efectivo se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.c.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se efectúa siguiendo el método lineal, a partir de la puesta en condiciones de funcionamiento de los bienes o de la adquisición del activo, en base a los años de vida útil estimados para cada elemento o grupo de elementos, según el siguiente detalle:

Descripción	Años
Otro inmovilizado	3 – 8

c) Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Las proyecciones son preparadas por la dirección de la Sociedad sobre la base de la experiencia pasada y en función de las mejores estimaciones disponibles, siendo éstas consistentes con la información procedente del exterior.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

d) Instrumentos financieros

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

Por su parte, los derivados financieros (instrumentos financieros cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable del mercado, tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado, cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado, y que se liquida generalmente en una fecha futura), con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

Las cuentas comerciales a cobrar no devengan interés alguno y se registran a su valor nominal. No obstante, se dota una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva que los importes a cobrar serán irrecuperables.

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

La Sociedad ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación. Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

- Préstamos y cuentas a cobrar generados por la Sociedad: activos financieros originados por la Sociedad a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor, se valoran a "coste amortizado" y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando constituyan una unidad de decisión en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera), netas de su impacto fiscal.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Pasivos financieros y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que los emite, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión.

Los principales pasivos financieros que mantiene la Sociedad son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a "coste amortizado".

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

Los acreedores comerciales, con carácter general, no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

e) Impuesto sobre beneficios

"Grupo Empresarial San José S.A." y la práctica totalidad de sus sociedades dependientes españolas en las que posee una participación igual o superior al 75%, tributan por el Impuesto sobre Sociedades en Régimen de Declaración Consolidada desde el ejercicio 2006.

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre el resultado económico, modificado, en su caso, por las diferencias permanentes que surgen respecto al resultado fiscal y que no revierten en periodos subsiguientes.

Los créditos por deducciones y bonificaciones generadas se minoran del impuesto devengado individual siempre que su aplicación sea realizada por el Grupo de Consolidación fiscal en el ejercicio.

Los créditos por deducciones y bonificaciones y los créditos por bases imponibles negativas individuales, previas a la incorporación de la compañía al Grupo de Consolidación Fiscal, se registran siempre que su realización futura esté razonablemente asegurada.

Las diferencias existentes entre la base imponible individual y el resultado contable antes del impuesto del ejercicio, derivado de los diferentes criterios temporales de imputación empleados para determinar ambas magnitudes y susceptibles de revertir en periodos subsiguientes se registran como Impuesto sobre beneficios anticipado o Impuesto sobre beneficios diferido, según corresponda.

Las diferencias derivadas de la aplicación del Régimen Fiscal de Declaración Consolidada, en la medida que sean susceptibles de revertir en caso de modificación de la aplicación de dicho régimen, se registran como impuestos anticipados o impuesto diferidos por consolidación.

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.
- Poligeneració Parc de L´Alba ST-4, 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.

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

1. Los ingresos por prestación de servicios y los gastos se imputan en función del criterio 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.
2. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.
3. Los dividendos recibidos se registran en función de su devengo. De acuerdo con la consulta 2 publicada en el Boletín 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), tanto los dividendos recibidos como los ingresos financieros devengados frente a sociedades del Grupo, se registran en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

g) Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene registradas provisiones para riesgos y gastos, cuyo objeto es cubrir posibles contingencias derivadas de la tenencia de participaciones financieras (véase Nota 10.1).

h) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. A fecha 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no mantiene registrada provisión alguna por este concepto.

i) Transacciones con vinculadas

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

j) Acciones propias

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

A fecha 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no posee acciones propias. Así mismo, la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2018 y 2017 (véase Nota 9.5).

k) Aspectos medioambientales

Debido a la actividad realizada por la Sociedad, no incurre en gastos ni posee activos ni obligaciones de naturaleza medioambiental.

l) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea

superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

m) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- 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.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5. Inmovilizado intangible

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

Ejercicio 2018:

	Miles de euros			
	Saldo 31/12/2017	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Saldo 31/12/2018
Coste:				
Fondo de comercio	6.095	-	-	6.095
Aplicaciones informáticas	135	7	-	142
Total coste	6.230	7	-	6.237
Amortización acumulada:				
Fondo de comercio	(1.220)	(609)	-	(1.829)
Aplicaciones informáticas	(133)	(8)	-	(141)
Total amortización acumulada	(1.353)	(617)	-	(1.970)
Coste Neto	4.877	(610)	-	4.267

Ejercicio 2017:

	Miles de euros
--	----------------

	Saldo 31/12/2016	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Saldo 31/12/2017
Coste:				
Fondo de comercio	6.095	-	-	6.095
Aplicaciones informáticas	135	-	-	135
Total coste	6.230	-	-	6.230
Amortización acumulada:				
Fondo de comercio	(610)	(610)	-	(1.220)
Aplicaciones informáticas	(132)	(1)	-	(133)
Total amortización acumulada	(742)	(611)	-	(1.353)
Coste Neto	5.488	(611)	-	4.877

La Sociedad mantiene registrado en su balance de situación un fondo de comercio por importe de 6.095 miles de euros, asociado a la participación en la sociedad "Constructora San José, S.A.", que constituye la principal Unidad Generadora de Efectivo (UGE) del Grupo SANJOSE, del que la Sociedad es Sociedad Dominante.

Al objeto de proceder a su amortización, la Sociedad presume su vida útil en 10 años, y que su recuperación es lineal de acuerdo a un enfoque prospectivo, a partir del 1 de enero de 2016. Adicionalmente, la dirección de la Sociedad evalúa periódicamente la recuperabilidad de este activo, sobre la base de los flujos previstos conforme al plan de negocio del Grupo. A 31 de diciembre de 2018, no se identifica necesidad de registrar deterioro alguno relacionado con este epígrafe.

El coste de los activos intangibles en uso totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 132 miles de euros.

6. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2018:

	Miles de euros		
	Saldo 31-12-2017	Adiciones / (Dotaciones)	Saldo 31-12-2018
Coste:			
Otro inmovilizado material	1.260	5	1.265
Total coste	1.260	5	1.265
Amortización acumulada:			
Otro inmovilizado material	(838)	(14)	(852)
Total amortización acumulada	(838)	(14)	(852)
Inmovilizado material neto	422	(9)	413

Ejercicio 2017:

	Miles de euros

	Saldo 31-12-2016	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Saldo 31-12-2017
Coste:				
Otro inmovilizado material	1.257	3	-	1.260
Total coste	1.257	3	-	1.260
Amortización acumulada:				
Otro inmovilizado material	(818)	(20)	-	(838)
Total amortización acumulada	(818)	(20)	-	(838)
Inmovilizado material neto	439	(17)	-	422

En este epígrafe se incluye principalmente equipos para procesos de información.

El coste de los bienes en uso totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 809 y 787 miles de euros, respectivamente.

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que den adecuada cobertura a los elementos del inmovilizado material. Los administradores de la Sociedad estiman que las coberturas actualmente contratadas son suficientes.

7. Empresas del Grupo y asociadas

7.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

El detalle de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como los principales movimientos habidos, son los siguientes:

Ejercicio 2018:

	Miles de Euros			
	Saldo a 31/12/2017	Intereses y Dif. de de Cambio	Traspasos	Saldo a 31/12/2018
Instrumentos de patrimonio				
Coste	107.566	-	37	107.603
Deterioro	(5.414)	-	-	(5.414)
	102.152		37	102.189
Créditos y préstamos concedidos	16.536	15	(37)	16.514
Total	118.688	15	-	118.703

Ejercicio 2017:

	Miles de Euros				Saldo a 31/12/2017
	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Instrumentos de patrimonio					
Coste	103.749	297	-	3.520	107.566
Deterioro	(5.761)	-	342	5	(5.414)
	97.988	297	342	3.525	102.152
Créditos y préstamos concedidos	19.609	452	-	(3.525)	16.536
Total	117.597	749	342	-	118.688

Los trasposos habidos durante el ejercicio 2018 corresponden a la capitalización del préstamo participativo que la sociedad mantenía con su participada "GSJ Solutions, S.L.U."

Los trasposos habidos durante el ejercicio 2017 se correspondían, principalmente, a la operación de compensación de pérdidas de la sociedad participada "San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.", mediante aportación del préstamo participativo que la Sociedad le tenía concedido, al objeto de reforzar la situación patrimonial de esta sociedad. Así mismo, durante el ejercicio 2018 la Sociedad registró una reversión parcial del deterioro asociado a sus participaciones financieras, por importe de 342 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

El detalle de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas, así como de los créditos y préstamos concedidos a fecha 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Ejercicio 2018:

	% de participación		Miles de euros				Créditos concedidos a largo plazo (*)
			Valor en libros de la participación				
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Coste Neto	
Empresas del Grupo :							
Constructora San José, S.A. (a)	99,79%	-	92.510	-	-	92.510	-
San José Concesiones y Servicios, S.A.U. (b)	100,00%	-	2.446	-	-	2.446	-
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U. (b)	100,00%	-	7.564	-	(2.634)	4.930	400
Energías Renovables de Galicia, S.A (b)	25,00%	75,00%	662	-	(529)	133	-
Cadena de Tiendas, S.A.U. (b)	100,00%	-	60	-	-	60	-
Comercial Udra, S.A.U. (b)	100,00%	-	1.748	-	-	1.748	-
Constructora Udra Limitada (a)	7,00%	69,85%	25	-	-	25	-
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH (b)	100,00%	-	730	-	(730)	-	-
Udra Medios, S.A.U. (b)	100,00%	-	1.500	-	(1.500)	-	14.100
Xornal de Galicia. S.A. (b)	-	92,73%	-	-	-	-	2.014
Udra México, S.A. de C.V. (c)	0,09%	99,91%	21	-	(21)	-	-
GSJ Solutions, S.L.U.(a)	100%	-	337	-	-	337	-
TOTAL			107.603	-	(5.414)	102.189	16.514

(a) Sociedades auditadas por Deloitte

(b) Sociedades no auditadas.

(c) Sociedades auditadas por otras auditoras

(*) El importe al 31 de diciembre de 2018 recogido en el epígrafe "Créditos y préstamos concedidos", por 16.514 miles de euros, corresponde principalmente a los préstamos participativos concedidos por la Sociedad a sus participadas. Estos préstamos devengan un interés variable determinado en función de la evolución del resultado de las sociedades participadas (véase Nota 14).

Ejercicio 2017:

	% de participación		Miles de euros					Créditos concedidos a largo plazo (*)
			Valor en libros de la participación					
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Coste Neto		
<u>Empresas del Grupo:</u>								
Constructora San José, S.A. (a)	99,79%	-	92.510	-	-	92.510	-	
San José Concesiones y Servicios, S.A.U. (b)	100,00%	-	2.446	-	-	2.446	-	
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U. (b)	100,00%	-	7.564	335	(2.634)	4.930	400	
Enerxías Renovables de Galicia, S.A (b)	25,00%	75,00%	662	4	(529)	133	-	
Cadena de Tiendas, S.A.U. (b)	100,00%	-	60	-	-	60	-	
Comercial Udra, S.A.U. (b)	100,00%	-	1.748	-	-	1.748	-	
Constructora Udra Limitada (a)	7,00%	69,85%	25	-	-	25	-	
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH (b)	100,00%	-	730	-	(730)	-	-	
Udra Medios, S.A.U. (b)	100,00%	-	1.500	-	(1.500)	-	14.100	
Xornal de Galicia. S.A. (b)	-	92,73%	-	-	-	-	1.998	
Udra México, S.A. de C.V. (c)	0,0874%	99,9126%	21	-	(21)	-	-	
G SJ Solutions, S.L.U.(a)	100%	-	300	3	-	300	38	
TOTAL			107.566	342	(5.414)	102.152	16.536	

(a) Sociedades auditadas por Deloitte

(b) Sociedades no auditadas.

(c) Sociedades auditadas por otras auditoras

(*) El importe al 31 de diciembre de 2017 recogido en el epígrafe "Créditos y préstamos concedidos", por 16.536 miles de euros, corresponde principalmente a los préstamos participativos concedidos por la Sociedad a sus participadas. Estos préstamos devengan un interés variable determinado en función de la evolución del resultado de las sociedades participadas (véase Nota 14).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene dotada una provisión por importe total de 17.972 miles de euros, que se registra en el epígrafe "Provisión para riesgos y gastos" del pasivo no corriente del balance de situación adjunto, cuyo objeto es cubrir posibles contingencias derivadas de la tenencia de estas participaciones financieras (véase Nota 10.1).

La información más significativa relacionada con las empresas en las que participa la Sociedad, al cierre del ejercicio 2018 y 2017, es la siguiente:

Ejercicio 2018:

			Miles de euros (*)				
			Capital y Prima	Resultado		Resto de Patrimonio Neto	Total Patrimonio Neto
				De explotación	Del ejercicio		
Empresas del Grupo:							
Constructora San José, S.A.	Construcción, compra-venta de terrenos	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	8.076	11.112	3.249	109.061	120.386
GSI Solutions, S.L.U.	Servicios de Ingeniería	Ronda de Poniente, 11 – Tres Cantos (Madrid)	300	(225)	(168)	30	162
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	Prestación de servicios integrales de asistencia sanitaria y social.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	2.446	(6)	7	131	2.584
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	Construcción, prestación de servicios y gestión de contratos energéticos.	Ronda de Poniente, 11 – Tres Cantos (Madrid)	4.039	(358)	(359)	(1.710)	1.970
Cadena de Tiendas, S.A.U.	Almacenamiento, distribución y comercialización de toda clase de	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	60	-	9	625	694
Comercial Udra, S.A.U.	Almacenamiento, distribución y comercialización de pptos.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	4.182	-	430	1.917	6.529
Constructora Udra Limitada	Construcción completa, conservación y reparación.	C/ 1º de Dezembro, 12-14 - Monção (Portugal)	350	254	322	5.150	5.822
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH	Construcción.	Gewerparkrinh, 1315299 Mullroser. Alemania	625	(5)	(5)	(5.716)	(5.096)
Enerxias Renovables de Galicia, S.A.	Producción y comercialización de energía eléctrica, mediante energías renovables	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	2.649	(17)	18	(2.115)	552
Udra Medios, S.A.U.	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	1.500	11	263	(14.528)	(12.765)
Udra México, S.A. de C.V.	Sociedad de cartera	Miravalle, México	1.628	99	31	(427)	1.232

(*) Datos correspondientes a los estados financieros individuales de cada una de las sociedades participadas.

Ejercicio 2017:

			Miles de euros (*)				
			Capital y Prima	Resultado		Resto de Patrimonio Neto	Total Patrimonio Neto
				De explotación	Del ejercicio		
Empresas del Grupo:							
Constructora San José, S.A.	Construcción, compra-venta de terrenos	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	8.076	8.218	2.459	106.677	117.212
GSJ Solutions, S.L.U.	Servicios de Ingeniería	Ronda de Poniente, 11 – Tres Cantos (Madrid)	300	53	39	(38)	301
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	Prestación de servicios integrales de asistencia sanitaria y social.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	2.446	(7)	441	(325)	2.562
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	Construcción, prestación de servicios y gestión de contratos energéticos.	Ronda de Poniente, 11 – Tres Cantos (Madrid)	4.039	(466)	(438)	(1.329)	4.930
Cadena de Tiendas, S.A.U.	Almacenamiento, distribución y comercialización de toda clase de mercancías y géneros de consumo.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	60	(1)	12	612	684
Comercial Udra, S.A.U.	Almacenamiento, distribución y comercialización de pptos. manufacturados.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	4.181	(39)	286	1.889	6.356
Constructora Udra Limitada	Construcción completa, conservación y reparación.	C/ 1º de Dezembro, 12-14 - Monção (Portugal)	350	731	625	4.526	5.501
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH	Construcción.	Gewerparkrinh, 1315299 Mullroser. Alemania	625	14	14	(5.731)	(5.092)
Energías Renovables de Galicia, S.A.	Producción y comercialización de energía eléctrica, mediante energías renovables	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	2.649	(7)	17	(2.132)	534
Udra Medios, S.A.U.	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	1.500	(1)	30	(14.575)	(13.045)
Udra México, S.A. de C.V.	Sociedad de cartera	Miravalle, México	1.628	414	289	(758)	1.159

(*) Datos correspondientes a los estados financieros individuales de cada una de las sociedades participadas.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en bolsa al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

7.2 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El saldo del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” se corresponde principalmente a los contratos de cuenta corriente financiera que la Sociedad mantiene con sociedades del Grupo, que devengan un interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. El detalle por sociedad participada al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 se recoge en la Nota 14.2.

Adicionalmente, por el hecho de que la Sociedad es cabecera del Grupo consolidado fiscal, se registra en este epígrafe del balance de situación la posición deudora frente a las distintas sociedades que integran el Grupo fiscal, por importe total de 3.738 y 3.608 miles de euros, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente,

correspondiente al importe a ingresar por concepto de impuesto sobre sociedades de las sociedades del Grupo que se integran en el perímetro fiscal (véase Nota 14.2).

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En el presente epígrafe se incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial no superior a tres meses. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable, sin que existan restricciones a su disponibilidad.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que pueden tener un potencial impacto en la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes e 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales con empresas del Grupo. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la dirección de la Sociedad 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 adjuntos, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición de la Sociedad al riesgo de crédito, sin tener en cuenta las garantías constituidas u otras mejoras crediticias.

La Sociedad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición concentrada en empresas del Grupo y vinculadas, siendo por tanto el riesgo de crédito asociado a la actividad de estas empresas.

La Sociedad 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.

b) Riesgo de liquidez:

La Sociedad se integra en el sistema de tesorería centralizada del Grupo SANJOSE del que es la Sociedad Dominante, disponiendo de líneas de descuento a corto plazo del Grupo, y pudiendo obtener liquidez del Grupo si las circunstancias lo exigieran. El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Con fecha 30 de diciembre de 2014, el Grupo SANJOSE firmó acuerdos de novación modificativa no extintiva de la deuda sindicada del Grupo en España, habiéndose alcanzado nuevos términos que acomodan los plazos de devolución de la misma a la generación de flujos del Grupo (véase Nota 11).

c) Riesgo de mercado:

- Riesgo de tipo de interés: tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Con el objeto de minimizar dicho efecto, es política de la Sociedad contratar instrumentos financieros derivados de cobertura de tipos de interés. A 31 de diciembre de 2018, debido a que gran parte de la financiación de la Sociedad está retribuida a un tipo de interés fijo (véase Nota 11.2.b), no posee instrumentos financieros derivados.

- Riesgo de tipo de cambio: la Sociedad no tiene a 31 de diciembre de 2018 posiciones en moneda extranjera. Así mismo, no posee contratos de cobertura de tipos de cambio. Su exposición en divisa corresponde principalmente a sus participaciones en sociedades del grupo que pudieran operar en un entorno cuya moneda sea distinta al euro (véase Nota 7.1). Es política del Grupo que la financiación de estas unidades, si fuera precisa, se contrata en moneda local.

9. Patrimonio Neto

9.1 Capital Social

El capital social de la Sociedad 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 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 único accionista con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad 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, 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 11.2).

Los administradores de la Sociedad 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 11.2.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.

9.2 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.

9.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar 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. Al cierre del ejercicio 2018 la reserva legal no está totalmente constituida.

9.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

Existen limitaciones al reparto de dividendos referidas a los compromisos adquiridos en el contexto de la financiación sindicada a nivel Grupo (véase Nota 11.2), además de las referentes a la reserva por fondo de comercio (véase Nota 9.6).

9.5 Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene autocartera, ni ha efectuado operación alguna con acciones propias durante los ejercicios 2018 y 2017.

9.6 Reserva por fondo de comercio

Conforme a lo establecido en el art.273 de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el ejercicio 2015, en la aplicación del resultado de cada ejercicio debía dotarse una reserva indisponible equivalente al fondo de comercio que figura en el activo del balance de situación, destinándose a tal efecto una cifra del beneficio que represente, al menos, un cinco por ciento del importe del citado fondo de comercio.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 dicha reserva asciende a 762 miles de euros, registrada en el epígrafe "Reservas voluntarias" del patrimonio neto de la Sociedad. En la medida que el valor neto contable del fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2018 es superior, la reserva por fondo de comercio tiene el carácter de indisponible a dicha fecha.

9.7 Situación patrimonial

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 39.207 miles de euros. No obstante, la Sociedad no se encuentra en la situación de desequilibrio patrimonial recogida en el art. 363 de la Ley de Sociedades de Capital en la medida que ha dicha fecha posee un préstamo participativo por importe de 111.390 miles de euros (véanse Notas 11.2 y 9.1), recibido de las entidades financieras acreedoras, al objeto de fortalecer su situación patrimonial.

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 del cálculo de los importes mínimos para la reducción de capital y liquidación de sociedades.

10. Provisiones y contingencias

10.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo registradas en el balance de situación al cierre del ejercicio 2018 y 2017, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

Ejercicio 2018:

	Miles de Euros		
	Saldo a 31-12-2017	Adiciones	Saldo a 31-12-2018
Provisión de riesgos y gastos	17.972	-	17.972
Total	17.972	-	17.972

Ejercicio 2017:

	Miles de Euros			Saldo a 31-12-2017
	Saldo a 31-12-2016	Adiciones	Reversiones	
Provisión de riesgos y gastos	18.018	3	(49)	17.972
Total	18.018	3	(49)	17.972

En el presente epígrafe se incluyen principalmente las provisiones dotadas por la Sociedad al objeto de cubrir posibles contingencias derivadas de la tenencia de participaciones financieras con fondos propios negativos, adicionales al deterioro de las propias participaciones que pudiera estar registrado a la fecha (véase Nota 7.1).

El detalle de la provisión, por sociedad participada, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
SJB Müllroser Baugesellschaft mbH	5.110	5.110
Udra Medios, S.A.U.	12.862	12.862
Total	17.972	17.972

10.2 Provisiones a corto plazo

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad mantiene registradas provisiones a corto plazo por importe de 545 miles de euros, cuyo objeto es cubrir contingencias derivadas de su actividad habitual.

10.3 Contingencias

Los administradores de la Sociedad no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas, adicional a los registrados en los presentes estados financieros a 31 de diciembre de 2018.

11. Deuda financiera

El detalle de este epígrafe del balance de situación adjunto, es el siguiente:

Ejercicio 2018:

	Miles de euros		
	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y Partidas a Pagar	Total
Deuda sindicada (Nota 11.2)	-	111.390	111.390
Otros pasivos financieros (Nota 11.1)	-	83	83
Total pasivos financieros corrientes	-	111.473	111.473

Ejercicio 2017:

	Miles de euros		
	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y Partidas a Pagar	Total
Deuda sindicada (Nota 11.2)	-	107.883	107.883
Total pasivos financieros no corrientes	-	107.883	107.883
Otros pasivos financieros (Nota 11.1)	-	90	90
Total pasivos financieros corrientes	-	90	90

11.1. Otros pasivos financieros

El saldo del epígrafe “Otros pasivos financieros” corresponde principalmente a cuentas corrientes financieras con Accionistas, Alta Dirección y otros empleados del Grupo, que devengan un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor, y cuyo vencimiento se renueva anualmente de forma tácita (véase Nota 14.2).

11.2. Créditos sindicados

El Grupo SANJOSE culminó en el ejercicio 2009 un proceso de reestructuración 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 Empresarial San José, S.A.” 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 la de un conjunto de contratos de financiación bilaterales. Las condiciones de la nueva financiación se concretan a través de los siguientes dos 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 16).

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 siguientes condiciones: i) Repago o conversión íntegra de la deuda relativa al “Contrato Grupo Empresarial San José, S.A.” (véase Nota 11.2.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.

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.” quedó liberada de las garantías solidarias otorgadas a los acreedores financieros de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.”. Así mismo, está 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 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 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 el momento de la ejecución, 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 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 9.1).

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, la obtención de diversos certificados e informes complementarios, la novación y cancelación de determinadas garantías personales y reales y el otorgamiento de nuevas garantías reales y la emisión de los warrants. A cierre del ejercicio 2015 se habían realizado la totalidad de exigencias establecidas, quedando sin efecto dichas condiciones resolutorias.

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.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen de Consolidación Fiscal, con el número de Grupo 002/06, siendo la Sociedad Dominante del grupo fiscal.

12.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos deudores corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<u>Activos corrientes:</u>		
Hacienda Pública, deudora por Retenciones	534	-
Hacienda Pública, deudora por IS y otros	1.054	194
Total	1.588	194

El detalle de los saldos acreedores corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<u>Pasivos corrientes:</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.865	438
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	255	265
Hacienda Pública a compensar regularización	-	(540)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	95	80
Total	2.215	243

Con fecha 1 de enero de 2012, la Sociedad junto con la mayoría de sus filiales con porcentaje superior a 50% y varias UTES optó por realizar la declaración de IVA como Grupo en régimen general, obteniendo el número 111/12.

12.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable y la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles Euros	
	2018	2017
Resultado antes de impuestos	829	600
Diferencias permanentes		
Aumento	853	382
Disminuciones	(257)	-
Base Imponible previa	1.425	982
BI no computable para registro contable	-	-
BI para el cálculo del gasto contable	1.425	982
Cuota previa 25%	356	(246)
Deducciones	(89)	1
Gasto por IS pagado en el exterior	-	-
Gasto por impuesto de sociedades	267	(245)
Diferencias temporales:		
Aumento Imp.Anticipado	64	-
Disminuciones Imp.Anticipado	-	(1)
Aumento Imp.Diferido	-	-
Compensación crédito fiscal	(87)	(904)
Compensación de deducciones pendientes		(421)
Pagos a cuenta	(1.223)	(2.122)
Importe a (pagar) / devolver	(979)	(3.203)
-Parte compensada con el Grupo Fiscal	(744)	(3.106)
-Crédito fiscal	(235)	(97)

El Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre de 2016, por el que se aprobaban medidas tributarias, introdujo en la legislación fiscal 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. Así mismo, se exigía la reversión fiscal del deterioro de participaciones financieras, que fueron fiscalmente deducibles en la base imponible con anterioridad al 1 de enero de 2013. La Sociedad ha procedido a regularizar un importe pendiente, adicional a la regularización de los ejercicios 2016 y 2017, registrándose un menor gasto por impuesto de sociedades en este ejercicio por importe de 46 miles de euros.

En relación con la reversión fiscal del deterioro de los valores representativos de determinadas participaciones en el capital de empresas (RDL 3/2016), la Sociedad registró al cierre del ejercicio 2016 un pasivo de naturaleza fiscal por importe de 182 miles de euros, en cuya cuantificación se han considerado las situaciones específicas de cada deterioro de los valores representativos de la participación en el capital de sus participadas que hayan resultado fiscalmente deducibles, así como las potenciales restricciones de carácter legal, contractual o de otro tipo en relación con la posible transmisibilidad de dichas participaciones.

12.3. Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como el movimiento habido en dichos ejercicios, es el siguiente:

Ejercicio 2018:

	Miles de euros			
	31.12.2017	Impuesto del ejercicio	Regularizaciones y otros	31.12.2018
Diferencias temporarias por dotación cartera inversión	-	-	-	-
Diferencias temporarias por otros conceptos	2.295	259	(1)	2.553
Deducciones pendientes aplicación	-	-	-	-
Créditos por pérdidas previas al Grupo	2.429	(681)	-	1.748
Créditos por pérdidas a compensar del grupo fiscal (Nota 14.2)	31.807	(80)	1	31.728
Total	36.531	(502)	-	36.029

Ejercicio 2017:

	Miles de euros			
	31.12.2016	Impuesto del ejercicio	Regularizaciones y otros	31.12.2017
Diferencias temporarias por dotación cartera inversión	-	-	-	-
Diferencias temporarias por otros conceptos	2.372	-	(77)	2295
Deducciones pendientes aplicación	346	(421)	75	-
Créditos por pérdidas previas al Grupo	2.429	-	-	2.429
Créditos por pérdidas a compensar del grupo fiscal (Nota 14.2)	33.138	(904)	(427)	31.807
Total	38.284	(1.1325)	(6429)	36.531

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 créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones fiscales pendientes de aplicar.

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como el movimiento habido en dichos ejercicios, es el siguiente:

Ejercicio 2018:

	Miles de euros			
	31.12.2017	Impuesto del ejercicio	Regularizaciones y otros	31.12.2018
Dif. Temp. por imputación de provisión cartera inversión	137	-	(46)	91
Diferencias temporarias por márgenes en oper.grupo	13.447	(46)	46	13.447
Cuenta a pagar a soc.del Grupo por IS (Nota 14.2)	995	209	1	1.205
Total	14.579	163	1	14.743

Ejercicio 2017:

	Miles de euros			
	31.12.2016	Impuesto del ejercicio	Regularizaciones y otros	31.12.2017
Dif. Temp. por imputación de provisión cartera inversión	182	(46)	1	137
Diferencias temporarias por márgenes en oper.grupo	13.447	-	-	13.447
Cuenta a pagar a soc.del Grupo por IS (Nota 14.2)	1.422	(180)	(247)	995
Total	15.051	(226)	(246)	14.579

Bases Imponibles Negativas

Tras las operaciones de fusión con absorción habidas en años anteriores, la Sociedad es la sucesora universal de los derechos y obligaciones tributarias de todas las compañías absorbidas. Como consecuencia, la Sociedad tiene las siguientes bases imponibles negativas pendientes de aplicación:

Ejercicio de generación	Miles de euros
2004	0,06
2005	0,27
2006	538
2007	6.695,00
2008	12.198,00
	19.431,33

Adicionalmente, la Sociedad tiene las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensación generadas dentro del Grupo de consolidación fiscal al que pertenece:

Ejercicio de Generación	Miles de euros
2008	26.059,00
2009	40.177,00
2010	0,05
2012	751
2013	10
2015	402.084,00
	469.081,05

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad tiene activadas bases imponibles negativas generando un crédito fiscal por importe total de 34.236 y 32.236 miles de euros, respectivamente.

La dirección de la Sociedad ha evaluado la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos en base las proyecciones de las distintas actividades desarrolladas por el Grupo para el período 2019-2028, 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, 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 el ejercicio 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, se están poniendo de manifiesto durante los últimos ejercicios. 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 medio de la actividad total de construcción para el período 2019-2028 en torno al 9%.
 - Margen de EBITDA relativamente estable, en niveles medios del 6,5%.
 - 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.

En base al *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.

Deducciones

La legislación en vigor relativa al Impuesto sobre Sociedades establece diversos incentivos fiscales. Las 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.

La Sociedad tiene las siguientes deducciones pendientes de aplicación, tanto derivadas de sus actividades realizadas, como por deducciones transmitidas por las entidades absorbidas:

Deducciones	Año	Miles de euros
Deducción por donativos	2017	0,6
Deducción por amortiz.	2017	0,08
Deducción por doble imposición	2016	6
Deducción por donativos	2016	0,6
Deducción por amortiz.	2016	0,08
Deducción por doble imposición	2015	23
Deducción por donativos	2015	0,5
Deducción por amortiz.	2015	0,08
Deducción por actividades de formación	2011	0,1
Deducción por actividades de formación	2010	0,06
Deducción por actividades de formación	2009	0,08
		31,18

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no mantiene registrados los créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar.

12.4. Impuestos abiertos a inspección fiscal

En la actualidad la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los siguientes impuestos:

Impuesto	Ejercicios
I.V.A.	2014-2017
I.R.P.F.	2014-2017
Impuesto sobre Sociedades	2013-2016

Respecto al impuesto sobre sociedades, de acuerdo con la nueva legislación el derecho de la Administración 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 2007.

Las mencionadas declaraciones, así como las correspondientes al resto de los impuestos a los que se encuentra sujeta la Sociedad, no pueden considerarse definitivas hasta que transcurra el plazo de prescripción o bien hasta su inspección y aceptación por las autoridades fiscales.

12.5. Operaciones acogidas a Régimen especial de neutralidad fiscal

El 1 de julio de 1994 “Grupo Empresarial San José, S.A.” amplió su capital social mediante la aportación no dineraria de acciones de la sociedad “Constructora San Jose S.A.”, operación realizada conforme al régimen especial de neutralidad fiscal regulado en la Ley 29/1991. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio.

El 22 de octubre de 1999, la Sociedad suscribió acciones de “Inmobiliaria Udra, S.A.” mediante la aportación no dineraria de acciones de “Pontegran S.L.”, operación realizada conforme el régimen especial de neutralidad fiscal regulado en la ley 43/1995. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio.

El 27 de junio de 2005, la Sociedad suscribió acciones de “Constructora San José S.A.” mediante la aportación no dineraria de las acciones de “Inmobiliaria Udra S.A.”. Esta operación se acogió al régimen de neutralidad fiscal contenido con el capítulo VIII Título VIII del R.D.L. 4/2004 de 5 de marzo del Impuesto sobre Sociedades. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio.

Con fecha 2 de junio de 2006, la Sociedad suscribió acciones de “Comercial Udra, S.A.U.” mediante la aportación no dineraria de las acciones de las sociedades “Arserex S.A.U.” y “Basket King S.A.”. Esta operación se acogió al régimen de neutralidad fiscal contenido con el capítulo VIII Título VIII del R.D.L. 4/2004 de 5 de marzo del Impuesto sobre Sociedades. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio.

Con fecha 19 de junio de 2006, la Sociedad suscribió acciones de “Grupo Empresarial San José, S.A.” (sociedad con la que se fusionó en el ejercicio 2008 –véase Nota 1-, adoptando su denominación social) mediante la aportación no dineraria de las acciones de “Constructora San José, S.A.”. Esta operación se acogió al régimen de neutralidad fiscal contenido con el capítulo VIII Título VIII del R.D.L. 4/2004 de 5 de marzo del Impuesto sobre Sociedades. Esta operación se detalla en la memoria de dicho ejercicio.

12.6 Subrogación de la Sociedad en las obligaciones fiscales de las sociedades absorbidas

Fusión por absorción de “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” con “Miralepa Cartera, S.L.” y “Parquesol inmobiliaria y Proyectos, S.L.”.

En el ejercicio 2006, la sociedad “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A.” absorbió a “Miralepa Cartera, S.L.” y a “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.”, sociedad esta última que en el año 2000 había absorbido, a su vez, a determinadas compañías. El artículo 90 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (*Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo*) establece que cuando se realiza una operación de reestructuración que determina una sucesión a título universal, como es el caso de las absorciones anteriormente señaladas, se transmiten a la entidad adquirente los derechos y las obligaciones tributarias de las entidades absorbidas. Por este motivo, la Sociedad adquirió, entre otras, las obligaciones de carácter fiscal contraídas por las sociedades absorbidas. No obstante, los administradores de la Sociedad no prevén que se deriven pasivos de importancia para la misma como consecuencia de la citada operación.

Asimismo, en el proyecto y en los acuerdos de fusión de la Sociedad con “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.” y con “Miralepa Cartera, S.L.” se especificaba que la operación se acogería al régimen tributario especial previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual fue comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Segregación de rama de actividad de la sociedad Grupo Empresarial San José, S.A. y consecuente ampliación de capital de la sociedad beneficiaria San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

Con fecha 30 de junio de 2010, se elevó a público el acuerdo por el cual “Grupo Empresarial San José, S.A.” segregó de su patrimonio la rama de actividad inmobiliaria, y la transmitió en bloque por sucesión universal a su sociedad participada entonces “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, que aumentó su capital en la cuantía necesaria. Tras dicha operación, la Sociedad continúa con los medios materiales y humanos para la prestación de actividad relativa a sus otras ramas de actividad.

La aportación de rama se realizó con efectos retroactivos contables desde el 1 de enero de 2010. Dicha operación de segregación se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades de capital, número 3/2009, y en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, establecido por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndose comunicado con a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Tributaria con fecha 2 de noviembre de 2010.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios y Otros ingresos de explotación

La distribución por actividades del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2018 y 2017, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos por actividad holding (Nota 14.1):		
Dividendos recibidos	257	2.200
Ingresos financieros	242	100
Total	499	2.300

En “Ingresos por actividad de holding” se incluyen principalmente los ingresos financieros por la financiación otorgada a las sociedades participadas, así como los dividendos recibidos de éstas.

En el epígrafe “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta, se incluye un importe de 21.331 y 21.574 miles de euros, respectivamente, que corresponde principalmente a ingresos por prestación de servicios de administración y gestión que la Sociedad presta a sus sociedades participadas (véase Nota 14.1).

13.2 Cargas sociales

El desglose de esta partida en los ejercicios 2018 y 2017, es como sigue:

	Miles de euros	
	2018	2017
Seguridad Social	782	770
Otros gastos sociales	337	341
Total	1.119	1.111

13.3 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

Categorías	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados Superiores	26	14	27	16
Titulados Medios	9	10	9	10
Administrativos	2	12	4	13
Operarios y personal técnico	2	0	0	0
Total	39	36	40	39

La plantilla a 31 de diciembre de 2018 era de 79 trabajadores, de los cuales 40 eran hombres y 39 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 1 trabajadora, siendo titulada superior. 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.

13.4 Servicios exteriores

El desglose de esta partida en los ejercicios 2018 y 2017, es como sigue:

	Miles de euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	391	389
Servicios de profesionales independientes	692	607
Primas de seguros	467	302
Servicios bancarios y similares	1	2
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	19	18
Suministros	4	3
Otros servicios	5.554	6.713
Total	7.128	8.034

En el epígrafe "Otros servicios" se incluye principalmente el importe de los servicios facturados por empresas del Grupo, por importes de 4.892 y 5.986 miles de euros, en los ejercicios 2018 y 2017 respectivamente, (véase Nota 14.1).

13.5 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 de la Sociedad, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a su red profesional y de colaboradores, han sido los siguientes:

Ejercicio 2018:

Descripción	Miles de euros
Servicios de auditoría	38
Otros servicios de verificación	31
Total servicios de auditoría y relacionados	69
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Otros servicios	-
Total	69

Ejercicio 2017:

Descripción	Miles de euros
Servicios de auditoría	37
Otros servicios de verificación	30
Total servicios de auditoría y relacionados	67
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Otros servicios	-
Total	67

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

Ejercicio 2018:

	Miles de euros			
	Prestación de servicios (Nota 13.1)	Recepción de servicios (Nota 13.4)	Gastos financieros	Ingresos financieros (Nota 13.1)
Comercial Udra, S.A.U.	435	-	53	257
Pinos Altos X.R., S.L.	-	115	-	-
Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	286	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	416	-	-	-
Constructora San José, S.A.	14.525	4.892	2.427	1
San Jose Concesiones y Servicios, S.A.U.	507	-	14	-
San Jose Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	234	-	-	69
Xornal de Galicia, S.A.U.	-	-	-	16
Udramedios, S.A.U.	-	-	142	-
Constructora Udra Limitada	906	-	-	-
Cadena de Tiendas, S.A.	-	-	18	-
San José Inmobiliaria Perú S.A.C.	312	-	-	-
Constructora San José Colombia, S.A.S.	-	-	-	-
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	-	-	-	-
Concesionaria San Jose Tecnocontrol, S.A.	594	-	-	11
Constructora Sanjose Chile Ltda.	1.527	-	-	144
Fotovoltaica El Gallo, S.A.	113	-	-	-
Constructora San José Argentina, S.A.	50	-	-	-
Udra México S.A. de C.V.	416	-	-	-
GVK Projects & Technical Services Ltd	922	-	-	-
Otras sociedades del Grupo	84	-	2	1
Total	21.327	5.007	2.656	499

Ejercicio 2017:

	Miles de euros			
	Prestación de servicios (Nota 13.1)	Recepción de servicios (Nota 13.4)	Gastos financieros	Ingresos financieros (Nota 13.1)
Comercial Udra, S.A.U.	408	-	92	2.200
Pinos Altos X.R., S.L.	-	113	-	-
Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	270	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	420	-	-	-
Constructora San José, S.A.	15.076	5.986	2.375	-
San Jose Concesiones y Servicios, S.A.U.	540	-	35	-
San Jose Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	239	-	-	81
Xornal de Galicia, S.A.U.	-	-	-	18
Udramedios, S.A.U.	-	-	139	-
Constructora Udra Limitada	828	-	-	-
Cadena de Tiendas, S.A.	-	-	17	-
San José Inmobiliaria Perú S.A.C.	406	-	-	-
Constructora San José Colombia, S.A.S.	1	-	-	-
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	15	-	-	-
Concesionaria San Jose Tecnocontrol, S.A.	575	-	-	-
Constructora Sanjose Chile Ltda.	2.402	-	-	-
Fotovoltaica El Gallo, S.A.	112	-	-	-
Constructora San José Argentina, S.A.	70	-	-	-
Udra México S.A. de C.V.	150	-	-	-
Otras sociedades del Grupo	62	-	1	1
Total	21.574	6.099	2.659	2.300

El importe de las prestaciones de servicios realizados por la sociedad participada "Constructora San José, S.A." en los ejercicios 2018 y 2017 se debe, principalmente, a servicios de administración y gestión prestados por esta participada que, a su vez, la Sociedad refactura parcialmente al resto de sociedades del Grupo en las que participa.

Las transacciones comerciales se efectúan de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por las partes, en condiciones normales de mercado.

Los intereses, tanto abonados como recibidos, resultan de aplicar el Euribor más un diferencial de mercado a los saldos acreedores y deudores en cuentas corrientes con empresas del Grupo.

14.2. Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2018:

	Miles de euros				
	Créditos a largo plazo (Nota 7.1)	Deudores comerciales	Créditos a corto plazo	Deudas a corto plazo	Acreedores comerciales
Comercial Udra, S.A.U.	-	44	-	1.221	-
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	400	71	2.385	-	-
San José Concesiones y Servicios, S.A.	-	102	204	-	-
Constructora Udra Limitada	-	152	-	-	-
Inversiones San José Andina Lda.	-	-	-	-	-
San José France, S.A.S.	-	1	-	-	-
Xornal de Galicia, S.A.	2.014	-	-	-	-
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	-	-	604	-
Constructora San José, S.A.	-	3.849	-	67.775	955
SJB Mullroser Baugeschellsaft	-	-	5.060	-	-
Udra Medios, S.A.U.	14.100	-	-	4.613	-
San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.	-	-	278	-	-
Constructora San José Colombia, S.A.S.	-	1	-	-	-
Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	-	29	-	-	-
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	-	-	-	-	-
Centro Comercial Panamericano, S.A	-	15	-	-	-
Soc. Concesionaria Chile Tecnocontrol	-	198	-	-	-
San Jose Constructora Chile Ltda.	-	509	4.468	-	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	-	-	-	10
San José Tecnologías Chile Limitada	-	-	310	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.	-	84	-	-	-
Fotovoltaica El Gallo, S.A.	-	-	-	-	-
Udra México, S.A. de CV	-	277	-	-	-
G SJ Solutions, S.L.	-	-	37	-	-
Constructora San José Argentina, S.A.	-	99	-	-	-
Tecnocontrol Servicios, S.A.	-	-	-	-	-
Otras sociedades del Grupo	-	978	-	-	-
Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal	-	-	3.727	414	-
Total	16.514	6.409	16.469	74.627	965

Ejercicio 2017:

	Miles de euros				
	Créditos a largo plazo (Nota 7.1)	Deudores comerciales	Créditos a corto plazo	Deudas a corto plazo	Acreedores comerciales
Comercial Udra, S.A.U.	-	41	-	1.917	-
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	400	120	2.011	-	-
San José Concesiones y Servicios, S.A.	-	54	-	577	-
Constructora Udra Limitada	-	139	-	-	-
Inversiones San José Andina Lda.	-	-	-	-	-
San José France, S.A.S.	-	1	-	-	-
Xornal de Galicia, S.A.	1.998	-	-	-	-
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	-	-	554	-
Constructora San José, S.A.	-	9.338	-	77.830	115
SJB Mullroser Baugeschellsaft	-	-	5.052	-	-
Udra Medios, S.A.U.	14.100	-	-	4.541	-
San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.	-	236	-	-	-
Constructora San José Colombia, S.A.S.	-	1	-	-	-
Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	-	27	-	-	-
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	-	214	-	-	-
Centro Comercial Panamericano, S.A	-	15	-	-	-
Soc. Concesionaria Chile Tecnocontrol	-	286	-	-	-
San Jose Constructora Chile Ltda.	-	4.334	-	-	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	-	-	-	10
San José Tecnologías Chile Limitada	-	302	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.	-	42	-	-	-
Fotovoltaica El Gallo, S.A.	-	-	-	-	-
Udra México, S.A. de CV	-	259	-	-	-
GSJ Solutions, S.L.	38	-	-	135	-
Constructora San José Argentina, S.A.	-	357	-	-	-
Otras sociedades del Grupo	-	98	-	-	-
Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal	-	-	3.608	519	-
Total	16.536	15.864	10.671	86.073	125

A 31 de diciembre de 2018, el importe registrado en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo a largo plazo”, por importe de 16.514 miles de euros, se corresponde principalmente con préstamos participativos concedidos por la Sociedad a sus sociedades participadas, al objeto de fortalecer la posición patrimonial de éstas (véase Nota 7.1).

Los saldos de los epígrafes “Créditos a empresas a corto plazo” y “Deudas a corto plazo” se derivan de los contratos de cuenta corriente financiera firmados con sociedades del Grupo, y devengan un tipo de interés referenciado al Euribor más un diferencial de mercado.

Por el hecho de que la Sociedad es cabecera del Grupo consolidado fiscal para el impuesto de sociedades, la Sociedad registra en el epígrafe “Pasivo por Impuestos diferidos” una posición acreedora a largo plazo frente al Grupo, por importe total de 1.181 y 985 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente, correspondiente a la cuenta a pagar de la Sociedad a sociedades del Grupo fiscal, por el crédito fiscal

registrado por la Sociedad en el epígrafe “Activo por impuesto diferido”, correspondiente a bases imponibles negativas aportadas al perímetro fiscal por éstas (véase Nota 12.3).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 Y 2017, la Sociedad tiene concedidos préstamos a la Alta Dirección por importes de 102 y 125 miles de euros, respectivamente, registrado en el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del activo no corriente del balance de situación adjunto. Dichos préstamos devengan intereses referenciados al Euribor, más un diferencial de mercado.

Así mismo, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad mantiene un saldo a pagar con socios, administradores y Directivos por importes de 83 y 90 miles de euros, respectivamente, que se registra como “Otros pasivos financieros a corto plazo” del balance de situación adjunto (véase nota 11.1).

15. Otra Información

15.1. 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 durante el ejercicio 2018 y 2017, así como el saldo de los pagos realizados y los pendientes a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Período medio de pago a proveedores (días)	25	33
Ratio de operaciones pagadas (días)	25	33
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	16	24
Total pagos realizados (en miles de euros)	8.808	12.556
Total pagos pendientes (en miles de euros)	331	518

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

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

15.2. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017, es la siguiente:

Tipología de Consejeros	Miles de euros	
	2018	2017
Ejecutivos	2.409	2.407
Externos independientes	207	230
Otros externos	16	18
Total	2.632	2.655

La retribución total pagada por la Sociedad en el ejercicio 2018 y 2017 a los miembros de la Alta Dirección que no tienen a su vez la condición de Consejero Ejecutivo, asciende a 503 y 344 miles de euros, respectivamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad en 2018 y 2017 está formado por 10 hombres y 1 mujer.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración ni con los miembros de la Alta Dirección.

Los administradores de la Sociedad están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la Sociedad 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.

15.3. Detalle de las participaciones en sociedades con actividades similares y 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, o personas a éstos vinculados, en el capital de sociedades ajenas a la misma, o si éstos realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social, o si los mismos en nombre propio o persona que actúe por cuenta de éstos han realizado con la Sociedad o con alguna sociedad del mismo Grupo tras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado, hay que indicar que los administradores han manifestado que ellos, o personas a ellos vinculados:

- Que no realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.
- Que no ostentan participaciones en el capital de entidades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.
- Que no han realizado con la Sociedad ni con alguna sociedad del mismo grupo otras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o en condiciones que no fueran normales de mercado.

Al cierre del ejercicio 2018 ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, 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.

16. 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 11.2.a).

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 diciembre de 2018 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2018

1. Situación de la Entidad

1.1. Estructura Organizativa

La Sociedad es la cabecera del Grupo SANJOSE. 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	16%	-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	71,1%	32.695	70,8%	12,2%
Inmob.y desarr.urbanísticos	27	0,1%	1.784	3,9%	-98,5%
Energía	2.705	5,2%	3.576	7,7%	-24,3%
Concesiones y servicios	2.297	4,4%	1.614	3,4%	42,3%
Ajustes de consolidación y otros	9.956	19,3%	6.590	14,2%	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%
-Edificación no residencial	829	43,2%	537	33,1%	54,3%
-Edificación 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.(%)
Ciente público	820	43%	916	56%	-10,5%
Ciente 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 el 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 afecta 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 mejoría 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 y, en consecuencia, los actuales acreedores financieros de la Sociedad 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, del que la Sociedad es la matriz, vaya a enfrentarse a situaciones de riesgo y/o incertidumbre sustancialmente distintas a las ya habidas en el ejercicio 2017.

7. Actividades de I+D+i

La Sociedad dentro del 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 * (Miles de Euros)	299.120	230.843
Nº de acciones (x 1.000)	65.026	65.026
Precio cierre período (euros)	4,6	3,55
Último precio período (euros)	4,6	3,55
Precio máximo período (euros)	6,09	4,7
Precio mínimo período (euros)	3,24	2,58
Volumen (miles de acciones)	33.614	92.077
Efectivo (miles de euros)	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 propondrán a la Junta General de Accionistas la compensación del beneficio del ejercicio 2018, por importe de 490 miles de euros, con “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 que se incluye adjunto a las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2018.

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.

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 elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de la Sociedad, 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 constituidas por el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2018, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de flujos de efectivo y la Memoria del ejercicio 2018, extendidos en 41 folios de papel común, así como el Informe de Gestión adjunto, extendido en 19 folios de papel común, por una sola cara, adicionales a la presente hoja de firmas, han sido formulados 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

D^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Ramón Barral Andrade

D. José Manuel Otero Novas

D. Roberto Alvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

D. Nasser Homaid Salem Ali Aldarei

D. Guillermo E. Nielsen

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

Los Consejeros D.Guillermo E.Nielsen, D.Sunil Kanoira y D.Nasser Homaid Salem Ali Aldarei 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

Identificación de la sociedad:

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

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 citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales extendidas en 61 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