

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección General de Mercados
Dpto. de Informes Financieros y Corporativos
Calle Edison, 4
28006 Madrid

Su Ref. Número de Registro de Salida 2014079082

17 de Junio de 2014

Muy señores nuestros,

Nos referimos a su carta del pasado 25 de mayo de 2014 (con número de registro de salida de la Comisión Nacional del Mercado de Valores nº2014079082), por la que se requiere a Grupo Empresarial San José, S.A. ("Grupo SANJOSE") determinada información en relación con las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio anual 2013, formuladas por el Consejo de Administración de Grupo SANJOSE, y remitidas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 30 de abril de 2014.

En contestación a su requerimiento, les remitimos a continuación, en el mismo orden que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 85 de la Ley del Mercado de Valores.

La carta a la Comisión y la contestación que se acompaña han sido conocidas por el Comité de Auditoría en sesión celebrada el día 16 del presente mes.

Esperamos que la información y explicaciones adicionales que se recogen en el documento adjunto sean suficientes y oportunas. Ello no obstante, Grupo SANJOSE está a su disposición para resolver o ampliar cualquier duda o cuestión ulterior que pueda surgir.

Atentamente,

D.Javier Pérez-Ardà Criado
Secretario y Letrado Asesor del Consejo

CONTESTACIÓN AL REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DEL GRUPO SANJOSE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL 2013.

- 1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales y consolidadas, el auditor pone de manifiesto un párrafo de énfasis llamando la atención sobre el proceso de negociación que mantiene abierto el Grupo con las entidades financieras acreedoras de la deuda sindicada en España, al objeto de acomodar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de flujos de tesorería del Grupo. En este contexto, el Grupo no ha atendido el pago de determinados intereses y del principal de la deuda, vencidos a fecha de este informe, si bien viene obteniendo aprobaciones de sus acreedores financieros para posponer obligaciones contempladas en el contrato de financiación. Estas circunstancias indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en las cuentas anuales individuales y consolidadas, pudiendo repercutir en la capacidad de la sociedad y del Grupo para realizar sus activos, en especial los activos por impuestos diferidos, y hacer frente a sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales individuales y consolidadas.*

Según se pone de manifiesto en los citados informes de auditoría, los Administradores de la sociedad dominante estiman que las citadas negociaciones culminarán de manera exitosa en el corto plazo, adecuando el endeudamiento bancario del Grupo a las expectativas de generación de recursos, en el actual contexto económico.

En este sentido, el párrafo 25 de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, establece que una entidad preparará estados financieros bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento, a menos que la dirección pretenda liquidar la entidad o cesar su actividad, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Cuando la Dirección, al realizar esta evaluación, sea consciente de la existencia de incertidumbres importantes, relacionadas con sucesos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para seguir en funcionamiento, revelará esas incertidumbres. Cuando una entidad no prepare los estados financieros bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento, revelará este hecho, junto con las hipótesis sobre las que han sido elaborados, así como las razones por las que la entidad no se considera como una empresa en funcionamiento.

Por su parte, el párrafo 26 de la citada norma, al evaluar si la hipótesis de empresa en funcionamiento resulta apropiada, la Dirección tendrá en cuenta toda la información disponible sobre el futuro, que deberá cubrir al menos los doce meses siguientes del final del ejercicio sobre el que se informa pero no limitarse a éste. En determinados casos, la Dirección, antes convencerse a sí misma de que la hipótesis de continuidad resulta apropiada, habría de ponderar una amplia gama de factores relacionados con la rentabilidad actual y esperada, el

calendario de pagos de la deuda y las fuentes potenciales de sustitución de la financiación existente.

No obstante lo anterior, en las notas explicativas de la memoria individual y consolidada no se facilita información alguna en relación con la aplicación de la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Por otra parte, en la nota 16.3 de la memoria consolidada se facilita la información relativa a la financiación sindicada del Grupo. En este sentido, según se pone de manifiesto, en el último trimestre de 2013 SAN JOSÉ ha iniciado el proceso de negociación con el conjunto de las entidades que componen el sindicato bancario. Hasta la fecha el Grupo ha recibido respuesta favorable por parte de las entidades financieras que representan aproximadamente el 86,8% del total de la deuda afectada, y espera recibir respuesta positiva del resto de entidades financieras en las próximas fechas, tal y como se señala en la nota 26 relativa a hechos posteriores.

En relación con los aspectos descritos:

Petición 1.1: *La entidad deberá revelar las incertidumbres importantes, relacionadas con sucesos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre su capacidad para seguir en funcionamiento, tal y como establece el párrafo 25 de la NIC 1. Asimismo, se deberán detallar los factores mitigantes que la entidad ha considerado a la hora de evaluar si la hipótesis de empresa en funcionamiento resulta apropiada.*

El 30 de noviembre de 2006, de conformidad con lo establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre el régimen de ofertas públicas de adquisición de valores, el Grupo SANJOSE (Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes) presentó ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el Folleto Explicativo de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) sobre el 100% de las acciones de la sociedad "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L.", siendo la contraprestación ofrecida de 23,1 euros por acción. La mencionada OPA se liquidó el 8 de enero de 2007, logrando una adhesión del 50,78% del capital social.

Para la liquidación de esta operación el Grupo SANJOSE formalizó con un conjunto de bancos españoles (Entidades Financiadoras) una deuda sindicada por importe total de 466 millones de euros. Posteriormente, en el ejercicio 2009, el Grupo culminó un proceso de renegociación de la deuda financiera del Grupo Inmobiliario, incluyendo la deuda generada por la financiación de la OPA referida, por un importe conjunto de 2.210 millones de euros, recogida en el Contrato de Financiación suscrito por el Grupo con el sindicato de Entidades Financiadoras el 22 de abril de 2009, con vencimiento final el 22 de abril de 2015, y cuyo importe pendiente de amortizar a 31 de diciembre

de 2013 ascendía a 1.320 millones de euros. Esta deuda cuenta con el respaldo de los activos inmobiliarios del Grupo¹.

La contracción de la actividad económica en España, y en especial la referida al mercado inmobiliario, ha llevado a que la situación de liquidez del Grupo prevista para el ejercicio 2015 no sea suficiente para atender el servicio del Contrato de Financiación, que establece la amortización total del préstamo en abril de 2015, con una cuota por importe total de 1.181 millones de euros.

En consecuencia, y con intención de anticiparse y buscar una situación de estabilidad financiera acorde a la coyuntura actual de los negocios y a la previsión de generación de flujos futuros, desde el último trimestre del ejercicio 2013 el Grupo SANJOSE mantiene conversaciones con las Entidades Financiadoras que componen el sindicato bancario del Contrato de Financiación. Los administradores de Grupo SANJOSE esperan que el cierre exitoso del mencionado proceso de negociación permita adecuar el servicio de la deuda financiera a las expectativas de generación de recursos de los negocios y financiar adecuadamente sus operaciones, motivo por el cual se elaboraron las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento. En este sentido, en la Nota 19 de la memoria consolidada, se incluyen los diferentes riesgos e incertidumbres que afectan al normal funcionamiento del Grupo, así como los factores mitigantes de los mismos que, en opinión de los administradores, permiten concluir la oportunidad de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la elaboración de las cuentas anuales.

Uno de los principales riesgos al que se encuentra expuesto el Grupo es el riesgo de liquidez. En la formulación de sus cuentas anuales individuales (Notas 11.2, 8.2.b, 2.g y 16) y consolidadas (Notas 16.3, 19.4 y 26) correspondientes al ejercicio 2013, se describe la situación existente en lo referente a la financiación sindicada en España, y se aportan las estimaciones de la Dirección y administradores al respecto de la finalización del proceso de refinanciación. A la fecha de formulación, las negociaciones se encontraban en un escenario que no permitía identificar con precisión el cierre del proceso ni las variables y condiciones financieras resultantes, si bien se encontraban en el buen camino (muestra de ello es la existencia de waivers, eximiendo al Grupo de ciertas obligaciones contractuales), lo que lleva a los Administradores a confiar que el proceso finalizará de forma positiva, solventando el riesgo de liquidez. En estas

¹ A pesar de la evolución negativa que ha sufrido el mercado inmobiliario en España en los últimos años, así como el efecto derivado de esta situación en el valor de los activos inmobiliarios (fuerte caída de precios de mercado), cabe señalar que el valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo SANJOSE (1.735 millones de euros a 31 de diciembre de 2013, según valoración realizada por el experto independiente Instituto de Valoradores, S.A. -Notas 8.3 y 12.8 de la memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2013-) es superior al importe de su deuda financiera neta.

circunstancias, en opinión de la Dirección del Grupo, cualquier tipo de información referente al plan de negocios a futuro sería incompleta y previsional. Asimismo, su inclusión en un documento puesto a disposición del público, como son las cuentas anuales del Grupo, en opinión de la Dirección del Grupo podría conllevar un posible perjuicio en el buen fin del proceso de refinanciación.

Con independencia de la situación financiera comentada anteriormente, el Grupo SANJOSE realiza su actividad, en los distintos segmentos en los que opera, con plena normalidad. Existe un férreo compromiso por parte de los Administradores del Grupo, de los Directivos y, en general, de todo el personal del Grupo, de incrementar la actividad y calidad de los servicios prestados, al objeto de mantener o, incluso, incrementar el nivel de satisfacción de nuestros clientes, en un contexto razonable de rentabilidad, generando valor para todas las partes involucradas (clientes, proveedores, proveedores de servicios financieros, accionistas, etc.).

El Grupo SANJOSE, de acuerdo a las directrices estratégicas de la Dirección (seguir siendo líderes y referencia en edificación no residencial –hospitales, centros comerciales, museos, etc.-; crecimiento internacional –zona Oriente Medio, África, Asia-; desarrollo de nuevas líneas de negocio –área energética, servicios de mantenimiento-), sigue licitando y obteniendo nuevos contratos, lo cual, en opinión de la Dirección del Grupo, garantiza la continuidad de los negocios. Así, a modo de ejemplo, cabe destacar que la cartera de pedidos contratada pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 2.984 millones de euros (lo que representa un incremento del 75,1% con respecto al importe de la cartera a 31 de diciembre de 2012) y, a 31 de marzo de 2014, se había incrementado hasta un total de 3.027 millones de euros.

La prestación de la actividad en situación de plena normalidad, la obtención de nuevos contratos que garantizan la actividad del Grupo en los próximos años, la existencia de una Dirección y plantilla de personal, de más de 2.000 personas, con máxima preparación, nivel de responsabilidad y motivación, así como las previsiones con respecto al buen fin del proceso de negociación de la deuda financiera sindicada en España son, en opinión de la Dirección del Grupo SANJOSE, **factores mitigantes de cualquier incertidumbre que pudiera surgir respecto al principio de empresa en funcionamiento.**

Petición 1.2: *Actualización, a la fecha de contestación del presente requerimiento, del estado en que se encuentra el proceso de negociación con el conjunto de entidades financieras que componen el sindicato bancario y fecha estimada de su finalización. En su caso, se deberán detallar las medidas acordadas y si, como consecuencia de la citada renegociación, se estima que se va a producir una modificación sustancial de las*

condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración, y el impacto estimado en resultados.

Con fecha 14 de mayo de 2014, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Grupo SANJOSE reportó a la CNMV el Informe de Resultados correspondiente al primer trimestre del ejercicio 2014.

En dicho Informe de Resultados se informaba que *“En la actualidad el Grupo SANJOSE se encuentra en negociaciones con las Entidades Financiadoras, de acuerdo a lo previsto en la Novación del Contrato de Financiación firmada el 19 de julio de 2013, [...] Grupo SANJOSE considera que las negociaciones avanzan adecuadamente y confía en poder alcanzar próximamente un acuerdo...”*

En aplicación de la política de prudencia y anticipación del Grupo, en el ejercicio 2013 se obtuvo de las entidades financiadoras la dispensa al pago total de la cuota de amortización correspondiente a dicho ejercicio, procediendo a la amortización parcial de la cuota y posponiendo el pago del resto a la fecha de pago correspondiente a la cuota del ejercicio 2014.

Desde el último trimestre del ejercicio 2013 se vienen manteniendo negociaciones con las Entidades Financiadoras del Contrato de financiación de 2009. En el contexto de la negociación, la Entidades Financiadoras han aceptado diversos aplazamientos de pago de las cuotas de capital e intereses vencidas y la dispensa del cumplimiento íntegro de ciertos ratios financieros establecidos en el Contrato de Financiación de 2009.

En los últimos meses se han producido avances significativos en la definición de los términos y condiciones de la refinanciación que permiten confiar en que el proceso de negociación pueda culminar satisfactoriamente en fechas próximas. Ahora bien, y en la medida en que la negociación se encuentra todavía abierta, no parece conveniente detallar en este momento los elementos que pudieran implicar una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero. En el momento en que tenga lugar el cierre del proceso, o en la medida en que se produzcan avances o hitos significativos, que constituyan información relevante para el mercado, se harán públicos a través del correspondiente hecho relevante.

Asimismo, dada la incertidumbre con respecto al hecho en sí y a las variables y condiciones financieras resultantes de la renegociación, actualmente la Dirección del Grupo no tiene capacidad para identificar y precisar la existencia de modificaciones sustanciales, ni el potencial efecto de éstas en el reconocimiento y valoración del pasivo, ni tampoco su efecto sobre los resultados.

En cualquier caso, en el contexto de la citada renegociación de la deuda, la Dirección del Grupo SANJOSE evaluará este aspecto aplicando al efecto lo requerido en los párrafos 40-42 de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. En este sentido, en la medida en que se puedan contemplar avances en el citado proceso que pudieran suponer cambios significativos en los flujos de caja actuales frente a los que pudieran resultar de los acuerdos de renegociación de deuda, el Grupo evaluará su importancia y representatividad, informando igualmente al mercado, por las vías contempladas para ello, si éstos suponen cambios sustanciales, tal y como se contempla en la NIC 39.

Por último, de acuerdo con la información facilitada en la nota 20.3 de la memoria consolidada, correspondiente a bases imponibles negativas pendientes de compensar, a 31 de diciembre de 2013 el saldo de los activos por impuestos diferidos por créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas asciende a 148.009 miles de euros (99.093 miles de euros a 31 de diciembre de 2012). Según se justifica en la citada nota “Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el Grupo fiscal, conforme al Plan de Negocio existente, y sobre la base del éxito de las negociaciones mantenidas con las entidades financieras que componen el sindicato bancario en España [...], será capaz de generar resultados positivos con objeto de compensar los créditos fiscales registrados”.

En este sentido, el párrafo 31 de la NIC 12 Impuesto sobre las ganancias advierte de la necesidad de cautelas adicionales cuando existe una historia de pérdidas recientes, como es el caso, dado que la entidad ha tenido pérdidas consolidadas antes de impuestos desde 2008, ascendiendo a 219,6 millones de euros las incurridas en 2013.

De acuerdo con el citado párrafo 31 y el párrafo 35 de la NIC 12, se exige evidencia convincente de que habrá suficientes beneficios gravables en el futuro para recuperar los activos fiscales. La naturaleza de dicha evidencia convincente debe ser además desglosada en notas de acuerdo con el párrafo 82 de dicha NIC. El párrafo 36 de dicha norma concluye afirmando de forma taxativa que, en la medida en que no sea probable disponer de ganancias fiscales contra las que cargar las pérdidas o créditos fiscales no utilizados, no se procederá a reconocer los activos por impuestos diferidos.

En relación con los créditos fiscales activados en el balance consolidado a cierre de 2013 por bases imponibles negativas, y teniendo en cuenta la historia de pérdidas recientes del Grupo y la incertidumbre respecto a la continuidad de negocio puesta de manifiesto por el auditor en un párrafo de énfasis:

Petición 1.3: *Aporten y desglosen la evidencia objetiva convincente que acredite que es probable que habrá suficientes beneficios gravables en el futuro disponibles para*

compensar tales bases imponibles negativas y que, por tanto, es probable en la fecha de balance la recuperación de los créditos fiscales activados.

En la contestación a la petición 1.1. del presente requerimiento, se ha puesto de manifiesto que, con independencia de que las incertidumbres que se puedan derivar de la existencia de un proceso abierto de refinanciación de una determinada facilidad financiera con la que cuenta el Grupo, y a pesar de que ello haya sido interpretado por el auditor como causa de una “incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en las cuentas anuales individuales y consolidadas”, la opinión de la Dirección del Grupo SANJOSE es que existen diversos factores que mitigan esta situación de incertidumbre, que es de aplicación el principio de empresa en funcionamiento y, por lo tanto, no debe cuestionarse la continuidad real de los negocios y actividad del Grupo, la cual está suficientemente garantizada, tanto por el volumen de la cartera de pedidos contratada pendiente de ejecutar, como por la capacidad del Grupo de obtener resultados positivos.

Al respecto de las bases imponibles negativas que el Grupo ha activado en su balance de situación consolidado como mayor importe del crédito fiscal, cabe destacar que:

- a) Están justificadas principalmente por los resultados negativos obtenidos en los últimos ejercicios por las empresas del Grupo que forman parte de la División Inmobiliaria y, especialmente, por el deterioro de valor de los activos inmobiliarios que el Grupo ha registrado como consecuencia de la coyuntura negativa sufrida por el mercado inmobiliario en España a partir del ejercicio 2008.
- b) Que el monto principal de los créditos fiscales registrados se refiere a los ejercicios 2008 a 2013, principalmente originados en sociedades del Grupo SANJOSE que forma parte del Grupo Fiscal en España, disponiendo de suficientes años para su compensación con bases imponibles consolidadas positivas, de acuerdo al marco normativo fiscal de aplicación en la actualidad.

En la actualidad, después de 6 años de una profunda crisis en el mercado inmobiliario en España, están apareciendo los primeros signos de recuperación y reactivación. En este contexto, la Dirección del Grupo prevé una cierta estabilización del valor de sus activos inmobiliarios y, en consecuencia, una reducción (acaso reversión) de los deterioros registrados.

En el actual contexto económico global, el Grupo SANJOSE cuenta con las máximas clasificaciones técnicas, con una estructura optimizada con presencia en más de 19 países de los 5 continentes, con una plantilla de personal de más de 2.000 personas con máxima preparación, nivel de responsabilidad y motivación, etc., y, ante todo, con clara vocación de crecimiento, existiendo una intensa labor de licitación cuyos frutos

se están empezando a poner de manifiesto: la cartera de pedidos contratada pendiente de ejecutar a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 2.984 millones de euros (lo que representa un incremento del 75,1% con respecto al importe de la cartera a 31 de diciembre de 2012) y, al 31 de marzo de 2014, se había incrementado hasta un total de 3.027 millones de euros, como ya se ha señalado.

Adicionalmente, como se ha informado en las respuestas 1.1 y 1.2. del presente requerimiento de información, el proceso de refinanciación de la deuda sindicada del Grupo en España está pendiente de conclusión. La Dirección del Grupo estima que los efectos directos e indirectos que tendría la nueva estructura financiera resultante, una vez se finalice dicho proceso, sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales son, en todo caso, positivos. Su falta de concreción motiva que no se haya tenido en cuenta en las previsiones de recuperación del crédito fiscal activado por el Grupo.

El Grupo revisa y actualiza su plan de negocio periódicamente. Cualquier variación que pueda afectar a la recuperabilidad del crédito fiscal activado, se analiza y, cuando procede, se registran los deterioros necesarios. Así se procederá en la preparación de la próxima información financiera trimestral.