

Grupo Empresarial San José, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 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 a 31 de diciembre de 2017, 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 2017, 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 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 2017 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 y verificando 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 la nota 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 2017, 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 al estado de la información no financiera, así como a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2.b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión o, en su caso, que se haya incorporado en éste la referencia correspondiente al informe separado sobre la información no financiera en la forma prevista en la normativa y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, 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 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del administrador único 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 que se encuentra en las páginas 5 y 6 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

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 2018.

Periodo de contratación

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

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1995, considerando el contenido del artículo 17 apartado 8 del Reglamento (UE) 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 2018

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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 2017
e Informe de Gestión.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado intangible (Nota 5)	4.877	5.488	Capital	1.951	1.951
Inmovilizado material (Nota 6)	422	439	Prima de Emisión	155.578	155.578
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 7.1)	118.688	117.597	Reservas	167.412	167.412
Instrumentos de patrimonio	102.152	97.988	Legal y estatutarias	263	263
Créditos a empresas del Grupo y otros (Nota 14.2)	16.536	19.609	Otras reservas	167.149	167.149
Inversiones financieras a largo plazo	133	135	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(365.039)	(323.380)
Activo por impuestos diferidos (Nota 12.3)	36.531	38.284	Resultado del ejercicio	401	(41.659)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	160.651	161.943	TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 9)	(39.697)	(40.098)
			PASIVO NO CORRIENTE:		
			Provisiones a largo plazo (Nota 10.1)	17.972	18.018
			Deudas a largo plazo (Nota 11)	107.883	104.663
			Pasivo por impuestos diferidos	14.579	15.051
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	140.434	137.732
			PASIVO CORRIENTE:		
ACTIVO CORRIENTE:			Provisiones a corto plazo (Nota 10.2)	545	545
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.370	12.656	Deudas a corto plazo (Nota 11)	90	98
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.2)	15.864	10.749	Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.2)	86.073	84.520
Deudores varios	312	37	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.756	4.662
Administraciones Públicas deudoras (Nota 12.1)	194	1.870	Proveedores	393	240
Inversiones en empresas Grupo y asociadas (Nota 14.2)	10.671	11.660	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.2)	125	3.119
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.1)	-	5	Personal, remuneraciones pendientes de pago	995	991
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.2)	1.509	1.195	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 12.1)	243	312
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	28.550	25.516	TOTAL PASIVO CORRIENTE	88.464	89.825
TOTAL ACTIVO	189.201	187.459	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	189.201	187.459

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2017.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016 (Miles de Euros)

	31/12/2017	31/12/2016
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1)	2.300	133
Prestación de servicios	2.300	133
Otros ingresos de explotación (Nota 13.1)	21.586	17.759
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	21.586	17.759
Gastos de personal	(6.965)	(6.994)
Sueldos, salarios y asimilados	(5.854)	(5.909)
Cargas sociales (Nota 13.2)	(1.111)	(1.085)
Otros gastos de explotación	(10.177)	(7.961)
Servicios exteriores (Nota 13.4)	(8.034)	(7.923)
Tributos	(28)	(34)
Pdas, deterioro y variac de provis por operac comerciales (Nota 14.2)	(2.113)	-
Otros gastos de gestión corriente	(2)	(4)
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	(631)	(629)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.113	2.308
Ingresos financieros	5	16
De valores negociables y otros instrumentos financieros	5	16
Gastos financieros	(5.906)	(4.927)
Por otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.1)	(2.659)	(2.627)
Por otras deudas con terceros	(3.247)	(2.300)
Deterioro y resultado por enajenac de instrum financ.	388	(1.735)
RESULTADO FINANCIERO	(5.513)	(6.646)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	600	(4.338)
Impuestos sobre beneficios (Nota 12.2)	(199)	(37.321)
RESULTADO DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS	401	(41.659)
RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio]	401	(41.659)

Las Notas 1a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2017.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	401	(41.659)
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	401	(41.659)

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Reservas voluntarias	Reservas de fusión	Rdos.Negat. ejerc.anter.	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.951	155.578	263	36.619	130.530	(358.669)	35.289	1.561
Distribución del resultado del ejercicio 2015:								
-A resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	35.289	(35.289)	-
Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-	(41.659)	(41.659)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.951	155.578	263	36.619	130.530	(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 en el ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-	401	401
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.951	155.578	263	36.619	130.530	(365.039)	401	(39.697)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2017.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Recursos generados por operaciones:		
(+) Resultado antes de impuestos	600	(4.338)
(+) Dotación a la amortización	631	629
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	2.113	-
(-) Ingresos financieros	(2.305)	(149)
(+) Gastos financieros	5.906	4.927
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	(388)	1.735
Total Recursos generados por operaciones	6.557	2.804
Ajuste por otros resultados		
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	(605)	(115)
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	(8.125)	(6.746)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	342	(371)
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	(1.831)	(4.428)
Inversiones:		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(3)	(33)
(-) Inmovilizado intangible	-	(2)
(-) Inversiones en empresas vinculadas	(1.091)	(3.474)
Total Inversiones	(1.094)	(3.509)
Dividendos cobrados	2.200	-
Desinversiones:		
(+) Participaciones y otros activos financieros	-	654
Total Desinversiones	-	654
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	(1.206)	8.658
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	(100)	5.803
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	1.545	(2.647)
Intereses netos:	(381)	(2.505)
Cobrados	2.305	149
Pagados	(2.686)	(2.654)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	1.081	2.341
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	2.245	(2.811)
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	314	(1.436)

SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	1.195	2.631
Movimiento habido en el ejercicio	314	(1.436)
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	1.509	1.195

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2017.

Grupo Empresarial San José, S.A.

Memoria del ejercicio 2017

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, aún 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 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 2016 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2017, 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 8.2).

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 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

g) Fondo de maniobra y situación patrimonial

Según se desprende del balance de situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjunto, a dicha fecha la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 59.914 y 64.309 miles de euros, respectivamente, al ser el activo corriente menor al pasivo corriente.

Los administradores de la Sociedad no prevén dificultades para hacer frente al pago de las deudas en la fecha de su vencimiento. En este sentido cabe destacar que el principal pasivo corriente es la deuda con sociedades del Grupo, derivada del hecho de que la Sociedad sea matriz de un Grupo Fiscal (véase Nota 4.e), así como de la cuenta corriente financiera que la Sociedad tiene firmada con éstas (véase Nota 14.2).

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 39.697 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 posee un préstamo participativo por un importe de 107.883 miles de euros (véase Nota 11.2), 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 2017, 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 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2017 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	(218.204)
Resultado neto del ejercicio atribuido a la soc.Dominante (Beneficio)	11.440
Activos totales	964.376
Cifra de negocios	682.868

3. Distribución de resultados

Los administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas la distribución del beneficio del ejercicio 2017 por importe de 401 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 2017 y 2016, 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.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 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 impuestos 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 2017, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Basket King, S.A.U.
- Arserex, S.A.U.
- Comercial Udra, S.A.U.

- Udramedios, S.A.U.
- Cadena de Tiendas, S.A.U.
- Trendy King, S.A.U.
- Outdoor King, S.A.U.
- Athletic King, S.A.U.
- Vision King, S.A.U.
- Running King, S.A.U.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- San José Energía y Medioambiente, S.A.U.
- 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 2017 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 2017 la Sociedad no presente importe alguno 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 2017 y 2016, la Sociedad no posee acciones propias. Así mismo, la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2017 y 2016 (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 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

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

Ejercicio 2016:

	Miles de euros			
	Saldo 31-12-2015	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Saldo 31-12-2016
Coste:				
Fondo de comercio	6.095	-	-	6.095
Aplicaciones informáticas	133	2	-	135
Total coste	6.228	2	-	6.230
Amortización acumulada:				
Fondo de comercio	-	(610)	-	(610)
Aplicaciones informáticas	(131)	(1)	-	(132)
Total amortización acumulada	(131)	(611)	-	(742)
Coste Neto	6.097	(609)	-	5.488

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 2017, 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 2017 y 2016 asciende a 132 miles de euros en ambos ejercicios.

6. Inmovilizado material

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

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

Ejercicio 2016:

	Miles de euros			
	Saldo 31-12-2015	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Saldo 31-12-2016
Coste:				
Otro inmovilizado material	1.225	33	(1)	1.257
Total coste	1.225	33	(1)	1.257
Amortización acumulada:				
Otro inmovilizado material	(801)	(18)	1	(818)
Total amortización acumulada	(801)	(18)	1	(818)
Inmovilizado material neto	424	15	-	439

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 2017 y 2016 asciende a 787 y 760 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 2017 y 2016, así como los principales movimientos habidos, son los siguientes:

Ejercicio 2017:

	Miles de Euros				Saldo a 31-12-2017
	Saldo a 31-12-2016	Adiciones	Retiros	Traspasos	
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

Ejercicio 2016:

	Miles de euros				Saldo a 31-12-2016
	Saldo a 31-12-2015	Adiciones	Retiros		
Instrumentos de patrimonio					
Coste	103.748	1	-	-	103.749
Deterioro	(4.822)	(939)	-	-	(5.761)
	98.926	(938)	-	-	97.988
Créditos y préstamos concedidos	16.136	3.473	-	-	19.609
Total	115.062	2.535	-	-	117.597

Los traspasos corresponden principalmente a la compensación de pérdidas de la sociedad del Grupo "San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U." por aportación del préstamo participativo de la Sociedad, con el objeto de reforzar la situación patrimonial de esta sociedad.. Las adiciones habidas durante el ejercicio 2017 corresponden al incremento de la participación en la sociedad del Grupo "GSJ Solutions, S.L.U.". La Sociedad ha registrado una reversión 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 adjunta 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 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017:

	% de participación		Miles de euros				
			Valor en libros de la participación				Créditos concedidos a largo plazo (*)
	Directa	Indirecta	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Coste Neto	
<i>Empresas del Grupo:</i>							
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
Energías 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)	-	-
GSJ Solutions, S.L.U.(b)	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).

Ejercicio 2016:

	% 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		
<i>Empresas del Grupo:</i>								
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%	-	4.039	(931)	(2.970)	1.069	3.525	
Enerxías Renovables de Galicia, S.A (b)	25,00%	75,00%	662	(5)	(533)	129	-	
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%	-	-	-	-	1.981	
Udra México, S.A. de C.V. (c)	0,0874%	99,9126%	26	-	(25)	1	-	
GSJ Solutions, S.L.U.	100%	-	3	(3)	(3)	-	3	
TOTAL			103.749	(939)	(5.761)	97.988	19.609	

(a) Sociedades auditadas por Deloitte

(b) Sociedades no auditadas.

(c) Sociedades auditadas por otras auditoras

(*) El importe al 31 de diciembre de 2016 recogido en el epígrafe "Créditos y préstamos concedidos", por 19.609 miles de euros, correspondía 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 2017 y 2016 la Sociedad tiene dotada una provisión por importe total de 17.972 y 18.018 miles de euros, respectivamente, 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 2017 y 2016, es la siguiente:

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 pdtos. 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.

Ejercicio 2016:

			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	2.897	2.273	104.405	114.754
G SJ Solutions, S.L.U.	Servicios de Ingeniería	Ronda de Poniente, 11 – Tres Cantos (Madrid)	3	(45)	(35)	(3)	(35)
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	Prestación de servicios integrales de asistencia sanitaria y social.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	2.446	(123)	(93)	(227)	2.126
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	(392)	(1.169)	(3.679)	(809)
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)	(98)	710	672
Comercial Udra, S.A.U.	Almacenamiento, distribución y comercialización de pdtos. manufacturados.	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	4.181	413	2.833	1.256	8.270
Constructora Udra Limitada	Construcción completa, conservación y reparación.	C/ 1º de Dezembro, 12-14 - Monção (Portugal)	350	855	637	5.494	6.481
SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH	Construcción.	Gewerparkrinh, 1315299 Mullroser. Alemania	625	(26)	(28)	(5.703)	(5.106)
Enerxias Renovables de Galicia, S.A.	Producción y comercialización de energía eléctrica, mediante energías renovables	Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra)	2.649	(992)	(801)	(1.331)	517
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	(12)	(3.128)	(11.447)	(13.075)
Udra México, S.A. de C.V.	Sociedad de cartera	Miravalle, México	1.582	126	(609)	(21)	952

(*) 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 2017 y 2016.

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 2017 y 2016 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 3.608 y 3.745 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente,

correspondiente al importe a ingresar por concepto de impuesto sobre sociedades de las sociedades del Grupo que se integran en el perímetro fiscal (véanse Notas 12 y 14.2).

8. Inversiones financieras a corto plazo y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

8.1 Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2016, el saldo de este epígrafe ascendía a 5 miles de euros, correspondiendo principalmente a imposiciones a corto plazo concedidas por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2017 han vencido todas las imposiciones concedidas por la Sociedad, no presentando saldo alguno en este epígrafe.

8.2 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.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

- 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 2017, 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 2017 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 2017 y 2016 está constituido por 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción. La cotización de cierre y media del último trimestre del ejercicio ha sido de 3,55 y 3,14 euros en el ejercicio 2017, y de 3,23 y 3,04 euros en el ejercicio 2016, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017, el 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 firmó el contrato de novación de su deuda sindicada en España, por el que se compromete a realizar una emisión de *warrants* por un máximo del 35% del capital social, cuya ejecución dependerá del grado de cumplimiento del Grupo en relación a la amortización del préstamo participativo que le ha sido concedido en dicha fecha, por importe de 100 millones de euros. 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* (véase Nota 11.2).

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 2017 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 2017 y 2016 la Sociedad no tiene autocartera, ni ha efectuado operación alguna con acciones propias durante los ejercicios 2017 y 2016.

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 2017 y 2016 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 2017 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 2017, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 39.697 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 107.883 miles de euros (véase Nota 11.2), 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 2017 y 2016, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios 2017 y 2016, son los siguientes:

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

	Miles de euros		
	Saldo a 31-12-2015	Adiciones	Saldo a 31-12-2016
Provisión de riesgos y gastos	17.222	796	18.018
Total	17.222	796	18.018

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 31-12-2017	Saldo a 31-12-2016
SJB Müllroser Baugesellschaft mbH	5.110	5.106
Udra Medios, S.A.U.	12.862	12.877
G SJ Solutions, S.L.	-	35
Total	17.972	18.018

10.2 Provisiones a corto plazo

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017.

11. Deuda financiera

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

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

Ejercicio 2016:

	Miles de euros		
	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y Partidas a Pagar	Total
Deuda sindicada	-	104.663	104.663
Total pasivos financieros no corrientes	-	104.663	104.663
Otros pasivos financieros	-	98	98
Total pasivos financieros corrientes	-	98	98

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. Esto supuso 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 tres contratos de financiación independientes, que se resumen a continuación:

a) Contrato “Constructora San José, S.A.”

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

Tramo A: por importe de 250 millones de euros, y con vencimiento a cinco años prorrogable por un año más (siempre que se cumplan determinadas condiciones) con un calendario de amortización progresivo. A 31 de diciembre de 2017, el importe pendiente de amortización asciende a 213 millones de euros. Durante los ejercicios 2017 y 2016, “Constructora San José, S.A.” ha procedido a amortizar voluntariamente un importe de 6.295 y 916 miles de euros, respectivamente. El vencimiento del principal pendiente de amortización, responde al siguiente calendario:

Miles de Euros		
Año 2018	Año 2019	TOTAL
20.700	192.019	212.719

Se establece liquidación trimestral de los intereses financieros devengados.

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, ha quedado 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 2017, el Grupo cumple con los mencionados requisitos.

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

Por el acuerdo marco de novación modificativa no extintiva de la deuda del Grupo SANJOSE, la Sociedad asumió 100 millones de euros de deuda bancaria de carácter participativo, que devenga un tipo de interés fijo del 2% incrementándose al 3% en el tercer y cuarto año, y al 4% en el quinto, incluyendo igualmente una parte variable vinculada al resultado del Grupo, y con vencimiento *bullet* a cinco años, quedando liberada de las garantías otorgadas en el contrato de financiación anterior.

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

La parte de este contrato que no sea atendida al vencimiento será convertible en acciones de “Grupo Empresarial San José, S.A.” con el límite del 35% del capital social actual de esta sociedad. Esta conversión se ha instrumentado mediante una emisión de warrants convertibles aprobada por la Junta de Accionistas de “Grupo Empresarial San José, S.A.” el 24 de junio de 2015. Los warrants conferirán a sus titulares el derecho de suscribir acciones de nueva emisión de la sociedad dominante mediante la compensación de los derechos de crédito que estuvieran pendientes de amortización a su vencimiento (incluyendo los intereses capitalizados).

La conversión se realizará al precio de mercado de la acción de Grupo SANJOSE en ese momento por referencia al precio medio ponderado de las 20 sesiones previas al momento del vencimiento de la deuda. El compromiso de la emisión de los warrants se ha formalizado en un acuerdo que recoge las condiciones y plazos para su emisión así como las normas para su eventual conversión en acciones de “Grupo Empresarial San José, S.A.”.

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

Los acuerdos de novación modificativa estaban sujetos a diversas condiciones resolutorias, entre las que destacaba la obtención de la homologación judicial de dichos acuerdos de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal, 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 2017 y 2016, el Grupo tiene aportados activos inmobiliarios por importe neto de 17.994 y 18.464 miles de euros, que garantizan deuda sindicada por importe de 34.176 miles de euros en ambos ejercicios.

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 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles Euros	
	31-12-2017	31-12-2016
<u>Activos corrientes:</u>		
Hacienda Pública, deudor por IVA	-	1.741
Hacienda Pública, deudora por IS y otros	194	129
Total	194	1.870

El detalle de los saldos acreedores corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles Euros	
	31-12-2017	31-12-2016
<u>Pasivos corrientes:</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	438	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	265	233
Hacienda Pública a compensar regularización	(540)	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	80	79
Total	243	312

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 2017 y 2016, es la siguiente:

	Miles Euros	
	2017	2016
Resultado antes de impuestos	600	(4.338)
Diferencias permanentes		
Aumento	382	2.730
Disminuciones	-	-
Base Imponible previa	982	(1.608)
BI no computable para registro contable	-	-
BI para el cálculo del gasto contable	982	(1.608)
Cuota previa 25%	(246)	402
Deducciones	1	7
Gasto por IS pagado en el exterior	-	(6)
Gasto por impuesto de sociedades	(245)	403
Diferencias temporales:		
Aumento Imp.Anticipado	-	1
Disminuciones Imp.Anticipado	(1)	-
Aumento Imp.Diferido	-	-
Compensación crédito fiscal	(904)	151
Compensación de deducciones pendientes	(421)	1.765
Pagos a cuenta	(2.122)	-
Importe a (pagar) / devolver	(3.203)	2.018
-Parte compensada con el Grupo Fiscal	(3.106)	2.018
-Crédito fiscal	(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 del ejercicio 2016, registrándose un menor gasto por impuesto de sociedades en este ejercicio por importe de 46 miles de euros.

En el ejercicio 2016, como consecuencia del Real Decreto Ley 3/2016, la Sociedad procedió a regularizar el importe de los créditos fiscales y activos y pasivos diferidos registrados en el balance de situación, registrándose un mayor gasto por impuesto de sociedades en este ejercicio por importe de 37.724 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.

Así mismo, el resultado de las sociedades participadas igualmente se vió afectadas, generando en ciertos casos la necesidad de registro de una mayor provisión en el ejercicio 2016 (véase Nota 7.1).

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 2017 y 2016, así como el movimiento habido en dichos ejercicios, es el siguiente:

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 perdidas 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

Ejercicio 2016:

	Miles de euros			
	31.12.2015	Impuesto del ejercicio	Regularizaciones y otros	31.12.2016
Diferencias temporarias por dotación cartera inversión	3.696	-	(3.696)	-
Diferencias temporarias por otros conceptos	2.371	1	-	2.372
Deducciones pendientes aplicación	2.111	(1.765)	-	346
Créditos por perdidas previas al Grupo	4.858	-	(2.429)	2.429
Créditos por pérdidas a compensar del grupo fiscal (Nota 14.2)	67.110	(1.075)	(32.897)	33.138
Total	80.146	(2.839)	(39.022)	38.284

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2017 corresponden, básicamente, a los 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 2017 y 2016, así como el movimiento habido en dichos ejercicios, es el siguiente:

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

Ejercicio 2016:

	Miles de euros			
	31.12.2015	Impuesto del ejercicio	Regularizaciones y otros	31.12.2016
Dif. Temp. por imputación de provisión cartera inversión	-	-	182	182
Diferencias temporarias por márgenes en oper.grupo	13.447	-	-	13.447
Cuenta a pagar a soc.del Grupo por IS (Nota 14.2)	3.806	(924)	(1.460)	1.422
Total	17.253	(924)	(1.278)	15.051

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	538,00
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	751,00
2013	10,00
2015	402.084,00
	469.081,05

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad tiene activadas bases imponibles negativas generando un crédito fiscal por importe total de 34.236 y 35.567 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 2017-2026, incluyendo las principales variables derivadas de la legislación fiscal en vigor (*Tax Plan*).

Las proyecciones utilizadas están basadas en el Plan Estratégico del Grupo SANJOSE, que fue sometido a un *Independent Business Review* (IBR) en el ejercicio 2013 y 2014 por parte de un tercero independiente, estando adecuadamente revisadas y actualizadas por parte de la dirección del Grupo de acuerdo con las proyecciones comerciales más recientes, las cuales tienen en cuenta la evolución histórica de los últimos años y, en especial, la situación de estabilidad financiera alcanzada tras haberse culminado en 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 ejercicios 2016 y 2017. Las hipótesis significativas utilizadas para la realización del mencionado *Tax Plan* a 31 de diciembre de 2017, son las siguientes:

- Referente a la actividad de construcción:

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

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

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

Las variables derivadas del plan de negocio permanecen relativamente estables, sin grandes variaciones. No obstante, las modificaciones habidas en la norma fiscal han sido muy relevantes, afectando a la Sociedad de forma negativa. Como resultante del *Tax Plan* realizado y, en concreto, como consecuencia directa de los cambios habidos en la normativa fiscal en vigor, la Sociedad ha procedido a regularizar créditos fiscales y activos diferidos registrados en el balance de situación .

En base al *Tax Plan* realizado y una vez realizadas las regularizaciones comentadas, se concluye que el Grupo genera bases imponibles positivas suficientes para compensar el importe de los activos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2017, en un período de aproximadamente 9 años.

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	6,00
Deducción por donativos	2016	0,60
Deducción por amortiz.	2016	0,08
Deducción por doble imposición	2015	23,00
Deducción por donativos	2015	0,50
Deducción por amortiz.	2015	0,08
Deducción por actividades de formación	2011	0,10
Deducción por actividades de formación	2010	0,06
Deducción por actividades de formación	2009	0,08
		31,18

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene registrados parcialmente 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 2017 y 2016, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos por actividad holding (Nota 14.1):		
Dividendos recibidos	2.200	-
Ingresos financieros	100	133
Total	2.300	133

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 2017 y 2016 adjunta, se incluye un importe de 21.574 y 17.745 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 2017 y 2016, es como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
Seguridad Social	770	763
Otros gastos sociales	341	322
Total	1.111	1.085

13.3 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

Categorías	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directores	11	2	11	2
Mandos intermedios	5	6	5	6
Administrativos	11	18	9	16
Técnicos	13	13	13	13
Total	40	39	38	37

La plantilla a 31 de diciembre de 2017 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 2017 y 2016, es como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	389	366
Servicios de profesionales independientes	607	517
Primas de seguros	302	352
Servicios bancarios y similares	2	1
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	18	12
Suministros	3	4
Otros servicios	6.713	6.671
Total	8.034	7.923

En el epígrafe "Otros servicios" se incluye principalmente el importe de los servicios facturados por empresas del Grupo, por importes de 5.986 y 5.754 miles de euros, en los ejercicios 2017 y 2016 respectivamente, (véase Nota 14.1).

13.5 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales de la Sociedad, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a su red profesional y de colaboradores, han sido los siguientes:

Ejercicio 2017:

Descripción	Miles de euros
Servicios de auditoría	37,0
Otros servicios de verificación	30,0
Total servicios de auditoría y relacionados	67,0
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Otros servicios	-
Total	-

Ejercicio 2016:

Descripción	Miles de euros
Servicios de auditoría	32,5
Otros servicios de verificación	39,0
Total servicios de auditoría y relacionados	71,5
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Otros servicios	-
Total	71,5

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

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

Ejercicio 2016:

	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.	450	-	96	-
Pinos Altos X.R., S.L.	-	113	-	-
Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	240	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	360	-	-	-
Constructora San José, S.A.	11.113	5.641	2.439	-
San Jose Concesiones y Servicios, S.A.U.	540	-	21	-
San Jose Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	267	-	-	109
Xornal de Galicia, S.A.U.	-	-	-	20
Udramedios, S.A.U.	-	-	54	-
Constructora Udra Limitada	671	-	-	-
Cadena de Tiendas, S.A.	-	-	17	-
San José Inmobiliaria Perú S.A.C.	990	-	-	-
San José Colombia, S.A.S.	61	-	-	-
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	235	-	-	-
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	16	-	-	-
Concesionaria San Jose Tecnocontrol, S.A.	521	-	-	-
Constructora Sanjose Chile Ltda.	1.372	-	-	-
Fotovoltaica El Gallo, S.A.	110	-	-	-
Constructora San José Argentina, S.A.	284	-	-	-
SanJosé Tecnología Chile Lda.	299	-	-	-
Udra México S.A. de C.V.	110	-	-	-
Otras sociedades del Grupo	106	-	-	4
Total	17.745	5.754	2.627	133

El importe de las prestaciones de servicios realizados por la sociedad participada "Constructora San José, S.A." en los ejercicios 2017 y 2016 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 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

Ejercicio 2016:

	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.	-	45	-	3.903	-
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	3.525	54	2.795	-	-
San José Concesiones y Servicios, S.A.	-	54	-	563	-
Constructora Udra Limitada	-	111	-	-	-
Inversiones San José Andina Lda.	-	155	-	-	-
San José France, S.A.S.	-	-	-	-	-
Xornal de Galicia, S.A.	1.981	-	-	-	-
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	-	-	541	-
Constructora San José, S.A.	-	5.027	-	74.159	3.109
SJB Mullroser Baugeschellsaft	-	-	5.052	-	-
Udra Medios, S.A.U.	14.100	-	-	4.454	-
San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.	-	1.551	-	-	-
San José Colombia, S.A.S.	-	6	-	-	-
Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	-	24	-	-	-
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	-	214	-	-	-
Centro Comercial Panamericano, S.A	-	15	-	-	-
Soc. Concesionaria Chile Tecnocontrol	-	1.002	-	-	-
San Jose Constructora Chile Ltda.	-	1.932	-	-	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	-	-	-	10
San José Tecnologías Chile Limitada	-	299	-	-	-
Cartuja Inmobiliaria, S.A.	-	73	-	-	-
Fotovoltaica El Gallo, S.A.	-	33	-	-	-
Udra México, S.A. de CV	-	110	-	-	-
GSJ Solutions, S.L.	3	-	68	-	-
Otras sociedades del Grupo	-	44	-	-	-
Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal	-	-	3.745	900	-
Total	19.609	10.749	11.660	84.520	3.119

A 31 de diciembre de 2017, el importe registrado en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo a largo plazo”, por importe de 16.536 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 985 y 1.422 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 la Sociedad tiene concedidos préstamos a la Alta Dirección por importe de 125 miles de euros, 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 2017 la Sociedad mantiene un saldo a pagar con socios, administradores y Directivos por importe de 90 miles de euros, que se registra como “Otros pasivos financieros a corto plazo” del balance de situación adjunto (véase nota 11.1). A 31 de diciembre de 2016 se tenían saldos a cobrar y pagar con socios, dichos importes ascendían a 5 y 98 miles de euros, respectivamente.

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 2017 y 2016, así como el saldo de los pagos realizados y los pendientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Período medio de pago a proveedores (días)	33	25
Ratio de operaciones pagadas (días)	33	26
Ratio de operaciones pendientes de pago (días)	24	23
Total pagos realizados (en miles de euros)	12.556	8.219
Total pagos pendientes (en miles de euros)	518	3.359

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 2017 y 2016, es la siguiente:

Tipología de Consejeros	Miles de euros	
	2017	2016
Ejecutivos	2.407	2.296
Externos independientes	230	130
Otros externos	18	27
Total	2.655	2.453

La retribución total pagada por la Sociedad en el ejercicio 2017 y 2016 a los miembros de la Alta Dirección que no tienen a su vez la condición de Consejero Ejecutivo, asciende a 344 y 761 miles de euros, respectivamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad en 2017 y 2016 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 2017 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

No existen hechos posteriores al 31 diciembre de 2017 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

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

1. Situación de la Entidad

1.1. Estructura Organizativa

La Sociedad es la empresa matriz de un grupo de sociedades, a través de las cuales se lleva a cabo la actividad del Grupo. La Sociedad es tenedora de participaciones financieras, y cuenta principalmente con los recursos necesarios para la gestión y administración del Grupo.

El Grupo se estructura como un conglomerado de empresas que actúan en diversos sectores. Desde su constitución, el núcleo de actividad del Grupo ha sido la construcción, intensificándose en los últimos ejercicios.

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

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



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

1.2. Funcionamiento

El modelo de negocio del Grupo está diseñado con el objetivo de buscar la diversificación, tanto por actividad como por área geográfica, logrando una menor exposición a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad o concentración geográfica. La clara vocación internacional del Grupo es corroborada por el mayor peso que ha ido adquiriendo en los últimos años la actividad desarrollada en el extranjero en el total de la cifra de negocios del Grupo. En el ejercicio 2017 el Grupo ha obtenido el 56,4% de su actividad en mercados internacionales (el 58,9% en 2016).

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

El principal objetivo del Grupo seguir equilibrando la cifra de negocios, tomando la actividad de construcción como el principal motor, incrementando el peso en el ámbito internacional –potenciando el desarrollo en los países en

los que ya estamos presentes y en aquellos de futura penetración–, manteniendo los niveles de calidad en la producción y de satisfacción de los clientes y proveedores que han posicionado al Grupo SANJOSE como un referente en el mercado, analizando e incentivando la aplicación de innovaciones y progresos tecnológicos, y manteniendo un nivel de costes reducido que garantice la rentabilidad de los proyectos.

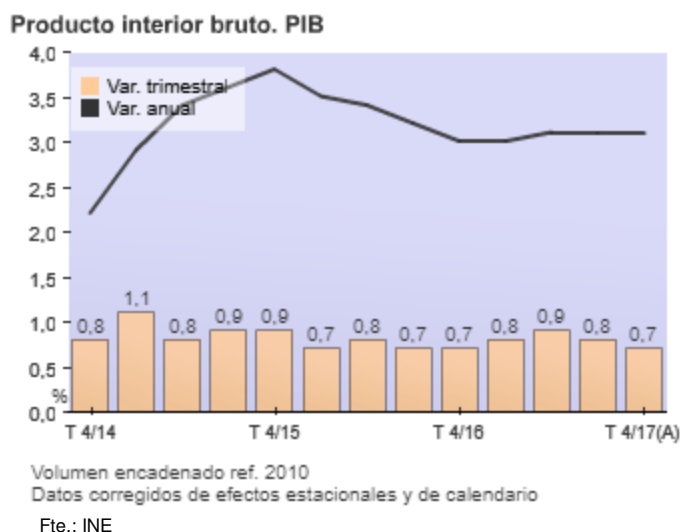
2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Mercado y su evolución

La crisis económico-financiera habida desde finales del ejercicio 2007, ha tenido como consecuencia una reducción abrupta del nivel de actividad a partir del ejercicio 2007 hasta la actualidad, no solamente en España, sino en toda Europa en general. En los dos últimos años se empiezan a ver síntomas de mejoría.

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

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



Las principales causas del crecimiento han sido el aumento del turismo, el aumento moderado del consumo interno y el progresivo desendeudamiento de las familias españolas (apoyado en la notable mejora de las

expectativas y de las condiciones financieras, así como en el descenso de los precios del último ejercicio). La creación de puestos de trabajo supone precisamente el principal motor del PIB. Aunque se trata de trabajos en gran parte precarios, este incremento de la ocupación se traslada directamente a la renta disponible de los hogares y, por tanto, al consumo. La buena marcha del sector exterior es también uno de los motivos principales de la recuperación.

La influencia que el sector de la construcción ejerce sobre el ciclo de la actividad económica global en España es muy significativa. A lo largo de los últimos ejercicios, su protagonismo se ha visto reducido por la coyuntura actual. Su importancia radica en el efecto de arrastre que tiene el sector de la construcción sobre el conjunto de la economía, tanto por el impacto en proveedores de producto intermedio, como porque dota al país de las infraestructuras necesarias para activar la economía, contribuyendo así al incremento de la productividad y capacidad de crecimiento a largo plazo de la economía en general.

El cambio de tendencia en el país se ha percibido en exterior. Como consecuencia, la percepción del riesgo del inversor extranjero, que se traduce en la prima de riesgo (el diferencial del bono español a diez años con el título alemán al mismo plazo, indicador más usado para cuantificar la prima de riesgo), que ya se había situado al cierre del primer trimestre de 2017 en torno a los 138 puntos, lo cual suponía un ligero descenso respecto del cierre de 2016 y una vuelta a niveles de cierre de 2015, ha cerrado el ejercicio 2017 en 114 puntos, lo cual confirma la mejora de la percepción internacional.

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

En lo referente al empleo, en el ejercicio 2017 se mantuvo el descenso del paro existente en los ejercicios anteriores, siendo la cifra de paro un 16,55%:



Fte.: INE

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

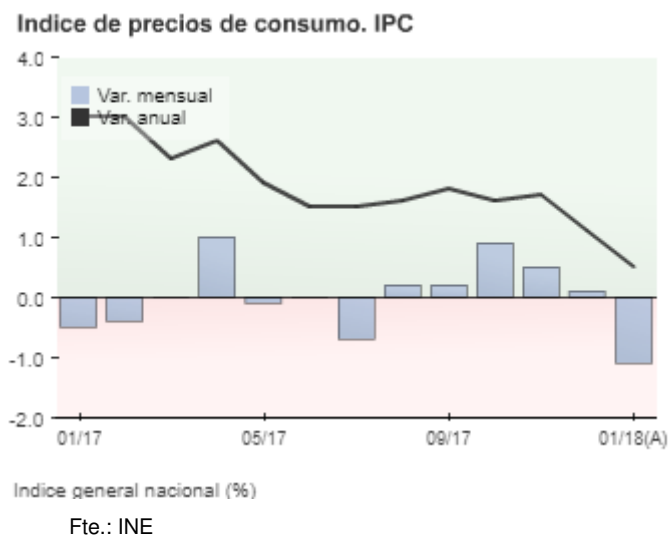
Por sectores económicos, el paro registrado disminuyó en 2017 en todos los sectores: especialmente en Construcción (-16,42%) e Industria (-11,29%), seguido de Agricultura (-8,42%) y Servicios (-6,14%).

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

supone que la deuda alcanzó el 98,7% del PIB en España, mientras que en el trimestre anterior, segundo trimestre de 2017, fue del 99,8%.

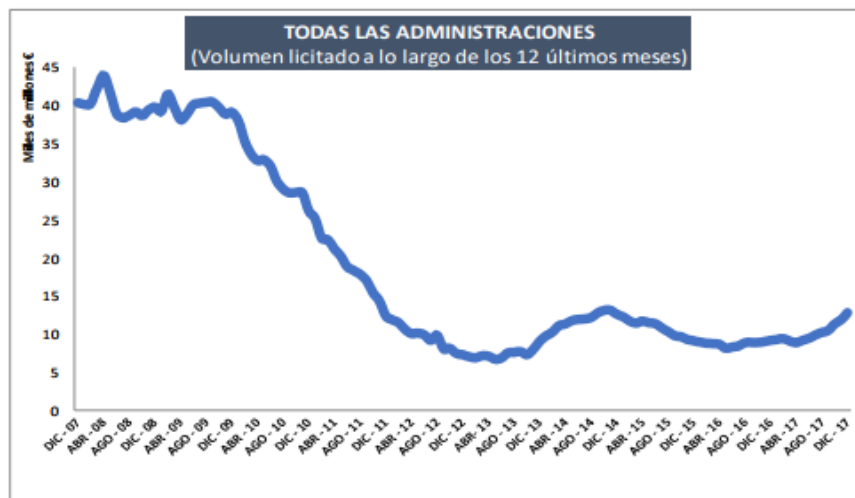
En cuanto al déficit público, la cifra del año 2016 se situó en el 5,51%. En el tercer trimestre de 2017 ascendía al 1,5%, lo que supone 1,3 puntos menos que al final del mismo trimestre de hace un año cuando era el 2,88%. El ministro de Hacienda y Función Pública, Cristóbal Montoro, afirmó en el mes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

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



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

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



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 2017, el volumen de negocio exterior se sitúa en el 56,4% de la cifra total de negocios del grupo frente al 58,9% del ejercicio 2016.

La economía mundial crecerá como media en 2018 un 3,9%, dos décimas más que el pasado octubre, gracias a la mejora en los últimos meses en Estados Unidos, la Eurozona, Japón y Corea del Sur, entre otros. El FMI apuesta ahora que EEUU crecerá un 2,7%, cuatro décimas más que lo previsto en octubre: Alemania, un 2,3%, cinco décimas más; y la Eurozona en general, un 2,2%, tres décimas más. Entre los países emergentes, destacan las positivas perspectivas de Latinoamérica (1,9% este año y 2,6% en 2019), gracias a las mejoras en México y la sólida recuperación en Brasil. También sobresalen países de la Europa emergente, como Polonia o Turquía, enmarcada en esa región, y el estancamiento de Asia en cotas nada desdeñables del 6,5%.

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

Grupo SANJOSE desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocados por esos condicionantes. Así, controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

Grupo SANJOSE mantiene una cartera de 1.630 millones de euros, asegurando su futuro a medio y largo plazo, tanto en la ejecución de obra, como en la realización y prestación de servicios en proyectos de concesiones y energía.

2.2. Principales magnitudes del GRUPO

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2017:

Balance de situación consolidado de gestión

Datos en miles de euros

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

Datos en Miles de Euros

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

(*) **Patrimonio Neto de Gestión:** se ha incorporado bajo este epígrafe la cifra de 107,8 millones de euros correspondiente al préstamo participativo de Grupo Empresarial San José, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión

Datos en miles de euros

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

Medidas alternativas de rendimiento (MAR):

En sus estados financieros resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2017, el Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF – véase Nota 2.1. de la memoria consolidada adjunta). No obstante, la Dirección del Grupo considera que ciertas medidas alternativas de rendimiento (MAR) reflejan la imagen fiel de su información financiera y proporcionan información financiera adicional útil que utiliza en la gestión del negocio, y que entiende deben ser consideradas para evaluar adecuadamente el rendimiento del Grupo.

Entre otras, el Grupo identifica las siguientes MAR:

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

(*) El Grupo no incluye como deuda financiera bancaria la derivada del contrato de préstamo sindicado de "Grupo Empresarial San José, S.A.", por importe de 107,8 y 104,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, respectivamente. Atendiendo a su carácter participativo, a efectos de gestión el Grupo considera este importe como patrimonio neto.

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

Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios (INCN) del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2017 se eleva hasta los 682,9 millones de euros, experimentando un incremento del 11,3% con respecto al ejercicio anterior.

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

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

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

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

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

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

Resultados

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

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

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

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

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

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

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

Patrimonio neto

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

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

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

Estado de Flujos de Efectivo de gestión consolidado

Datos en miles de euros

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

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

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

Cartera

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

Datos en millones de euros

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

Datos en millones de euros

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

Datos en millones de euros

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

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

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

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

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

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

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

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

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

Datos en miles de euros

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

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

Datos en miles de euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	13.347	5,4%	25.804	7,3%	39.151	6,5%
Edificación no residencial	170.198	69,2%	258.539	72,7%	428.738	71,2%
Edificación residencial	48.989	19,9%	70.140	19,7%	119.128	19,8%
Industrial	13.270	5,4%	707	0,2%	13.977	2,3%
TOTAL	245.804	41%	355.190	59%	600.994	

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

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

Inmobiliaria

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

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

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

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

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

Datos en miles de euros

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

Energía

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

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

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

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

Datos en miles de euros

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

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad, a cierre del ejercicio 2017, con una cartera contratada de 496 millones de euros, que se materializará como mayor actividad del Grupo en un período aproximado de 25 años.

La reducción de cartera con respecto a la existente al cierre de 2016 viene derivada principalmente de la normal producción y explotación de contratos en vigor que mantiene Grupo SANJOSE, así como por la revisión periódica que el Grupo realiza por el efecto de las modificaciones normativas y de los niveles de demanda y ocupación estimados.

Concesiones y Servicios

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017 se sitúa en 47,7 millones de euros.

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

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

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

Datos en miles de euros

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

2.4. Período medio de pago a proveedores

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

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

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses.

La tesorería se dirige de manera centralizada, con la finalidad de conseguir la máxima optimización de los recursos, a través de sistemas de "cash pooling". En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.

Durante el ejercicio 2017, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

Datos en miles de euros

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

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

La deuda financiera neta a cierre del ejercicio 2017 se sitúa en 66,7 millones de euros, frente a los 97,1 millones de euros que había a cierre de diciembre 2016, presentando una reducción del 31,3%.

Se observa una reducción de las posiciones pasivas del 16,2%, derivada en su mayor parte por el vencimiento periódico y amortización anual de la emisión de bonos que financia la concesión de los dos hospitales de Chile, así como por el inicio durante 2017 de la fase de amortización de la deuda sindicada en España.

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

Recursos de capital

El Grupo no espera ningún cambio material en su estructura, entre fondos propios y deuda, o en el coste relativo a los recursos de capital durante el ejercicio 2018. Por otro lado, dado que el objetivo de la entidad pasa por tratar de reducir la deuda, esto supondrá una disminución de la proporción de la misma sobre los fondos propios.

Obligaciones contractuales futuras

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

4. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes tipos y niveles de riesgo. Para evitar posibles pérdidas a sus accionistas, y posibles daños a sus clientes, el Grupo dispone de una función de gestión de riesgos a través de la cual: i) identifica; ii) mide; iii) controla; iv) monitoriza y, v) evalúa, los distintos tipos de riesgo desde una perspectiva integrada y global.

Riesgos operativos

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

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

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

Riesgos financieros

Debido a su actividad habitual, el Grupo presenta los siguientes riesgos derivados de los derechos de cobro y obligaciones de pago que surgen en sus transacciones:

- **Riesgos de tipo de interés:** riesgo al que se encuentra expuesto la Sociedad, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras (detallado en la memoria). Adicionalmente, la Dirección Financiera del Grupo SANJOSE, del que la Sociedad forma parte, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, formaliza contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que protegen a las sociedades del grupo ante futuras y previsibles subidas de tipos en aquellos casos que considera necesarios.
- **Riesgos de tipo de cambio:** la política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.
- **Riesgo de crédito:** el control de los créditos comerciales fallidos se afronta a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes del Grupo, tanto al comienzo de la relación con los mismos como durante la duración del contrato, evaluando la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y revisando los importes estimados recuperables de aquéllos que se consideran como de dudoso cobro.
- **Riesgo de liquidez:** tratado en la Nota 3 de este informe de gestión consolidado.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre

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

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

6. Información sobre la evolución previsible

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante los últimos ejercicios, junto con las previsiones de crecimiento para los ejercicios 2018 y 2019, y la mejora del PIB en el 2016 y 2017, hace pensar que la economía nacional en 2018 mantendrá la senda de recuperación iniciada en el último ejercicio, dentro de un marco de crecimiento contenido mundial.

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

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

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

En este sentido, en el 2017, el Grupo trabaja en la consecución de nuevos proyectos, que acompañen los ya adjudicados en 2016 que se están desarrollando ya en el ejercicio. En 2016 el Grupo fue adjudicatario de la primera fase del residencial Mamsha Al Saadiyat a SANJOSE, en joint venture al 50% con Pivot Engineering & General Contracting, por 300 millones de euros (1.250 millones de AED – dirhams de Emiratos Árabes Unidos), así como de los trabajos de movimiento de tierras y estabilización de suelos del aeropuerto de Navi Mumbai, en joint venture al 50% con GVK Projects & Technical Services Ltd, con un presupuesto aproximado de 105 millones de euros. Adicionalmente se le adjudicó también la construcción de un nuevo resort en Cabo Verde, concretamente en la Isla de Boavista. El White Sands Hotel & Spa 5 estrellas tendrá una superficie construida de 70.606 m² en una parcela de 130.500 m².

Durante el ejercicio 2017, La Corporación Administrativa del Poder Judicial, Ministerio de Justicia de Chile, ha adjudicado al Grupo SANJOSE Constructora, por un importe de aproximadamente 25 millones de dólares, la ejecución del nuevo Centro Judicial de La Serena en la provincia de Coquimbo (Chile), obra que ha iniciado en el último trimestre del ejercicio. Adicionalmente, durante el 2017, al Grupo le ha adjudicado el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) el proyecto y obra integral relativo al programa de emergencia para la rehabilitación de dos hospitales en los estados de Puebla y Morelos que sufrieron importantes desperfectos tras el terremoto que azotó el país el pasado 19 de septiembre de 2017. El Grupo, también se ha adjudicado, el proyecto y construcción de la ampliación de la planta potabilizadora general Belgrano, en Buenos Aires (Argentina) a la UTE formada por SANJOSE Constructora y Técnicas de Desalinización de Agua, que constituye uno de los emprendimientos de mayor envergadura en materia de agua desarrollados en el distrito y asciende a una inversión superior a 130 millones de dólares, que será financiada por el Estado nacional y el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), así como la nueva sede del Banco Central de Cabo Verde, por 16,7 millones de euros a SANJOSE Constructora Cabo Verde en joint venture con SGL - Sociedade de Construções, su nueva sede diseñada por el Premio Pritzker Álvaro Siza Vieira.

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

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

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

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

Un gran aumento de licitaciones públicas no es previsible a corto plazo en territorio nacional, sin embargo, el mercado internacional, sobre todo en países emergentes, presenta oportunidades de negocio para el Grupo, que dentro de su política de expansión, intentará aprovechar estas oportunidades. Así mismo seguirá trabajando en busca de consolidar aún más su presencia nacional, apoyándose también en la previsión de un mejor comportamiento en el sector privado. Todo lo anterior, apoyado en las perspectivas macroeconómicas de mejora de la economía, tanto a nivel nacional como internacional, son argumentos positivos de cara al futuro de la construcción, línea de principal actividad del Grupo.

Atendiendo a la cartera de 1.630 millones de euros que tiene el Grupo, considera que su estabilidad orgánica se encuentra asegurada, previendo mantener el tamaño medio de los proyectos, intentando aprovechar las oportunidades de licitación pública, tanto en territorio nacional como en los países extranjeros, sobre todo en aquellos en los que tiene presencia y *expertise*.

No se estima, con base en la información disponible a la fecha, que a corto/medio plazo el Grupo SANJOSE vaya a enfrentarse a situaciones de riesgo y/o incertidumbre sustancialmente distintas a las ya habidas en el ejercicio 2016.

7. Actividades de I+D+i

Grupo SANJOSE, consciente de la importancia que representan las actividades de Investigación, Desarrollo e Innovación para la competitividad empresarial y éxito del Grupo, SANJOSE aspira a ser un referente en el desarrollo tecnológico. El tipo de actividades desarrolladas por SANJOSE exige una innovación continua, tanto por la evolución de la tecnología que rodea a los proyectos como por la estrategia del Grupo, que apuesta por la introducción en nuevos mercados que demanden un alto valor añadido y una especialización técnica muy elevada.

Con objeto de facilitar la detección de oportunidades, la generación de ideas innovadoras y el desarrollo de las actividades de I+D+i, Grupo SANJOSE dispone de un Sistema de gestión de estas actividades, de acuerdo con las directrices establecidas en la norma UNE 166002, que ha obtenido el reconocimiento de AENOR mediante su certificación en las siguientes empresas:

Empresa	Tipo certificado	Nº Certificado
CONSTRUCTORA SAN JOSÉ S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0056/2010
SANJOSE ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0055/2010

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

El Sistema de I+D+i de Grupo SANJOSE está dirigido a la aplicación de nuevas técnicas constructivas, a la optimización de procesos y servicios desarrollados, a la utilización de la innovación como disciplina y herramienta de búsqueda de nuevas oportunidades de mejora y a potenciar la tecnología aplicada y su cuidado por el entorno social y ambiental. Con este objeto, la empresa ha establecido una sistemática de trabajo conforme a los requisitos establecidos en la norma UNE 166002. Esta sistemática permite optimizar la sistematización de las actividades y proyectos de I+D+i, así como la definición de documentación y gestión.

Dentro de las áreas tecnológicas estratégicas para el desarrollo de proyectos de I+D+i, destacan, entre otras, las tecnologías aplicables a la edificación y obra civil, energías renovables y eficiencia energética, nuevos materiales y procesos constructivos o el desarrollo de herramientas para la mejora en la prestación de mantenimientos y servicios. Dentro de la cartera de proyectos del último periodo destacar el proyecto para la detección y disipación por precipitación de niebla mediante agentes higroscópicos, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial con número de expediente IDI-20150870 y enmarcado dentro del programa INNODEMANDA.

Destacar que a cooperación entre entidades se ha convertido en un factor determinante para el Grupo. El ámbito de colaboración se extiende a nivel regional, nacional, e internacional, así como a diferentes marcos de colaboración, ya sea a nivel empresa, universidad, organismo intermedio o asociación.

En el ámbito de la gestión, el Grupo con los servicios de consultoras especializadas en temas de innovación. Su misión consiste en ayudar a la organización a mejorar su gestión de I+D+i, a través de la optimización de su proceso innovador para que sea más eficaz y eficiente; así como en la prestación de servicios de asesoramiento y asistencia para la gestión de proyectos de I+D+i, búsqueda de consorcios de colaboración, consecución de ayudas, beneficios y deducciones fiscales.

8. Adquisición y enajenación de operaciones propias

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2017 y 2016, ni ha efectuado operaciones con acciones propias durante dichos ejercicios.

9. Otra Información relevante

Información bursátil

Las acciones de Grupo SANJOSE cotizan en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid. A continuación se muestran los principales indicadores y evolución de la acción:

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

* La capitalización se calcula con acciones admitidas a cotización y no incluye acciones emitidas procedentes de ampliaciones que no han sido todavía admitidas a cotización

Fte.: Bolsas y Mercado Españoles (BMEX)

Política de dividendos

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

Propuesta de distribución del resultado

Los Administradores de la sociedad dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la distribución del beneficio del ejercicio 2017, por importe de 401 miles de euros, a compensar “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

10. Estado de información no financiera

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

10.1. Modelo de negocio

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

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

El modelo de negocio del Grupo está diseñado con el objetivo de buscar la diversificación, tanto por actividad como por área geográfica, logrando una menor exposición a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad o concentración geográfica.

Las bases estratégicas que caracterizan al Grupo podrían resumirse en las siguientes:

- Diversificación sectorial e internacionalización como pilares estratégicos de estabilidad y crecimiento.
- Gestión integral de proyectos, ofreciendo un servicio global.
- Mantenimiento del grado de independencia accionarial.
- Inversión en formación del equipo humano y tecnología punta como motores de desarrollo.
- Prioridad a la solvencia, estabilidad financiera y rentabilidad frente a políticas de crecimiento

10.2. Líneas de actividad

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

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

Construcción:

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

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

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

Concesiones y servicios:

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

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

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

Energía:

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

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

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

Ingeniería y Project management:

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

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

Otros negocios:

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

- Inmobiliaria: actualmente el Grupo concibe la actividad inmobiliaria como secundaria y complementaria a la actividad de construcción residencial.
- Distribución comercial: en términos cualitativos, y en relación con las cifras aportadas por el resto de actividades, la importancia de esta actividad dentro del Grupo es menor. No obstante, a través del grupo de sociedades lideradas por "Comercial Udra, S.A.", el Grupo SANJOSE es una de las distribuidoras más importantes y con mayor proyección de España y Portugal. Desarrolla su actividad desde hace más de 20 años, especializándose en marcas internacionales de deporte y moda del máximo prestigio.
- Actividad agropecuaria: el Grupo SANJOSE participa de forma mayoritaria en el capital de Carlos Casado, S.A. Es una de las principales compañías agropecuarias de Latinoamérica, fundada en el año 1909, que cotiza en la Bolsa de Buenos Aires y Nueva York. Es matriz de un grupo de sociedades que opera en Argentina, Paraguay y Uruguay, que cuenta entre sus activos más relevantes con aproximadamente 200.000 Ha de terreno en la zona del Chaco paraguayo. Se trabaja año a año para mejorar la productividad agrícola de las tierras, con el máximo respeto al medio ambiente, e incorporando avances tecnológicos que redundan en un

incremento de la eficiencia en los cultivos, lo que le ha permitido asentarse como un importante proveedor de alimentos a nivel global.

- Desarrollos urbanísticos: el Grupo SANJOSE participa en dos grandes proyectos urbanísticos, uno situado en Buenos Aires, Argentina (transformación urbana de La Matanza – Parque Lagos) y otro en Madrid (Distrito Castellana Norte). En ambos casos, se encuentran en proceso de definición y estudio, estando pendientes los permisos y autorizaciones administrativas correspondientes.

10.2. Sistemas de control y gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Riesgo de fraude y corrupción: la diversidad de proyectos, ubicaciones geográficas y el elevado número de clientes, proveedores, trabajadores y, en general, grupos de interés con los que se interactúa, exponen al Grupo al riesgo de prácticas fraudulentas que persiguen obtener un beneficio a costa de generar un quebranto patrimonial directo al Grupo, o bien a cualquiera de los integrantes de los grupos de interés relacionados.

Código de conducta:

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

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

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

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

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

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

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

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

Canal de denuncias:

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

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

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

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

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

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

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

Compromiso con la calidad:

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

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

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

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

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

> CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0510/1997

> SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1202/1998-002/00

> CARTUJA INMOBILIARIA, S.A.U.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1363/1999

> TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1202/1998

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

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0011/2002

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

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: AE-BAS-Q0003670

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

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: BVCSG5570

> EBA, S.L.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1170/2004

> TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.

Tipo Certificado: Gestión de Calidad de pdtos. sanitarios

Nº Certificado: GS-0010/2016

> CONSTRUCTORA UDRA LDA.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0102/2011

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

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0510/1997 - 002/00

Medio ambiente:

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

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

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

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

> CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2003/0398

> SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0395 - 002/00

> CARTUJA INMOBILIARIA, S.A.U.

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2006/0028

> EBA, S.L.

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0371

> TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0395

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

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2009/0351

> CONSTRUTORA UDRA LDA.

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2011/0013

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

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: AE-BAS-E0003671

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

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2003/0398 - 002/00

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

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: BVCSG5571

10.3. Responsabilidad Social Corporativa

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

Estos 10 principios son los siguientes:

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

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

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

Compromiso con los empleados:

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

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

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

Formación:

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

Prevención de riesgos laborales:

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

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

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

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

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

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

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

Igualdad de oportunidades y política competitiva:

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

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

Prevención del acoso:

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

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

10.4. Relación con accionistas e inversores

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

Estructura de capital:

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

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

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

Respeto de los derechos de accionistas e inversores:

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

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

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

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

12. 7 de noviembre de 2017: información financiera intermedia sobre los resultados del tercer trimestre del ejercicio 2017.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

De acuerdo a lo establecido en la legislación mercantil, a continuación se adjunta por referencia el Informe Anual de Gobierno Corporativo del Grupo SANJOSE, que se encuentra disponible en la página web del Grupo, e igualmente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y que forma parte integrante del Informe de Gestión consolidado del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2017.

FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los administradores de “Grupo Empresarial San José, S.A.” abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales 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 2017, 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 2017, extendidos en 40 folios de papel común, así como el Informe de Gestión adjunto, extendido en un total de 30 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 2018.

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Sunil Kanoria

D. Enrique Martín Rey

D^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Ramón Barral Andrade

D. José Manuel Otero Novas

D. Roberto Alvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

D. Nasser Homaid Salem Ali Aldarei

D. Guillermo E. Nielsen

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

Los Consejeros D.Guillermo E.Nielsen D.Nasser Al Darei y D.Sunil Kanoria han disculpado su asistencia por motivos profesionales justificados, no habiendo manifestado ningún tipo de discrepancia al respecto de la formulación de la presente información financiera.

El Secretario del Consejo de Administración

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

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:** 2017

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 71 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

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

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

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

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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos en contratos de construcción a largo plazo

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

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

Periodo de contratación

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

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

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



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

28 de febrero de 2018

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Miles de Euros)

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

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

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

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

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

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2017.

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES

A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

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

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

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

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc.dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades consolidadas	En Sociedades Asociadas						
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.951	155.578	263	(191.520)	12.444	2.306	(45.268)	(428)	8.653	(56.021)	21.680	(34.341)
Distribución del resultado del ejercicio 2015:												
-A reservas	-	-	-	35.289	(25.791)	(845)	-	-	(8.653)	-	-	-
-Pago dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(801)	(801)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	1.847	-	-	1.847	2.695	4.542
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(2.427)	2.427	-	-	-	-	(299)	(299)
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6	(1)	5
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2016	-	-	-	-	-	-	-	160	10.082	10.242	(1.977)	8.265
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.951	155.578	263	(156.231)	(15.774)	3.888	(43.421)	(262)	10.082	(43.926)	21.297	(22.629)
Distribución del resultado del ejercicio 2016:												
-A reservas	-	-	-	(41.659)	50.788	953	-	-	(10.082)	-	-	-
-Pago dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.030)	(1.030)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(16.944)	-	-	(16.944)	(975)	(17.919)
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	-	-	-	-	(398)	398	-	-	-	-	693	693
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	24	-	24	-	24
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2017	-	-	-	-	-	-	-	171	11.440	11.611	881	12.492
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.951	155.578	263	(197.890)	34.616	5.239	(60.365)	(67)	11.440	(49.235)	20.866	(28.369)

Las Notas 1 a 26 de la memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A

LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Miles de euros)

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

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

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

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio 2017

1. Actividad del Grupo

Constitución

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

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

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

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

Las acciones de la sociedad dominante cotizan en el Mercado Continuo español desde julio de 2009.

Actividades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Marco normativo y principios contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes (Grupo SANJOSE o "el Grupo") del ejercicio 2017 son formuladas por los administradores de la sociedad dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la

Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2016 (Grupo Empresarial San José, S.A y sociedades dependientes), elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A. celebrada el 22 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Pontevedra. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2017 se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas o Socios. No obstante, los administradores de la sociedad dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin ninguna modificación.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período.

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2017, y adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2017:

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

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

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Nuevas normas		
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 18, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Nuevas normas, modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Se permite la valoración a coste amortizado de algunos instrumentos financieros con características de pago anticipado permitiendo el pago de una cantidad menor que las cantidades no pagadas de capital e intereses.	1 de enero de 2019

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los administradores de la sociedad dominante del Grupo.

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

1. La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 4.3 y 4.4).
2. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 4.2).
3. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento resultado de ingresos en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial, véase Nota 4.12).
4. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7, 4.8 y 4.9).
5. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes (véanse Nota 4.17 y 4.18).
6. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.9).
7. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios (véanse Notas 2.4 y 9).
8. La evaluación de la recuperabilidad de los créditos fiscales (véase Nota 4.16).
9. Gestión del riesgo financiero (véase Nota 20).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios de manera significativa, lo que se haría, en el caso de que fuera preciso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios afectados, tal y como se establece en la NIC 8.

2.3 Moneda

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

El detalle de los principales tipos de cambio de cierre y medios del período utilizados en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2017, son los siguientes:

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

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

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

2.4 Principios de Consolidación

a) Entidades dependientes

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

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

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

adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

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

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

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

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

b) Negocios conjuntos

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

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

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

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

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

La información financiera aportada a los estados financieros consolidados del Grupo por las sociedades multigrupo, en términos agregados, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

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

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

c) Entidades asociadas

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

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

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

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

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

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

d) Variaciones en el perímetro de consolidación

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2016 se produjeron los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 13 de enero y 19 de mayo de 2016, la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” constituyó en Malta y Bolivia sendas sucursales.
2. El 23 de diciembre de 2016, se produjo la liquidación final de la sociedad asociada “Corporación San Bernat, S.L.” (Corsabe). Como consecuencia, el Grupo ha dado de baja de su balance la participación que mantenía en esta sociedad por un importe de 1.777 miles de euros. Como parte de los activos recibidos en el proceso de liquidación, destacan 303.513 acciones de la sociedad “Oryzon Genomics, S.A.” por un importe de 1.411. miles de euros, correspondientes a un 1,07% del capital social (véase Nota 13.4).
3. Durante el ejercicio 2016, la participada “Fotovoltaica El Gallo 10, S.L.” restituyó a su socios un importe de 1.753 miles de euros, correspondiente a reducción parcial de capital. Como consecuencia, el Grupo redujo el coste de su participación en esta filial por un importe total de 1.454 miles.
4. Durante el ejercicio 2016, el Grupo amplió capital en la sociedad participada “Udra México S.A. de CV” por importe total de 716 miles de euros mediante la capitalización préstamos concedidos previamente a esta sociedad.
5. Con fecha 29 de junio de 2016, la sociedad del grupo “Constructora San José, S.A.” constituyó la sociedad “Constructora San José Colombia, S.A.S.” como parte del plan de desarrollo de la actividad del Grupo en este país, con capital de 53 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016 se encontraban pendientes de desembolsar un importe de 30 miles de euros.
6. Con fecha 21 de diciembre de 2016 (efectos contables a partir del 1 de enero de 2016) se llevó a cabo la operación de fusión por absorción, por la que “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.” absorbió la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo, de su sociedad participada “Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.”, que quedó disuelta sin liquidación. Esta operación se depositó e inscribió en el Registro Mercantil de Pontevedra el 28 de diciembre de 2016.
7. Con fecha 19 de diciembre de 2016, la sociedad del grupo “San José Constructora Chile, S.A.”, procedió a la compra del 50% de la sociedad “Consortio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A.”, por un importe de 1.100 miles de euros, ostentando a 31 de diciembre de 2016 el 100% del capital social de esta participada.

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

2.5 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio 2016 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

2.6 Cambios en políticas contables

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

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

3. Distribución del resultado de la sociedad dominante

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

4. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2017 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

4.2 Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición. Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.

2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Otros activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

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

En ambos casos, las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y

resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro, registradas en ejercicios anteriores, son similares a los aplicados para los activos materiales (véase Nota 4.5).

Concesiones administrativas y patentes

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

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

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

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

En general, hay que destacar dos fases claramente diferenciadas, una primera en la que el concesionario presta servicios de construcción o mejora que se reconocen según el grado de avance de acuerdo con la NIIF 15 “Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”, con contrapartida en un activo intangible o financiero y una segunda fase en la que se presta una serie de servicios de mantenimiento o de explotación de la citada infraestructura que se reconocen según la norma mencionada.

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

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

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

Derechos de Uso

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

Así mismo, el Grupo ha englobado dentro de este epígrafe, los derechos de construcción del Hospital Carlos Cisternas de Calama, que se adquirieron durante el ejercicio 2016 como parte de la adquisición de la sociedad Consorcio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A. (véase Nota 2.4), estando íntegramente amortizado a 31 de diciembre de 2017.

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

4.4 Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones (ya sean propiedad del Grupo o estén siendo utilizados por el Grupo mediante un contrato de arrendamiento financiero) que se mantienen bien para su explotación en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Los activos incluidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, hoteles, centros de ocio, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como la maquinaria y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

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

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

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

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

Costes por intereses

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

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en los epígrafes "Inmovilizado material" e "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto.

4.5 Deterioro de valor de activos

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

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

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

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

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

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

En relación con el valor recuperable de los activos inmobiliarios, el Grupo utiliza valoraciones de expertos independientes (véanse Notas 8 y 12).

4.6 Arrendamientos

4.6.1 Arrendamientos financieros

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

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

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

4.6.2 Arrendamientos operativos

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

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

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

4.7 Existencias

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

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

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

El coste de las existencias que se procede a vender, o bien a aplicar en el proceso productivo, se calcula utilizando el método de la media ponderada. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Existencias agropecuarias

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

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

Existencias inmobiliarias

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

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

El epígrafe "Promociones en curso" incluye los costes de urbanización de los terrenos y solares incurridos hasta el cierre del ejercicio, así como los costes de construcción o adquisición de las promociones inmobiliarias, incrementado en aquellos gastos directamente imputables a las mismas (costes de construcción subcontratados a terceros, tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyectos de dirección de obra), también se añade la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de promoción, así como los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras. Durante los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo no ha activado gastos financieros en el epígrafe de "Existencias".

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

Adicionalmente, en el epígrafe de existencias se recogen anticipos entregados a proveedores por importe total de 22.842 y 17.801 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente (véase Nota 12).

Derechos de emisión

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

Valoración inicial –

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

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

Valoración posterior –

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

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

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

4.8 Deudores comerciales y anticipos de clientes

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

El importe de las entregas a cuenta recibidas de los clientes antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles se registra formando parte del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance de situación consolidado (véanse Notas 13.1 y 18.3).

4.9 Instrumentos financieros

Definiciones

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

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

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

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

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

Registro inicial de instrumentos financieros

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

legal de pagar, respectivamente, efectivo. Por su parte, los derivados financieros, con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

Las operaciones de compraventa de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos como aquellos contratos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones del mercado, y que no pueden liquidarse por diferencias, se registran desde la fecha en la que los beneficios, riesgos, derechos y deberes inherentes a todo propietario sean de la parte adquirente, que dependiendo del tipo de activo financiero comprado o vendido puede ser la fecha de contratación o la fecha de liquidación o entrega.

Baja de los instrumentos financieros

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

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

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

Coste amortizado de los instrumentos financieros

Por su parte, se entiende por “*coste amortizado*” el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido, en más o en menos, según sea el caso, por los reembolsos de principal y de intereses y, más o menos, según el caso, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mediante la utilización del método del “*tipo de interés efectivo*”, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de

reembolso de dicho instrumento financiero. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además, las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El “*tipo de interés efectivo*” es el tipo de actualización que iguala, exactamente, el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

Clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

El Grupo SANJOSE da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “*factoring*” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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

Patrimonio neto

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

4.10 Acciones de la sociedad dominante

El Grupo SANJOSE no tenía autocartera al 31 de diciembre de 2017 y 2016. Así mismo, no se han realizado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2017 y 2016.

4.11 Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

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

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

Las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

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

En el caso de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que cumplen los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo, las variaciones del valor razonable habidas en el ejercicio 2017 se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 14.6).

Las variaciones habidas durante el ejercicio en el "valor razonable" de aquellos instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura, se registran en el epígrafe "Variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (véase Nota 17).

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo SANJOSE a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (*Credit Default Swaps*) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. El Grupo mantiene a 31 de diciembre de 2017 y 2016 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y *Collars*), por un importe notional total de 15.835 y 15.799 miles de euros, respectivamente, con vencimientos entre los ejercicios 2017 y 2021. El impacto negativo en el patrimonio neto consolidado del Grupo por el cambio del valor razonable que se desprende de estos contratos al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es de 497 y 711 miles de euros neto de impuestos, respectivamente.

4.12 Reconocimiento de ingresos

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

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

Para los trabajos que se realicen sin estar recogidos en el contrato principal, por exigencia de éste o a petición del cliente, tales como reformados, añadidos y modificaciones de obra, se registra el ingreso por el mismo método que el utilizado en la obra principal, siempre que esté justificado y aprobado técnicamente, y no existan dudas sobre su aprobación posterior.

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

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

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

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

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

Los ingresos y gastos relacionados con los servicios de construcción o mejora de las infraestructuras se registran por sus importes brutos, reconociéndose en las cuentas anuales consolidadas el margen de construcción.

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

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

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

- c. Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

- d. Permutas de activos. Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.13 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta. En el caso de que la financiación se haya

obtenido específicamente para la construcción de dichos activos, el importe de los intereses y otras cargas financieras activados corresponde a los costes reales incurridos durante el ejercicio, menos los ingresos obtenidos en la inversión temporal de los préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados. En el caso de que la financiación tenga un carácter genérico, el importe de los intereses capitalizados se determina aplicando el tipo de capitalización que corresponde a la media ponderada de los costes por intereses aplicables a la financiación media distinta de la específica que ha estado pendiente en el ejercicio.

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

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

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

4.14 Moneda extranjera

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

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

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

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

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

Sociedad	Domicilio	Actividad
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	Cabo Verde	Construcción
Sucursal de Constructora Udra, Ltda. en Cabo Verde	Praia (Cabo Verde)	Construcción
Constructora San José Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
Tecnoartel Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones
Carlos Casado, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Agropecuaria
Sucursal de Constructora San José en Argentina	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
Hospes Brasil Participaciones e Empreendimientos Lda.	Brasil	Construcción y promoción
Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda.	Brasil	Construcción y promoción
Concesionaria San José - Tecnocontrol, S.A.	Santiago de Chile (Chile)	Construcción y gestión hospitalaria
San José Tecnologías Chile Limitada	Chile	Construcción
Tecnocontrol Chile Limitada	Chile	Mantenimiento industrial
Inversiones San José Chile, Lda.	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles
Inversiones San José Andina, Ltda.	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	Nueva Delhi (India)	Construcción
San José Construction Group, Inc	Washington (EE.UU)	Construcción
Inmobiliaria 2010, S.A.	Lima (Perú)	Construcción y promoción
San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.	Lima (Perú)	Construcción
San José Perú Constructora, S.A.	Lima (Perú)	Construcción
Parsipanny Corp. S.A.	Uruguay	Agropecuaria
Rincon S.A.G.	Paraguay	Agropecuaria
Agropecuaria de El Chaco, S.A.	Paraguay	Agropecuaria
Casado Agropecuaria, S.A.	Paraguay	Agropecuaria
Puerta de Segura, S.A.	Uruguay	Industrial y comercial
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Nepal	Nepal	Construcción
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Timor	Timor	Construcción
Sucursal de Constructora San José, S.A. en Abu Dhabi	Abu Dhabi	Construcción
SJ Contracting, LLC.	Abu Dhabi	Construcción
Consorcio Hospital Carlos Cisternas de Calama S.A.	Chile	Construcción
Sociedad Concesionaria Rutas del Loa	Chile	Construcción
San José Nuevos Proyectos Salud Limitada	Chile	Construcción

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

4.15 Resultado de explotación

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

4.16 Impuesto sobre beneficios

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

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos (véase Nota 20).

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

Desde el 1 de enero de 2006, la sociedad dominante constituye igualmente la sociedad matriz de un grupo de Consolidación Fiscal. A 31 de diciembre de 2017, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.

- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Basket King, S.A.U.
- Arserex, S.A.U.
- Comercial Udra, S.A.U.
- Udramedios, S.A.U.
- Cadena de Tiendas, S.A.U.
- Trendy King, S.A.U.
- Outdoor King, S.A.U.
- Athletic King, S.A.U.
- Vision King, S.A.U.
- Running King, S.A.U.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- San José Energía y Medioambiente, S.A.U.
- Poligeneraciones parc de L´Alba, S.A.
- Xornal Galinet, S.A.U.
- Gestión de Servicios de Salud, S.A.U.
- GSJ Solutions, S.L.U.
- Fotovoltaica El Gallo 10, S.L.

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

4.17 Provisiones

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

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos del IAS 37.

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

4.17.1 Provisión por costes de urbanización

Corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir en la urbanización de parcelas ya vendidas, cuya estimación está basada en estudios técnico-económicos. La distribución entre las distintas parcelas de los costes totales pendientes de incurrir en la urbanización se realiza en proporción a los metros cuadrados de las parcelas ya vendidas, respecto del total de la urbanización.

4.17.2 Provisiones para terminación de obra y por garantía

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

4.17.3 Procedimientos judiciales y reclamaciones en curso

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

4.18 Indemnizaciones por cese

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

Por otra parte, el Grupo tiene registradas, en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017 adjunto, provisiones en cuantía suficiente, para atender, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalizaciones de contrato del personal temporal.

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

4.19 Clasificación de activos y pasivos como corrientes

En el balance de situación consolidado se clasifican como corrientes aquellos activos y pasivos que se esperan recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha de balance, exceptuando las "Existencias", que se presentan, en su totalidad, formando parte del capítulo "Activo Corriente" del balance de situación consolidado, ya que se espera que se realicen en el curso ordinario del negocio de venta de solares e inmuebles, y los pasivos vinculados a las existencias (deuda financiera y anticipos de

clientes) que se presentan formando parte del capítulo “Pasivo Corriente” del balance de situación consolidado, con independencia de su vencimiento. En el caso de que un pasivo no tenga, antes del cierre del ejercicio, un derecho incondicional para el Grupo de diferir su liquidación por al menos doce meses a contar desde la fecha de balance, este pasivo se clasificará como corriente.

El Grupo posee pasivos financieros que, debido a que están afectos a la financiación de activos inmobiliarios corrientes, se clasifican en el balance de situación consolidado como pasivos corrientes (véase Nota 16.2).

4.20 Transacciones con vinculadas

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

4.21 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.22 Estado de flujos de efectivo consolidados

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

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

5. Beneficio por acción

5.1 Beneficio básico por acción

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

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

5.2 Beneficio diluido por acción

No existe un potencial efecto dilusivo derivado de opciones sobre acciones, *warrants*, deuda convertible u otros instrumentos al 31 de diciembre de 2017, adicional al que se pudiera poner de manifiesto como consecuencia de la ejecución de los *warrants* que la sociedad dominante tiene actualmente emitidos, cuyo ejercicio, en el caso en que se lleve a cabo, sería en el ejercicio 2019 (véase Nota 16.3). A 31 de diciembre de 2017, el beneficio diluido por acción coincide con el básico.

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes en vigor al cierre del ejercicio 2017; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2017 y 2016, Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal:

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

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

Segmentos secundarios geográficos

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

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

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

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

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

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

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

No existen activos no operativos por importes significativos.

Información de segmentos secundarios

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

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

En la Nota 2.3 de la presente memoria consolidada se identifican los principales países en los que opera el Grupo en los que la moneda es distinta al euro. Del importe total de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, un importe de 580.928 y 653.354 miles de euros, respectivamente, se corresponde a activos nominados en moneda distinta al euro. Así mismo, del importe total de la cifra de negocios del Grupo en los ejercicios 2017 y 2016, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 309.954 y 293.462 miles de euros, respectivamente.

7. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

Ejercicio 2017:

Las adiciones habidas en el ejercicio 2017 se corresponden principalmente a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo relacionadas con el desarrollo habitual de la actividad de construcción.

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 2016:

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las inversiones en inmovilizado material que el Grupo mantiene en el extranjero, atendiendo al país en el que se encuentra realizada dicha inversión, son las siguientes:

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 8.147 y 8.347 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 23,4 millones de euros, en ambos ejercicios (véase Nota 16.3).

El valor razonable de los inmuebles de uso propio (edificios corporativos) del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 20,2 y 18,7 millones de euros, respectivamente, de acuerdo a las valoraciones realizadas por un experto independiente ("Instituto de Valoraciones, S.A."). El coste neto en libros de estos elementos a 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 9,1 y 8,4 millones de euros, respectivamente.

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

Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo no mantiene compromisos significativos de inversión en inmovilizado material.

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

Arrendamientos financieros

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

8. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

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

Durante el ejercicio 2017, en base a la valoración de activos inmobiliarios que el Grupo SANJOSE encarga a expertos independientes, no se ha puesto de manifiesto la variación significativa de valor inversiones inmobiliarias.

Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, ubicadas principalmente en Argentina. La superficie alquilable que representan, atendiendo al uso o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

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

Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no posee inversiones inmobiliarias en su balance que garanticen préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, varios elementos incluidos en este epígrafe, por un coste neto total de 602 y 870 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 2.566 miles de euros, en ambos ejercicios (véase Nota 16.3).

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2017, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, locales de centros comerciales, edificios de oficinas y plazas de garaje del Grupo.

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2017, se derivan las siguientes cuotas de arrendamiento (sin incluir posibles gastos repercutibles a clientes) a favor del Grupo:

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

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

El cálculo se ha realizado sin considerar los incrementos por IPC y, en lo referente a contratos con parte de renta variable, se ha considerado como tal el importe del variable correspondiente al ejercicio 2017.

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

Política de seguros

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los citados estudios han sido realizados por Instituto de Valoraciones, S.A. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), de acuerdo con la definición adoptada por la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Atendiendo al estudio anteriormente mencionado, no se ha registrado ninguna modificación en el valor de las inversiones inmobiliarias del Grupo (véase Nota 22.9).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 86,3 y 74,6 millones de euros respectivamente. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, se incluyen 37,4 y 36,6 millones de euros, respectivamente, correspondientes al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo.

9. Fondo de comercio

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

	Miles de euros	
	31.12.2017	31.12.2016
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú Inmobiliaria, S.A.	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	7.662	7.662
Otros	121	121
Total neto	9.984	9.984

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

El fondo de comercio más relevante es el referido a la sociedad participada “Constructora San José, S.A.”, representando el 77% del total fondo de comercio registrado por el Grupo. A 31 de diciembre de 2017, las hipótesis clave sobre las que la Dirección del Grupo ha basado sus proyecciones de flujos de efectivo para la valoración de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE) que representa esta sociedad, son las siguientes:

- Consolidación de la recuperación económica en las áreas objetivo.
- Diversificación de la cartera a nivel geográfico: incremento importante del peso internacional en los próximos años, en la línea de lo ocurrido en los últimos ejercicios.
- Ventas: los ingresos totales del negocio de construcción se distribuyen entre los países en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada (a corto y medio plazo), así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo (a medio y largo plazo), asumiendo un crecimiento medio anual de la actividad total de construcción en torno al 10% (situándose los crecimientos estimados para la actividad nacional e internacional alrededor del 5% y 12%, respectivamente).
- Para el descuento de los flujos de caja proyectados se calcula una tasa basada en el coste medio ponderado del capital (WACC). El Grupo utiliza una tasa libre de riesgo tomando como referencia habitualmente el bono a 5 años, en función de la localización, y una prima de mercado basándose en estudios recientes sobre primas exigidas a largo plazo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zonas geográficas donde opera. A 31 de diciembre de 2017, la tasa de descuento utilizada por el Grupo en la UGE de “Constructora San José, S.A.” es del 6,5%.
- Se contempla una tasa de crecimiento a perpetuidad del 0%.
- Margen de EBITDA relativamente estable, en niveles del 7%.
- No se consideran las posibles plusvalías derivadas por venta de activos inmobiliarios, ni las rentas y beneficios derivados de la actividad de desarrollos urbanísticos incluida en esta UGE.

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

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

El resultado del test de deterioro del fondo de comercio asociado a esta UGE, realizado por la Dirección del Grupo de cara al cierre del ejercicio 2017, arroja un exceso significativo de valor recuperable sobre el valor en libros de la UGE, y soporta, igualmente de forma holgada, el resultado de dicho cálculo en escenarios pesimistas que contemplan una reducción de 3 y 2,5 puntos porcentuales en el crecimiento y margen proyectado para los próximos años, respectivamente, así como un incremento de la tasa de descuento aplicada de 0,5 puntos porcentuales, sin incurrir en necesidad de registro de deterioro alguno.

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

- Derivado de la operación de compra de la sociedad del grupo “Carlos Casado, S.A.” en 2008, y la consiguiente toma de dominio, el Grupo registró como mayor valor de los terrenos en el epígrafe “Inmovilizado material” de su balance de situación consolidado el importe del precio pagado que excedía al valor teórico contable de la participación comprada (*price purchase allocation – PPA*). A 31 de diciembre de 2017 el importe registrado asciende a 18.640 miles de euros.
- Así mismo, el Grupo registra un *PPA*, como un mayor coste de las existencias, como consecuencia de las operaciones relacionadas con la toma de control de las sociedades participadas, “Zivar, Inversiones

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

- Durante el ejercicio 2016, derivado de la operación de compra para alcanzar el 100% del capital social de la sociedad del Grupo “Consortio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A.”, y consiguiente toma de dominio, el Grupo registró como mayor importe del epígrafe “Otros activos intangibles” del balance de situación consolidado, el importe del precio pagado que excedía al valor teórico contable de la participación comprada, que a 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.389 miles de euros (véase Nota 10).

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

10. Inmovilizado intangible

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

Los desgloses y movimientos del saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre 2017 y 2016, son los siguientes:

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

Durante el ejercicio 2017 no se han producido variaciones significativas derivadas de adiciones o retiros de elementos del epígrafe "Otros activos intangibles". El incremento habido durante el ejercicio 2016 en el epígrafe "Otros activos intangibles" se debió, principalmente a la adquisición de los derechos de construcción realizada por la sociedad del Grupo "San José Constructora Chile, Ltda", en el marco de la operación de compra del 50% del capital de la sociedad "Consortio Hospital Carlos Cisternas de Calama, S.A." (véanse Notas 2.4 y 9).

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

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

Las adiciones habidas en el epígrafe "Concesiones" se debe, principalmente, a los gastos incurridos por la sociedad del Grupo "Poligeneración Parc de l'Alba ST-4, S.A." en las canalizaciones y adecuaciones realizadas para proporcionar suministro de energía a nuevos clientes, ascendiendo en el ejercicio 2017 a un total de 599 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, los principales activos intangibles del Grupo son los siguientes:

- Elementos de construcción e instalaciones técnicas que constituyen la planta de poligeneración de energía eléctrica, frío y calor, de la sociedad del Grupo "Poligeneración Parc de l'Alba ST-4, S.A.", ubicadas en el Plan Parcial "Centro Direccional de Cerdanyola del Valles" (Barcelona), por un coste neto a 31 de diciembre de 2017 de 14.779 miles de euros.
- Derechos de arrendamiento por un periodo de 25 años, derivados de la participación del Grupo en la sociedad "Fotovoltaica el Gallo 10, S.L.", referidos al uso del suelo donde se ubica la planta fotovoltaica, por un coste neto a 31 de diciembre de 2017 de 2.448 miles de euros.

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

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

Arrendamientos financieros

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

El detalle de estos bienes a 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

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

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

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

11. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Participaciones en sociedades asociadas

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

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

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

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

La principal adición de 2017 se corresponde a la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A." cuya Junta de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe total de 8.534 miles de euros, elevado a escritura pública el 25 de julio de 2017. El Grupo, a través de su participada "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.", ha suscrito y desembolsado la totalidad de acciones que le correspondían atendiendo a su participación, por importe total de 2.087 miles de euros. En consecuencia, mantiene su participación del 24,46% en el capital social de la sociedad "Distrito Castellana Norte, S.A."

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

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

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

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

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

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

En el Anexo II se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital. El Grupo considera poco relevante el efecto en activos, resultado o patrimonio neto consolidado derivado de su participación en estas sociedades. No obstante, a continuación se presenta información financiera resumida de las principales sociedades asociadas en las que participa el Grupo:

A 31 de diciembre de 2017:

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

A 31 de diciembre de 2016:

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

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

A 31 de diciembre de 2017:

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

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

A 31 de diciembre de 2016:

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

Créditos no corrientes a sociedades vinculadas

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

12. Existencias

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

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

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

12.1 Inmuebles adquiridos

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

- Plazas de garaje, locales comerciales y viviendas en Legazpi, Madrid.
- Adicionalmente se encuentra registrada en este epígrafe las viviendas de Promópolis, en Sevilla.
- Plazas de garaje y viviendas unifamiliares en Puerto Llano, Ciudad Real.
- Plazas de garaje y vivienda en Mairena de Aljarafe, Sevilla.
- Plazas de garaje y trasteros en Manilva, Málaga.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, no ha habido variaciones significativas en este epígrafe.

12.2. Terrenos y solares

El saldo de esta cuenta corresponde con el precio de adquisición de diversos terrenos y solares que al 31 de diciembre de 2017 se encontraban en fase finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (si bien hay parcelas dotacionales o industriales). El Grupo tiene previsto destinar estos activos a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario por las sociedades del Grupo.

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

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

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

1. Finca rústica localizada en la zona de Tablada Híspalis, en Sevilla, de 149.619 m² de superficie.
2. Parcelas urbanas Las Arenas y RP-9 Jalón industrial, sitas ambas en Valladolid, con una superficie de 68.290 y 6.215 m².
3. Dos parcelas de 3.965 y 9.532 m², La Catalana y Pueblo Mediterráneo, situados en Vicálvaro (Madrid) y Manilva (Málaga).
4. Un suelo en Salvador de Bahía, Brasil, de uso residencial, con una superficie edificable de aproximadamente 30.285 m².
5. Suelo de la Tablada, ubicado en Buenos Aires – Argentina, de uso residencial y comercial, con una superficie total de 808.102 m², y con una edificabilidad total estimada de aproximadamente 1.650.000 m².
6. Suelo ubicado en el distrito de Bellavista, en la ciudad de Lima, con una superficie de 20.000 m² distribuidas en dos parcelas, con el objetivo de construir más de 1.000 viviendas distribuidas en edificios de 15 pisos de altura. El plazo de ejecución dependerá del ritmo de ventas, que en principio se estima no será inferior a 6 años.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo no presenta terrenos que garanticen deuda hipotecaria.

Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe, con un coste neto a 31 de diciembre de 2017 y 2016 de 4.740 miles de euros en ambos ejercicios, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 16.3) por un importe de 4.561 miles de euros, en ambos ejercicios.

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

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

12.3 Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 2,4 millones de euros, habiendo entregado cantidades a cuenta para su compra por importe total de 651 miles de euros, importe que figura registrado, neto de deterioros, en el epígrafe "Anticipos entregado a proveedores" del detalle de existencias de la presente Nota. El precio final de la operación de compra dependerá del aprovechamiento residencial final que reciba.

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

El resto de los anticipos son entregas a cuenta a proveedores asociadas a la actividad de construcción del Grupo, principalmente en Abu Dhabi y Chile, por importes de 16,3 y 4,5 millones de euros respectivamente.

12.4 Promociones en curso

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

12.5 Promociones terminadas

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

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

Durante el ejercicio 2016, la sociedad “San José Inmobiliaria Perú, S.A.C.”, terminó la construcción de la última fase de la promoción Feria Internacional del Pacífico, ubicada en Lima, Perú, comenzada en el ejercicio 2008. La citada promoción consta de un suelo de 102 miles de m² de superficie sobre el que se han ejecutado más de 3.000 viviendas. Durante el ejercicio 2017 y 2016 se ha llevado a cabo la finalización y entrega de 57 y 258 viviendas, respectivamente, registrándose el Grupo ingresos por ventas por importes de 2.080 y 11.600 miles de euros, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe “Edificios construidos” del detalle de existencias de la presente Nota, por un coste neto de 7.026 y 7.613 miles de euros respectivamente, que se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios cuyo saldo dispuesto a dicha fecha asciende a 4.318 y 4.830 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.2).

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 6.694 y 7.829 miles de euros, por lo que al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 66 y 406 miles de euros (véase Nota 18.3).

12.7 Deterioro de las existencias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los citados estudios han sido realizados por “Instituto de Valoraciones, S.A.”. Las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, de acuerdo con la definición adoptada por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 159,4 y 164,3 millones de euros, habiéndose registrado un deterioro en el ejercicio 2017 por importe total de 2.113 miles de euros (véase Nota 22.2).

12.8 Política de seguros

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

12.9 Derechos de emisión

A 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe "Existencias" se incluye, los derechos de emisión de gases de efecto invernadero recibidos por la sociedad del Grupo "Poligeneración Parc de l'Alba ST-4, S.A." que están pendientes de redención frente a la Administración Pública, siendo el coste total de 20 miles de euros, no teniendo deterioro asociado. Durante el ejercicio 2017, se han recibido derechos de emisión por importe total de 13 miles de euros, habiéndose procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO₂ del ejercicio 2016, por importe de 87 miles de euros, íntegramente provisionados en este epígrafe a 31 de diciembre de 2016.

A 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe "Derechos de emisión", el Grupo incluye adicionalmente un importe negativo de 110 miles de euros, correspondiente al consumo de derechos en el ejercicio 2017, que a cierre del ejercicio, no han sido aún objeto de redención ante la Administración Pública. Este gasto se ha registrado dentro del epígrafe de "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2017.

13. Activos financieros

13.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

La composición del saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se corresponde con el siguiente detalle:

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

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

El epígrafe “Producción ejecutada pendiente de certificar - OEPC” recoge la obra ejecutada y pendiente de certificar al cliente, que se reconoce como ingreso en el ejercicio de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada (avance de obra), en función del método de grado de avance económico utilizado por el Grupo, descrito en la Nota 4.12. En la medida que el criterio contable general adoptado por el Grupo para el registro de los ingresos por ventas, a efectos del cálculo del grado de avance, tiene en cuenta como presupuesto de ingresos total de la obra/proyecto, exclusivamente la parte justificada y aprobada técnicamente, y sobre la que no existan dudas sobre su aprobación, el importe de la OEPC se corresponde íntegramente a producción ejecutada hasta la fecha asociada a los contratos adecuadamente firmados y vigentes. El Grupo no registra ingresos ni cuenta por cobrar con clientes, derivados de modificaciones o reclamaciones que no gocen, al menos, de aprobación por el órgano técnico competente. En este sentido, como excepción, el único expediente en reclamación que el Grupo mantiene registrado en el presente epígrafe asciende a 3.071 miles de euros, y se corresponde con un expediente de extensión de tiempo que se está negociando con el cliente y se estima se materializará en los próximos meses.

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

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

En el epígrafe “Anticipos”, del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se incluye un importe de 86.064 y 100.717 miles de euros, respectivamente, correspondiente a “Obra certificada por anticipado”, que se reconoce como menor importe de los ingresos del período del Grupo, de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por avance de obra.

En ciertos casos, las sociedades del Grupo proceden a la cesión de créditos de clientes a entidades financieras, sin posibilidad de recurso contra las mismas en caso de impago. El importe al cierre del ejercicio, que se ha minorado del saldo de deudores, asciende a 6.120 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, en ambos ejercicios. Este importe se deriva íntegramente de la participación de Constructora San José, S.A. en unidades temporales de empresa (UTE’s) (véase Anexo III). Estas operaciones devengan intereses en las condiciones habituales del mercado. La gestión de cobro la siguen realizando las sociedades del Grupo.

Mediante estas ventas y cesiones de derechos de cobro se han transmitido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a las cuentas a cobrar (insolvencia y mora), así como el control sobre éstas, toda vez que no existen pactos de recompra suscritos entre las sociedades del Grupo y las entidades de crédito que han adquirido los activos y que estas pueden disponer libremente de los activos adquiridos sin que las sociedades del Grupo puedan

limitar en modo alguno dicho derecho. Consecuentemente, en el balance consolidado se dan de baja los saldos a cobrar de deudores cedidos o vendidos en las condiciones indicadas.

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

La distribución de las cuentas por cobrar entre sector público y privado, a fecha 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

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

Una alta proporción de los saldos de clientes del Grupo están referidos a operaciones con entidades públicas y, en particular, dependientes de la Administración Central del Estado, con lo cual el Grupo considera que el riesgo de crédito se encuentra muy acotado. En relación a los clientes del sector privado, el Grupo ha reforzado durante los últimos años su política de control de riesgos la cual abarca desde la fase de contratación (evaluación y rating de clientes potenciales, condiciones mínimas de cobro, etc), hasta la revisión periódica de la posición global y análisis individual de las exposiciones más significativas. Fruto de este análisis se desprende la provisión de dudoso cobro que cubre aquellos riesgos potenciales de impagos correspondientes a deuda vencida con antigüedad, impagos y situaciones concursales de clientes.

El período medio de cobro del Grupo en los ejercicios 2017 y 2016 se sitúa en un nivel aproximado de 123 y 127 días, habiendo reducido ligeramente durante el ejercicio 2017.

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

- Análisis de la solvencia de potenciales clientes, y participar en el proceso de contratación.
- Identificación del nivel de riesgo comercial (de crédito) asumido con cada cliente.
- Controlar las desviaciones que se pudieran producir en los límites establecidos.
- Gestionar las incidencias en el cobro que se puedan poner de manifiesto, e informar a la Dirección Financiera.

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

El adecuado cumplimiento del proceso interno de control de riesgos, conlleva que el importe de los activos financieros en mora al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 sea muy poco relevante.

13.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable (no existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos, salvo las derivadas de la financiación sindicada que dispone el Grupo – véase Nota 16.3).

El detalle de la composición de dicho saldo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

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

Del saldo total de efectivo y otros activos líquidos, las UTE's en las que participa el Grupo (véase Anexo III) aportan un importe de 18.016 y 19.335 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

13.3 Otros activos financieros corrientes

En este epígrafe se incluyen depósitos bancarios, imposiciones a corto plazo y otros créditos con un vencimiento superior a tres meses. A 31 de diciembre de 2017, principalmente se incluye los importes derivados de imposiciones a corto plazo por importe de 35.574 miles de euros.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye principalmente la parte a cobrar a corto plazo de los créditos frente al Ministerio de Obras Públicas Chileno, por las certificaciones emitidas por la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", por importe de 39.760 y 41.051 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, constitutivo de la cuota a cobrar a corto plazo de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile. Durante los ejercicios 2017 y 2016 se han registrado ingresos financieros derivados de la actualización de dichas partidas por importe de aproximadamente 2.547 y 2.663 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.7).

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

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

13.4 Otros activos financieros no corrientes y Créditos a sociedades vinculadas

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

	Miles de euros					
	Otros activos financ. a VR con cambios en PyG (Nota 11)	Créditos a Sociedades vinculadas	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones mantenidas hasta el vto.	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2015	56.792	455	9.652	156.350	(11.671)	211.578
Entradas o dotaciones	6.639	-	23	11.762	(174)	18.250
Variación del perímetro (Nota 2.4)	(1.777)	-	1.482	-	-	(295)
Trasposos	(4.186)	-	-	(34.901)	-	(39.087)
Diferencias de cambio	(1.842)	-	(610)	19.574	(540)	16.582
Salidas, bajas o reducciones	(2.960)	-	-	-	-	(2.960)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	52.666	455	10.547	152.785	(12.385)	204.068
Entradas o dotaciones	2.087	-	-	7.215	(1.332)	7.970
Variación del perímetro (Nota 2.4)	-	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	(25.040)	(5.723)	(30.763)
Diferencias de cambio	(2.630)	-	(232)	(3.331)	977	(5.216)
Salidas, bajas o reducciones	(2.205)	-	-	-	-	(2.205)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	49.918	455	10.315	131.629	(18.463)	173.854

13.4.1 Inversiones disponibles para la venta

Las inversiones detalladas anteriormente representan, fundamentalmente, inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Dichas participaciones se mantienen valoradas al valor teórico contable. Del total deterioros reflejados en el cuadro anterior, a 31 de diciembre de 2017 como 31 de diciembre de 2016, un importe de 7.146 y 6.487 miles de euros, respectivamente, se refiere a inversiones disponibles para la venta (véase Nota 22.12).

El coste neto por el que están registradas estas participaciones del Grupo, detallado por empresa participada, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

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

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

13.4.2 Créditos y cuentas a cobrar

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

13.4.3 Otras inversiones

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas por la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A." de Chile, por importe de 105.446 y 140.457 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, constitutivo de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile, que contempla el contrato de concesión, en aplicación del modelo del activo financiero de la CNIIF 12 (véase Nota 2.1), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda.

El pago del Ministerio de Obras Públicas chileno se estructura a través de 8 anualidades de 1,1 millones de UF cada una, habiéndose cobrado las cuatro primeras el 31 de marzo de 2014, de 2015, de 2016 y de 2017. El Grupo registra dicho importe descontando el efecto financiero del diferimiento de cobro. Durante los ejercicios 2017 y 2016 se han registrado ingresos financieros derivados de la actualización de dichas partidas por importe de aproximadamente 7.215 y 8.702 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.7).

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

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

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

14. Patrimonio neto

14.1 Capital social

El capital social de la sociedad dominante a 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido por 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción.

La cotización de cierre y media del último trimestre del ejercicio ha sido de 3,55 y 3,14 euros en el ejercicio 2017, y de 3,23 y 3,04 euros en el ejercicio 2016, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017, el accionista con una participación superior al 10% en el capital social de la sociedad dominante era D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,952% y del 48,292%, respectivamente.

Con fecha 30 de diciembre de 2014, el Grupo suscribió con la mayoría de las entidades financieras acreedoras el contrato de novación de su deuda sindicada en España, por el que se compromete a realizar una emisión de

warrants por un máximo del 35% del capital social actual, cuya ejecución dependerá del grado de cumplimiento del Grupo en relación a la amortización del préstamo participativo que le ha sido concedido en dicha fecha, por importe de 100 millones de euros (véase Nota 16.3).

14.2 Prima de emisión

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

14.3 Reserva legal

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

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

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

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

14.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

No existen limitaciones significativas al reparto de dividendos, salvo las establecidas en el contexto de la financiación bancaria sindicada de la que dispone el Grupo (véase Nota 16.3).

14.5 Reservas consolidadas

El detalle del epígrafe "Reservas" del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

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

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

Resultado y Reservas netas atribuidas a la sociedad dominante aportadas por sociedades del Grupo:

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

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

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

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

14.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe de los balances de situación consolidados recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véanse Notas 4.9, 4.11 y 17), por aplicación de las NIC 32 y 39.

14.7 Acciones de la sociedad dominante

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no mantiene autocartera.

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

14.8 Intereses minoritarios

El detalle a 31 de diciembre de 2017 del saldo de los epígrafes del balance de situación consolidado “Intereses de Accionistas Minoritarios” y “Resultado Atribuido a Socios Externos”, por sociedades consolidadas, se presenta a continuación:

Entidad	Miles de euros	
	Total intereses minoritarios	Resultado atribuido a la minoría
Subgrupo Constructor	19.553	834
Subgrupo Comercial Udra	(197)	(59)
Subgrupo Udra Medios	(244)	5
Subgrupo San José Energía y Medio Ambiente	1.754	48
	20.866	828

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

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

14.9 Gestión del capital

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el importe del mencionado parámetro, es el siguiente:

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

(*) El Grupo no incluye como deuda financiera bancaria la derivada del contrato de préstamo sindicado de "Grupo Empresarial San José, S.A.", por importe de 107.883 y 104.663 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. Atendiendo a su carácter participativo, a efectos de gestión el Grupo considera este importe como patrimonio neto.

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

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

14.10 Situación patrimonial de la sociedad dominante

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

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

A 31 de diciembre de 2017, la sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo por importe de 39.697 miles de euros, situándose en por debajo del capital suscrito y desembolsado. En consecuencia, se encuentra en la situación de desequilibrio patrimonial recogida en el artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Sin embargo, la sociedad dominante cuenta con un préstamo participativo que a 31 de diciembre de 2017 asciende a 107.883 miles de euros (véase Nota 16.3), recibido de las entidades financieras acreedoras, con lo que fortalece su situación patrimonial, el patrimonio neto resultante se encuentra muy por encima del capital suscrito y desembolsado.

15. Provisiones a largo plazo

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

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

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

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

16.1 Deudas con entidades de crédito

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

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

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

En la partida de “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2017, se incluye principalmente lo siguiente:

- Un importe 6.701 miles de euros, correspondiente a la financiación, modalidad Project finance, obtenida para la construcción, puesta en marcha y explotación de la planta y de las instalaciones de la sociedad del Grupo “Poligeneración Parc de L’Alba ST-4, S.A.” (véase Nota 10). Dicha planta actúa como garantía de la financiación recibida.
- Un importe de 6.052 miles de euros, correspondientes a una póliza de crédito concedida por el Banco Popular, con vencimiento final el año 2019 y un tipo variable correspondiente en el Euribor a tres meses más un margen del 0,8 %.

Dentro del epígrafe “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluyen a 31 de diciembre de 2017 y 2016 un importe de 1.185 y 1.344 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados durante el ejercicio que a fecha de cierre están pendientes de liquidación. De dicho importe, 1.081 miles de euros (1.231 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) se refieren al crédito sindicado que dispone el Grupo (véase Nota 16.3).

16.2 Préstamos hipotecarios

El Grupo aporta como garantía a los préstamos hipotecarios, activos inmobiliarios por un coste neto total de 9.142 miles de euros.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

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

Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Tal y como se indica en la Nota 4.19, la totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las “Existencias” (independientemente del plazo de maduración de las mismas) se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo “Pasivo Corriente”. Los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2017, tienen un vencimiento efectivo a largo plazo, y se localizan íntegramente en las sociedades dependientes.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2017 ha oscilado entre el 2,75% y el 3%.

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

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

16.3 Financiación sindicada

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

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

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

a) Contrato “Constructora San José, S.A.”

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

Tramo A: por importe de 250 millones de euros, y con vencimiento a cinco años prorrogable por un año más (siempre que se cumplan determinadas condiciones) con un calendario de amortización progresivo. A 31 de diciembre de 2017, el importe restante asciende a 213 millones de euros. Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo ha procedido a amortizar voluntariamente un importe de 6.265 y 916 miles de euros, respectivamente. El vencimiento del principal pendiente de amortización, responde al siguiente calendario:

Miles de Euros		
Año 2018	Año 2019	TOTAL
20.700	192.019	212.719

Se establece liquidación trimestral de los intereses financieros devengados. A 31 de diciembre de 2017, el importe del gasto financiero devengado no liquidado asciende a 1.081 miles de euros (véase Nota 16.1).

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

- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 49 millones de euros.
- Tramo de “confirming” por importe de 28,8 millones de euros.
- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras por importe de 241,4 millones de euros.
- Tramo de avales financieros, por importe de 98 millones de euros para avales financieros recurrentes, y de 8 millones de USD para financieros no recurrentes.
- Tramo B: una línea de financiación adicional para el caso de ejecución de avales por importe de 10 millones de euros.

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

- EBITDA: referido al Subgrupo “Constructora San José, S.A. y sociedades dependientes”. Se establece una obligación de cumplimiento anual.

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

Los administradores de la sociedad dominante consideran, que a 31 de diciembre de 2017, el Grupo cumple con los mencionados requisitos.

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

Por el acuerdo marco de novación modificativa no extintiva de la deuda del Grupo SANJOSE, la sociedad “Grupo Empresarial San José, S.A.” asumió 100 millones de euros de deuda bancaria de carácter participativo, que devenga un tipo de interés fijo del 2% incrementándose al 3% en el tercer y cuarto año, y al 4% en el quinto, incluyendo igualmente una parte variable vinculada al resultado del Grupo, y con vencimiento *bullet* a cinco años, quedando liberada de las garantías otorgadas en el contrato de financiación anterior.

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

La parte de este contrato que no sea atendida al vencimiento será convertible en acciones de “Grupo Empresarial San José, S.A.” con el límite del 35% del capital social actual de esta sociedad. Esta conversión se ha instrumentado mediante una emisión de warrants convertibles aprobada por la Junta de Accionistas de “Grupo Empresarial San José, S.A.” el 24 de junio de 2015. Los warrants conferirán a sus titulares el derecho de suscribir acciones de nueva emisión de la sociedad dominante mediante la compensación de los derechos de crédito que estuvieran pendientes de amortización a su vencimiento (incluyendo los intereses capitalizados).

La conversión se realizará al precio de mercado de la acción de Grupo SANJOSE en ese momento por referencia al precio medio ponderado de las 20 sesiones previas al momento del vencimiento de la deuda. El compromiso de la emisión de los warrants se formalizó en un acuerdo que recoge las condiciones y plazos para su emisión así como las normas para su eventual conversión en acciones de “Grupo Empresarial San José., S.A.”.

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

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene aportados activos inmobiliarios por importe neto de 17.994 y 18.464 miles de euros, que garantizan deuda sindicada por importe de 34.176 miles de euros, en ambos ejercicios. Adicionalmente, tiene constituidas prendas sobre los derechos de crédito que puedan derivar de ciertos activos inmobiliarios, cuyo valor neto contable 13.743 y 14.236 miles de euros a dichas fechas, respectivamente.

16.4 Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 24 de marzo de 2015 el Grupo realizó una emisión de bonos en el mercado de capitales en Chile, a través de su sociedad participada “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.” contando como asesor financiero y estructurador al Banco Itaú Chile. El importe total de la emisión ascendió a 6.302 miles de UF (aproximadamente 223.684 miles de euros). Los fondos obtenidos se utilizaron principalmente para la amortización anticipada del préstamo sindicado que el Grupo obtuvo en Chile en el ejercicio 2011, destinado a financiar la construcción de los hospitales de Maipú y La Florida en Chile (véase Nota 13.4). Adicionalmente, los fondos obtenidos restantes se destinaron a la amortización parcial del préstamo sindicado de “Constructora San José. S.A.” por importe de 7 millones de euros (véase Nota 16.3), así como a la liquidación de los derivados financieros existentes a la fecha, titularidad de “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol S.A.”.

Se amortiza anualmente a través de cuotas constantes de 1.014 miles de UF, con vencimiento último el 30 de junio de 2021, siendo el tipo de interés medio de la emisión de aproximadamente un 3,1%. Dicha operación estaba asegurada, estableciéndose una tasa de interés media del 4,0%. Durante el mes de junio de 2017 se ha procedido a amortizar la tercera cuota.

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

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

Miles de euros (*)				
Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Total
33.426	33.127	34.144	35.192	135.889

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

17. Instrumentos financieros derivados

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

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

A fecha 31 de diciembre de 2017, los instrumentos financieros derivados contratados en Grupo SANJOSE son permutas de tipos de interés (*Interest Rate Swaps*) y permutas de divisa (*cross-currency swaps*).

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

Los derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

Los activos y pasivos por instrumentos financieros de cobertura recogen el importe correspondiente a la parte efectiva de cambios en el valor razonable de estos instrumentos designados como de cobertura. A 31 de diciembre de 2017, los instrumentos contratados por las sociedades del Grupo "Poligeneració Parc De L'Alba ST-4, S.A." y las sociedades del Subgrupo Comercial son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps), ligados a elementos del activo y/o pasivo del balance de situación consolidado, así como a transacciones previstas altamente probables, todos ellos cumplen con los requerimientos de la NIC 39 para ser designados como partidas cubiertas dentro de una relación de cobertura.

Los activos y pasivos por instrumentos financieros no de cobertura recogen la valoración a valor razonable de aquellos derivados que no pueden ser considerados como de cobertura.

El Grupo acumula en patrimonio neto el cambio de valor razonable de los instrumentos financieros designados como coberturas eficientes. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el ajuste en patrimonio neto por el cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura del Grupo, neto de impuestos, es negativo, por importes de 497 y 711 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, se ha procedido a reciclar de patrimonio neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 354 y 412 miles de euros, de mayor gasto por intereses financieros, respectivamente, en la medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Medición de la eficacia de instrumentos financieros

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

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

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

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

valor absoluto, de las valoraciones del derivado real y del hipotético –considerando éste como reflejo de la variación de valor de los flujos cubiertos–.

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

Clasificación de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

Todos los instrumentos contratados por Grupo SANJOSE están clasificados en el Nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración. De forma residual, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo clasifica como Nivel 1 la inversión realizada en acciones de una sociedad participada (véase Nota 13.4).

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2017, la variación que pudiera producirse del valor de los instrumentos financieros derivados ante cambios en los tipos de interés es poco relevante.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de instrumentos financieros a coste amortizado:

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

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

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

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

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

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

La totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo a 31 de diciembre de 2017 se clasifican como de Nivel 2.

18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

18.1 Acreedores comerciales

La cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y gastos relacionados, así como importes del anticipos recibidos de clientes (véase Nota 18.3).

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

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

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, se detalla a continuación el período medio de pago ponderado a proveedores de la sociedad dominante y sus sociedades participadas nacionales durante el ejercicio 2017, así como el saldo de los pagos a proveedores realizados y los pendientes a 31 de diciembre de 2017:

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

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

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

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

18.2 Otros pasivos corrientes

En este epígrafe se incluyen principalmente cuentas a pagar provenientes de los negocios conjuntos. Igualmente, se incluyen las provisiones de remuneraciones pendientes de pago por importe de 4.446 y 5.228 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

18.3 Anticipos de clientes

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

Los anticipos recibidos a cuenta de futuras ventas inmobiliarias ascienden al 31 de diciembre de 2017 y 2016 a 171 y 406 miles de euros, respectivamente, y corresponden, básicamente, a las entregas recibidas, en concepto de cantidades a cuenta, de los compradores de los inmuebles de las promociones inmobiliarias en curso de ejecución o terminadas a la fecha de cierre del ejercicio, cuya finalización y/o entrega está prevista para ejercicios siguientes (véase Nota 12).

Así mismo, se registra la “Obra certificada por adelantado” por importe de 86.064 y 100.717 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente (véase Nota 13.1), que recoge la obra certificada en el ejercicio y pendiente de ejecutar, que no se reconoce como ingreso en el período de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada, en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo, descrito en la Nota 4.12.

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

19. Exposición al riesgo

19.1 Exposición al riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

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

19.2 Exposición al riesgo de interés

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

El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el coste de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichos tipos de interés. Para ello se contratan derivados financieros que aseguran tipos de interés fijos o bandas estrechas de fluctuación de los mismos, para una parte sustancial del endeudamiento que pueda ver afectado por dicho riesgo (véanse Notas 16 y 17).

La sensibilidad del resultado y el patrimonio neto del Grupo a la variación del tipo de interés a 31 de diciembre de 2017, considerando los instrumentos de cobertura existentes, así como la financiación a tipo de interés fijo, es la siguiente (se consideran fluctuaciones de cincuenta puntos básicos en los tipos de interés aplicables):

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

19.3 Exposición al riesgo de cambio

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

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

La sensibilidad al tipo de cambio del resultado y el patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2017, considerando los instrumentos de cobertura existentes, así como la financiación a tipo de interés fijo es la siguiente (se consideran fluctuaciones del cinco por ciento en las monedas más relevantes en comparación con la moneda funcional del Grupo):

(En Millones de Euros)		Efecto en Rdo.del Ejercicio		Efecto en Patrimonio	
País	Moneda	-5%	+5%	-5%	+5%
Chile	CLP	(0,4)	0,5	(0,4)	0,4
Argentina	ARS	(0,1)	0,1	(1,9)	2,2
México	MEX	(0,0)	0,0	(0,0)	0,1
Perú	PEN	(0,1)	0,1	(2,2)	2,4
Abu Dhabi	AED	0,7	(0,7)	0,5	(0,5)
TOTAL		0,1	0,0	(4,0)	4,6

19.4 Exposición al riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses.

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

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo posee un fondo de maniobra positivo por importe de 155,3 millones de euros, lo cual garantiza su solvencia de cara a hacer frente a las obligaciones recogidas en el pasivo financiero corriente del balance de situación consolidado adjunto.

20. Situación fiscal

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

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

A 31 de diciembre de 2017, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de consolidación fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A.":

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- San José Concesiones y Servicios, S.A.U.
- Tecnocontrol Instalaciones, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Gestión de Servicios de Salud, S.A.U.
- Comercial Udra, S.A.U.
- Basket King, S.A.U.
- Arserex, S.A.U.
- Trendy King, S.A.U.
- Outdoor King, S.A.U.
- Athletic King, S.A.U.
- Vision King, S.A.U.
- Running King, S.A.U.
- Udramedios, S.A.U.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- Xornal Galinet, S.A.U.
- San José Energía y Medioambiente, S.A.U.
- Poligeneración Parc de L'Alba ST-4, S.A.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Cadena de Tiendas, S.A.U.
- GSJ Solutions, S.L.U.
- Fotovoltaica El Gallo 10, S.L.

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

20.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Grupo Empresarial San José, S.A. y sus sociedades dependientes que pertenecen al Grupo de Consolidación Fiscal tienen abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro ejercicios y desde el año 2013 para el Impuesto sobre sociedades.

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

Respecto al impuesto sobre sociedades, de acuerdo con la nueva legislación el derecho de la Administración española para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones, estando, por tanto, sometido a revisión las deducciones y bases imponibles negativas generadas desde el año 2006.

Con respecto al resto de entidades participadas no residentes, los ejercicios abiertos a inspección son todos los años establecidos como máximos por cada una de las legislaciones vigentes en cada país de residencia, no habiéndose iniciado inspecciones fiscales durante el ejercicio 2017.

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

20.2 Impuesto sobre ganancias

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

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

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

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

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

El efecto de este cambio normativo en los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2017, ha sido poco relevante.

20.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

A 31 de diciembre de 2017, el importe total de las Bases imponibles negativas pendientes de compensar acreditadas por las sociedades del Grupo asciende a 582.399 miles de euros, aproximadamente. El Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2017 un crédito fiscal derivado de dichas bases imponibles negativas por importe de 10.174 miles de euros.

La Dirección del Grupo ha evaluado la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos en base las proyecciones de las distintas actividades desarrolladas por el Grupo para el período 2018-2027, incluyendo las principales variables derivadas de la legislación fiscal en vigor (Tax Plan).

Las proyecciones utilizadas están basadas en el Plan Estratégico del Grupo SANJOSE, que fue sometido a un *Independent Business Review* (IBR) en el ejercicio 2013 y 2014 por parte de un tercero independiente, estando adecuadamente revisadas y actualizadas por parte de la Dirección del Grupo de acuerdo con las proyecciones comerciales más recientes, las cuales tienen en cuenta la evolución histórica de los últimos años, y en especial la situación de estabilidad financiera alcanzada tras haberse culminado en 2014 el proceso de reestructuración de la

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

Las previsiones que maneja el Grupo contemplan la obtención de resultados positivos que, de hecho, ya se están poniendo de manifiesto en los ejercicios 2017 y 2016. Las hipótesis significativas utilizadas para la realización del mencionado Tax Plan a 31 de diciembre de 2017, son las siguientes:

- Referente a la actividad de construcción:

- Ventas: los ingresos totales del negocio de construcción se distribuyen entre los países en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada (a corto y medio plazo), así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo (a medio y largo plazo), asumiendo un crecimiento anual de la actividad total de construcción para el período 2018-2025 en torno al 10%.
- Margen de EBITDA relativamente estable, en niveles del 7%.
- No se consideran las posibles plusvalías derivadas por venta de activos inmobiliarios, ni las rentas y beneficios derivados de la actividad de desarrollos urbanísticos

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

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

Como resultante del Tax Plan realizado, se concluye que el Grupo genera bases imponibles positivas suficientes para compensar el importe de los activos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2017, en un período de aproximadamente 9 años.

El detalle de las bases imponibles negativas de las sociedades consolidadas, pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2017, se indica a continuación:

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

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

Los administradores de la sociedad dominante consideran que el Grupo fiscal, conforme al Plan de Negocio existente, será capaz de generar resultados positivos con objeto de compensar los créditos fiscales registrados.

20.4 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle del activo por impuesto diferido registrado en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos, son los siguientes:

Ejercicio 2017

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

Ejercicio 2016

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

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2017 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

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

El detalle del pasivo por impuesto diferido registrado en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos, son los siguientes:

Ejercicio 2017

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

Ejercicio 2016

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

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2017 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Diferencias de criterio de la obra en curso en distintas legislaciones
2. Eliminación de resultado por operaciones intragrupo eliminadas en el seno del Consolidado Fiscal del Grupo, pendientes de su incorporación
3. Los distintos criterios contables y fiscales para la amortización realizada en los activos.
4. Los compromisos de reinversión relativos a las rentas diferidas generadas en las operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001, ambos inclusive, se materializaron, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.

20.5 Deducciones

Deducciones generadas en un ejercicio, en exceso de los límites legales aplicables, pueden ser aplicadas a la minoración de las cuotas del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios siguientes, dentro de los límites y plazos marcados por la normativa fiscal al respecto. El Grupo se ha acogido a los beneficios fiscales previstos en la citada legislación, habiendo considerado como mayor crédito fiscal devengado en el ejercicio por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2017 la cantidad de 628,7 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

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

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

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

20.6 Saldos mantenidos con las Administraciones Públicas

El detalle de saldos deudores y acreedores que al 31 de diciembre de 2017 mantenía el Grupo con las administraciones públicas, es el siguiente:

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

20.7 Operaciones de restructuración

Las siguientes operaciones de restructuración se han llevado a cabo todas ellas de acuerdo con lo previsto en la Ley de Modificaciones Estructurales de las sociedades de capital, número 3/2009, y conforme a la legislación fiscal aplicable a los años en que las operaciones fueron realizadas, expresamente en la normativa contenida en el Capítulo VIII del Título VII de Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, establecido por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades vigente hasta el año 2015, habiéndose comunicado a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes

Operaciones societarias efectuadas en ejercicios anteriores:

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

2.- Fusión de la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L. (antes Miralepa Cartera) como entidad absorbente y la entidad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L. y Miralepa Cartera S.L. como entidades absorbidas, con fecha 2 de marzo de 2006 quedando fusionadas con efectos 31 de octubre de 2005. Para obtener un mayor detalle de los bienes, derechos y obligaciones de carácter fiscal transmitidos se detalla toda la información contable exigida en el

normativa fiscal en la Memoria de Cuentas Anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2006 de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.L.

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

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

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

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

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

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

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

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

11.- Con fecha 3 de diciembre de 2013 se elevó a público la fusión por absorción de la compañía "Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos S.A.U." como entidad absorbente de sus participadas "Inversiones

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

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

21. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 338 y 365 millones de euros, respectivamente (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentados ante organismos públicos y privados), de los cuales 0,04 millones de euros corresponden a la sociedad dominante en ambos ejercicios, y el resto a las sociedades dependientes.

De la totalidad de avales y garantías que tiene el Grupo aportados ante terceros, un importe de 210 millones de euros (aproximadamente el 62 %) se refieren a la actividad internacional del Grupo, principalmente en Abu Dhabi y Chile, por importes de 125,5 y 49,1 millones de euros, respectivamente.

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

Los administradores de la sociedad dominante y de las dependientes no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

22. Ingresos y gastos

22.1 Ingresos

El desglose del saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

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

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

De los aproximadamente 682,9 millones de euros de importe neto de la cifra de negocios del Grupo en el ejercicio 2017, 86,2 millones se derivan de la participación de las sociedades del Grupo en UTE's (véase Anexo III).

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

La cartera de pedidos contratada y pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a 1.630 y 1.889 millones de euros, respectivamente, y su desglose es el siguiente:

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

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

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

Entre otras, el Grupo identifica como MAR la cartera, definiéndola como el importe total de las ventas contratadas por las empresas del Grupo con clientes, descontando la parte realizada y reconocida como ingresos en la cuenta

de pérdidas de ganancias. En los contratos de concesión, el importe total de las ventas se identifica con la mejor estimación realizada por el Grupo, que se incluye en el plan de negocio económico-financiero de la concesión.

22.2 Aprovisionamientos y otros gastos externos

La composición del saldo del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017 y 2016, es la siguiente:

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

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

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017 y 2016, es la siguiente:

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

22.3 Gastos de personal

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

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

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

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

El número de empleados a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 2.895 de los cuales 2.534 eran hombres y 361 mujeres, siendo la distribución por categorías similar a la media del ejercicio.

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual al 33% es de 10 trabajadores al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, siendo principalmente titulados medios y administrativos. El Grupo, atendiendo al riesgo específico que conlleva su actividad, tiene reconocida la excepcionalidad para contratar trabajadores discapacitados, cumpliéndolo mediante la contratación de servicios con diferentes centros especiales de empleo. Estos contratos son anuales, incurriendo en un gasto anual por encima del mínimo legalmente establecido.

22.4 Retribuciones en especie

Al 31 de diciembre de 2017 no existen remuneraciones significativas de esta índole.

22.5 Sistemas de retribución basados en acciones

No existen sistemas de retribución basados en acciones.

22.6 Arrendamientos

Arrendamientos operativos

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

Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo tenía compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento en virtud de arrendamientos financieros formalizados por importe de 162 miles de euros, amortizable íntegramente en el

ejercicio 2018. Dicho saldo se incluye dentro del epígrafe del pasivo “Deudas con entidades de crédito” (véase Nota 16.1).

22.7 Ingresos financieros

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Intereses de créditos	16.277	21.437
Ingresos de participaciones en capital	21	5
	16.298	21.442

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

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

22.8 Gastos financieros

El detalle es el siguiente:

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

A 31 de diciembre de 2017, dentro del importe de este gasto, se encuentran registrados 9.515 miles de euros derivados de la liquidación de intereses de los préstamos sindicados (véase Nota 16.3).

Durante el ejercicio 2017, y derivado del diferimiento en el tiempo de ciertas cuentas a cobrar a clientes, el Grupo ha estimado la pérdida de valor de dichos activos por el efecto financiero, registrando un gasto por importe de 890 miles de euros.

22.9 Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado

El detalle de estos resultados es como sigue:

	Miles de euros	
	2017	2016
Resultados por bajas de inmovilizado material (Nota 7)	219	276
Deterioro de activos materiales (Nota 7)	-	(1.003)
Otros	(113)	(69)
	106	(796)

22.10 Variación de las provisiones de explotación

El movimiento que ha tenido lugar en las provisiones de explotación del balance de situación consolidado en los ejercicios 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 en el epígrafe “Provisiones para insolvencias de tráfico” se incluía un deterioro acumulado por importe de 355 miles de euros, en ambos ejercicios, asociado a cuentas a cobrar registradas en el epígrafe “Deudores varios” del activo corriente del balance de situación consolidado adjunto de ese ejercicio.

22.11 Variación de existencias de productos terminados y en curso

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Variación de existencias por gastos activados/ventas	2.235	5.176
Variación de existencias por deterioros (Nota 12)	(35)	(972)
Total	2.200	4.204

22.12 Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras

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

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

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

22.13 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2017:

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

Ejercicio 2016:

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

23. Saldos y Operaciones con entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados

Todos los saldos significativos mantenidos al cierre del ejercicio entre las entidades consolidadas y el efecto de las transacciones realizadas entre sí a lo largo del ejercicio han sido eliminados en el proceso de consolidación. El detalle de los saldos más significativos mantenidos por el Grupo con las entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados, así como el efecto en las cuentas de resultados de las transacciones realizadas con ellas, se muestra a continuación:

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

El importe del epígrafe “Otros” del pasivo que se mantiene a 31 de diciembre de 2017, se corresponde principalmente a cuentas corrientes comerciales con entidades y personas vinculadas al Grupo en negocios conjuntos en los que participa.

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

24. Retribuciones

24.1 Retribuciones al Consejo de Administración

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A., compuesto por 10 hombres y 1 mujer, cualquiera que sea su causa y la sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante los ejercicios 2017 y 2016, es la siguiente:

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

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

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

En dicho importe se incluye igualmente las retribuciones recibidas por los consejeros ejecutivos por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección, por importe total de 2.440 y 2.226 miles de euros en 2017 y 2016, respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

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

Detalle de la realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los administradores y personas vinculadas

En relación con la participación de los administradores de la sociedad dominante, o personas a éstos vinculados, en el capital de sociedades ajenas a la misma; o si éstos realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social; o si los mismos en nombre propio o persona

que actúe por cuenta de éstos han realizado con la sociedad dominante o con alguna sociedad del mismo Grupo tras operaciones que sean ajenas al tráfico ordinario de la sociedad dominante o en condiciones que no fueran normales de mercado, hay que indicar que los administradores han manifestado que ellos, o personas a ellos vinculados:

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

Al cierre del ejercicio 2017 ni los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante, ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto que pudieran tener con el interés de la sociedad dominante.

24.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total devengada por todos los conceptos, de aquellos empleados que tienen la consideración de Alta Dirección en el Grupo, - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2017 y 2016, puede resumirse en la forma siguiente:

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

Asimismo, la sociedad dominante, ni ninguna otra sociedad del Grupo, no tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos directivos.

25. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

26. Hechos posteriores

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

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Anexo I

Sociedades dependientes incluidas en la consolidación:

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Dchos.de voto controlados por la Soc.Dominante		Coste de la participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	
Alexin XXI, S.L.U.	-	Bilbao (Vizcaya).	Promoción Inmobiliaria	-	100	3
Aprisco Salvador Inv. Hoteleiros e Imobiliários, Ltda.	-	Brasil	Construcción e inmobiliaria	-	100	4.090
Argentimo, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	20.932
Arserex, S.A.U.	-	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	2.844
Basket King, S.A.U.	-	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	977
Cadena de Tiendas, S.A.U.	-	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib,importación y exportación de ropa	100	-	60
Carlos Casado, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	52,19	25.393
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	Deloitte	Sevilla	Construcción	-	100	3.884
Centro Comercial Panamericano, S.A	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	10.202
CIMSA Argentina, S.A.	Auren	San Luis (Argentina)	Obra Civil	-	100	(764)
Comercial Udra, S.A.U.	-	Pontevedra	Comercial	100	-	1.748
Sanjose Panamá, S.A.	BDO Audit, S.A.	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción	-	100	270
Constructora San José Argentina, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Construcción	-	96,947	1.684
Constructora San José Brasil Limitada	-	Salvador de Bahía (Brasil)	Construcción y Promoción Inmobiliaria	-	100	483
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	Deloitte	Cabo Verde	Construcción	-	100	453
Constructora San José, S.A.	Deloitte	Pontevedra	Construcción	99,79	-	92.510
Constructora San José Timor, Unipessoal Lda.	-	Timor	Construcción	75	-	3
Constructora Udra Limitada	Deloitte	Mónaco (Portugal)	Construcción completa, conservación y reparación.	7	70	270
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.	-	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	75.000

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Dchos.de voto controlados por la Soc.Dominante		Coste de la participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	
Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	Deloitte	Vitoria Gasteiz	Construcción	-	100	435
Enerxías Renovables de Galicia, S.A.	-	Pontevedra	Energía	-	100	2.648
Athletic King S.A.U.	-	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	60
Fotovoltaica el Gallo 10, S.L.	-	Burgos	Energía	-	82,97	8.374
Gestión de servicios de la salud S.L.	-	-	Servicios hospitalarios	-	100	90
GSJ Solutions, S.L.	-	Madrid	Servicios de Ingeniería	100	-	300
Hospes Brasil Participaciones e Empreendimientos Lda.	-	Brasil	Construcción y Promoción	-	100	423
Inmobiliaria 2010, S.L.	Deloitte	Lima (Perú)	Construcción y Promoción	-	100	1.294
Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	-	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	60
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	680
Inversión SanJose Chile Limitada	-	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	-	100	22
Inversiones San Jose Andina Ltda.	Deloitte	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	-	100	14.969
Sociedad Educacional Andina Lda. (antes Inversiones Hospitalarias Ltda.)	-	Santiago de Chile (Chile)	Inversión de capitales	-	100	1
Inversiones Viales Andina Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Inversión de capitales	-	100	1
Outdoor King, S.A.U.	-	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	60
O&M Parc de L'Alba ST-4, S.A.	-	Barcelona	Construcción, rehabilitación y mantenimiento de instalaciones.	-	65	39
Parsipanny Corp. S.A.	-	Uruguay	Inmobiliaria y Agropecuaria	-	51,72	722
Poligeneraciones parc de L'Alba ST-4	Deloitte	Barcelona	Construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica	-	76	4.560
Puerta de Segura, S.A.	-	Uruguay	Industrial, Comercial	-	51,72	5.086
San José Constructora Perú S.A.	Deloitte	Lima (Perú)	Construcción	-	100	484
Rincon S.A.G.	-	Paraguay	Desarrollo de un proyecto turístico en la zona del Alto Paraguay, y actividades agrícolas ganaderas en la misma zona.	-	51,72	239
Running King, S.A.U.	-	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	1
Sociedad Concesionaria Rutas del Loa, S.A.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	-	100	7.106
San José BAU GmbH	Wisbert & Partner	Berlín (Alemania)	Construcción	-	84	435

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Dchos.de voto controlados por la Soc.Dominante		Coste de la participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	-	Pontevedra	Prestación de servicios sanitarios y sociales	100	-	2.446
San José Construction Group, Inc	Dixon Hughes Goodman	Washington (EE.UU)	Construcción	-	100	24.654
San José France, S.A.S.	-	Le Haillan (Francia)	Sociedad de Cartera	-	100	982
San José Maroc, S.A.R.L.A.U.	-	Rabat (Marruecos)	Construcción	-	100	5
San José Perú Inmobiliaria, S.A.C.	Deloitte	Lima (Perú)	Construcción	-	100	9.075
Sáo José Mozambique, Sociedade Limitada	-	Mozambique	Construcción	-	100	142
San José Tecnologías Chile Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	99,9	-	1
San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	-	Nueva Delhi (India)	Desarrollo, construcción y explotación de infraestructuras	-	99,99	2.420
Sanjose Mahavir Supreme Building One Private Limited	-	Nueva Delhi (India)	Construcción	-	51	-
San José Real Estate Development, LLC	Dixon Hughes	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria	-	100	394
San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U.	-	Pontevedra	Creación de energía.	99,99	0,01	4.039
SanJosé Nuevos Proyectos Salud, Limitada	-	Chile	Construcción	-	100	1
SanJosé Contracting, L.L.C.	EY	Abu Dhabi (EAU)	Construcción	-	85%	8.013
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L.	-	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones	-	75	258
Sociedad Concesionaria Chile Tecnocontrol	Deloitte	Santiago de Chile (Chile)	Concesiones de infraestructuras	-	100	14.414
San José Constructora Chile Ltda.	Deloitte	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	-	100	20
Constructora San José Colombia, S.A.AS.	-	Bogotá (Colombia)	Construcción	-	100	22
SJB Mullroser	Wisbert & Partner	Mullroser (Alemania)	Construcción	100	-	730
Tecnoartel Argentina, S.A.	Auren	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones	-	100	23.465
Tecnocontrol Mantenimiento, S.L.U.	-	Tres Cantos (Madrid)	Servicio de mantenimiento y recaudación de telefonía pública	-	100	3
Tecnocontrol Servicios, S.A.U.	Deloitte	Tres Cantos (Madrid)	Servicios de mantenimiento	-	100	1.668
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.	-	Tres Cantos (Madrid)	Mantenimiento de sistemas de seguridad	-	100	120
Tecnocontrol Chile Ltda.	-	Santiago de Chile (Chile)	Construcción	99,9	-	1
Top Brands, S.A.	-	Argentina	Comercial	-	65	195
Trendy King, S.A.U.	-	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	1.515
Udra Medios, S.A.U.	-	Pontevedra	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos, revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido	100	-	1.500
Udra México S.A. de C.V.	-	México	Constructora	-	100	5.407
Udra Obras Integrales S.A. de CV	-	México	Constructora	-	100	-
Vision King S.A.U. (anteriormente Fashion King, S.A.U.)	-	Madrid	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	60
Xornal de Galicia, S.A.	-	Galicia	Prensa	-	92,73	5.653
Xornal Galinet, S.A.U.	-	La Coruña	Prensa	-	100	1.100
Zivar, investimentos inmobiliarios C.	-	Portugal	Inmobiliario	-	52,5	2.609

Anexo II

Sociedades asociadas incluidas en la consolidación

Sociedad	Firma auditora	Domicilio	Actividad	% Dchos.de voto controlados por la Soc.Dominante		Coste de la participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	
Distrito Castellana Norte, S.A.	Deloitte	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	24,459	31.114
Panamerican Mal, S.A.	PWC	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	20	17.914
Cresca S.A. (1)	EY	Misiones esquina Perú No 593, Asunción, Paraguay	Comercialización de hacienda y toda clase de productos y subproductos agropecuarios, y la comercialización, arrendamiento y construcción de inmuebles urbanos y rurales	-	50	12.214
Pinar de Villanueva, S.L.	-	Valladolid	Promoción Inmobiliaria	-	50	6.422

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

Anexo III

1. Uniones Temporales:

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

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

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

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

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

1. Situación de la Entidad

1.1. Estructura Organizativa

El Grupo se estructura como un conglomerado de empresas que actúan en diversos sectores. Desde su constitución, el núcleo de actividad del Grupo ha sido la construcción, intensificándose en los últimos ejercicios.

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

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



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

1.2. Funcionamiento

El modelo de negocio del Grupo está diseñado con el objetivo de buscar la diversificación, tanto por actividad como por área geográfica, logrando una menor exposición a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad o concentración geográfica. La clara vocación internacional del Grupo es corroborada por el mayor peso que ha ido adquiriendo en los últimos años la actividad desarrollada en el extranjero en el total de la cifra de negocios del Grupo. En el ejercicio 2017 el Grupo ha obtenido el 56,4% de su actividad en mercados internacionales (el 58,9% en 2016).

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

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

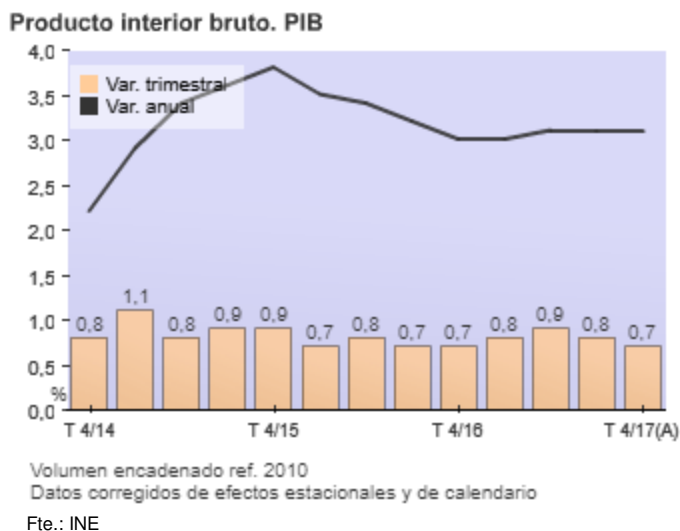
2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Mercado y su evolución

La crisis económico-financiera habida desde finales del ejercicio 2007, ha tenido como consecuencia una reducción abrupta del nivel de actividad a partir del ejercicio 2007 hasta la actualidad, no solamente en España, sino en toda Europa en general. En los dos últimos años se empiezan a ver síntomas de mejoría.

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

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



Las principales causas del crecimiento han sido el aumento del turismo, el aumento moderado del consumo interno y el progresivo desendeudamiento de las familias españolas (apoyado en la notable mejora de las expectativas y de las condiciones financieras, así como en el descenso de los precios del último ejercicio). La creación de puestos de trabajo supone precisamente el principal motor del PIB. Aunque se trata de trabajos en gran parte precarios, este incremento de la ocupación se traslada directamente a la renta disponible de los hogares y, por tanto, al consumo. La buena marcha del sector exterior es también uno de los motivos principales de la recuperación.

La influencia que el sector de la construcción ejerce sobre el ciclo de la actividad económica global en España es muy significativa. A lo largo de los últimos ejercicios, su protagonismo se ha visto reducido por la coyuntura actual. Su importancia radica en el efecto de arrastre que tiene el sector de la construcción sobre el conjunto de la economía, tanto por el impacto en proveedores de producto intermedio, como porque dota al país de las infraestructuras necesarias para activar la economía, contribuyendo así al incremento de la productividad y capacidad de crecimiento a largo plazo de la economía en general.

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

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

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

En lo referente al empleo, en el ejercicio 2017 se mantuvo el descenso del paro existente en los ejercicios anteriores, siendo la cifra de paro un 16,55%:



Fte.: INE

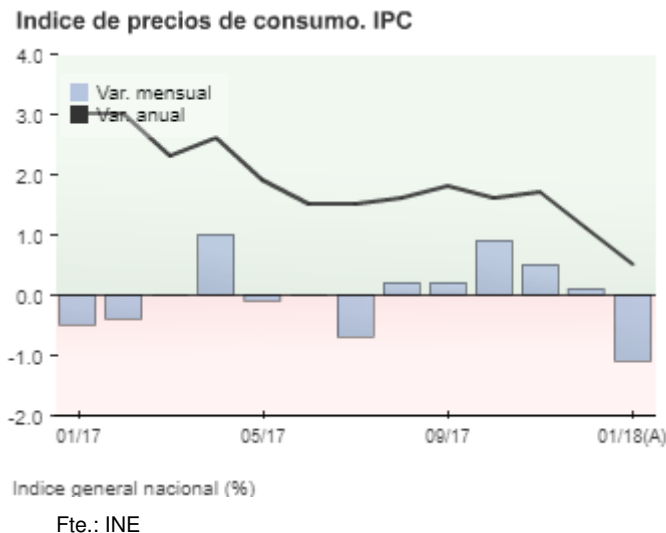
El número de desempleados bajó en 2017, pero no tanto como en 2015 y 2016. El total de parados registrados en las oficinas de los servicios públicos de empleo se situó al finalizar diciembre de 2017 en 3,41 millones de personas, tras bajar en 290.193 personas desempleadas en el conjunto del año (-7,84%).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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

Grupo SANJOSE desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocados por esos condicionantes. Así, controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

Grupo SANJOSE mantiene una cartera de 1.630 millones de euros, asegurando su futuro a medio y largo plazo, tanto en la ejecución de obra, como en la realización y prestación de servicios en proyectos de concesiones y energía.

2.2. Principales magnitudes del GRUPO

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2017:

Balance de situación consolidado de gestión

Datos en miles de euros

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

Datos en Miles de Euros

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

(*) **Patrimonio Neto de Gestión:** se ha incorporado bajo este epígrafe la cifra de 107,8 millones de euros correspondiente al préstamo participativo de Grupo Empresarial San José, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión

Datos en miles de euros

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

Medidas alternativas de rendimiento (MAR):

En sus estados financieros resumidos consolidados correspondientes al ejercicio 2017, el Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF – véase Nota 2.1. de la memoria consolidada adjunta). No obstante, la Dirección del Grupo considera que ciertas medidas alternativas de rendimiento (MAR) reflejan la imagen fiel de su información financiera y proporcionan información financiera adicional útil que utiliza en la gestión del negocio, y que entiende deben ser consideradas para evaluar adecuadamente el rendimiento del Grupo.

Entre otras, el Grupo identifica las siguientes MAR:

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

(*) El Grupo no incluye como deuda financiera bancaria la derivada del contrato de préstamo sindicado de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, por importe de 107,8 y 104,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, respectivamente. Atendiendo a su carácter participativo, a efectos de gestión el Grupo considera este importe como patrimonio neto.

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

Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios (INCN) del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2017 se eleva hasta los 682,9 millones de euros, experimentando un incremento del 11,3% con respecto al ejercicio anterior.

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

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

Datos en miles de euros

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

Tal y como viene sucediendo en los últimos años, se pone de manifiesto la importancia del mercado internacional para Grupo SANJOSE. En el ejercicio 2017 aporta el 56% del total de la cifra de negocio del Grupo, incrementándose un 6,7% con respecto al ejercicio 2016.

Asimismo se observa una recuperación del mercado nacional, experimentando un incremento del 18% con respecto al ejercicio 2016.

Datos en miles de euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic. 17		Dic. 16		Variac.(%)
Nacional	297.444	44%	252.063	41%	18,0%
Internacional	385.424	56%	361.331	59%	6,7%
TOTAL	682.868		613.394		11,3%

Resultados

El **Resultado bruto de explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2017 asciende a 46,3 millones de euros, representando un margen del 6,8% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

El EBITDA en la actividad de Construcción, aporta en el ejercicio 2017 un importe de 32,7 millones de euros, y representa el 70,8% del total EBITDA Grupo.

Así mismo cabe señalar la favorable evolución experimentada en las líneas de actividad de Energía y Concesiones y Servicios, donde en el ejercicio 2017 se pone de manifiesto un incremento del EBITDA del 24% y del 27,2%, respectivamente.

El detalle del EBITDA por actividades correspondiente al ejercicio 2017, es el siguiente:

Datos en miles de euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Dic. 17		Dic. 16		Variac.(%)
Construcción	32.695	70,8%	33.268	72,5%	-1,7%
Inmob.y desarr.urbanísticos	1.784	3,9%	6.536	14,2%	-72,7%
Energía	3.576	7,7%	2.883	6,3%	24,0%
Concesiones y servicios	1.614	3,5%	1.269	2,7%	27,2%
Ajustes de consolidación y otros	6.590	14,2%	1.969	4,3%	234,7%
TOTAL	46.259		45.925		0,7%

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2017 asciende a 31,1 millones de euros, representando un margen del 4,5% sobre el importe neto de la cifra de negocios

El **Resultado después de impuestos** del Grupo SANJOSE a cierre del ejercicio 2017 es un beneficio de 12,3 millones de euros, lo que supone un resultado positivo que crece por tercer año consecutivo.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2017 se sitúa en -28,3 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2016 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo, así como la variación de las diferencias de conversión.

A fecha 31 de diciembre de 2017, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de -0,44 € por acción en dicho patrimonio.

La evolución bursátil y otra información sobre la acción pueden consultarse en la Nota 9 del presente informe de gestión consolidado.

Estado de Flujos de Efectivo de gestión consolidado

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Grupo SANJOSE	
	Dic. 17	Dic. 16
Recursos Generados por las Operaciones	49.874	47.678
Variaciones de Circulante	-18.156	39.041
Otros	-8.206	-10.896
Flujo de Caja Operativo Neto	23.512	75.823
Desinversiones / (Inversiones)	-1.867	-10.219
Variación inversiones financieras corrientes	36.200	6.324
Flujo de Caja por Inversiones	34.333	-3.895
Flujo de Caja Libre	62.054	71.928
Cobros / (Pagos) por valores propios	-1.030	-801
Incremento / (Disminución) Endeudamiento	-67.565	-44.060
Ingresos / (Gastos) Financieros	-6.410	-4.666
Otros	-14.544	-2.396
Flujo de Caja por Financiación	-89.550	-51.923
Flujo de Caja Total	-31.705	20.005

En el ejercicio 2017, los recursos generados por las operaciones ascienden a 49,8 millones de euros, incrementándose un 4,6% con respecto al ejercicio 2016.

Cabe destacar la disminución del endeudamiento: en el ejercicio 2017 se ha reducido por importe de 67,6 millones de euros, un 53,3% superior a la reducción habida en el ejercicio 2016.

Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 31 de diciembre de 2017 a una cifra de 1.630 millones de euros:

Datos en millones de euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Dic. 17		Dic. 16		Variac.(%)
Construcción	916	56%	1.134	60%	-19,2%
-Obra civil	176	10,8%	214	11,4%	-17,7%
-Edificación no residencial	537	32,9%	720	38,2%	-25,3%
-Edificación residencial	195	11,9%	195	10,4%	-0,3%
-Industrial	8	0,5%	7	0,3%	22,5%
Energía	496	30%	507	27%	-2,1%
Concesiones y servicios	218	13%	248	13%	-12,2%
-Mantenimiento	18	2,1%	23	1,2%	-20,6%
-Concesiones	200	12%	226	12%	-11,7%
TOTAL CARTERA	1.630	100%	1.889	100%	-13,7%

Datos en millones de euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic. 17		Dic. 16		Variac.(%)
Nacional	909	56%	872	46%	4,3%
Internacional	720	44%	1.017	54%	-29,2%
TOTAL CARTERA	1.630		1.889		-13,7%

Datos en millones de euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE				
	Dic. 17		Dic. 16		Variac.(%)
Cliente público	916	56%	1.215	64%	-24,6%
Cliente privado	714	44%	674	36%	5,9%
TOTAL CARTERA	1.630		1.889		-13,7%

A 31 de diciembre de 2017, la cartera del Grupo asciende a 1.630 millones de euros. La reducción experimentada con respecto al cierre del ejercicio 2016 se debe, principalmente, a variaciones del perímetro.

La cartera de Construcción, principal actividad del Grupo, representa un 56% del total de la cartera.

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 601 millones de euros durante el ejercicio 2017, lo que representa un aumento del 11,8% con respecto al ejercicio anterior.

El EBITDA del ejercicio se ha situado en 32,7 millones de euros, y representa un margen del 5,4% sobre la cifra ventas.

El beneficio neto de explotación alcanza los 23,2 millones de euros, logrando un crecimiento del 62% con respecto al obtenido en 2016 y representando un margen sobre ventas del 3,9%.

Asimismo el resultado antes de impuestos crece un 65,2% con respecto al del año anterior y se sitúa en 13,5 millones de euros.

Al cierre del periodo actual, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 916 millones de euros.

Datos en miles de euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Dic. 17	Dic. 16	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	600.994	537.354	11,8%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	32.695	33.268	-1,7%
Margen EBITDA	5,4%	6,2%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	23.179	14.308	62,0%
Margen EBIT	3,9%	2,7%	
Resultado antes de impuestos	13.474	8.155	65,2%

El detalle de la cifra de negocios de esta línea de actividad del Grupo SANJOSE, atendiendo a las principales líneas de negocio que la integran, así como al área geográfica, es el siguiente:

Datos en miles de euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	13.347	5,4%	25.804	7,3%	39.151	6,5%
Edificación no residencial	170.198	69,2%	258.539	72,7%	428.738	71,2%
Edificación residencial	48.989	19,9%	70.140	19,7%	119.128	19,8%
Industrial	13.270	5,4%	707	0,2%	13.977	2,3%
TOTAL	245.804	41%	355.190	59%	600.994	

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional en el ejercicio 2017 se sitúa en 355,2 millones de euros, con un incremento del 7,6% respecto al ejercicio anterior, y en la actualidad supone el 59% del total de esta línea de actividad.

Por otra parte, las ventas en el mercado nacional se sitúan en 245,8 millones de euros, frente a los 207,4 millones de euros registrados en el ejercicio 2016, lo que representa un incremento del 18,5%. Las ventas nacionales suponen el 41% del total de esta línea de actividad.

Inmobiliaria

La actividad Inmobiliaria del Grupo SANJOSE en el ejercicio 2017 ha estado condicionada por la menor entrega de viviendas producida durante el ejercicio 2017, en la medida que a finales del ejercicio 2016 finalizaron las entregas en la promoción de Parques de la Huaca, en Lima (Perú).

En el ejercicio 2016, el Grupo realizó la adquisición de un nuevo suelo (igualmente en Lima, Perú), habiendo trabajado en su desarrollo durante el ejercicio 2017, y teniendo previsto iniciar la fase de construcción en el primer semestre del ejercicio 2018.

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017 para la actividad Inmobiliaria del Grupo SANJOSE se sitúa en 6,8 millones de euros.

Se produce una disminución del 56,8% en las ventas de esta línea de actividad con respecto al ejercicio anterior, por los motivos explicados.

El EBITDA asciende a 1,8 millones de euros, y el resultado antes de impuestos alcanza la cifra de 3,2 millones de euros.

Datos en miles de euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 17	Dic. 16	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	6.769	15.673	-56,8%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	1.784	6.536	-72,7%
Margen EBITDA	26,4%	41,7%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	1.418	7.468	-81,0%
Margen EBIT	21,0%	47,6%	
Resultado antes de impuestos	3.217	10.527	-69,4%

Energía

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017 se sitúa en 11,2 millones de euros.

Crece el EBITDA para situarse en 3,6 millones de euros.

El porcentaje del EBITDA sobre las ventas de esta actividad de negocio correspondiente al ejercicio 2017 se sitúa en el 32%, mejorando el obtenido en el ejercicio 2016, lo que refleja estabilidad y recurrencia en la actividad de esta línea de negocio.

El resultado neto de explotación crece en un 35,8%.

Datos en miles de euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 17	Dic. 16	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	11.165	10.191	9,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	3.576	2.883	24,0%
Margen EBITDA	32,0%	28,3%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	1.924	1.417	35,8%
Margen EBIT	17,2%	13,9%	
Resultado antes de impuestos	1.434	116	1140,2%

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad, a cierre del ejercicio 2017, con una cartera contratada de 496 millones de euros, que se materializará como mayor actividad del Grupo en un período aproximado de 25 años.

La reducción de cartera con respecto a la existente al cierre de 2016 viene derivada principalmente de la normal producción y explotación de contratos en vigor que mantiene Grupo SANJOSE, así como por la revisión periódica que el Grupo realiza por el efecto de las modificaciones normativas y de los niveles de demanda y ocupación estimados.

Concesiones y Servicios

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017 se sitúa en 47,7 millones de euros.

Se observa una mejora en la facturación de esta línea de actividad del 21% y el EBITDA crece un 27,2% para situarse en 1,6 millones de euros, representando un margen del 3,4% sobre la cifra de ventas.

El resultado antes de impuestos del ejercicio 2017 es de un beneficio de 8,7 millones de euros.

Al cierre del ejercicio 2017, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 218 millones de euros.

Datos en miles de euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 17	Dic. 16	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	47.740	39.455	21,0%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	1.614	1.269	27,2%
Margen EBITDA	3,4%	3,2%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	828	225	267,5%
Margen EBIT	1,7%	0,6%	
Resultado antes de impuestos	8.735	9.077	-3,8%

2.4. Período medio de pago a proveedores

El Grupo ha pagado a sus proveedores durante el ejercicio 2017 con un período medio de pago ponderado de aproximadamente 48 días. Esta cifra se encuentra dentro del período medio legal establecido por la Ley 15/2010 que es de 30 días, ampliados a 60 días en aquellos casos con pactos entre las partes.

Una cifra significativa de las operaciones del Grupo son con clientes públicos, tales como Estados, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos, Corporaciones Locales y otros organismos públicos, quienes proceden a liquidar sus obligaciones de pago en plazos que suelen exceder lo establecido en la Legislación. Debido a estas circunstancias, en el Grupo existen pagos puntuales a proveedores que pudieran exceder los plazos legales establecidos. No obstante, el Grupo aplica las prácticas habituales del sector, pudiendo considerarse una razón objetiva y no de carácter abusivo conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2004.

3. Liquidez y recursos de capital

Liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses.

La tesorería se dirige de manera centralizada, con la finalidad de conseguir la máxima optimización de los recursos, a través de sistemas de "cash pooling". En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.

Durante el ejercicio 2017, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

Datos en miles de euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Dic. 17		Dic. 16		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	91.206	29,3%	101.884	28,8%	-10,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	220.134	70,7%	251.839	71,2%	-12,6%
Total posiciones activas	311.340	100%	353.723	100%	-12,0%
Deuda financiera no corriente (*)	311.623	82,4%	383.617	85,1%	-18,8%
Instr. financieros derivados pasivos no corrientes	591	0,2%	906	0,2%	-34,7%
Deuda financiera corriente	65.828	17,4%	66.344	14,7%	-0,8%
Total posiciones pasivas	378.042	100%	450.867	100%	-16,2%
TOTAL DFN	66.702		97.143		-31,3%

(*) Con independencia de la fecha de amortización efectiva, contablemente se clasifica como "corriente" la deuda financiera que está afectada a la financiación de bienes o activos clasificados en el balance de situación consolidado igualmente como "corriente" (promociones inmobiliarias).

La deuda financiera neta a cierre del ejercicio 2017 se sitúa en 66,7 millones de euros, frente a los 97,1 millones de euros que había a cierre de diciembre 2016, presentando una reducción del 31,3%.

Se observa una reducción de las posiciones pasivas del 16,2%, derivada en su mayor parte por el vencimiento periódico y amortización anual de la emisión de bonos que financia la concesión de los dos hospitales de Chile, así como por el inicio durante 2017 de la fase de amortización de la deuda sindicada en España.

Dentro de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2017, se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE por importe de 143,3 millones de euros.

Recursos de capital

El Grupo no espera ningún cambio material en su estructura, entre fondos propios y deuda, o en el coste relativo a los recursos de capital durante el ejercicio 2018. Por otro lado, dado que el objetivo de la entidad pasa por tratar de reducir la deuda, esto supondrá una disminución de la proporción de la misma sobre los fondos propios.

Obligaciones contractuales futuras

Las principales obligaciones a las que está expuesto el Grupo son las derivadas de los contratos de financiación (ver Nota 16 de las notas adjuntas), así como las obligaciones intrínsecas de los contratos de construcción y servicio con los clientes. No hay compromisos futuros de inversión o compra de activos por montos significativos.

4. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes tipos y niveles de riesgo. Para evitar posibles pérdidas a sus accionistas, y posibles daños a sus clientes, el Grupo dispone de una función de gestión de riesgos a través de la cual: i) identifica; ii) mide; iii) controla; iv) monitoriza y, v) evalúa, los distintos tipos de riesgo desde una perspectiva integrada y global.

Riesgos operativos

Los principales riesgos derivados de la actividad del Grupo son el de mercado (los relativos a la suficiencia de la demanda de servicios y productos), el regulatorio y político, el laboral, medioambiental, mantenimiento de la calidad y adecuación a lo establecido en el marco contractual con clientes, etc.

En la fase de aceptación de proyectos, y al objeto de poder garantizar su realización de acuerdo a los parámetros contractuales establecidos, con unos parámetros de máxima calidad, garantizando la satisfacción del cliente y cumpliendo los niveles de rentabilidad mínima exigida, se hace un estudio individualizado de cada proyecto.

Así mismo, el Grupo posee un Departamento Jurídico Internacional y Fiscal, que analizan las posibles repercusiones de los diferentes marcos normativos en la actividad del Grupo, el marco fiscal, etc., dada su creciente presencia internacional, como manera de evitar riesgos derivados de normativas locales.

Riesgos financieros

Debido a su actividad habitual, el Grupo presenta los siguientes riesgos derivados de los derechos de cobro y obligaciones de pago que surgen en sus transacciones:

- **Riesgos de tipo de interés:** riesgo al que se encuentra expuesto la Sociedad, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras (detallado en la memoria). Adicionalmente, la Dirección Financiera del Grupo SANJOSE, del que la Sociedad forma parte, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, formaliza contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que protegen a las sociedades del grupo ante futuras y previsibles subidas de tipos en aquellos casos que considera necesarios.
- **Riesgos de tipo de cambio:** la política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo

que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

- **Riesgo de crédito:** el control de los créditos comerciales fallidos se afronta a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes del Grupo, tanto al comienzo de la relación con los mismos como durante la duración del contrato, evaluando la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y revisando los importes estimados recuperables de aquéllos que se consideran como de dudoso cobro.
- **Riesgo de liquidez:** tratado en la Nota 3 de este informe de gestión consolidado.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre

Con fecha 30 de enero de 2018 se ha celebrado la Junta General Extraordinaria de accionistas de la sociedad asociada "Distrito Castellana Norte, S.A.", en la que se ha procedido a ampliar su capital social en un importe total de 18.871 miles de euros. El Grupo SANJOSE, a través de su participada "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.", ha acudido a la ampliación suscribiendo y desembolsando íntegramente un total de 15.386 acciones, correspondientes al 24,46% del capital social, por importe de 4.624 miles de euros.

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que pudieran tener repercusión en el Grupo.

6. Información sobre la evolución previsible

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante los últimos ejercicios, junto con las previsiones de crecimiento para los ejercicios 2018 y 2019, y la mejora del PIB en el 2016 y 2017, hace pensar que la economía nacional en 2018 mantendrá la senda de recuperación iniciada en el último ejercicio, dentro de un marco de crecimiento contenido mundial.

El Grupo ha centrado su actividad en torno a la construcción y la prestación de servicios, aunque sin dejar de lado las oportunidades inmobiliarias, relacionadas con los activos inmobiliarios que posee.

Las principales líneas de actuación del plan de negocio del Grupo son:

- Mantenimiento del nivel de contratación en territorio nacional.
- Continuación de la actividad internacional, a través de una diversificación geográfica, y por línea de negocio:
 - o Aprovechando el valor adquirido en países en los que tiene presencia (Adu Dhabi, Chile, México, etc.) para incrementar su presencia.
 - o Aprovechando nuevas posibilidades de expansión.

En este sentido, en el 2017, el Grupo trabaja en la consecución de nuevos proyectos, que acompañen los ya adjudicados en 2016 que se están desarrollando ya en el ejercicio. En 2016 el Grupo fue adjudicatario de la primera fase del residencial Mamsha Al Saadiyat a SANJOSE, en joint venture al 50% con Pivot Engineering & General Contracting, por 300 millones de euros (1.250 millones de AED – dirhams de Emiratos Árabes Unidos), así como de los trabajos de movimiento de tierras y estabilización de suelos del aeropuerto de Navi Mumbai, en joint venture al 50% con GVK Projects & Technical Services Ltd, con un presupuesto aproximado de 105 millones de euros. Adicionalmente se le adjudicó también la construcción de un nuevo resort en Cabo Verde, concretamente en la Isla de Boavista. El White Sands Hotel & Spa 5 estrellas tendrá una superficie construida de 70.606 m² en una parcela de 130.500 m².

Durante el ejercicio 2017, La Corporación Administrativa del Poder Judicial, Ministerio de Justicia de Chile, ha adjudicado al Grupo SANJOSE Constructora, por un importe de aproximadamente 25 millones de dólares, la ejecución del nuevo Centro Judicial de La Serena en la provincia de Coquimbo (Chile), obra que ha iniciado en el último trimestre del ejercicio. Adicionalmente, durante el 2017, al Grupo le ha adjudicado el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) el proyecto y obra integral relativo al programa de emergencia para la rehabilitación de dos hospitales en los estados de Puebla y Morelos que sufrieron importantes desperfectos tras el terremoto que azotó el país el pasado 19 de septiembre de 2017. El Grupo, también se ha adjudicado, el proyecto y construcción de la ampliación de la planta potabilizadora general Belgrano, en Buenos Aires (Argentina) a la UTE formada por SANJOSE Constructora y Técnicas de Desalinización de Agua, que constituye uno de los emprendimientos de mayor envergadura en materia de agua desarrollados en el distrito y asciende a una inversión superior a 130

millones de dólares, que será financiada por el Estado nacional y el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), así como la nueva sede del Banco Central de Cabo Verde, por 16,7 millones de euros a SANJOSE Constructora Cabo Verde en joint venture con SGL - Sociedade de Construções, su nueva sede diseñada por el Premio Pritzker Álvaro Siza Vieira.

Esta línea de mantenerse en países en los que ya ha actuado, se refuerza con la posición en Latinoamérica. Tras la entrega y puesta en funcionamiento definitiva los Hospitales de Chile ya construidos por el Grupo en ejercicios anteriores, se continúa con la explotación de los servicios no sanitarios durante 15 años, que aportará ingresos recurrentes durante todo ese periodo.

Así mismo, tras la buena experiencia en la promoción inmobiliaria desarrollada en Perú (de los proyectos realizados destacan en Lima el Condominio Parques de la Huaca y el Condominio del Aire), Grupo SANJOSE compró en 2016, un terreno de aproximadamente 20.000 m² de superficie en el distrito de Bellavista, en la provincia del Callao, Lima (Perú), en el que se pretende construir más de 1.000 viviendas. El plazo de ejecución en principio se estima no será inferior a 6 años.

Durante el ejercicio 2017, dentro de la estrategia de ampliar la cartera de servicios en el mercado nacional, el Grupo consiguió la adjudicación por parte del Ministerio de Fomento, a la UTE formada por SANJOSE Constructora y Eifagge Infraestructuras, de la ejecución de diversas operaciones de conservación y explotación del sector CC-3 de Cáceres, Extremadura. El contrato supone la conservación integral y mantenimiento de vías de titularidad estatal durante 4 años de 254 kilómetros de longitud.

Así mismo, destaca la adjudicación de los trabajos de construcción del nuevo inmueble del hotel NH de Málaga, que supondrá la construcción de un inmueble de planta baja y 4 alturas con capacidad para 115 habitaciones, así como la adjudicación por el Grupo de comunicación Secuoya a SANJOSE Constructora, de los trabajos para construir en Tres Cantos (Madrid), un gran proyecto empresarial denominado Ciudad de la Tele.

Un gran aumento de licitaciones públicas no es previsible a corto plazo en territorio nacional, sin embargo, el mercado internacional, sobre todo en países emergentes, presenta oportunidades de negocio para el Grupo, que dentro de su política de expansión, intentará aprovechar estas oportunidades. Así mismo seguirá trabajando en busca de consolidar aún más su presencia nacional, apoyándose también en la previsión de un mejor comportamiento en el sector privado. Todo lo anterior, apoyado en las perspectivas macroeconómicas de mejora de la economía, tanto a nivel nacional como internacional, son argumentos positivos de cara al futuro de la construcción, línea de principal actividad del Grupo.

Atendiendo a la cartera de 1.630 millones de euros que tiene el Grupo, considera que su estabilidad orgánica se encuentra asegurada, previendo mantener el tamaño medio de los proyectos, intentando aprovechar las oportunidades de licitación pública, tanto en territorio nacional como en los países extranjeros, sobre todo en aquellos en los que tiene presencia y *expertise*.

No se estima, con base en la información disponible a la fecha, que a corto/medio plazo el Grupo SANJOSE vaya a enfrentarse a situaciones de riesgo y/o incertidumbre sustancialmente distintas a las ya habidas en el ejercicio 2016.

7. Actividades de I+D+i

Grupo SANJOSE, consciente de la importancia que representan las actividades de Investigación, Desarrollo e Innovación para la competitividad empresarial y éxito del Grupo, SANJOSE aspira a ser un referente en el desarrollo tecnológico. El tipo de actividades desarrolladas por SANJOSE exige una innovación continua, tanto por la evolución de la tecnología que rodea a los proyectos como por la estrategia del Grupo, que apuesta por la introducción en nuevos mercados que demanden un alto valor añadido y una especialización técnica muy elevada.

Con objeto de facilitar la detección de oportunidades, la generación de ideas innovadoras y el desarrollo de las actividades de I+D+i, Grupo SANJOSE dispone de un Sistema de gestión de estas actividades, de acuerdo con las directrices establecidas en la norma UNE 166002, que ha obtenido el reconocimiento de AENOR mediante su certificación en las siguientes empresas:

Empresa	Tipo certificado	Nº Certificado
CONSTRUCTORA SAN JOSÉ S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0056/2010
SANJOSE ENERGIA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.	Gestión I+D+i	IDI-0055/2010

El Grupo SANJOSE aspira a ser un referente en el desarrollo tecnológico. El tipo de actividades desarrolladas por el Grupo exige una innovación continua, tanto por la evolución de la tecnología que rodea a los proyectos como por la estrategia del Grupo, que apuesta por la introducción en nuevos mercados que demanden un alto valor añadido y una especialización técnica muy elevada.

El Sistema de I+D+i de Grupo SANJOSE está dirigido a la aplicación de nuevas técnicas constructivas, a la optimización de procesos y servicios desarrollados, a la utilización de la innovación como disciplina y herramienta de búsqueda de nuevas oportunidades de mejora y a potenciar la tecnología aplicada y su cuidado por el entorno social y ambiental. Con este objeto, la empresa ha establecido una sistemática de trabajo conforme a los requisitos establecidos en la norma UNE 166002. Esta sistemática permite optimizar la sistematización de las actividades y proyectos de I+D+i, así como la definición de documentación y gestión.

Dentro de las áreas tecnológicas estratégicas para el desarrollo de proyectos de I+D+i, destacan, entre otras, las tecnologías aplicables a la edificación y obra civil, energías renovables y eficiencia energética, nuevos materiales y procesos constructivos o el desarrollo de herramientas para la mejora en la prestación de mantenimientos y servicios. Dentro de la cartera de proyectos del último periodo destacar el proyecto para la detección y disipación por precipitación de niebla mediante agentes higroscópicos, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial con número de expediente IDI-20150870 y enmarcado dentro del programa INNODEMANDA.

Destacar que a cooperación entre entidades se ha convertido en un factor determinante para el Grupo. El ámbito de colaboración se extiende a nivel regional, nacional, e internacional, así como a diferentes marcos de colaboración, ya sea a nivel empresa, universidad, organismo intermedio o asociación.

En el ámbito de la gestión, el Grupo con los servicios de consultoras especializadas en temas de innovación. Su misión consiste en ayudar a la organización a mejorar su gestión de I+D+i, a través de la optimización de su proceso innovador para que sea más eficaz y eficiente; así como en la prestación de servicios de asesoramiento y asistencia para la gestión de proyectos de I+D+i, búsqueda de consorcios de colaboración, consecución de ayudas, beneficios y deducciones fiscales.

8. Adquisición y enajenación de operaciones propias

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2017 y 2016, ni ha efectuado operaciones con acciones propias durante dichos ejercicios.

9. Otra Información relevante

Información bursátil

Las acciones de Grupo SANJOSE cotizan en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid. A continuación se muestran los principales indicadores y evolución de la acción:

	2017	2016
Capitalización * (Miles de Euros)	230.843	210.034
Nº de acciones (x 1.000)	65.026	65.026
Precio cierre período (euros)	3,55	3,23
Último precio período (euros)	3,55	3,23
Precio máximo período (euros)	4,7	4,95
Precio mínimo período (euros)	2,58	0,7
Volumen (miles de acciones)	92.077	119.561
Efectivo (miles de euros)	333.066	306.897

* La capitalización se calcula con acciones admitidas a cotización y no incluye acciones emitidas procedentes de ampliaciones que no han sido todavía admitidas a cotización
Fte.: Bolsas y Mercado Españoles (BMEX)

Política de dividendos

Como consecuencia de las condiciones adoptadas en el marco contractual de la financiación correspondiente al préstamo sindicado en España, existen limitaciones al reparto de dividendos.

Propuesta de distribución del resultado

Los Administradores de la sociedad dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la distribución del beneficio del ejercicio 2017, por importe de 401 miles de euros, a compensación de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

10. Estado de información no financiera

A través del presente estado de información no financiera, el Grupo SANJOSE tiene el objetivo de informar sobre las cuestiones ambientales, sociales y relativas al personal, en relación con los derechos humanos, y a la lucha contra la corrupción y el soborno.

10.1. Modelo de negocio

Grupo SANJOSE se estructura como un conglomerado de empresas que actúa en diversos sectores a nivel global. Desde su constitución, el núcleo de actividad ha sido la construcción.

El Grupo tiene su domicilio social y oficinas centrales en España. No obstante, opera en más de 20 países a lo largo de los 5 continentes.

El modelo de negocio del Grupo está diseñado con el objetivo de buscar la diversificación, tanto por actividad como por área geográfica, logrando una menor exposición a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad o concentración geográfica.

Las bases estratégicas que caracterizan al Grupo podrían resumirse en las siguientes:

- Diversificación sectorial e internacionalización como pilares estratégicos de estabilidad y crecimiento.
- Gestión integral de proyectos, ofreciendo un servicio global.
- Mantenimiento del grado de independencia accionarial.
- Inversión en formación del equipo humano y tecnología punta como motores de desarrollo.
- Prioridad a la solvencia, estabilidad financiera y rentabilidad frente a políticas de crecimiento

10.2. Líneas de actividad

Las principales líneas de actividad que desarrolla el Grupo son las siguientes:

- Construcción
- Concesiones y servicios
- Energía y medio ambiente
- Ingeniería y Project Management

Construcción:

Desde su constitución, Grupo SANJOSE se ha identificado como un grupo constructor, abarcando tanto la obra de edificación, como la obra civil, así como la construcción industrial, destacando por el alto nivel de calidad en el proceso de producción y de satisfacción de sus clientes.

El principal objetivo es mantener los estándares de calidad y satisfacción de clientes y proveedores, incidiendo en el proceso de diversificación territorial en áreas y países con crecimiento sostenible, de alta solvencia económica y que presenten interesantes oportunidades de negocio, combinándolo con la búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes.

El Grupo crea valor, mejorando la rentabilidad de la inversión e impulsando el desarrollo de regiones y países con la construcción de edificaciones singulares, el desarrollo de las infraestructuras de transporte más respetuosas con el entorno natural y los proyectos más innovadores y sostenibles.

Concesiones y servicios:

Grupo SANJOSE presta servicios de mantenimiento industrial, de edificios e infraestructuras, así como conservación de parques y jardines, tanto a nivel nacional como internacional.

Desde la perspectiva internacional destacan los contratos de concesión para la construcción y posterior mantenimiento de los hospitales de Chile: la fase de construcción finalizó durante el segundo semestre del ejercicio 2013, iniciándose de forma inmediata la puesta en funcionamiento, y en consecuencia la prestación de los servicios de mantenimiento y otros establecidos en el contrato, siendo el periodo de operación y mantenimiento de 15 años.

A nivel nacional se mantiene una cartera de prestación de servicios relativamente diversificada y estable, especializada en mantenimiento de hospitales, edificios de oficinas y comerciales, grandes infraestructuras, etc.

Energía:

Grupo SANJOSE construye y mantiene plantas o centrales energéticas: plantas de poligeneración, plantas fotovoltaicas, parques eólicos, etc., focalizándose en el desarrollo de energías limpias, respetando el medio ambiente, y apostando por políticas de desarrollo sostenible y eficiencia energética.

En la actualidad cabe destacar la construcción y explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, cuya concesión se extiende hasta el mes de marzo de 2047. Así mismo, la planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica de 5,4 MW de "El Gallo", situada en Jaén, construida por el Grupo y que actualmente mantiene y gestiona íntegramente.

Igualmente, el Grupo participó en la construcción y gestión de dos parques eólicos en Uruguay, con una potencia total de 90 MW, que entraron en funcionamiento a finales del ejercicio 2015. Durante el ejercicio 2017, el Grupo vendió la sociedad tenedora de dichos parques.

Ingeniería y Project management:

El Grupo cuenta con un área de estudios e ingeniería con muchos años de experiencia acumulada. Se trata de equipos multidisciplinares y dinámicos, integrados por consultores, economistas, ingenieros, arquitectos, etc.

Se estudian los proyectos desde diversos puntos de vista y especialidades, hasta conseguir desarrollar una estrategia y una actuación capaz de cumplir los objetivos definidos por el cliente y el retorno de su inversión en todas las fases del proyecto: fases de evaluación, estudio y diseño; ejecución, y; explotación.

Otros negocios:

Debido a la existencia de sinergias con las actividades principales del Grupo, con el ánimo de diversificar actividades, o bien para aprovechar oportunidades de negocio existentes, el Grupo aborda, desde una perspectiva más residual y marginal, otras áreas de negocio. Cabría destacar las siguientes:

- Inmobiliaria: actualmente el Grupo concibe la actividad inmobiliaria como secundaria y complementaria a la actividad de construcción residencial.
- Distribución comercial: en términos cualitativos, y en relación con las cifras aportadas por el resto de actividades, la importancia de esta actividad dentro del Grupo es menor. No obstante, a través del grupo de sociedades lideradas por "Comercial Udra, S.A.", el Grupo SANJOSE es una de las distribuidoras más importantes y con mayor proyección de España y Portugal. Desarrolla su actividad desde hace más de 20 años, especializándose en marcas internacionales de deporte y moda del máximo prestigio.
- Actividad agropecuaria: el Grupo SANJOSE participa de forma mayoritaria en el capital de Carlos Casado, S.A. Es una de las principales compañías agropecuarias de Latinoamérica, fundada en el año 1909, que cotiza en la Bolsa de Buenos Aires y Nueva York. Es matriz de un grupo de sociedades que opera en Argentina, Paraguay y Uruguay, que cuenta entre sus activos más relevantes con aproximadamente 200.000 Ha de terreno en la zona del Chaco paraguayo. Se trabaja año a año para mejorar la productividad agrícola de las tierras, con el máximo respeto al medio ambiente, e incorporando avances tecnológicos que redundan en un incremento de la eficiencia en los cultivos, lo que le ha permitido asentarse como un importante proveedor de alimentos a nivel global.
- Desarrollos urbanísticos: el Grupo SANJOSE participa en dos grandes proyectos urbanísticos, uno situado en Buenos Aires, Argentina (transformación urbana de La Matanza – Parque Lagos) y otro en Madrid (Distrito Castellana Norte). En ambos casos, se encuentran en proceso de definición y estudio, estando pendientes los permisos y autorizaciones administrativas correspondientes.

10.2. Sistemas de control y gestión de riesgos

Grupo SANJOSE, se dota de una dirección local en cada uno de los países en los que tiene presencia, con profesionales con gran experiencia y conocimientos relacionados con el país y el tipo de actividad. Adicionalmente cuenta con departamentos de apoyo y control a nivel central, ubicados en las oficinas centrales del grupo en Madrid.

El alcance del sistema de gestión de riesgos abarca la totalidad del Grupo, con independencia de la actividad y región geográfica.

La Dirección de Auditoría Interna del Grupo, con base en los siguientes principios:

- gestión integral del riesgo,
- valoración de los riesgos y establecimiento del nivel de riesgo asumido,
- respeto del código ético y anticorrupción, y
- consistencia y coherencia del sistema de control interno de la información financiera,

Identifica y evalúa los riesgos a los que está expuesto (incluido el fiscal). Este proceso permite identificar de forma anticipada y valorar los riesgos que afectan el Grupo, en función de su probabilidad de ocurrencia y de su impacto potencial sobre los objetivos estratégicos del negocio, con el objeto de tomar las medidas de gestión y de aseguramiento más idóneas atendiendo a la naturaleza y ubicación del riesgo.

El consejo de administración de la sociedad dominante aprueba la política en materia de control y gestión de riesgos que el comité de auditoría, u otros especiales según la materia, analizan y evalúan con los informes de la Dirección de Auditoría Interna.

Los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo, derivados del tipo de actividad que lleva a cabo y relacionados con los riesgos inherentes a los mercados en los que opera, que afectan al desarrollo de la estrategia del Grupo, a su capacidad de creación de valor y, en general, a la consecución de sus objetivos, son los siguientes:

-Riesgo de mercado: en particular, los relativos a la demanda de servicios y productos que ofrece el Grupo.

La ralentización del crecimiento en la actividad económica a nivel mundial como consecuencia de la crisis económico-financiera, ha reducido la demanda de infraestructuras y de construcción en general. Esta circunstancia incrementa la competencia, con el consiguiente aumento de la presión en precios y reducción de márgenes.

-Riesgo regulatorio y político: relativo al cumplimiento de los requerimientos legales que afectan al desarrollo de la actividad. El número de países en los que opera el Grupo es elevado, estando sujeto al marco normativo de cada país. Adicionalmente, alguno de los activos gestionados por el Grupo están sometidos a regulación específica, considerada en la elaboración de sus planes de negocio. Se pueden producir cambios regulatorios o legislativos no previstos que pueden modificar el entorno jurídico y normativo, condicionando la capacidad del Grupo para gestionar y rentabilizar sus negocios.

En ciertos casos, el adecuado y completo desarrollo de negocio del Grupo puede estar afecto y condicionado por decisiones políticas o cambios en las estructuras de gobierno que pueden resultar contrarias a los intereses del Grupo, incrementando la dificultad de consecución del plan de negocio.

-Seguridad de la información y ciberataques: ocurrencia de actos criminales, de naturaleza cibernética, que puedan afectar a sus activos y suponer paralización prolongada de las operaciones.

-Conflictividad laboral: prestación de servicios intensivos en mano de obra, en diversidad de ubicaciones geográficas y de legislaciones laborales aplicables. Posibilidad de que puedan surgir conflictos individuales o colectivos con empleados que perjudiquen la capacidad productiva del Grupo y/o la reputación corporativa.

-Riesgo financiero: exposición al riesgo de crédito, de liquidez, riesgo de cambio y tipos de interés.

-Riesgo operativo: la actividad del Grupo consiste principalmente en el diseño, desarrollo y gestión de proyectos de construcción. El Grupo se dota de controles muy exigentes al objeto de asegurar el buen desarrollo de su actividad, y la prestación de los servicios de máxima calidad a sus clientes. Cumplimiento de los niveles de calidad y de los plazos de entrega comprometidos de los bienes y servicios que presta el Grupo.

-Incumplimiento contractual con terceros: potencial incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas con terceros (clientes, proveedores, entidades financieras, administraciones públicas, etc.) que pueden ocasionar sanciones o poner en peligro la continuidad de los proyectos y/o la posición financiera del Grupo.

-Daños al medioambiente: actuaciones que puedan tener un potencial impacto negativo en el medioambiente y en el entorno natural en el que el Grupo desarrolla su actividad.

-Riesgo de fraude y corrupción: la diversidad de proyectos, ubicaciones geográficas y el elevado número de clientes, proveedores, trabajadores y, en general, grupos de interés con los que se interactúa, exponen al Grupo

al riesgo de prácticas fraudulentas que persiguen obtener un beneficio a costa de generar un quebranto patrimonial directo al Grupo, o bien a cualquiera de los integrantes de los grupos de interés relacionados.

Código de conducta:

El Grupo SANJOSE cuenta con un Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos que tiene por objeto principal institucionalizar la cultura ética corporativa implantada en el Grupo, la cual está orientada al cumplimiento normativo y al desarrollo y mejora de la responsabilidad social corporativa.

El Modelo se compone principalmente de un Código de Conducta, de la Política Anticorrupción y del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, estando aprobado por el Consejo de Administración del Grupo, e informado al resto de la organización, publicado en la web corporativa del Grupo.

Se contemplan actuaciones formativas que afectan a la totalidad de la organización, de forma que se garantiza la adecuada difusión, entendimiento y compromiso de todos los agentes afectados.

Los principios que constituyen las fuentes en las que se inspira el Código de Conducta del Grupo, son los incluidos en el Pacto Mundial de las Naciones Unidas en materia de derechos humanos.

El Modelo contempla, como pilar básico para asegurar una adecuada cultura de cumplimiento, la existencia de una serie de herramientas, manuales, protocolos y procedimientos que el Grupo tiene implantados, que permiten mitigar el riesgo de que se produzcan incumplimientos o infracciones. Cabe destacar la existencia de herramientas informáticas de control integrado de la información implantadas en el Grupo. Proporciona un sistema informático completo que, entre otros, incluye la gestión de los recursos humanos, la planificación y control de los recursos financieros, la gestión comercial, la gestión integral de las obras y proyectos, etc. En especial, proporciona un potente soporte para el registro de la información financiera y gestión documental, asegurando un adecuado, seguro, íntegro y completo sistema de registro, documentación y aprobación de las operaciones.

El órgano encargado de analizar potenciales incumplimientos y de proponer, si procede, acciones correctoras y/o sanciones es el Órgano de Vigilancia. Se trata de un órgano colegiado de carácter interno encargado de supervisar el funcionamiento y el cumplimiento del Modelo mediante la ejecución de, entre otras, las siguientes funciones:

- Revisión de la adecuación del Modelo y promoción de su actualización siempre que lo considere oportuno.
- Promoción de la difusión del Modelo y supervisión de las actuaciones de formación que se realicen.
- Recepción y gestión de las denuncias que se reciban a través del Canal de Denuncias.
- Instrucción de procesos de revisión internos que se realicen cuando exista algún indicio de hechos ilícitos.
- Informar al Consejo de Administración.

El Órgano de Vigilancia es nombrado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y goza de plena autonomía e independencia para la realización de sus funciones. Entre sus componentes cabe destacar la figura del Oficial de Cumplimiento, persona responsable de liderar las actuaciones encomendadas al Órgano de Vigilancia.

Canal de denuncias:

El Modelo de Organización y Gestión para la Prevención de Delitos implantado por el Grupo contempla, entre otros, la existencia de un canal de denuncias.

Los administradores, directivos y empleados del Grupo tienen la obligación de informar al Órgano de Vigilancia de cualquier hecho del que tengan conocimiento que pueda constituir un delito o incumplimiento del Modelo y de los controles a los que el Modelo se refiere (Código de Conducta, Política Anticorrupción, y demás herramientas, manuales, protocolos y procedimientos internos), incluidos los referidos a aspectos de naturaleza financiera o contable.

Para la comunicación de los hechos presuntamente ilícitos o constitutivos de incumplimiento (incluyéndose las conductas irregulares de naturaleza financiera, contable o de cualquier otra similar) el denunciante podrá servirse de alguna de las vías siguientes, constituyendo éstas el canal de denuncias del Grupo:

- Por correo electrónico, en la dirección establecida por el Grupo a estos efectos.
- Mediante entrevista personal o conversación telefónica con el Oficial de Cumplimiento.

Con independencia de la fórmula elegida por el denunciante, el Grupo garantiza plenamente la confidencialidad de la identidad del denunciante.

El Oficial de Cumplimiento realizará las actividades de instrucción que estime oportunas para valorar, analizar y resolver las denuncias que se le presenten, para lo cual, y siempre dentro de la total y absoluta confidencialidad y discreción, se apoyará en los expertos internos y externos que entienda oportunos.

En especial, en lo referente a irregularidades de naturaleza financiera y contable, el Órgano de Vigilancia informará adecuadamente al Comité de Auditoría.

Compromiso con la calidad:

La política de calidad del Grupo SANJOSE tiene como objetivo alcanzar la plena satisfacción de nuestros clientes, incrementado el nivel de calidad de las obras y servicios desarrollado, a través de la mejora continua y la implicación del personal.

El resultado de esta estrategia es un sistema de calidad eficaz y adecuado al funcionamiento del Grupo, basado en las directrices en la norma ISO 9001.

El compromiso de SANJOSE con la calidad proporciona el marco para establecer y revisar las siguientes metas:

- Ofrecer un servicio adaptado a las necesidades y expectativas de nuestros clientes.
- Proporcionar un alto nivel de calidad en nuestras obras y servicios, asegurando el cumplimiento de especificaciones, legislación y normativa de aplicación.
- Implicar, motivar y comprometer tanto a la dirección como a los trabajadores para conseguir una participación activa en la gestión, desarrollo y aplicación del sistema.
- Establecer programas de formación permanentes, que nos permiten disponer de personal con un alto nivel de cualificación.

El Grupo SANJOSE ha obtenido el reconocimiento de su compromiso con la calidad a través de la certificación de los sistemas implantados en las siguientes empresas del Grupo:

> CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0510/1997

> SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1202/1998-002/00

> CARTUJA INMOBILIARIA, S.A.U.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1363/1999

> EBA, S.L.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1170/2004

> TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-1202/1998

> TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.

Tipo Certificado: Gestión de Calidad de pdtos. sanitarios

Nº Certificado: GS-0010/2016

> CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A., suc. Portugal

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0011/2002

> CONSTRUCTORA UDRA LDA.

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0102/2011

> SAN JOSE CONTRACTING, L.L.C. (ABU DHABI)

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: AE-BAS-Q0003670

> CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. sucursal en Perú

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: ER-0510/1997 - 002/00

> SOCIEDAD CONCESIONARIA SAN JOSE TECNOCONTROL, S.A. (CHILE)

Tipo Certificado: Gestión Calidad

Nº Certificado: BVCSG5570

Medio ambiente:

La política ambiental del Grupo SANJOSE integra la protección del medio ambiente como un componente esencial, implícito de sus actividades y objetivos.

El compromiso del Grupo se centra en potenciar la defensa, protección y preservación del entorno natural que podría verse afectado por su actividad. El Grupo tiene ls siguientes objetivos estratégicos en materia ambiental:

- Implantar medidas para minimizar el impacto ambiental de la actividad, ya sean obras o servicios.
- Reducir la generación de residuos, favoreciendo el reciclaje y valorización de los mismos.
- Utilizar racionalmente los recursos naturales existentes.
- Fomentar la conciencia ecológica de los trabajadores implicándoles en la estrategia ambiental del Grupo.

El Grupo ha obtenido el reconocimiento de su compromiso con el medio ambiente a través de la certificación en la norma ISO 14001, de los sistemas de gestión implantados en las siguientes empresas del Grupo:

> **CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2003/0398

> **SANJOSE ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0395 - 002/00

> **CARTUJA INMOBILIARIA, S.A.U.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2006/0028

> **EBA, S.L.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0371

> **TECNOCONTROL SERVICIOS, S.A.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2007/0395

> **CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. (suc.en Portugal)**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2009/0351

> **CONSTRUTORA UDRA LDA.**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2011/0013

> **SAN JOSE CONTRACTING, L.L.C. (ABU DHABI)**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: AE-BAS-E0003671

> **CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A. (suc.en Perú)**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: GA-2003/0398 - 002/00

> **SOC. CONCESIONARIA SAN JOSE TECNOCONTROL, S.A. (CHILE)**

Tipo Certificado: Gestión Ambiental

Nº Certificado: BVCSG5571

10.3. Responsabilidad Social Corporativa

Grupo SANJOSE asume como propios los 10 principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas en materia de derechos humanos, trabajo, medio ambiente y anticorrupción, que derivan de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo relativa a los Principios y Derechos Fundamentales en el Trabajo, la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo y la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción.

Estos 10 principios son los siguientes:

1. Apoyar y respetar la protección de los derechos humanos proclamados en el ámbito internacional.
2. Asegurarse de no ser cómplices en abusos a los derechos humanos.
3. Respetar la libertad de asociación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.
4. Eliminar todas las formas de trabajo forzoso u obligatorio.
5. Abolir de forma efectiva el trabajo infantil.
6. Eliminar la discriminación con respecto al empleo y la ocupación.
7. Apoyar los métodos preventivos con respecto a problemas ambientales.
8. Adoptar iniciativas para promover una mayor responsabilidad ambiental.
9. Fomentar el desarrollo y la difusión de tecnologías inofensivas para el medio ambiente.
10. Trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluyendo la extorsión y el soborno.

El Grupo SANJOSE entiende la Responsabilidad Social Corporativa como un firme compromiso con el bienestar de la sociedad y las personas. Es un componente fundamental de su estrategia y un elemento diferenciador en el que trabaja desde su fundación. Actuando de forma responsable, transparente y sostenible con el objetivo de generar riqueza y bienestar y fomentado sus principios y compromisos en cada profesional del Grupo y en cada una de sus actuaciones allí donde opera:

- Máxima atención a las personas, a la calidad de sus condiciones de trabajo, de igualdad y formación.
- La prevención de riesgos laborales como cultura de empresa, especialmente la preventiva, a todos los niveles jerárquicos del Grupo.
- Respeto por la diversidad y creación de una política de igualdad de oportunidades, así como el desarrollo humano y profesional.
- Compromiso con el desarrollo sostenible y el mayor respeto por el medio ambiente, evitando en todo lo posible la contaminación y minimizando la generación de residuos.
- Vocación pública y generación de riqueza. Entendiendo las políticas de I+D+i y la calidad de los productos y servicios como la contribución de Grupo SANJOSE para mejorar el entorno social, económico y medioambiental de las regiones o países donde opera.
- Implantación de procedimientos formales y de diálogo abierto con todos los grupos de interés.
- Política de transparencia informativa.

Compromiso con los empleados:

Grupo SANJOSE tiene en su equipo humano su patrimonio fundamental, por lo que se entiende de especial importancia todo lo relacionado con la selección de personal, formación, gestión y promoción de equipos.

La experiencia, conocimiento y adopción a diferentes entornos y mercados es clave para asegurar la competitividad del Grupo y para conseguir los objetivos marcados.

La gestión de los recursos humanos se inspira en los códigos éticos de igualdad de oportunidades, diversidad cultural, promoción interna de los mejores y exigencia de valores como implicación y actitud empáticas, responsabilidad, constancia y compromiso.

Formación:

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha impartido 389 cursos de formación dirigida a mejorar las habilidades del personal en sus respectivos puestos de trabajo, lo que supone un total de 7.456 horas, repartidas entre las distintas empresas que lo integra, y dirigida a personal repartido entre todas las categorías profesionales.

Prevención de riesgos laborales:

Dada la actividad del Grupo, adquiere especial importancia la prevención de los riesgos laborales. El compromiso fundamental del Grupo SANJOSE con sus empleados es asegurar su integridad física y salud. Ello se expone en la política de prevención de riesgos laborales, de la que se deriva un sistema de gestión, que cumple con la legislación en materia de prevención y fomenta la cultura preventiva.

Los objetivos marcados por el Grupo en lo referente a este aspecto son muy ambiciosos, y muestran un elevado compromiso.

El sistema de gestión de prevención de riesgos laborales cuenta con certificado de acuerdo a la norma OHSAS 18001.

En cumplimiento de lo establecido en la normativa sobre prevención de riesgos laborales, desde el ejercicio 2011 el Grupo SANJOSE mantiene un servicio de prevención mancomunado que da servicios a las principales empresas del Grupo en España, abarcando a un total de 1.018 trabajadores teniendo contratada la especialidad de medicina del trabajo con Cualtis (servicio de prevención ajeno).

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha impartido formación específica al respecto de prevención de riesgos laborales consistente en un total de 9.467 horas (adicional a la formación de mejora de habilidades impartida por el Grupo).

Referido a las empresas que constituyen el servicio de prevención mancomunado, durante el ejercicio 2017 se han llevado a cabo las siguientes actividades preventivas:

Actividades preventivas	Nº trabajadores afectados por las actuaciones
Diseño e implantación de Planes de Prevención según Ley 54/2003	635
Evaluaciones iniciales de riesgos	4
Revisión o actualización de evaluaciones de riesgos	8
Planificación de la actividad preventiva	220
Seguimiento de las actividades planificadas	635
Información de los trabajadores	635
Formación de los trabajadores	291
Realización de planes de emergencia	120
Planificación de la vigilancia individual de la salud	635
Planificación de la vigilancia colectiva de la salud	635
Seguimiento de las actividades sanitarias planificadas	635

Igualdad de oportunidades y política competitiva:

El Grupo, a través de su código ético, promueve la igualdad de oportunidades, rechazando cualquier tipo de discriminación en su totalidad. Actualmente, más del 12% de la plantilla media del Grupo son mujeres, ostentando cargos en todos los estratos organizativos del Grupo.

El Grupo cuenta con una política retributiva competitiva según los criterios de mercado, que garantiza la no discriminación. Así mismo, mantiene implantado un canal de denuncias de igualdad.

Prevención del acoso:

El Grupo manifiesta su más absoluto rechazo a cualquier tipo de acoso, entendiendo como clave para abordar este aspecto la prevención. Se cuenta con una política de prevención del acoso y un protocolo de prevención del acoso laboral y sexual, existiendo un canal de denuncias que goza de los niveles máximos de confidencialidad.

El Grupo posee un canal de denuncias a través del cual sus empleados pueden comunicar cualquier tipo de incidencia relacionada con el acoso.

10.4. Relación con accionistas e inversores

Grupo SANJOSE está comprometido con la creación de valor para sus accionistas e inversores y con la máxima transparencia, por lo que adopta procedimientos específicos para garantizar la corrección, integridad y veracidad de la información que transmite, con el fin de que los accionistas, inversores institucionales, analistas financieros u otros, cuenten con el adecuado conocimiento y comprensión de las estrategias empresariales y del desarrollo de la gestión para la toma de decisiones.

Estructura de capital:

El capital social de Grupo Empresarial San José, S.A. (sociedad dominante del Grupo SANJOSE) se compone de 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta y con los mismos derechos políticos y económicos. Las acciones cotizan en las bolsas españolas y en el Mercado Continuo desde su admisión a cotización el 20 de julio de 2009.

Al cierre del ejercicio 2017, la estructura accionarial es la siguiente:

- D. Jacinto Rey González	48,291%
- Dña. Julia Sánchez Ávalos	7,52%
- Dña. M ^a de las Virtudes Sánchez Ávalos	5,24%
- Dña. M ^a José Sánchez Ávalos	4,01%
- Otros miembros del consejo de administración	1,170%

Respeto de los derechos de accionistas e inversores:

El consejo de administración del Grupo SANJOSE es responsable de la gestión y supervisión al más alto nivel de la información suministrada a los accionistas, a los inversores institucionales y a otros miembros del mercado, debiendo tutelar, proteger y facilitar el ejercicio de sus derechos e intereses en el marco de la defensa del interés social, de acuerdo con los siguientes principios generales:

-Transparencia, integridad, inmediatez, igualdad y simetría en la difusión de la información.

-Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los accionistas que se encuentren en idénticas condiciones y no estén afectados por conflictos de competencia o de interés. Protección de los intereses y derechos legítimos de todos los accionistas.

-Fomento de la información regular y permanente de los accionistas, y no únicamente con ocasión de la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas, poniendo a su disposición cauces efectivos para que se encuentren regularmente informados sobre la gestión del Grupo.

-Cumplimiento de lo previsto en la Ley y en la normativa de gobierno corporativo del Grupo SANJOSE y de los principios de cooperación y transparencia con las autoridades, organismos, reguladores y administraciones competentes.

-Cumplimiento de las reglas y normativa sobre tratamiento de la información privilegiada y de la información relevante, relaciones con los accionistas y comunicación con los mercados de valores, contenidas tanto en la normativa general aplicable como en la propia del Grupo SANJOSE: reglamento del consejo de administración, reglamento interno de conducta en los mercados de valores y código de conducta.

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha publicado los siguientes hechos relevantes en la web de la CNMV:

1. 28 de febrero de 2017: información de la información financiera correspondiente al segundo semestre del ejercicio 2016, así como de las cuentas anuales consolidadas e individuales de Grupo Empresarial San José, S.A.
2. 28 de febrero de 2017: informe de resultados del Grupo correspondiente al ejercicio 2016.
3. 28 de febrero de 2017: publicación del informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2016.
4. 28 de febrero de 2017: publicación del informe anual de remuneraciones de los consejeros correspondiente al ejercicio 2016.
5. 27 de abril de 2017: información financiera intermedia sobre los resultados del primer trimestre del ejercicio 2017.
6. 10 de mayo de 2017: convocatoria de la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante.
7. 22 de junio de 2017: información sobre los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante.
8. 26 de julio de 2017: se informó sobre la existencia de convocatoria de celebración del consejo de administración de la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A."
9. 27 de julio de 2017: información sobre el desarrollo del consejo de administración de la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A." celebrado ese mismo día.
10. 27 de julio de 2017: información financiera intermedia sobre los resultados del primer semestre de 2017.
11. 27 de julio de 2017: informe de resultados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2017.
12. 7 de noviembre de 2017: información financiera intermedia sobre los resultados del tercer trimestre del ejercicio 2017.

11. Informe Anual de Gobierno Corporativo

De acuerdo a lo establecido en la legislación mercantil, a continuación se adjunta por referencia el Informe Anual de Gobierno Corporativo del Grupo SANJOSE, que se encuentra disponible en la página web del Grupo, e igualmente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y que forma parte integrante del Informe de Gestión consolidado del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2017.

FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los administradores de Grupo Empresarial San José, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan. Los administradores, en prueba de su conformidad, firman a continuación.

Las presentes cuentas anuales consolidadas constituidas por el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio 2017, extendidos en 109 folios de papel común, así como el Informe de Gestión consolidado adjunto, extendido en un total de 27 folios de papel común, por una sola cara, adicionales a la presente hoja de firmas, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 28 de febrero de 2018.

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Sunil Kanoria

D. Enrique Martín Rey

D^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Ramón Barral Andrade

D. José Manuel Otero Novas

D. Roberto Alvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

D. Nasser Homaid Salem Ali Aldarei

D. Guillermo E.Nielsen

El Consejero D.Roberto Álvarez ha asistido a la reunión del Consejo vía telemática, a través de videoconferencia.

Los Consejeros D.Guillermo E.Nielsen D.Nasser Al Darei y D.Sunil Kanoria han disculpado su asistencia por motivos profesionales justificados, no habiendo manifestado ningún tipo de discrepancia al respecto de la formulación de la presente información financiera.

El Secretario del Consejo de Administración

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Identificación de la sociedad:

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes

Datos registrales de la sociedad:

R.M. Pontevedra, Tomo 586, folio 88, inscripción 1ª hoja 8119

NIF: A36.046.993 Ejercicio Social: 2017

Los abajo firmantes, como administradores de la sociedad dominante manifiestan que en la contabilidad de la sociedad dominante correspondiente a las presentes cuentas anuales consolidadas extendidas en 137 folios de papel común, por una sola cara, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.

Firma y nombre de los administradores:

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Sunil Kanoria

D. Enrique Martín Rey

Dª. Altina de Fátima Sebastián González

D. Ramón Barral Andrade

D. José Manuel Otero Novas

D. Roberto Alvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

D. Nasser Homaid Salem Ali Aldarei

D. Guillermo E.Nielsen