

Grupo Empresarial San José, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Grupo Empresarial San José, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2016, 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.

Responsabilidad de los Administradores 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 Grupo Empresarial San José, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Grupo Empresarial San José, S.A., al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
28 de febrero de 2017

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Miles de Euros)

| ACTIVO | 31/12/2016 | 31/12/2015 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | PATRIMONIO NETO: | | |
| Inmovilizado intangible (Nota 5) | 5.488 | 6.097 | Capital | 1.951 | 1.951 |
| Inmovilizado material (Nota 6) | 439 | 424 | Prima de Emisión | 155.578 | 155.578 |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Notas 7.1 y 14.2) | 117.597 | 115.062 | Reservas | 167.412 | 167.412 |
| Instrumentos de patrimonio | 97.988 | 98.926 | Legal y estatutarias | 263 | 263 |
| Créditos a empresas del Grupo y otros | 19.609 | 16.136 | Otras reservas | 167.149 | 167.149 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 135 | 789 | Resultados negativos de ejercicios anteriores | (323.380) | (358.669) |
| Activo por impuestos diferidos (Nota 12.3) | 38.284 | 80.146 | Resultado del ejercicio | (41.659) | 35.289 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 161.943 | 202.518 | TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 9) | (40.098) | 1.561 |
| | | | PASIVO NO CORRIENTE: | | |
| | | | Provisiones a largo plazo (Nota 10.1) | 18.018 | 17.222 |
| | | | Deudas a largo plazo (Nota 11) | 104.663 | 102.389 |
| | | | Pasivo por impuestos diferidos (Nota 12.3) | 15.051 | 17.253 |
| | | | TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | 137.732 | 136.864 |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | PASIVO CORRIENTE: | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 12.656 | 5.189 | Provisiones a corto plazo (Nota 10.2) | 545 | 916 |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | - | 117 | Deudas a corto plazo (Nota 11) | 98 | 98 |
| Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.2) | 10.749 | 5.014 | Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.2) | 84.520 | 87.168 |
| Deudores varios | 37 | 44 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 4.662 | 4.184 |
| Administraciones Públicas deudoras (Nota 12.1) | 1.870 | 14 | Proveedores (Nota 15.1) | 240 | 289 |
| Inversiones en empresas Grupo y asociadas (Notas 7.2 y 14.2) | 11.660 | 20.310 | Proveedores, empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.2) | 3.119 | 1.710 |
| Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.1) | 5 | 12 | Personal, remuneraciones pendientes de pago | 991 | 978 |
| Periodificaciones a corto plazo | - | 131 | Administraciones Públicas acreedoras (Nota 12.1) | 312 | 1.207 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8.2) | 1.195 | 2.631 | TOTAL PASIVO CORRIENTE | 89.825 | 92.366 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 25.516 | 28.273 | TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 187.459 | 230.791 |
| TOTAL ACTIVO | 187.459 | 230.791 | | | |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2016.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Miles de Euros)

| | Ejercicio 2016 | Ejercicio 2015 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS: | | |
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1 y 14) | 133 | 448 |
| Prestación de servicios | 133 | 448 |
| Otros ingresos de explotación (Nota 13.1) | 17.759 | 18.086 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | 17.759 | 18.086 |
| Gastos de personal | (6.994) | (7.165) |
| Sueldos, salarios y asimilados | (5.909) | (6.203) |
| Cargas sociales (Nota 13.2) | (1.085) | (962) |
| Otros gastos de explotación | (7.961) | (9.158) |
| Servicios exteriores (Nota 13.4) | (7.923) | (8.313) |
| Tributos | (34) | (6) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operac. comerciales | - | 119 |
| Otros gastos de gestión corriente | (4) | (958) |
| Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6) | (629) | (27) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 2.308 | 2.184 |
| Ingresos financieros | 16 | 63 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | 16 | 63 |
| Gastos financieros | (4.927) | (4.452) |
| Por otras deudas con empresas del Grupo y asociadas (Nota 14.1) | (2.627) | (2.349) |
| Por otras deudas con terceros | (2.300) | (2.103) |
| Deterioro y resultado por enajenación de instr.financieros (Notas 7.1 y 10.1) | (1.735) | 53.660 |
| RESULTADO FINANCIERO | (6.646) | 49.271 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | (4.338) | 51.455 |
| Impuestos sobre beneficios (Nota 12.2) | (37.321) | (16.166) |
| RESULTADO DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS | (41.659) | 35.289 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio / (Pérdida)] | (41.659) | 35.289 |

Las Notas 1a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2016.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

| | Ejercicio 2016 | Ejercicio 2015 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | (41.659) | 35.289 |
| 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 | (41.659) | 35.289 |

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

B) 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 2014 | 1.951 | 155.578 | 263 | 36.619 | 130.530 | (253.181) | (105.488) | (33.728) |
| Distribución del resultado del ejercicio 2014: | | | | | | | | |
| -A resultados negativos de ejercicios anteriores | - | - | - | - | - | (105.488) | 105.488 | - |
| Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2015 | - | - | - | - | - | - | 35.289 | 35.289 |
| 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) |

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio 2016.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015.

(Miles de euros)

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Recursos generados por operaciones: | | |
| (+) Resultado antes de impuestos | (4.338) | 51.455 |
| (+) Dotación a la amortización | 629 | 27 |
| (+/-) Variación de las provisiones de explotación | - | (119) |
| (-) Ingresos financieros | (149) | (511) |
| (+) Gastos financieros | 4.927 | 4.452 |
| (+/-) Otras ganancias o pérdidas | 1.735 | (53.660) |
| Total Recursos generados por operaciones | 2.804 | 1.644 |
| Ajuste por otros resultados | | |
| (-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio | (115) | 223 |
| (+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo | (6.746) | (200) |
| (+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación | (371) | (633) |
| 1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES | (4.428) | 1.034 |
| Inversiones: | | |
| (-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias | (33) | (15) |
| (-) Inmovilizado intangible | (2) | (1) |
| (-) Inversiones en empresas vinculadas | (3.474) | (5.042) |
| (-) Participaciones y otros activos financieros | - | - |
| Total Inversiones | (3.509) | (5.058) |
| Desinversiones: | | |
| (+) Participaciones y otros activos financieros | 654 | 18 |
| Total Desinversiones | 654 | 18 |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión: | 8.658 | 362 |
| 2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES | 5.803 | (4.678) |
| Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero | (2.647) | (605) |
| Corriente | (2.647) | (605) |
| Intereses netos: | (2.505) | (1.886) |
| Cobrados | 149 | 511 |
| Pagados | (2.654) | (2.397) |
| Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación | 2.341 | 8.275 |
| 3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN | (2.811) | 5.784 |
| FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO | (1.436) | 2.140 |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | 2.631 | 491 |
| Movimiento habido en el ejercicio | (1.436) | 2.140 |
| SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES | 1.195 | 2.631 |

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2016.

Grupo Empresarial San José, S.A.

Memoria del ejercicio 2016

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 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 2015 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2016, 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 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016. Si bien hay que señalar que en diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Respecto a la amortización del fondo de comercio y de los elementos del inmovilizado que previamente se hubieran calificado como de vida útil indefinida, la Sociedad ha aplicado los nuevos criterios de amortización previstos en la normativa de forma prospectiva desde el inicio del ejercicio 2016 al valor en libros del fondo de comercio existente al cierre del ejercicio anterior. El gasto por amortización por este concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 ha ascendido a 610 miles de euros (véase Nota 5).

g) Fondo de maniobra y situación patrimonial

Según se desprende del balance de situación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjunto, a dicha fecha la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 64.309 y 64.093 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 2016, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 40.098 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 104.663 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 2016, 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 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 23 de junio de 2016 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 | (211.537) |
| Resultado neto del ejercicio atribuido a la soc.Dominante (Beneficio) | 10.082 |
| Activos totales | 1.022.619 |
| Cifra de negocios | 613.394 |

3. Distribución de resultados

Los administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2016 con cargo a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", por importe de 41.659 miles de euros, para su compensación con los beneficios que la Sociedad genere en el futuro.

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 2016 y 2015, 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 minora 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 irre recuperables.

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 2016, 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 2016 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. Los administradores de la Sociedad consideran que, a fecha 31 de diciembre de 2016, las posibles contingencias que se pudieran desprender por este motivo están debidamente provisionadas.

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 2016 y 2015, la Sociedad no posee acciones propias. Así mismo, la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2016 y 2015 (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 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

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 |

Ejercicio 2015:

| | Miles de euros | | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------|---------------------|
| | Saldo 31-12-2014 | Adiciones / (Dotaciones) | Retiros | Saldo 31-12-2015 |
| Coste: | | | | |
| Fondo de comercio | 6.095 | - | - | 6.095 |
| Aplicaciones informáticas | 132 | 1 | - | 133 |
| Total coste | 6.227 | 1 | - | 6.228 |
| Amortización acumulada: | | | | |
| Aplicaciones informáticas | (130) | (1) | - | (131) |
| Total amortización acumulada | (130) | (1) | - | (131) |
| Coste Neto | 6.097 | - | - | 6.097 |

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 2016, 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 2016 y 2015 asciende a 132 miles de euros.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

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 |

Ejercicio 2015:

| | Miles de euros | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| | Saldo 31-12-2014 | Adiciones / (Dotaciones) | Saldo 31-12-2015 |
| Coste: | | | |
| Otro inmovilizado material | 1.210 | 15 | 1.225 |
| Total coste | 1.210 | 15 | 1.225 |
| Amortización acumulada: | | | |
| Otro inmovilizado material | (775) | (26) | (801) |
| Total amortización acumulada | (775) | (26) | (801) |
| Inmovilizado material neto | 435 | (11) | 424 |

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 2016 y 2015 asciende a 760 y 758 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 2016 y 2015, así como los principales movimientos habidos, son los siguientes:

Ejercicio 2016:

| | Miles de euros | | | |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------|----------|-----------------------|
| | Saldo a 31-12-2015 | Adiciones | Retiros | Saldo a 31-12-2016 |
| 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 |

Ejercicio 2015:

| | Miles de euros | | | |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------|-----------------------|
| | Saldo a 31-12-2014 | Adiciones | Retiros | Saldo a 31-12-2015 |
| Instrumentos de patrimonio | | | | |
| Coste | 123.942 | 6 | (20.200) | 103.748 |
| Deterioro | (5.600) | (3) | 781 | (4.822) |
| | 118.342 | 3 | (19.419) | 98.926 |
| Créditos y préstamos concedidos | 11.100 | 5.036 | - | 16.136 |
| Total | 129.442 | 5.039 | (19.419) | 115.062 |

Durante el ejercicio 2016, no se han producido movimientos relevantes en el epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas”. La Sociedad ha registrado un deterioro asociado a sus participaciones financieras por importe de 939 miles de euros, justificado por las pérdidas registradas en estas sociedades participadas en el ejercicio 2016, que se derivan, principalmente, de ajustes y regularización de activos fiscales llevados a cabo como consecuencia de los cambios habidos en el ejercicio 2016 en el marco normativo fiscal en España.

Con fecha 30 de junio de 2015, en el marco de los acuerdos de reestructuración de la deuda financiera firmados el 30 de diciembre de 2014 (véase Nota 11.2), la Sociedad vendió íntegramente la participación que mantenía en “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.” a “Constructora San José, S.A.”, por un importe de 75 millones de euros, derivándose un resultado positivo por importe de 54.800 miles de euros, registrados en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015.

Las adiciones registradas en el epígrafe de “Créditos a empresas del Grupo”, habidas en el ejercicio 2016, corresponden al aumento de los préstamos participativos que la Sociedad tiene concedidos a sus participadas “Udramedios, S.A.U.” y “San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U”, con el objeto de reforzar la situación patrimonial de dichas sociedades.

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 2016 y 2015, es el siguiente:

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 | - |
| G SJ 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, 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 2015:

| | % de participación | | Miles de euros | | | | Créditos concedidos a largo plazo (*) |
|-----------------------------------------------|--------------------|-----------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|---------------------------------------|
| | | | Valor en libros de la participación | | | | |
| | Directa | Indirecta | Coste | Deterioro del ejercicio | Deterioro acumulado | Coste Neto | |
| <u>Empresas del Grupo:</u> | | | | | | | |
| Constructora San José, S.A. (a) | 99,79% | - | 92.510 | - | - | 92.510 | - |
| San José Concesiones y Servicios, S.A.U. (b) | 100,00% | - | 2.446 | - | - | 2.446 | - |
| San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U. (b) | 100,00% | - | 4.039 | 708 | (2.039) | 2.000 | 2.725 |
| Enerxías Renovables de Galicia, S.A (b) | 25,00% | 75,00% | 662 | 73 | (528) | 134 | - |
| 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) | - | 11.450 |
| Xornal de Galicia. S.A. (b) | - | 92,73% | - | - | - | - | 1.961 |
| Udra México, S.A. de C.V. (b) | 0,34% | 99,66% | 25 | (3) | (25) | - | - |
| GSJ Solutions, S.L.U. | 100% | - | 3 | - | - | 3 | - |
| TOTAL | | | 103.748 | 778 | (4.822) | 98.926 | 16.136 |

(a) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Sociedades no auditadas.

(*) El importe al 31 de diciembre de 2015 recogido en el epígrafe "Créditos y préstamos concedidos", por 16.136 miles de euros, corresponde principalmente a los préstamos participativos concedidos por la Sociedad a sus participadas. Estos préstamos devengan un interés variable determinado en función de la evolución del resultado de las sociedades participadas (véase Nota 14).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad tiene dotada una provisión por importe total de 18.018 y 17.222 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 2016 y 2015, es la siguiente:

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 |
| GSJ 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) |
| Energías 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.

Ejercicio 2015:

| | | | 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 | 9.775 | 3.670 | 100.735 | 112.481 |
| GSJ Solutions, S.L.U. | Servicios de Ingeniería | Ronda de Poniente, 11 – Tres Cantos (Madrid) | 3 | (4) | (3) | - | - |
| San José Concesiones y Servicios, S.A.U. | Prestación de servicios integrales de asistencia sanitaria y social. | Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra) | 2.446 | (238) | (246) | 19 | 2.219 |
| 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 | (362) | (1.339) | (2.340) | 360 |
| 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 | (2) | 7 | 703 | 770 |
| Comercial Udra, S.A.U. | Almacenamiento, distribución y comercialización de pptos. manufacturados. | Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra) | 4.181 | - | (99) | 1.356 | 5.438 |
| Constructora Udra Limitada | Construcción completa, conservación y reparación. | C/ 1º de Dezembro, 12-14 - Monção (Portugal) | 350 | 1.021 | 551 | 3.451 | 4.352 |
| SJB Müllroser Baugesellschaft GmbH | Construcción. | Gewerparkrinh, 1315299 Mullroser. Alemania | 625 | (7) | (7) | (3.727) | (3.109) |
| Enerxias Renovables de Galicia, S.A. | Producción y comercialización de energía eléctrica, mediante energías renovables | Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra) | 2.649 | (938) | (701) | (629) | 1.319 |
| Udra Medios, S.A.U. | Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos revistas y cualquier medio de difusión de imagen y | Rosalía de Castro, 44 (Pontevedra) | 1.500 | (14) | (2.195) | (9.252) | (9.947) |
| Udra México, S.A. de C.V. | Sociedad de cartera | Miravalle, México | 1.887 | (231) | (1.455) | 176 | 608 |

(*) 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 2016 y 2015.

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 2016 y 2015 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 3.745 y 11.662 miles de euros, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 y 2015, el saldo de este epígrafe asciende a 5 y 12 miles de euros, respectivamente, correspondiendo principalmente a imposiciones a corto plazo concedidas por la Sociedad.

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 2016, 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 2016 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 2016 y 2015 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 3,23 y 3,04 euros en el ejercicio 2016, y de 0,92 y 0,90 euros en el ejercicio 2015, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2016, 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 2016 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 2016 y 2015 la Sociedad no tiene autocartera, ni ha efectuado operación alguna con acciones propias durante los ejercicios 2016 y 2015.

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 2016 y 2015 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 2016 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 2016, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo por importe de 40.098 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 104.663 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 2016 y 2015, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios 2016 y 2015, son los siguientes:

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 |

Ejercicio 2015:

| | Miles de Euros | | |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| | Saldo a 31-12-2014 | Adiciones | Saldo a 31-12-2015 |
| Provisión de riesgos y gastos | 15.304 | 1.918 | 17.222 |
| Total | 15.304 | 1.918 | 17.222 |

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 31-12-2016 | Saldo a 31-12-2015 |
| SJB Müllroser Baugesellschaft mbH | 5.106 | 5.078 |
| Udra Medios, S.A.U. | 12.877 | 12.144 |
| G SJ Solutions, S.L. | 35 | - |
| Total | 18.018 | 17.222 |

10.2 Provisiones a corto plazo

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad mantiene registradas provisiones a corto plazo por importe de 545 y 916 miles de euros, respectivamente, 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 2016.

11. Deuda financiera

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

Ejercicio 2016:

| | Miles de euros | | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| | Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG | Débitos y Partidas a Pagar | Total |
| Deuda sindicada (Nota 11.2) | - | 104.663 | 104.663 |
| Total pasivos financieros no corrientes | - | 104.663 | 104.663 |
| Otros pasivos financieros (Nota 11.1) | - | 98 | 98 |
| Total pasivos financieros corrientes | - | 98 | 98 |

Ejercicio 2015:

| | Miles de euros | | |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| | Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG | Débitos y Partidas a Pagar | Total |
| Deuda sindicada (Nota 11.2) | - | 102.389 | 102.389 |
| Total pasivos financieros no corrientes | - | 102.389 | 102.389 |
| Otros pasivos financieros (Nota 11.1) | - | 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 2016, el importe pendiente de amortización asciende a 242 millones de euros. Durante los ejercicios 2015 y 2016, “Constructora San José, S.A.” ha procedido a amortizar voluntariamente un importe de 7.000 y 916 miles de euros, respectivamente. El vencimiento del principal pendiente de amortización, responde al siguiente calendario:

| Miles de euros | | | |
|----------------|----------|----------|----------------|
| Año 2017 | Año 2018 | Año 2019 | TOTAL |
| 15.260 | 20.700 | 206.124 | 242.084 |

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 2016, 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 en los últimos años, 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 (véase Nota 12.1). 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 2016 y 2015, el Grupo tiene aportados activos inmobiliarios por importe neto de 18.464 y 19.734 miles de euros, que garantizan deuda sindicada por importe de 34.176 y 35.016 miles de euros.

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 2016 y 2015, es el siguiente:

| | Miles Euros | |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| <u>Activos corrientes:</u> | | |
| Hacienda Pública, deudor por IVA | 1.741 | - |
| Hacienda Pública, deudora por IS y otros | 129 | 14 |
| Total | 1.870 | 14 |

El detalle de los saldos acreedores corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

| | Miles Euros | |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
| <u>Pasivos corrientes:</u> | | |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA | - | 885 |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones | 233 | 243 |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | 79 | 79 |
| Total | 312 | 1.207 |

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 2016 y 2015, es la siguiente:

| | Miles Euros | |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|
| | 2016 | 2015 |
| Resultado antes de impuestos | (4.338) | 51.454 |
| Diferencias permanentes | | |
| Aumento | 2.730 | 144.898 |
| Disminuciones | - | (314.686) |
| Base Imponible previa | (1.608) | (118.334) |
| BI no computable para registro contable | - | (141.976) |
| BI para el cálculo del gasto contable | (1.608) | 23.642 |
| Cuota previa 25% (28% en 2015) | 402 | (6.620) |
| Deducciones | 7 | 24 |
| Gasto por IS pagado en el exterior | (6) | (23) |
| Gasto por impuesto de sociedades | 403 | (6.619) |
| Diferencias temporales: | | |
| Aumento Imp.Anticipado | 1 | 1 |
| Disminuciones Imp.Anticipado | - | (73.842) |
| Aumento Imp.Diferido | - | (15.344) |
| Compensación crédito fiscal | 151 | - |
| Compensación de deducciones pendientes | 1.765 | - |
| Importe a (pagar) / devolver | 2.018 | 82.589 |
| -Parte compensada con el Grupo Fiscal | 2.018 | 8.966 |
| -Crédito fiscal | - | 73.623 |

El Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre de 2016, por el que se aprueban medidas tributarias, introduce 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 exige la reversión fiscal del deterioro de participaciones financieras, que fueron fiscalmente deducibles en la base imponible con anterioridad al 1 de enero de 2013. Como consecuencia directa de este cambio normativo, la Sociedad ha procedido 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.

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

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 ha registrado 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.

En el ejercicio 2015, como consecuencia del cambio de las tasas impositivas establecidas en la Ley 27/2014 de 27 de noviembre de 2014, del Impuesto sobre Sociedades, por el que se redujo el tipo impositivo del 30% al 28% para el ejercicio 2015, y al 25% en el ejercicio 2016, así como al objeto de acomodar los activos fiscales a la previsión de recuperabilidad en base a su plan de negocio, la Sociedad procedió a regularizar los activos y pasivos diferidos registrados en el balance de situación, registrándose un mayor gasto por impuesto de sociedades en dicho ejercicio por importe total de 9.547 miles de euros.

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 2016 y 2015, así como el movimiento habido en dichos ejercicios, es el siguiente:

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 pérdidas 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 |

Ejercicio 2015:

| | Miles de euros | | | |
|----------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| | 31.12.2014 | Impuesto del ejercicio | Regularizaciones y otros | 31.12.2015 |
| Diferencias temporarias por dotación cartera inversión | 71.972 | (73.842) | 5.566 | 3.696 |
| Diferencias temporarias por otros conceptos | 338 | 1 | 2.032 | 2.371 |
| Deducciones pendientes aplicación | 1.987 | 24 | 100 | 2.111 |
| Créditos por pérdidas previas al Grupo | 4.858 | - | - | 4.858 |
| Créditos por pérdidas a compensar del grupo fiscal (Nota 14.2) | 12.186 | 73.623 | (18.699) | 67.110 |
| Total | 91.341 | (194) | (11.001) | 80.146 |

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2016 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 2016 y 2015, así como el movimiento habido en dichos ejercicios, es el siguiente:

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 |

Ejercicio 2015:

| | Miles de euros | | | |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|---------------|
| | 31.12.2014 | Impuesto del ejercicio | Regularizaciones y otros | 31.12.2015 |
| Diferencias temporarias por márgenes en oper.grupo | - | 15.344 | (1.897) | 13.447 |
| Cuenta a pagar a soc.del Grupo por IS (Nota 14.2) | 3.843 | - | (37) | 3.806 |
| Total | 3.843 | 15.344 | (1.934) | 17.253 |

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 | 29.429,00 |
| 2009 | 40.177,00 |
| 2010 | 0,05 |
| 2012 | 751,00 |
| 2013 | 10,00 |
| 2015 | 402.084,00 |
| | 472.451,05 |

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tiene activadas bases imponibles negativas generando un crédito fiscal por importe total de 35.567 y 71.968 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 2015 y 2016. Las hipótesis significativas utilizadas para la realización del mencionado *Tax Plan* a 31 de diciembre de 2016, 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 (véase Nota 12.2).

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 2016, 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 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 doble imposición | 2014 | 62,00 |
| Deducción por actividades de formación | 2011 | 0,10 |
| Deducción por doble imposición | 2011 | 11,00 |
| Deducción por actividades de formación | 2010 | 0,06 |
| Deducción por doble imposición | 2009 | 69,00 |
| Deducción por actividades de formación | 2009 | 0,08 |
| Deducción por exportadores | 2008 | 27,00 |
| Deducción por doble imposición | 2008 | 540,00 |
| | | 739,50 |

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene registrados parcialmente los créditos fiscales por deducciones pendientes de aplicar.

La Sociedad se acogió a la deducción por reinversión de beneficios, aplicable en ejercicios anteriores, habiéndose reinvertido la totalidad del importe de las transmisiones en ejercicios anteriores al 2006, siendo los importes involucrados los siguientes:

| Año Transmisión | Miles de euros | |
|------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | Valor de Transmisiones | Valor de Plusvalía |
| 2003 | 303,42 | 222,32 |
| 2004 | 1.712,08 | 1.284,16 |
| 2005 | 2.628,05 | 911,52 |
| Total | 4.643,55 | 2.418,01 |

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. | 2013-2016 |
| I.R.P.F. | 2013-2016 |
| Impuesto sobre Sociedades | 2012-2015 |

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 2006.

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 2016 y 2015, es la siguiente:

| | Miles de euros | |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| | 2016 | 2015 |
| Ingresos por actividad holding (Nota 14.1) | 133 | 448 |
| Total | 133 | 448 |

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 los ejercicios 2016 y 2015, el importe registrado en este epígrafe corresponde íntegramente a ingresos por financiación otorgada.

En el epígrafe “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 adjunta, se incluye un importe de 17.745 y 16.885 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 2016 y 2015, es como sigue:

| | Miles de euros | |
|-----------------------|----------------|------------|
| | 2016 | 2015 |
| Seguridad Social | 763 | 786 |
| Otros gastos sociales | 322 | 176 |
| Total | 1.085 | 962 |

13.3 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

| Categorías | 2016 | | 2015 | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Directores | 11 | 2 | 14 | 2 |
| Mandos intermedios | 5 | 6 | 6 | 8 |
| Administrativos | 9 | 16 | 9 | 16 |
| Técnicos | 13 | 13 | 10 | 13 |
| Total | 38 | 37 | 39 | 39 |

La plantilla a 31 de diciembre de 2016 era de 75 trabajadores, de los cuales 38 eran hombres y 37 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 2016 y 2015, es como sigue:

| | Miles de euros | |
|----------------------------------------------|----------------|--------------|
| | 2016 | 2015 |
| Arrendamientos y cánones | 366 | 362 |
| Servicios de profesionales independientes | 517 | 1.027 |
| Primas de seguros | 352 | 357 |
| Servicios bancarios y similares | 1 | 1 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 12 | 16 |
| Suministros | 4 | 7 |
| Otros servicios | 6.671 | 6.543 |
| Total | 7.923 | 8.313 |

En el epígrafe "Otros servicios" se incluye principalmente el importe de los servicios facturados por empresas del Grupo, por importes de 5.754 y 5.226 miles de euros, en los ejercicios 2016 y 2015 respectivamente, (véase Nota 14.1).

13.5 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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 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 |

Ejercicio 2015:

| Descripción | Miles de euros |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| Servicios de auditoría | 32,5 |
| Otros servicios de verificación | 65,5 |
| Total servicios de auditoría y relacionados | 98,0 |
| Servicios de asesoramiento fiscal | - |
| Otros servicios | - |
| Total | 98,0 |

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

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 |

Ejercicio 2015:

| | 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. | 510 | - | 12 | - |
| Pinos Altos X.R., S.L. | - | 151 | - | - |
| Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U. | - | - | - | 205 |
| Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U. | 300 | - | - | - |
| Cartuja Inmobiliaria, S.A.U. | 77 | - | - | - |
| Constructora San José, S.A. | 11.005 | 5.075 | 2.330 | - |
| San Jose Concesiones y Servicios, S.A.U. | 639 | - | - | 26 |
| San Jose Energía y Medio Ambiente, S.A.U. | 276 | - | - | 137 |
| Xornal de Galicia, S.A.U. | - | - | - | 36 |
| Udramedios, S.A.U. | - | - | - | 44 |
| Constructora Udra Limitada | 836 | - | - | - |
| Cadena de Tiendas, S.A. | - | - | 7 | - |
| San José France, S.A.S. | 752 | - | - | - |
| San José Inmobiliaria Perú S.A.C. | 1.348 | - | - | - |
| San José Colombia, S.A.S. | 129 | - | - | - |
| Constructora San José Timor, Unipessoal Lda. | 300 | - | - | - |
| Constructora San José Cabo Verde, S.A. | 198 | - | - | - |
| Concesionaria San Jose Tecnocontrol, S.A. | 480 | - | - | - |
| Otras sociedades del Grupo | 35 | - | - | - |
| Total | 16.885 | 5.226 | 2.349 | 448 |

El importe de las prestaciones de servicios realizados por la sociedad participada "Constructora San José, S.A." en los ejercicios 2016 y 2015 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 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 | - | - | - |
| GSI Solutions, S.L. | 3 | - | 68 | - | - |
| Otras sociedades del Grupo | - | 44 | - | - | - |
| Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal (Nota 12) | - | - | 3.745 | 900 | - |
| Total | 19.609 | 10.749 | 11.660 | 84.520 | 3.119 |

Ejercicio 2015:

| | 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. | - | 51 | - | 2.607 | - |
| San José Energía y Medio Ambiente, S.A.U. | 2.725 | 292 | 3.614 | - | - |
| San José Concesiones y Servicios, S.A. | - | 64 | - | 561 | - |
| Constructora Udra Limitada | - | 251 | - | - | - |
| Inversiones San José Andina Lda. | - | 155 | - | - | - |
| San José France, S.A.S. | - | 599 | - | - | - |
| Xornal de Galicia, S.A. | 1.961 | - | - | - | - |
| Cadena de Tiendas, S.A.U. | - | - | - | 526 | - |
| Constructora San José, S.A. | - | 1.674 | - | 80.454 | 1.701 |
| SJB Mullroser Baugeschellsaft | - | - | 5.034 | - | - |
| Udra Medios, S.A.U. | 11.450 | - | - | 1.667 | - |
| San José Inmobiliaria Perú, S.A.C. | - | 538 | - | - | - |
| San José Colombia, S.A.S. | - | 92 | - | - | - |
| Eraikuntza Birgaikuntza Artapena, S.L.U. | - | 30 | - | - | - |
| Constructora San José Cabo Verde, S.A. | - | 198 | - | - | - |
| Centro Comercial Panamericano, S.A | - | 15 | - | - | - |
| Soc. Concesionaria Chile Tecnocontrol | - | 480 | - | - | - |
| San Jose Constructora Chile Ltda. | - | 560 | - | - | - |
| Pinos Altos XR, S.L. | - | - | - | - | 9 |
| Otras sociedades del Grupo | - | 15 | - | - | - |
| Saldos con empresas del Grupo por consolidación fiscal (Nota 12) | - | - | 11.662 | 1.353 | - |
| Total | 16.136 | 5.014 | 20.310 | 87.168 | 1.710 |

A 31 de diciembre de 2016, el importe registrado en el epígrafe “Créditos a empresas del Grupo a largo plazo”, por importe de 19.609 miles de euros, se corresponde principalmente con préstamos participativos concedidos por la Sociedad a sus sociedades participadas, al objeto de fortalecer la posición patrimonial de éstas (véase Nota 7.1).

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

Por el hecho de que la Sociedad es cabecera del Grupo consolidado fiscal para el impuesto de sociedades, la Sociedad registra en el epígrafe “Pasivo por Impuestos diferidos” una posición acreedora a largo plazo frente al Grupo, por importe total de 1.422 y 1.909 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 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 2016 la Sociedad mantiene un saldo a cobrar y a pagar con socios, administradores y Directivos por importes de 5 y 98 miles de euros, respectivamente, que

se registra como “Otros activos financieros corrientes” y “Otros pasivos financieros a corto plazo” del balance de situación adjunto (véase nota 11.1). A 31 de diciembre de 2015, dichos importes ascenderían a 12 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 2016 y 2015, así como el saldo de los pagos realizados y los pendientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015:

| | Ejercicio 2016 | Ejercicio 2015 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Período medio de pago a proveedores (días) | 25 | 22 |
| Ratio de operaciones pagadas (días) | 26 | 26 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago (días) | 23 | 1 |
| Total pagos realizados (en miles de euros) | 8.219 | 9.616 |
| Total pagos pendientes (en miles de euros) | 3.359 | 2.000 |

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 2016 y 2015, es la siguiente:

| Tipología de Consejeros | Miles de euros | |
|-------------------------|----------------|--------------|
| | 2016 | 2015 |
| Ejecutivos | 2.296 | 2.585 |
| Externos independientes | 130 | 156 |
| Otros externos | 27 | 15 |
| Total | 2.453 | 2.756 |

La retribución total pagada por la Sociedad en el ejercicio 2016 y 2015 a los miembros de la Alta Dirección que no tienen a su vez la condición de Consejero Ejecutivo, asciende a 761 y 844 miles de euros, respectivamente.

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 2016 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 2016 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2016

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 a raíz de la firma del acuerdo de reestructuración financiera el 30 de diciembre de 2014, por el que el Grupo procedió a la venta de la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.", principal tenedora de los activos inmobiliarios del Grupo.

En el Grupo se puede distinguir las siguientes líneas de actividad:



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 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 2016 el Grupo ha obtenido el 58,9% de su actividad en mercados internacionales (el 58,4% en 2015).

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.

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

El Grupo presenta los siguientes objetivos en función del segmento en el que desarrolla su actividad:

Construcción: seguir incidiendo en el proceso de diversificación territorial, combinándolo con la búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes. El objetivo claro del Grupo es consolidarse como un referente de construcción a nivel global, manteniendo un nivel alto en los estándares de calidad, siendo estrictos en el cumplimiento de plazos, y maximizando la satisfacción de los clientes. Así mismo, uno de los principales objetivos es incrementar la presencia internacional en países con crecimiento sostenible, de alta solvencia económica y que presenten interesantes oportunidades de negocio. Por otro lado, en la medida en la que la economía nacional se encuentra en aras de la recuperación, y ante la mejora de las previsiones macroeconómicas, el Grupo quiere potenciar las nuevas oportunidades de actividad que surjan dentro del territorio nacional.

Concesiones: Grupo SANJOSE está posicionado en esta línea de negocio a nivel internacional. Destacan los Hospitales de Chile, cuya finalización y puesta en funcionamiento para su explotación durante 15 años, se produjeron en el segundo semestre del ejercicio 2013.

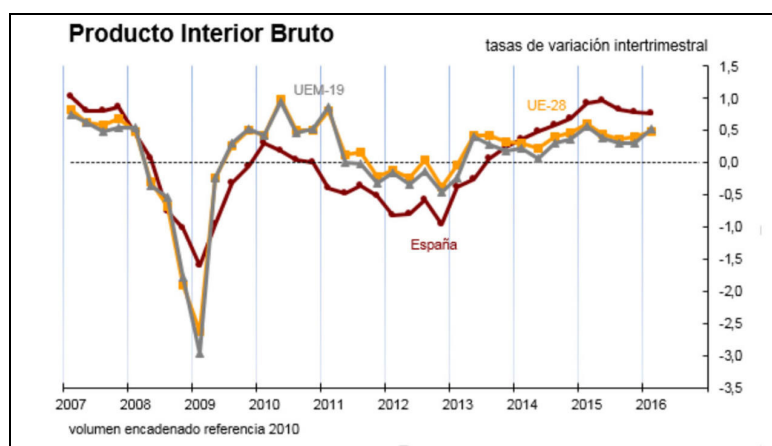
Energía: principalmente se centra en la explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, cuya concesión se extiende hasta el mes de marzo de 2047. Así mismo, destacan los dos parques eólicos en Uruguay con una potencia total de 90 MW, que han entrado en funcionamiento a finales del ejercicio 2015, así como la gestión y explotación de una planta de generación de energía eléctrica fotovoltaica en Jaén.

Inmobiliaria: tras la operación de venta de la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U." en el marco del contrato de reestructuración financiera firmado por el Grupo el 30 de diciembre de 2014, la actividad inmobiliaria pasa a un segundo plano. El Grupo aborda esta actividad de una forma complementaria a la actividad de construcción.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Mercado y su evolución

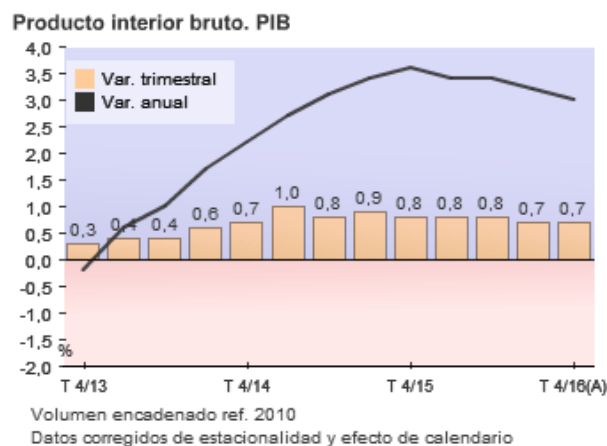
La crisis económico-financiera habida desde finales del ejercicio 2007, ha tenido como consecuencia una reducción abrupta del nivel de actividad a partir del ejercicio 2007 hasta la actualidad, no solamente en España, sino en toda Europa en general. En los dos últimos años se empiezan a ver síntomas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



Fte.: RTVE con datos de INE

El año 2013 supuso un punto de inflexión de la economía nacional, saliendo técnicamente de la recesión. Durante el ejercicio 2014 se produjo un aumento en los cuatro trimestres, que se mantuvo en el ejercicio 2015, donde la economía española pisó otra vez el acelerador del crecimiento para lograr el avance más intenso desde finales de 2007. En el ejercicio 2016, de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), el producto interior bruto (PIB) ha aumentado un 0,7% respecto del segundo trimestre de 2016 y encadena así casi tres años en expansión, tras dos recesiones encadenadas en el lustro anterior, alcanzando el 3,2%. Las previsiones son de que el cierre de 2016, refleje otro aumento del 0,7%, alcanzando el PIB el 3%. Según las últimas previsiones del Fondo

Monetario Internacional (FMI) España ve rebajadas sus previsiones de PIB en el último informe del Fondo Monetario Internacional (FMI), pero aun así se mantiene como el país que más crece dentro del grupo de las economías más avanzadas del planeta. Un efecto que permitirá a España presumir de una mejora en la clasificación de las mayores potencias mundiales por primera vez desde el inicio de la crisis. Ahora, el FMI anticipa para España un crecimiento del 2,3% en el año 2017 y del 2,1% en 2018, lo que supone una sensible desaceleración respecto a la expansión del 3,2% estimada para 2016 por el (FMI), que mantiene así sus pronósticos más recientes sobre España, mientras ha revisado dos décimas al alza su previsión de crecimiento para 2018, hasta el 2,1%, frente al 1,9% calculado en octubre.



Fte.: INE

Las principales causas del crecimiento han sido el aumento de las visitas del sector turístico, 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. Así mismo, ha mejorado el gasto corriente de las Administraciones que favorece el PIB.

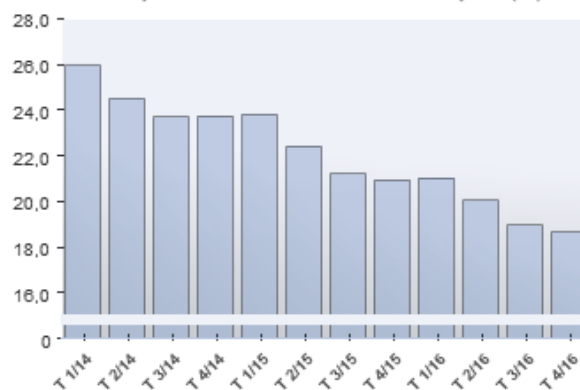
El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha destacado en su último informe de enero 2017, que "tras el deslucido resultado de 2016, las proyecciones apuntan a un repunte de la actividad económica en 2017 y 2018, especialmente en las economías de mercados emergentes y en desarrollo". Concretamente, prevé un crecimiento del PIB mundial del 3,4% en 2017 y del 3,6% en 2018 -sin cambios respecto al informe de octubre- desde el 3,1% del ejercicio pasado. Según las proyecciones actuales, las economías avanzadas crecerán 1,9% en 2017 y 2,0% en 2018; es decir, 0,1 y 0,2 puntos porcentuales más que en el pronóstico de octubre, respectivamente.

El cambio de tendencia de la economía española ha sido bien visto desde el exterior. La prima de riesgo (el diferencial del bono español a diez años con el título alemán al mismo plazo, indicador más usado para cuantificar esa prima de riesgo), que escaló respecto al cierre de 2015, deparando nuevos máximos desde febrero en la prima de riesgo de España, con niveles que se acercaron por momentos a los 160 puntos básicos, se ha colocado a cierre del 2016 en 116 puntos, volviendo a niveles de cierre de 2015, gracias entre otros factores a la formación de gobierno en España.

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 2016 se mantuvo el descenso del paro existente en los ejercicios anteriores, siendo la cifra de paro un 18,63%:

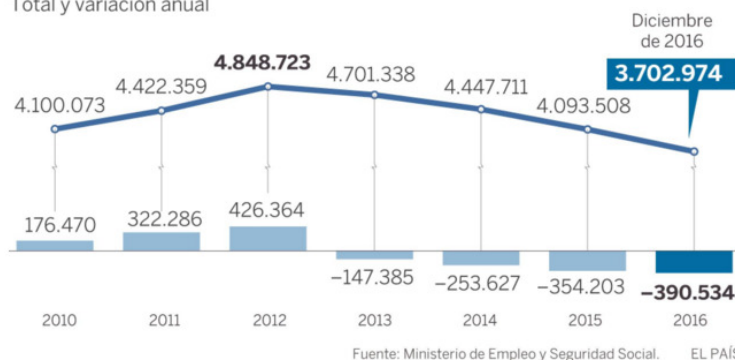
Encuesta de población activa. EPA. Tasa de paro (%)



Fte.: INE

PARO REGISTRADO A CIERRE DE AÑO

Total y variación anual



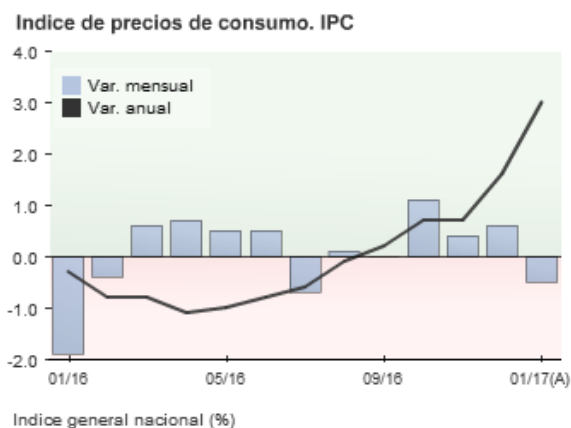
El ejercicio 2016 ha sido un buen año para el empleo. España ha vuelto a crear más de medio millón de puestos de trabajo en un año. La Seguridad Social ha sumado 540,7 mil afiliados, un incremento anual del 3,12%. Aunque esta cifra se ve apoyada en la contratación temporal. Por lo que respecta al paro registrado, el saldo anual, 390,5 mil desempleados menos, es el mejor dato de la serie estadística.

El sector servicios ha sido el más beneficiado por la reducción del paro, con una reducción de 208.053 parados (un 7,6% menos). La construcción ha sido el segundo con mayor caída en términos anuales, reducción de 77.249 parados, lo que supone un 17,04% menos.

En cuanto al déficit público, la cifra del año 2015 se situó en el 5,13%. En el tercer trimestre de 2016 ascendía al 2,78%. A falta de conocer el dato definitivo de cierre del ejercicio, el Banco de España prevé que el déficit público cierre este año en el 4,4% del PIB, dos décimas por debajo del objetivo comprometido con Bruselas, gracias al aumento del tipo mínimo de los pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades. Por el contrario, de acuerdo con las últimas proyecciones macroeconómicas sobre la economía española que ha realizado el Banco de España, el déficit de 2017 se situará en el 3,6% del PIB, medio punto más que el objetivo pactado con Bruselas, si bien la autoridad monetaria no ha tenido en cuenta las últimas medidas tributarias que ha aprobado el Gobierno y que reportarán 7.500 millones adicionales el próximo año.

España deberá mantener los ajustes para poder llegar a dicho objetivo.

El IPC de España en el 2015 se situó en el 0,0%. Durante el 2016, se ha mantenido esta ligera alza en los precios, situando el IPC anual en el 1,6%, después de subir nueve décimas en el último mes del ejercicio:



Fte.: INE

Este incremento de los precios está muy relacionado por la evolución de los precios de los carburantes, más en concreto con los precios del petróleo y de la electricidad. Desde enero 2016, la senda de los precios del petróleo ha sido alcista, hasta llegar a los 60 dólares/barril. La inflación en España ha seguido la misma senda. Desde abril, la tasa está en trayectoria ascendente. En septiembre ya se situó en terreno positivo y el diciembre ha marcado un nivel desconocido desde hace más de tres años. La subida confirmada de enero 2017 hasta el 3%, supone la quinta tasa positiva consecutiva y su nivel más alto desde octubre de 2012, muy marcada por el incremento de los precios de la electricidad.

El principal mercado nacional en el que opera el Grupo, la construcción, continúa muy afectado por la crisis, si bien hay indicios de cierta recuperación económica. Durante el 2016, se ha mantenido un nivel de licitación pública similar al de 2015, dada la continuidad de la política pública de reducción de la inversión, por los ajustes para llegar a los objetivos de déficit impuestos por la Comisión Europea (9.395 millones–datos SEOPAN-).



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.

Para el resto del mundo, las cosas no cambian mucho. China sigue liderando el crecimiento y América Latina, una vez más, vuelve a quedarse en un punto medio, con menos crecimiento del previsto, y sin poder acercarse al nivel

de las economías dinámicas de Asia, en un 1,2% y 2,1% para los ejercicios 2017 y 2018, que la devuelven a la senda del crecimiento positivo. El crecimiento, no obstante, será positivo en la mayoría de los países de la región. La contracción se debe principalmente a la situación en Brasil, cuya recesión está resultando ser más profunda y prolongada de lo esperado. En Oriente Medio, el crecimiento de Arabia Saudita sería más débil de lo esperado en 2017, ya que el reciente acuerdo de la OPEP llevará a recortar la producción de petróleo. En India, se recortó la proyección de crecimiento del ejercicio en curso y del próximo ejercicio en 1 punto porcentual y 0,4 puntos porcentuales, respectivamente, estableciendo unas perspectivas de 7,2% y 7,7% para los ejercicios 2017 y 2018.

Así mismo, los últimos indicadores adelantados, recopilados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), apuntalan la idea de crecimiento. El crecimiento de las principales economías desarrolladas se ha acelerado. Los expertos de esta organización internacional, que agrupa a los 34 países más industrializados, sintetizan datos que sirven para anticipar la marcha de la actividad económica de un país a corto plazo, en los próximos seis o nueve meses. En el caso de España, los indicadores elegidos por la OCDE son el grado de utilización de la capacidad industrial, la producción del sector de la construcción, los precios del sector servicios, las cotizaciones bursátiles y la matriculación de vehículos.

Los indicadores adelantados compuestos de la OCDE se mantuvieron en octubre en 99,8, lo que sugiere un crecimiento más lento de lo normal.

Los barómetros de actividad futura del órgano con sede en París mostraron mayores indicios de repunte del crecimiento en Estados Unidos y otras economías desarrolladas, así como en las grandes economías en vías de desarrollo como China y Brasil.

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

Grupo SANJOSE mantiene un cartera de 1.889 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 2016:

Balance de situación consolidado de gestión

Datos en miles de euros

| | Grupo SANJOSE | | | | |
|------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| | Dic. 16 | | Dic. 15 | | Variac. |
| | Importe | % | Importe | % | |
| Inmovilizado intangible | 20.557 | 2,0% | 18.856 | 1,9% | 9,0% |
| Inmovilizado material | 45.900 | 4,5% | 45.917 | 4,7% | 0,0% |
| Inversiones inmobiliarias | 4.711 | 0,5% | 5.664 | 0,6% | -16,8% |
| Inversiones en empresas asociadas | 53.121 | 5,2% | 57.247 | 5,8% | -7,2% |
| Activos financieros no corrientes | 150.947 | 14,7% | 154.331 | 15,7% | -2,2% |
| Activos por impuestos diferidos | 32.839 | 3,2% | 35.484 | 3,6% | -7,5% |
| Fondo de comercio de consolidación | 9.984 | 1,0% | 9.984 | 1,0% | 0,0% |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 318.059 | 31,1% | 327.483 | 33,3% | -2,9% |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | 4.186 | 0,4% | 0 | 0,0% | |
| Existencias | 104.122 | 10,2% | 92.176 | 9,4% | 13,0% |
| Deudores comerciales | 242.529 | 23,7% | 271.415 | 27,6% | -10,6% |
| Otros activos financieros corrientes | 101.884 | 10,0% | 61.941 | 6,3% | 64,5% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 251.839 | 24,6% | 231.834 | 23,5% | 8,6% |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 704.560 | 68,9% | 657.366 | 66,7% | 7,2% |
| TOTAL ACTIVO | 1.022.619 | 100,0% | 984.849 | 100,0% | 3,8% |

Datos en Miles de Euros

| | Grupo SANJOSE | | | | |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| | Dic. 16 | | Dic. 15 | | Variac. |
| | Importe | % | Importe | % | |
| Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante | 60.737 | 5,9% | 46.368 | 4,7% | 31,0% |
| Intereses minoritarios | 21.297 | 2,1% | 21.680 | 2,2% | -1,8% |
| TOTAL PATRIMONIO NETO DE GESTIÓN | 82.034 | 8,0% | 68.048 | 6,9% | 20,6% |
| Provisiones a largo plazo (*) | 28.963 | 2,8% | 19.223 | 2,0% | 50,7% |
| Deuda financiera no corriente | 383.617 | 37,5% | 410.168 | 41,6% | -6,5% |
| Instrumentos financieros derivados | 906 | 0,1% | 1.196 | 0,1% | -24,3% |
| Pasivos por impuestos diferidos | 15.491 | 1,5% | 14.460 | 1,5% | 7,1% |
| Otros pasivos no corrientes | 965 | 0,1% | 954 | 0,1% | 1,2% |
| TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | 429.942 | 42,0% | 446.001 | 45,3% | -3,6% |
| Provisiones a corto plazo | 42.386 | 4,1% | 37.471 | 3,8% | 13,1% |
| Deuda financiera corriente | 63.724 | 6,2% | 47.818 | 4,9% | 33,3% |
| Deudas con sociedades vinculadas | 2.620 | 0,3% | 1.748 | 0,2% | 49,9% |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 401.913 | 39,4% | 383.763 | 39,0% | 4,7% |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | 510.643 | 50,0% | 470.800 | 47,8% | 8,5% |
| TOTAL PASIVO | 1.022.619 | 100,0% | 984.849 | 100,0% | 3,8% |

(*) **Patrimonio Neto de Gestión:** se ha incorporado bajo este epígrafe la cifra de 104,7 y 102,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente, 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. 16 | | Dic.15 | | Variac. |
| | Importe | % | Importe | % | |
| Importe neto de la cifra de Negocios (INCN) | 613.394 | 100,0% | 536.099 | 100,0% | 14,4% |
| Otros ingresos de explotación | 9.754 | 1,6% | 7.931 | 1,5% | 23,0% |
| Variación de existencias | -5.177 | -0,8% | -6.384 | -1,2% | -18,9% |
| Aprovisionamientos | -402.791 | -65,7% | -338.239 | -63,1% | 19,1% |
| Gastos de personal | -94.706 | -15,4% | -85.228 | -15,9% | 11,1% |
| Otros gastos de explotación | -74.549 | -12,2% | -70.342 | -13,1% | 6,0% |
| EBITDA | 45.925 | 7,5% | 43.837 | 8,2% | 4,8% |
| Dotación a la amortización | -5.819 | -0,9% | -5.665 | -1,1% | 2,7% |
| Deterioro de existencias | 862 | 0,1% | 127 | 0,0% | 577,0% |
| Variación de provisiones comerciales y otros deterioros | -15.893 | -2,6% | -7.550 | -1,4% | 110,5% |
| EBIT | 25.076 | 4,1% | 30.749 | 5,7% | -18,4% |
| Gastos financieros netos | -6.229 | -1,0% | -52 | 0,0% | 11926,3% |
| Variación de valor razonable en instr.financ. | 0 | 0,0% | -20.346 | -3,8% | -- |
| Diferencias de cambio y otros | -92 | 0,0% | 1.144 | 0,2% | -- |
| RESULTADO FINANCIERO | -6.321 | -1,0% | -19.254 | -3,6% | -67,2% |
| Rdo de entidades valoradas por el método de participación | 953 | 0,2% | -845 | -0,2% | -- |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 19.708 | 3,2% | 10.650 | 2,0% | 85,1% |
| Impuesto de sociedades | -11.636 | -1,9% | -3.364 | -0,6% | 245,9% |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 8.072 | 1,3% | 7.286 | 1,4% | 10,8% |

Medidas alternativas de rendimiento (MAR):

En cuentas anuales consolidados correspondientes al ejercicio 2016, 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 104.663 miles de euros a 31 de diciembre de 2016. Atendiendo a su carácter participativo, a efectos de gestión el Grupo considera este importe como patrimonio neto.

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

Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios (INCEN) del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2016 se eleva hasta los 613,4 millones de euros, experimentando un incremento del 14,4% con respecto al ejercicio anterior.

La principal actividad de Grupo SANJOSE es la de Construcción, que representa un 87,6% del total de la cifra de negocios del período, y el 60% del total de la cartera del Grupo a cierre del ejercicio 2016. La facturación de esta línea de actividad en el ejercicio 2016 se sitúa en 537,4 millones de euros, experimentando un crecimiento del 21,5% con respecto a la cifra obtenida en el ejercicio anterior.

Por su parte, la cifra de ventas de las línea de actividad Inmobiliaria desciende un 45,8% debido principalmente a la menor entrega de viviendas de la fase IX de la promoción Parques de la Huaca en Lima (Perú) por encontrarse ésta en su fase de finalización, si bien el Grupo ha realizado una inversión en la compra de un nuevo suelo que en años próximos permitirá recuperar los niveles de facturación de periodos anteriores. Adicionalmente, Grupo SANJOSE continúa buscando nuevas oportunidades para la compra de otros suelos.

Por otra parte, las líneas de actividad de Concesiones y Servicios y de Energía, descienden un 19,7% y un 15,3% respectivamente, debido al incremento puntual de actividad que supuso en el 1T-2015 la puesta en servicio definitiva e inicio de la fase de explotación de la concesión de los hospitales de Chile, para la línea de Concesiones y Servicios, así como por un reajuste de demanda en la línea de Energía.

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

Datos en miles de euros

| INCEN por Actividades | Grupo SANJOSE | | | | |
|----------------------------------|----------------|-------|----------------|-------|--------------|
| | Dic. 16 | | Dic. 15 | | Variac.(%) |
| Construcción | 537.354 | 87,6% | 442.117 | 82,4% | 21,5% |
| Inmob.y desarr.urbanísticos | 15.673 | 2,6% | 28.924 | 5,4% | -45,8% |
| Energía | 10.191 | 1,7% | 12.691 | 2,4% | -19,7% |
| Concesiones y servicios | 39.455 | 6,4% | 46.589 | 8,7% | -15,3% |
| Ajustes de consolidación y otros | 10.721 | 1,7% | 5.778 | 1,1% | 85,5% |
| TOTAL | 613.394 | | 536.099 | | 14,4% |

De nuevo, un periodo más, se pone de manifiesto la importancia del mercado internacional para Grupo SANJOSE, que aporta el 59% del total de la cifra de negocio del Grupo.

El importe de las ventas del Grupo se incrementa un 14,4% con respecto al ejercicio anterior. Se observa un incremento de ventas en el mercado nacional del 13,1%, mientras que en el mercado internacional las ventas crecen el 15,4%.

Datos en miles de euros

| INCEN por Ámbito Geográfico | Grupo SANJOSE | | | | |
|-----------------------------|----------------|-----|----------------|-----|--------------|
| | Dic. 16 | | Dic. 15 | | Variac.(%) |
| Nacional | 252.063 | 41% | 222.956 | 42% | 13,1% |
| Internacional | 361.331 | 59% | 313.143 | 58% | 15,4% |
| TOTAL | 613.394 | | 536.099 | | 14,4% |

Resultados

El **Resultado bruto de explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2016 asciende a 45,9 millones de euros, representando un margen del 7,5% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

Destaca el incremento del 58,5% del EBITDA en la actividad de Construcción, aportando en el ejercicio 2016 una cifra de 33,3 millones de euros.

Así mismo cabe señalar la evolución experimentada en la línea de actividad de Concesiones y Servicios donde a cierre del ejercicio 2016 se pone de manifiesto una disminución del 86,3% en el EBITDA, que tiene su origen en el ejercicio 2015 (1T-2015), fecha donde se produjo la entrada en funcionamiento e inicio de la fase de explotación de las concesiones de los hospitales de Chile, lo que supuso en dicho ejercicio un incremento en la facturación y márgenes de forma puntual.

El detalle del EBITDA por actividades correspondiente al ejercicio 2016, es el siguiente:

Datos en miles de euros

| EBITDA por Actividades | Grupo SANJOSE | | | | |
|----------------------------------|---------------|-------|---------------|------------|-------------|
| | Dic. 16 | | Dic.15 | Variac.(%) | |
| Construcción | 33.268 | 72,4% | 20.984 | 48,0% | 58,5% |
| Inmob.y desarr.urbanísticos | 6.536 | 14,2% | 10.215 | 23,2% | -36,0% |
| Energía | 2.883 | 6,3% | 3.419 | 7,8% | -15,7% |
| Concesiones y servicios | 1.269 | 2,8% | 9.232 | 21,0% | -86,3% |
| Ajustes de consolidación y otros | 1.969 | 4,3% | -15 | 0,0% | -- |
| TOTAL | 45.925 | | 43.835 | | 4,8% |

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2016 asciende a 25,1 millones de euros, representando un margen del 4,1% sobre el importe neto de la cifra de negocios. Se produce una disminución del EBIT del 18,4% con respecto al obtenido en el ejercicio anterior, motivado por las provisiones dotadas por el Grupo en el ejercicio 2016.

En el cálculo del Impuesto de Sociedades, se han tenido en consideración todas las novedades fiscales y los cambios regulatorios y normativos introducidos por el Ministerio de Hacienda mediante el RDL 3/2016 de 2 de diciembre, donde los dos principales aspectos a destacar son:

- la reducción del porcentaje de base imponible del ejercicio compensable con bases imposables negativas que las sociedades pudieran haber generado en ejercicios anteriores y que estén pendientes de compensación
- el incremento de la base imponible por la imputación de los gastos de provisión de cartera financiera que el Grupo hubiera considerado deducible en ejercicios anteriores

El Resultado después de impuestos del Grupo SANJOSE para el ejercicio 2016 es un beneficio de 8,1 millones de euros.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2016 se sitúa en -22,6 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2015 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo.

A fecha 31 de diciembre de 2016, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de -0,35 € por acción en dicho patrimonio.

La evolución bursátil y otra información sobre la acción pueden consultarse en la nota 9 del presente informe.

Estado de Flujos de Efectivo de gestión

| <small>Datos en miles de euros</small> | | |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------|
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO | Grupo SANJOSE | |
| | Dic. 16 | Dic. 15 |
| Recursos Generados por las Operaciones | 47.678 | 39.218 |
| Variaciones de Circulante | 39.041 | 8.508 |
| Otros | -10.896 | -4.384 |
| Flujo de Caja Operativo Neto | 75.823 | 43.342 |
| Desinversiones / (Inversiones) | -10.219 | 5.890 |
| Variación inversiones financieras corrientes | 6.324 | 33.988 |
| Flujo de Caja por Inversiones | -3.895 | 39.878 |
| Flujo de Caja Libre | 71.928 | 83.220 |
| Cobros / (Pagos) por valores propios | -801 | -1.553 |
| Incremento / (Disminución) Endeudamiento | -44.060 | -25.187 |
| Ingresos / (Gastos) Financieros | -4.666 | -17.624 |
| Otros | -2.396 | -10.282 |
| Flujo de Caja por Financiación | -51.923 | -54.646 |
| Flujo de Caja Total | 20.005 | 28.574 |

Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 31 de diciembre de 2016 a una cifra de 1.889 millones de euros, lo cual representa un incremento del 2,9% con respecto a la misma fecha del ejercicio 2015 (1.835 millones de euros).

Datos en millones de euros

| CARTERA POR TIPOLOGÍA | Grupo SANJOSE | | | | |
|--------------------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | Dic. 16 | | Dic. 15 | | Variac.(%) |
| Construcción | 1.134 | 60% | 1.020 | 56% | 11,2% |
| -Obra civil | 213 | 11,3% | 231 | 12,6% | -7,9% |
| -Edificación no residencial | 720 | 38,1% | 731 | 39,9% | -1,6% |
| -Edificación residencial | 195 | 10,3% | 53 | 2,9% | 268,0% |
| -Industrial | 7 | 0,3% | 5 | 0,3% | 21,5% |
| Energía | 507 | 27% | 552 | 30% | -8,2% |
| Concesiones y servicios | 248 | 13% | 263 | 14% | -5,5% |
| -Mantenimiento | 22 | 1% | 40 | 2% | -45,0% |
| -Concesiones | 226 | 12% | 223 | 12% | 1,1% |
| TOTAL CARTERA | 1.889 | 100% | 1.835 | 100% | 2,9% |

Datos en millones de euros

| CARTERA por ámbito geográfico | Grupo SANJOSE | | | | |
|-------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Dic. 16 | | Dic. 15 | | Variac.(%) |
| Nacional | 872 | 46% | 892 | 49% | -2,3% |
| Internacional | 1.017 | 54% | 943 | 51% | 7,9% |
| TOTAL CARTERA | 1.889 | | 1.835 | | 2,9% |

Datos en millones de euros

| CARTERA por tipología de cliente | Grupo SANJOSE | | | | |
|----------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|-------------|
| | Dic. 16 | | Dic. 15 | | Variac.(%) |
| Cliente público | 1.215 | 64% | 1.179 | 64% | 3,1% |
| Cliente privado | 674 | 36% | 656 | 36% | 2,8% |
| TOTAL CARTERA | 1.889 | | 1.835 | | 2,9% |

Se aprecia un incremento de la cartera internacional del 7,9%

La cartera de Construcción, principal actividad del Grupo y que representa un 60% del total de la cartera, mejora un 11,2% durante el ejercicio 2016.

La cartera de Energía, y la cartera de Concesiones y Servicios experimentan una ligera reducción, justificada por el normal desarrollo de sus contratos realizado durante el ejercicio.

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 537,4 millones de euros durante el ejercicio 2016, lo que representa un aumento del 21,5% con respecto al ejercicio anterior.

El EBITDA del ejercicio se ha situado en 33,3 millones de euros, frente a los 21 millones de euros registrados en el ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 58,5%, y representa un margen del 6,2% sobre la cifra ventas, mejorando el obtenido en el ejercicio anterior.

Al cierre del periodo actual, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 1.134 millones de euros, con un crecimiento interanual del 11,2%.

Datos en miles de euros

| CONSTRUCCIÓN | Grupo SANJOSE | | |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| | Dic. 16 | Dic.15 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 537.354 | 442.117 | 21,5% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 33.268 | 20.984 | 58,5% |
| | Margen EBITDA | 6,2% | 4,7% |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 14.308 | 15.225 | -6,0% |
| | Margen EBIT | 2,7% | 3,4% |
| Resultado antes de impuestos | 8.155 | 9.348 | -12,8% |
| Cartera (en millones de euros) | 1.134 | 1.020 | 11,2% |

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 | 23.650 | 11,4% | 36.819 | 11,2% | 60.469 | 11,3% |
| Edificación no residencial | 139.626 | 67,3% | 245.509 | 74,3% | 385.135 | 71,6% |
| Edificación residencial | 24.227 | 11,7% | 36.523 | 11,1% | 60.750 | 11,3% |
| Industrial | 19.897 | 9,6% | 11.103 | 3,4% | 31.000 | 5,8% |
| TOTAL | 207.400 | 39% | 329.954 | 61% | 537.354 | |

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional en el ejercicio 2016 se sitúa en 330 millones de euros, con un incremento del 23,5% respecto al ejercicio anterior, y en la actualidad supone el 61% del total de esta línea de actividad (60% en el ejercicio 2015).

Por otra parte, las ventas en el mercado nacional se sitúan en 207,4 millones de euros, frente a los 175 millones de euros registrados en el ejercicio 2015, lo que representa un incremento del 18,5%. Las ventas nacionales suponen el 39% del total de esta línea de actividad.

En su conjunto, las ventas de la línea de negocio de Construcción crecen un 21,5%.

Inmobiliaria

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2016 para la actividad Inmobiliaria del Grupo SANJOSE (que en la actualidad se desarrolla principalmente en Perú) se sitúa en 15,7 millones de euros.

Se produce una disminución del 45,8% en las ventas de esta línea de actividad con respecto al ejercicio anterior, debido a la menor entrega de viviendas producida en el ejercicio 2016 de la fase IX de la promoción Parques de la Huaca en Perú, por encontrarse en fase de finalización.

El Grupo ha realizado a finales de 2016, una importante inversión destinada a la adquisición de nuevo suelo, lo que permitirá progresivamente recuperar los niveles de facturación de periodos anteriores.

El EBITDA asciende a 6,5 millones de euros, incrementándose el margen sobre ventas hasta el 41,7% frente al 35,3% que tenía esta línea de actividad en el mismo periodo del ejercicio precedente.

Se incrementa igualmente el EBIT, que representa un 47,6% sobre la cifra de ventas (22,8% en el ejercicio 2015).

Datos en miles de euros

| INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS | Grupo SANJOSE | | |
|---------------------------------------------|---------------|---------|------------|
| | Dic. 16 | Dic. 15 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 15.673 | 28.924 | -45,8% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 6.536 | 10.215 | -36,0% |
| Margen EBITDA | 41,7% | 35,3% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 7.468 | 6.602 | 13,1% |
| Margen EBIT | 47,6% | 22,8% | |
| Resultado antes de impuestos | 10.527 | 11.231 | -6,3% |

Al cierre del ejercicio 2016, Grupo SANJOSE ha encargado a un experto independiente una nueva valoración de sus activos inmobiliarios.

El Valor Bruto de los Activos (GAV) que se deriva del análisis de valoración mencionado, muestra para los activos inmobiliarios de Grupo SANJOSE un valor de 266,4 millones de euros, con el detalle que se presenta a continuación:

Datos en miles de euros

| GAV activos de GESJ (*) | Dic. 16 | Dic. 15 | Variac.(%) |
|---------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Terrenos y solares | 142.898 53,7% | 126.414 48,5% | 13,0% |
| Edificios en construcción | 2.681 1,0% | 13.644 5,2% | -80,4% |
| Edificios construidos | 27.455 10,3% | 32.178 12,3% | -14,7% |
| Inversiones inmobiliarias | 74.655 28,0% | 70.674 27,0% | 5,6% |
| Inmovilizado | 18.700 7,0% | 18.363 7,0% | 1,8% |
| TOTAL | 266.389 | 261.273 | 2,0% |

(*) Incluye la valoración de los activos inmobiliarios de sociedades asociadas, al porcentaje de participación del Grupo.

La variación de valor en el ejercicio 2016, se debe principalmente a:

- i) Terrenos y solares: el aumento del 13% en este epígrafe se corresponde con la inversión realizada en Perú, por la que se ha adquirido un nuevo terreno de aproximadamente 20.000 m² de superficie en el distrito de Bellavista, en la provincia del Callao, donde el Grupo prevé construir 980 viviendas distribuidas en edificios de 15 pisos de altura. El plazo de ejecución se estima en aproximadamente 6 años.
- ii) En cuanto a Edificios en construcción y Edificios construidos, las variaciones proceden principalmente de la actividad de promoción inmobiliaria que desarrolla el Grupo en Perú, donde se está ultimando la entrega de viviendas de la fase IX de la promoción Parques de la Huaca.
- iii) Inversiones inmobiliarias: la mayor parte de la variación se produce por la mejora en % de ocupación y rentas de alguno de los activos que el Grupo posee en Argentina.

En su conjunto, el valor bruto de los activos de Grupo SANJOSE, experimenta un crecimiento del 2%.

Energía

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2016 en la línea de actividad de Energía, se sitúa en 10,2 millones de euros.

El porcentaje del EBITDA sobre las ventas de esta actividad de negocio correspondiente al ejercicio 2016 se sitúa en el 28,3%, mejorando ligeramente el obtenido en el ejercicio 2015, lo que refleja estabilidad y recurrencia en la actividad de esta línea de negocio.

El resultado neto de explotación crece en un 9,5%.

| Dato s en miles de euros | | | |
|---------------------------------------------|---------------|------------|--------------|
| ENERGÍA | Grupo SANJOSE | | |
| | Dic. 16 | Dic.15 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 10.191 | 12.691 | -19,7% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 2.883 | 3.419 | -15,7% |
| Margen EBITDA | 28,3% | 26,9% | |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 1.417 | 1.295 | 9,4% |
| Margen EBIT | 13,9% | 10,2% | |
| Resultado antes de impuestos | 116 | 767 | -84,9% |
| Cartera (en millones de euros) | 507 | 552 | -8,2% |

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad, a cierre del ejercicio 2016 con una cartera contratada de 507 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 2015 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 2016 se sitúa en 39,5 millones de euros. La disminución habida en facturación y márgenes son consecuencia directa de la puesta en servicio definitiva e inicio de la fase de explotación de la concesión de los hospitales de Chile, que se produjo en el 1T-2015 y que supuso un incremento puntual en las ventas y el EBITDA de esta línea de actividad por importe de 8,9 millones de euros aproximadamente.

No obstante lo anterior, el resultado antes de impuestos del ejercicio 2016 es de un beneficio de 9,1 millones de euros, frente a las pérdidas en el ejercicio 2015 por importe de 11,5 millones de euros.

Al cierre del ejercicio 2016, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 248 millones de euros.

Datos en miles de euros

| CONCESIONES Y SERVICIOS | Grupo SANJOSE | | |
|---------------------------------------------|---------------|------------|--------------|
| | Dic. 16 | Dic.15 | Variac.(%) |
| Importe neto de la cifra de negocios (INCN) | 39.455 | 46.589 | -15,3% |
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | 1.269 | 9.232 | -86,3% |
| | Margen EBITDA | 3,2% | 19,8% |
| Resultado neto de explotación (EBIT) | 225 | 6.416 | -96,5% |
| | Margen EBIT | 0,6% | 13,8% |
| Resultado antes de impuestos | 9.077 | -11.485 | -- |
| Cartera (en millones de euros) | 248 | 263 | -5,5% |

2.4. Período medio de pago a proveedores

El Grupo ha pagado a sus proveedores durante el ejercicio 2016 con un período medio de pago ponderado a proveedores de 45 días. Esta cifra se encuentra dentro del período medio legal establecido por la Ley 15/2010 que es de 60 días.

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.

2.5. Información sobre actuaciones relativas a medioambiente y personal

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, éste 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 del mismo.

La política de recursos humanos en el Grupo consiste básicamente en mantener y contratar equipos de personas comprometidas, con un alto nivel de conocimiento y especialización, capaz de generar nuevas oportunidades de negocio y de ofrecer el mejor servicio al cliente.

Asimismo, se ha potenciado la formación especializada en cada actividad con el objetivo de mejorar los procesos y los niveles de seguridad del Grupo.

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 2016, 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. 16 | | Dic. 15 | | Variac. |
|----------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|
| | Importe | % | Importe | % | |
| Otros activos financieros corrientes | 101.884 | 28,8% | 61.941 | 21,1% | 64,5% |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 251.839 | 71,2% | 231.834 | 78,9% | 8,6% |
| Total posiciones activas | 353.723 | 100% | 293.775 | 100% | 20,4% |
| Deuda financiera no corriente (*) | 383.617 | 85,1% | 410.168 | 89,0% | -6,5% |
| Instr. financieros derivados pasivos no corrientes | 906 | 0,2% | 1.196 | 0,3% | -24,3% |
| Deuda financiera corriente | 66.344 | 14,7% | 49.566 | 10,8% | 33,9% |
| Total posiciones pasivas | 450.867 | 100% | 460.930 | 100% | -2,2% |
| TOTAL DFN | 97.143 | | 167.155 | | -41,9% |

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

La deuda financiera neta a cierre del ejercicio 2016 se sitúa en 97,1 millones de euros, frente a los 167,1 millones de euros que había a cierre de diciembre 2015, presentando una reducción del 41,9%.

Las posiciones de activo mejoran un 20,4%. Así mismo, se observa una reducción de las posiciones pasivas del 2,2%, 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.

Dentro de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2016, se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE por importe de 179,6 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 2015. 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

Dentro de la línea de actividad inmobiliaria, existen compromisos de compra futuros de terrenos por importe de 650,1 miles de euros.

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 de la Sociedad, son la asunción de operaciones (ya sean de construcción, concesiones o mantenimiento) que no supongan un retorno suficiente para las inversiones realizadas, la diversidad internacional en la que actúa el Grupo y la disminución del precio de los activos inmobiliarios.

Para evitar la aceptación de proyectos no rentables, se hace un estudio individualizado de cada proyecto, en el que asegura su rentabilidad.

Así mismo, el Grupo posee un Departamento Jurídico Internacional, que analiza las posibles repercusiones de los diferentes marcos normativos en la actividad de la empresa, dada su creciente presencia internacional, como manera de evitar riesgos derivados de normativas locales.

Para adecuar el precio de sus activos inmobiliarios al valor de mercado, la empresa encarga a un experto independiente la valoración de los inmuebles del Grupo, asegurando que el valor que refleja de los mismos es adecuado con los precios de mercado.

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 el Grupo, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras (detallado en la memoria). Actualmente, la exposición del Grupo a este riesgo es muy reducida, en la medida que la mayor parte de la deuda está referenciada a tipos de interés fijos. Adicionalmente, la Dirección Financiera del Grupo, 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.

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.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre

Con fecha 25 de enero de 2017, la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” ha procedido a formalizar un compromiso de venta de su participación en la sociedad uruguaya “Eskonel Company, S.A.”, procediendo a clasificar como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” la participación en las sociedades asociadas “Vengano, S.A.”, “Fingano, S.A.” y “Drilpen, S.A.” (véase Nota 11). Actualmente se están llevando a cabo los procesos de verificación y cierre establecidos en el contrato de intenciones firmado. Los administradores de la sociedad dominante estiman que dicha operación se perfeccionará en los próximos meses.

Durante el mes de diciembre de 2016, se procedió a la rescisión del contrato de construcción para la mejora de las infraestructuras en los aeropuertos de Simikhot y Rara, en Nepal (véanse Notas 15, 13.1 y 13.3). El Grupo cuenta con los asesores internos y externos, tanto jurídicos como técnicos, para el ejercicio de todos aquellos procesos que establece el contrato y la legislación nacional e internacional, en defensa de sus intereses. En la actualidad se está en un proceso de resolución de conflictos a nivel local, estimándose la apertura de un proceso de arbitraje a nivel internacional en el segundo semestre del ejercicio 2017.

Con fecha 5 de octubre de 2016, la sociedad participada “Carlos Casado, S.A.” alcanzó un acuerdo con “Brasilagro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, S.A.” para la venta de los activos de la sociedad asociada “Cresca, S.A.” (sociedad paraguaya participada al 50% por ambas compañías). A la fecha actual, una vez cumplido el plazo

de 120 días establecido en el acuerdo, no se han recibido ofertas valorables. En consecuencia, se está en proceso de división y reparto armónico y amistoso de los activos de “Cresca, S.A.” entre sus accionistas, tomando como balance de cierre y reparto el correspondiente al 31 de diciembre de 2016. La Dirección del Grupo estima que de dicho proceso no se deriven efectos significativos en el patrimonio neto ni en el resultado consolidados del Grupo.

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016 que pudieran tener repercusión en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 2017 y 2018, la mejora del PIB en los tres trimestres del ejercicio, que se espera se mantenga en el cuarto trimestre de 2016, y la estabilidad política existente, hace pensar que la economía nacional en 2017 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, Timor, etc.) para incrementar su presencia.
 - o Aprovechando nuevas posibilidades de expansión.

En este sentido, en el ejercicio 2016, la Sociedad para el Desarrollo del Turismo y la Inversión (The Tourism Development and Investment Company - TDIC), ha adjudicado la construcción 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). Grupo SANJOSE suma este importante proyecto a otras dos obras singulares que está ejecutando en la región: el Museo Louvre Abu Dhabi y el Hospital de Al Ain.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 el Grupo City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited ha adjudicado a SANJOSE, en joint venture al 50% con GVK Projects & Technical Services Ltd, los trabajos de movimiento de tierras y estabilización de suelos del aeropuerto de Navi Mumbai, con un presupuesto aproximado de 105 millones de euros. Esta nueva adjudicación potencia la presencia del Grupo en el sector de ingeniería civil en el país, donde actualmente se encuentra ejecutando otras importantes infraestructuras de transporte, entre las que destacan: el diseño y rehabilitación del tramo Raebareli-Banda de la Autopista NH-232 en el Estado de Uttar Pradesh y el diseño y construcción de todas las estaciones que componen la nueva Línea 1 del Metro de Navi Mumbai.

Como parte de la política de expansión, en el ejercicio 2017, el Grupo SANJOSE construirá un nuevo resort en Cabo Verde, en la Isla de Boavista. El White Sands Hotel & Spa 5 estrellas tendrá una superficie construida de 70.606 m² distribuidos en una parcela de 130.500 m² de superficie. El complejo contará con un hotel 5 estrellas con 188 habitaciones y 4 apartamentos, 15 villas, 632 viviendas, anfiteatro con capacidad para 250 personas, 5 restaurantes, 6 bares, 14 piscinas, 76 plazas de aparcamiento, parque infantil, gimnasio y spa.

Así mismo, Grupo SANJOSE reformará y ampliará el hotel Lx Boutique 4 estrellas de Lisboa, situado estratégicamente en el distrito de Cais de Sodré, en el centro neurálgico de la capital portuguesa. Estos proyectos hoteleros se suma a otros que Grupo SANJOSE está realizando actualmente en Portugal, entre los que destacan la construcción del hotel 5 estrellas Cais de Santarem en Lisboa, el apartahotel RAW Culture Bairro Alto de Lisboa, la primera fase del hotel Oporto Wine & Books y el lote de excavación y contención de dos hoteles más en el Parque de la Expo de Lisboa.

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 (proyecto realizado en Lima - Condominio Parques de la Huaca), Grupo SANJOSE ha cerrado la compra de un terreno de aproximadamente 20.000 m² de superficie en el distrito de Bellavista, en la provincia del Callao, Lima, por aproximadamente 14,5 millones de dólares USA. La sociedad del Grupo, GSJ Solutions, realizará el proyecto definitivo, en el que se pretende construir 980 viviendas. El plazo de ejecución se estima no será inferior a 6 años.

Al respecto del mercado nacional, se ha adjudicado a la UTE liderada por SANJOSE Constructora la ejecución del Centro Comercial Alisios en Tamaraceite, Las Palmas, consistente en la edificación del nuevo centro comercial Alisios, diseñado por Mikel Arriola Azaldegui (Chapman Taylor). El recinto contará con una superficie construida de 165.000 m² distribuidos en dos alturas, que albergarán 120 locales, hipermercado y 2.500 plazas de aparcamiento subterráneo. La empresa adjudicataria estima una inversión total aproximada de 150 millones de euros para esta nueva iniciativa.

Así mismo, Porsche Ibérica, S.A. ha adjudicado a SANJOSE Constructora la ejecución de obras bajo la modalidad "llave en mano" para la remodelación y renovación de sus oficinas centrales y del Centro Porsche Madrid Norte (exposición y taller). El proyecto contempla la demolición del actual edificio, la renovación de los semisótanos, conservación de parte de la estructura y la ejecución de un nuevo edificio de 7.609 m² construidos, con tres plantas en altura y dos plantas sótano. Dentro de esta línea de aprovechamiento de la oferta de la empresa privada, el Grupo SANJOSE, se ha adjudicado igualmente la ampliación de las bodegas Marqués de Murrieta en La Rioja, emblemática obra de ampliación de sus instalaciones más antiguas y reconocidas ubicadas en la Finca Igay.

Así mismo, el Grupo sigue atento a la licitación pública ofertada, para aprovechar las oportunidades de negocio que se deriven del sector público. En este sentido, el Grupo SANJOSE se ha adjudicado las obras para la construcción de la nueva sede de la Delegación Especial de la Agencia Tributaria en Murcia. Los trabajos incluyen la construcción de un nuevo edificio de 19.106 m² compuesto por una planta sótano, planta baja y cuatro plantas en altura y un presupuesto de aproximadamente 12 millones de euros.

Igualmente, el Servicio Extremeño de Salud (SES) ha adjudicado las obras de terminación de la Fase I del nuevo Hospital de Cáceres a la Unión Temporal de Empresas formada por SANJOSE Constructora y Magenta. El nuevo y moderno complejo sanitario está organizado en torno a cuatro edificios que ocupan una superficie total construida de 77.000m².

El Grupo buscará mantener unos estándares de calidad excelentes en la realización de sus actividades. En esta línea, el Grupo SANJOSE ha recibido en el ejercicio 2016, el premio "Latin America Social Infrastructure Deal of the Year 2015" a los hospitales de Chile en los IJGlobal Awards, concedido en la ceremonia celebrada el pasado 16 de marzo en el Hotel Mandarin Oriental de Nueva York por la prestigiosa revista estadounidense "IJGlobal".

El 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. Igualmente es previsible el aumento del peso internacional en la cifra de negocio del Grupo.

Atendiendo a la cartera de 1.889 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 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 desarrolla diversos proyectos, lo que nos permite adaptarnos a los requisitos de nuestros clientes, ofreciendo soluciones técnicas innovadoras a sus necesidades.

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 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.

Entre 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. Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha desarrollado el proyecto de I+D "Sistema fijo y automático de detección y disipación de niebla mediante agentes higroscópicos", que surge por la necesidad de búsqueda por parte del Ministerio de Fomento, de una solución innovadora a los problemas de nieblas densas y persistentes que suceden en la autovía A-8, en el tramo entre Mondoñedo y A Xesta. El Grupo propone un sistema de eliminación de esta niebla, mediante la precipitación con agentes higroscópicos en este tramo de carretera, que cuenta con la ayuda del Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial (CDTI), entidad pública empresarial encargada de la gestión y desarrollo de la política de innovación tecnológica del Ministerio de Economía y Competitividad, así como con la colaboración de la Universidad Politécnica de Madrid, como centro investigador.

La 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, contamos 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.

Dentro del marco de colaboración con entidades u organismos públicos de investigación, es reseñable la estrecha colaboración que se mantiene con el "Departamento de Ingeniería Civil de Tecnología de la Construcción de la Universidad Politécnica de Madrid". De igual forma destacar los convenios de colaboración suscritos con otras Universidades.

8. Adquisición y enajenación de operaciones propias

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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:

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Capitalización * (Miles de Euros) | 210.034 | 59.824 |
| Nº de acciones (x 1.000) | 65.026 | 65.026 |
| Precio cierre período (euros) | 3,23 | 0,92 |
| Último precio período (euros) | 3,23 | 0,92 |
| Precio máximo período (euros) | 4,95 | 1,38 |
| Precio mínimo período (euros) | 0,7 | 0,74 |
| Volumen (miles de acciones) | 119.561 | 28.206 |
| Efectivo (miles de euros) | 306.897 | 29.323 |

* 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 que posee otorgado el Grupo, 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 aplicación del resultado negativo del ejercicio 2016, por importe de 41.659 miles de euros, a mayor importe del epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores", a compensar con resultados positivos de ejercicios futuros.

10. 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 2016.

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 2016, 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 2016, extendidos en 41 folios de papel común, así como el Informe de Gestión adjunto, extendido en un total de 78 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 2017.

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 Álvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo

D. Nasser Homaid Salem Ali Aldarei

D. Guillermo E. Nielsen

El Consejero D.Sunil Kanoria ha delegado su voto en el consejero coordinador, D.Ramón Barral.

Los Consejeros D.Roberto Álvarez y D.Guillermo E.Nielsen, han asistido a la reunión del Consejo vía telemática, a través de videoconferencia.

El Consejero D.Nasser Al Darei ha 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:** 2016

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 120 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