

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

Estados Financieros Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión consolidado
correspondientes al período terminado el 31 de
diciembre de 2014

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

Balances de Situación resumidos consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Miles de Euros)

ACTIVO	31-12-14 (*)	31-12-13	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31-12-14 (*)	31-12-13
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 7)	51.955	54.848	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	3.882	487.349	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 6)	9.984	13.207	Reservas	(55.339)	106.889
Inmovilizado intangible (Nota 6)	20.311	18.564	Diferencias de conversión	(39.978)	(38.408)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 9)	59.552	106.403	Ajustes en patrimonio por valoración	(23.915)	(19.888)
Participaciones en sociedades asociadas	51.533	63.165	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(120.054)	(155.242)
Créditos a sociedades vinculadas	8.019	43.238	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la Soc.Dominante	(81.757)	50.880
Otros activos financieros no corrientes (Nota 9)	171.441	181.636	Intereses de accionistas minoritarios	24.302	15.299
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	50.539	199.003	TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 12)	(57.455)	66.179
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	367.664	1.061.010			
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo (Nota 13)	20.799	58.787
			Deuda financiera no corriente (Nota 14)	477.699	230.531
			Deudas con entidades de crédito	472.501	220.715
			Acreedores por arrendamiento financiero	885	1.605
			Otros pasivos financieros	4.313	8.211
			Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	31.697	30.137
			Pasivos por impuestos diferidos	28.982	52.686
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	559.177	372.141
			PASIVO CORRIENTE		
			Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 10)	1.432.728	-
			Provisiones a corto plazo (Nota 13)	42.925	37.696
			Deudas financiera corriente (Nota 14)	77.972	1.595.512
			Deudas con entidades de crédito	75.640	1.591.122
			Acreedores por arrendamiento financiero	724	1.124
			Otros pasivos financieros	1.608	3.266
			Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	75
			Deudas con sociedades vinculadas (Nota 18)	1.766	9.892
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	348.135	383.750
			Acreedores comerciales	314.187	345.255
			Administraciones Pública acreedoras	14.236	22.290
			Otros pasivos corrientes	19.712	16.205
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.903.526	2.026.925
ACTIVO CORRIENTE			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.405.248	2.465.245
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 10)	1.432.728	-			
Existencias (Nota 11)	77.402	864.224			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	241.311	311.672			
Clientes por ventas y prestación de servicios	217.837	282.372			
Sociedades vinculadas, deudoras (Nota 18)	10	11			
Deudores varios	3.773	2.160			
Administraciones Públicas deudoras	14.861	25.625			
Otros activos corrientes	4.830	1.504			
Otros activos financieros corrientes (Nota 9)	82.883	68.758			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	203.260	159.581			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.037.584	1.404.235			
TOTAL ACTIVO	2.405.248	2.465.245			

(*) Cifras no auditadas.

Las Notas explicativas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

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

Cuentas de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas correspondientes a los
ejercicios 2014 y 2013
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014 (**)	Ejercicio 2013 (*)
A) OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 5)	465.082	525.964
Otros ingresos de explotación	10.078	14.511
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (Nota 11)	(1.781)	(15.809)
Aprovisionamientos	(282.414)	(334.834)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(142.005)	(177.581)
Trabajos realizados por otras empresas	(141.352)	(156.650)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 11)	943	(603)
Gastos de personal	(81.411)	(86.488)
Otros gastos de explotación	(92.568)	(81.500)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(18.006)	(10.276)
Otros gastos de gestión corriente	(74.562)	(71.224)
Dotación a la amortización (Notas 6, 7 y 8)	(6.374)	(4.778)
Exceso de provisiones (Nota 13)	128	463
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 8)	682	7.359
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.422	24.888
Ingresos financieros	22.220	10.420
Gastos financieros	(18.297)	(26.141)
Diferencias de cambio	2.060	277
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(9.418)	113
RESULTADO FINANCIERO	(3.435)	(15.331)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Notas 9.1. y 12)	(864)	987
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.123	10.544
Impuestos sobre beneficios (Nota 15)	(49.603)	(5.527)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(42.480)	5.017
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS:		
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas (Nota 10.1)	(80.202)	(163.599)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(122.682)	(158.582)
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas)	(2.628)	(3.340)
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)	(120.054)	(155.242)
Beneficio por acción: (euros/acción)		
-Básico	(1,85)	(2,39)
-Diluido	(1,85)	(2,39)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.7 adjunta)

(**) Datos no auditados.

Las Notas explicativas 1 a 19 adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al ejercicio 2014

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	31/12/2014 (**)	31/12/2013 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(122.682)	(158.582)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(11.457)	(1.816)
-Otros	15	97
-Efecto impositivo	2.555	316
	(8.887)	(1.403)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
-Por cobertura de flujos de efectivo	5.440	(2.222)
-Otros	(322)	(414)
-Efecto impositivo	(475)	545
	4.643	(2.091)
TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	(126.926)	(162.076)
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	(124.247)	(158.873)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(2.679)	(3.203)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.7 adjunta)

(**) Datos no auditados.

Las Notas explicativas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos resumido consolidado correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc.dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades consolidadas	En Sociedades Asociadas						
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)	1.951	155.578	263	87.494	103.638	12.378	(21.692)	(16.115)	(97.085)	226.410	20.635	247.045
Distribución del resultado del ejercicio 2012:												
-A reservas	-	-	-	(80.602)	(14.298)	(2.185)	-	-	97.085	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(16.822)	-	-	(16.822)	(1.309)	(18.131)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(2.543)	2.744	106	-	-	307	(825)	(518)
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	49.516	(49.516)	-	(142)	-	(142)	-	(142)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(3.631)	(155.242)	(158.873)	(3.203)	(162.076)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.951	155.578	263	6.892	136.313	(36.579)	(38.408)	(19.888)	(155.242)	50.880	15.299	66.179
Distribución del resultado del ejercicio 2013:												
-A reservas	-	-	-	(92.924)	(50.584)	(11.734)	-	-	155.242	-	-	-
-Pago dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.902)	(2.902)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(1.149)	-	-	(1.149)	3.982	2.833
Variación del perímetro de consolidación (Nota 3)	-	-	-	-	(4.318)	265	(34)	-	-	(4.087)	7.602	3.515
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	(2.933)	-	(387)	166	-	(3.154)	3.000	(154)
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2014	-	-	-	-	-	-	-	(4.193)	(120.054)	(124.247)	(2.679)	(126.926)
Saldo al 31 de diciembre de 2014 (**)	1.951	155.578	263	(86.032)	78.478	(48.048)	(39.978)	(23.915)	(120.054)	(81.757)	24.302	(57.455)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1 de la Memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2013).

(**) Cifras no auditadas.

Las Notas explicativas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto resumido consolidado correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A
LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013
(Miles de euros)

	Ejercicio 2014 (**)	Ejercicio 2013 (*)
Recursos generados por operaciones continuadas:		
(+) Resultado antes de impuestos	7.123	10.544
(+) Dotación a la amortización	6.374	4.778
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	18.021	4.222
(-) Ingresos financieros	(22.220)	(10.420)
(+) Gastos financieros	18.297	26.141
(+/-) Diferencias de cambio	(2.060)	(277)
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	-	-
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	864	(987)
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	7.386	(4.986)
Total Recursos generados por operaciones	33.785	29.015
Ajuste por otros resultados		
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	-	(22)
(+/-) Cambios en el capital corriente operativo		
a) (Incremento) / Disminución de existencias	(7.013)	6.498
b) (Incremento) / Disminución de deudores u otras cuentas a cobrar	51.785	52.502
c) (Incremento) / Disminución Otros Activos No Financieros corrientes	(3.475)	(320)
d) Incremento / (Disminución) de Acreedores Comerciales	(17.405)	(16.978)
e) Incremento / (Disminución) de Otros Pasivos No Financieros corrientes	5.001	330
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(5.659)	(941)
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	57.019	70.084
Inversiones:		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(2.886)	(2.975)
(-) Inmovilizado intangible	(1.042)	(162)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(9.075)	(79.113)
Total Inversiones	(13.003)	(82.250)
Dividendos cobrados	-	571
Desinversiones:		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	7.156	-
(+) Inmovilizado intangible	7	-
Total Desinversiones	7.163	-
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	47.819	104.243
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	41.979	22.564
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	-	(455)
Dividendos pagados	(2.902)	-
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	(33.748)	(91.666)
No corriente	(22.073)	(89.286)
Corriente	(11.675)	(2.380)
Intereses netos:	(11.355)	(17.328)
Cobrados	8.930	8.044
Pagados	(20.285)	(25.372)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	(5.879)	(19.010)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	(53.884)	(128.459)
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	45.114	(35.811)
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	159.581	197.398
Movimiento habido en el ejercicio	45.114	(35.811)
Actividad interrumpida (Nota 10)	(1.435)	(2.006)
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	203.260	159.581

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.7 adjunta)
(**) Datos no auditados.

Las Notas explicativas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo resumido consolidado correspondiente al ejercicio 2014.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos
Consolidados correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2014.

1. Actividad del Grupo

“Grupo Empresarial San José, S.A.” (en lo sucesivo “la Sociedad Dominante”), 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, pasando de la denominación anterior de “Udra, S.A.” a la actual 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 número 8119. Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993.

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

Actividades

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

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

11. Sanidad: realización de instalaciones hospitalarias así como mantenimientos en el ámbito de la Sanidad tanto pública como privada; instalaciones y mantenimientos de electromedicina y gases.
12. Instalaciones y servicios: realización de instalaciones integrales, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, hidráulicas, proyectos llave en mano e instalaciones especiales, así como el mantenimiento de otro todo tipo de instalaciones no sanitarias como industriales, patrimonios, etc.
13. Infraestructuras y transporte: realización de estudios, proyectos e instalaciones en el ámbito de las infraestructuras y el transporte, lo que incluye aeropuertos, puertos marítimos, ferrocarriles y otro tipo de vías de comunicación.
14. Energía y Medio Ambiente: realización de estudios y proyectos enfocados tanto a la producción y venta de energía como mantenimientos industriales, tratamiento de aguas residuales, instalaciones de plantas de tratamientos de agua, y otro tipo de actividades relacionadas con el Medio Ambiente.

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

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

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

Las actividades englobadas en el Grupo SANJOSE están encabezadas por “Grupo Empresarial San José, S.A.” (sociedad holding), que a su vez participa principalmente en: “Constructora San José, S.A.” (actividad de construcción), “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” (actividad inmobiliaria – véase Nota 10), “San José Energía y Medio Ambiente, S.A.” (actividad energética), “SanJosé Concesiones y Servicios, S.A.” (actividad de servicios) y “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.” (desarrollos urbanísticos).

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

2. Bases de presentación de los Estados Financieros semestrales resumidos consolidados

2.1 Principios contables

Las cuentas anuales consolidadas de “Grupo Empresarial San José, S.A.” y Sociedades dependientes (Grupo SANJOSE o “el Grupo”) correspondientes al ejercicio 2013 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 31 de marzo de 2014 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante “NIIF-UE”, descritos en las Notas 2 a 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidados del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los presentes Estados Financieros Resumidos Consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 25 de febrero de 2015, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el ejercicio 2014 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual 2013. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013.

Las cuentas anuales consolidadas de “Grupo Empresarial San José, S.A.” fueron preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus Estados Financieros Resumidos siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Resumidos Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013.

Entrada en vigor de normas contables:

Durante el ejercicio 2014 ha entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, y adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados (publicada en mayo 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de la NIC27.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación de la NIC31.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de la NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de Inversión: Modificación NIIF 10 y 12, y NIC 27 (publicada en octubre 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)

Modificación de la NIC32 Instrumentos Financieros: Presentación-Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre 2011)	Aclaración a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Modificación de la NIC36 Desglose sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Modificación de la NIC39 Novación de los derivados y la continuación de la contabilidad de cobertura (publicada en junio 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación de estas normas un año. La fecha original del IASB fue el 1 de enero de 2013.

La aplicación de las normas anteriores no ha tenido un impacto significativo en los datos consolidados del Grupo.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimación seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los Estados Financieros Resumidos Consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013.

En los Estados Financieros Resumidos Consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto de sociedades que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual.
2. La vida útil de los activos materiales e intangibles.
3. La valoración de los fondos de comercio de consolidación.
4. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento del resultado en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial).
5. El valor de mercado de los activos inmobiliarios ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a fecha 31 de diciembre de 2014. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta, y el método residual dinámico para existencias inmobiliarias, métodos conformes con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).
6. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes.
7. La clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros.
8. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
9. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.

10. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios.
11. La recuperación y materialización de los activos y pasivos fiscales por impuesto diferido (Nota 16).
12. La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas y sus pasivos asociados para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mimos.

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

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios significativos en los juicios y estimaciones contables utilizados por el Grupo en el cierre de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013.

2.3 Moneda

Los Estados Financieros Resumidos Consolidados se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas establecidas en la Nota 4.14 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013.

El detalle de los principales tipos de cambio de cierre y medios del período utilizados en el proceso de elaboración de los Estados Financieros Resumidos Consolidados a 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

País	Moneda	Tipo de Cambio de Cierre	Tipo de Cambio Medio
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,2515	1,3257
México	Peso mexicano	17.9391	17,6734
Argentina	Peso argentino	10,3769	10,7743
Cabo Verde	Escudo Cabo Verde	110,2650	110,2650
Panamá	Balboa panameño	1,2155	1,3119
Uruguay	Peso uruguayo	28,7482	30,1385
Paraguay	Guaraní	5.499,45	5.833,90
Perú	Soles peruanos	3,5597	3,7097
Chile	Peso chileno	736,3660	752,8213
Brasil	Real brasileño	3,2580	3,1297
India	Rupia india	77,2925	80,9462
Marruecos	Dirham marroquí	10,9469	11,0459
Colombia	Peso Colombiano	2.856,89	2.638,83
República del Congo	Franco congoleño	655,957	655,957
Nepal	Rupia nepalí	122,4830	128,0915
Mozambique	Nuevo Metical	40,1108	40,1108
Emiratos Árabes Unidos	Dirham de Emiratos Árabes	4,4336	4,8682

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

2.4 Provisiones y pasivos contingentes

En las Notas 15, 21 y 22.10 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2013 se facilita información sobre las provisiones, pasivos contingentes y garantías comprometidas con terceros a dicha fecha. Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios significativos distintos a los recogidos en esta información intermedia.

2.5 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes Notas Explicativas sobre las diferentes partidas de los Estados Financieros Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa.

2.6 Estado de flujo de efectivo resumido consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes de efectivo.
2. Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

3. Actividades de inversión: son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
4. Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte del Grupo.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros resumidos consolidados correspondientes al ejercicio terminado 2013 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.

Tal y como se describe en la Nota 10, con fecha 29 de diciembre de 2014 Grupo SANJOSE ha firmado un contrato de novación de su financiación sindicada en España, en el que se establece como principal compromiso por parte de Grupo SANJOSE la venta de su participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.", sociedad a través de la cual el Grupo ha venido desarrollando la gran parte del negocio inmobiliario en España y Portugal.

Se considera la venta como altamente probable, lo que, junto con el cumplimiento del resto de requisitos establecidos por la NIIF 5, ha supuesto la clasificación como activo no corriente mantenido para la venta la participación en dicha filial y su consideración como actividad interrumpida, en la medida en que se interrumpe la actividad desarrollada por el Grupo en el área inmobiliaria en el mercado España y Portugal.

Conforme a la NIIF 5, el Grupo ha re-expresado las cifras comparativas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2013, registrando en un único importe el resultado neto después de impuestos correspondiente la actividad interrumpida, y desglosando separadamente los flujos netos de efectivo atribuibles a las actividades de operación, de inversión y financiación de la dicha actividad. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y el estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2013 incluidos a efectos comparativos en los presentes estados financieros resumidos consolidados difiere de los incluidos en las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014. El efecto en la cuenta de resultados consolidada y en el estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2013 se detalla en la Nota 10.

2.8 Hechos posteriores

No existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2014 que pudieran tener repercusión en los presentes Estados Financieros Consolidados.

3. Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 2.4 y Anexos I, II y III de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las sociedades valoradas por el método de la participación.

Durante el ejercicio 2014 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. El 8 de julio de 2014, se constituyó la sociedad "San José Mozambique, Sociedade Limitada", participada por las sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." y "Constructora Udra Limitada", con un porcentaje de participación del 60% y 40%, respectivamente. El capital social asciende a 10.000.000 MTn (Nuevo Metical), equivalente a aproximadamente 249 miles de euros, habiéndose desembolsado el 50,25%.

2. El 16 de diciembre de 2014 se produjo un aumento de capital de "Constructora San José, S.A." en la sociedad del Grupo "Constructora San José Argentina, S.A." mediante la capitalización de deuda por importe de 1.340.304 pesos (equivalente a aproximadamente 126 miles de euros).
3. Durante el ejercicio 2014, como resultado del proceso de cobro de deudas de clientes reclamadas judicialmente, y en base a sentencia judicial en firme, "Constructora San José, S.A." se ha convertido en accionista mayoritario de la sociedad "Fotovoltaica El Gallo 10, S.L.", con un 83% de su capital social, mediante la compensación de una deuda comercial a cobrar por importe de 14.542 miles de euros.
4. El 7 de mayo de 2014, la sociedad del Grupo "Constructora San José Brasil Limitada" ha ampliado su capital social por importe de 44.865 reales brasileños (aproximadamente 15 miles de euros), mediante el desembolso de dicha cantidad por parte de "Constructora San José, S.A.". A 31 de diciembre de 2014 dicha sociedad está participada en un 99,49% por "Constructora San José, S.A." y en un 0,51% por "Constructora Udra Ltda."
5. Durante el ejercicio 2014 la sociedad del Grupo "San José Panamá, S.A." ha aumentado su capital social por importe de 50.000 USD (aproximadamente 38 miles de euros), habiéndose suscrito y desembolsado íntegramente por "Constructora San José, S.A."
6. Durante el ejercicio 2014, la sociedad del Grupo "Udra Mexico, S.A. de C.V." ha ampliado su capital social por importe de 2.150 USD (aproximadamente 1.559 miles de euros), mediante capitalización parcial del préstamo que "Constructora San José, S.A." le tiene concedido. A 31 de diciembre de 2014 el porcentaje de participación de "Constructora San José, S.A." en "Udra Mexico, S.A. de C.V." es de un 99,9%.
7. Con fecha 30 de julio de 2014, la sociedad del Grupo "Green Inmuebles, S.L." ha realizado una ampliación de capital, a la que ha acudido exclusivamente su accionista principal, "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", con una aportación de aproximadamente 925 miles de euros, principalmente mediante capitalización del saldo pendiente de cobro de créditos concedidos. A 31 de diciembre de 2014, el Grupo participa en el 82,31% del capital social de esta sociedad.
8. Con fecha 27 de octubre de 2014 la Junta General de Accionistas de la sociedad participada "Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A." aprobó una ampliación de capital social. La sociedad del Grupo partícipe de esta Sociedad, "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A." no ha ejercido su derecho de suscripción preferente, no acudiendo a dicha ampliación. Como consecuencia, la participación del Grupo en "Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A." ha disminuido del 25,336% al 24,459%.
9. Con fecha 22 de julio de 2014 la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." procedió a la venta de su participación del 50% en el capital social de la sociedad "Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A.". Como consecuencia el Grupo se ha registrado una pérdida por importe de 1.617 miles de euros.
10. Con fecha 7 de noviembre de 2014, la Junta General de Accionistas de "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." acordó amortizar el 100% de las acciones existentes a esa fecha, un total de 11.852.479 acciones de 6,00 euros de valor nominal cada una, así como destinar la prima de emisión y reservas de la sociedad para compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Simultáneamente, se realizó una ampliación de capital social a la que ha acudido exclusivamente el accionista principal, "Grupo Empresarial San José, S.A.", suscribiendo acciones por un importe de 30.000 miles de euros, mediante compensación de préstamos concedidos. En virtud de dicha operación a 31 de diciembre de 2014 el Grupo participa en el 100% del capital social de esta sociedad (véase Nota 10).
11. Con fecha de 6 de febrero de 2014, la sociedad "Udramedios Editora de Galicia, S.L.U." se disolvió por decisión de su accionista único, "Udramedios S.A.U.", integrando en esta sus activos por valor de 3 miles de euros, sin presentar pasivo alguno.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, correspondiente al ejercicio 2013, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, en su reunión del 31 de marzo de 2014, resultó aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, siendo la siguiente:

	Miles de Euros
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdida)	92.924
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	92.924

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2014, por importe de 105.488 miles de euros, con cargo a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación con los beneficios que la Sociedad Dominante genere en el futuro.

5. Información por segmentos

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Información de segmentos principales:

	Miles de Euros											
	Construcción		Inmob. y Desarr. Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajustes y otros		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Otra información:												
Adiciones de activos fijos:												
En España	988	74	-	90	225	161	20	19	73	49	1.306	393
En el extranjero	2.606	2.706	5	140	895	-	2	4	(886)	-	2.622	2.850
	3.594	2.780	5	230	1.120	161	22	23	(813)	49	3.928	3.243
Dotación de la amortización (*)	1.973	1.324	156	1.087	3.667	1.659	380	642	198	66	6.374	4.778
Balance de situación:												
Activo-												
Activos por segmentos-												
En España	624.952	506.110	25.723	1.395.176	22.789	24.719	13.344	15.391	899.138	(199.282)	1.585.946	1.742.114
En el Extranjero	313.750	201.592	39.678	225.101	25.390	-	273.631	238.251	166.853	58.187	819.302	723.131
	938.702	707.702	65.401	1.620.277	48.179	24.719	286.975	253.642	1.065.991	(141.095)	2.405.248	2.465.245
Pasivo-												
Pasivos por segmentos	742.523	489.512	1.468.167	1.842.777	25.662	21.525	294.306	254.581	(67.955)	(209.329)	2.462.703	2.399.066

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.7)

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Neta de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	363.609	32.229	11.321	40.695	17.228	465.082
Ventas entre segmentos	18.062	-	-	773	(18.835)	-
	381.671	32.229	11.321	41.468	(1.607)	465.082
Resultados:						
Resultado de explotación	8.448	10.748	(665)	(3.272)	(3.837)	11.422
EBITDA	18.122	10.485	2.816	3.684	(1.279)	33.828
Rdo.de sociedades asociadas	(1.401)	1.393	(283)	-	(573)	(864)
Ingresos financieros	6.895	1.645	4	16.195	(2.519)	22.220
Gastos financieros y similares	(12.055)	(1.130)	(531)	(13.310)	1.371	(25.655)
Resultado antes de Impuestos	1.887	12.656	(1.475)	(387)	(5.558)	7.123

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros (*)					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Neta de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	344.076	43.941	11.586	107.831	18.530	525.964
Ventas entre segmentos	83.050	314	-	453	(83.817)	-
	427.126	44.255	11.586	108.284	(65.287)	525.964
Resultados:						
Resultado de explotación	876	18.911	1.100	6.856	(2.855)	24.888
EBITDA	11.034	13.335	2.630	8.368	(2.433)	32.934
Rdo.de sociedades asociadas	(620)	1.607	-	-	-	987
Ingresos financieros	10.363	1.210	-	2.289	(3.442)	10.420
Gastos financieros y similares	(7.792)	(1.155)	(921)	(22.030)	6.147	(25.751)
Resultado antes de Impuestos	2.827	20.573	179	(12.885)	(150)	10.544

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

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

No existen activos no operativos por importes significativos.

Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros					
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (INCEN)		Activos Totales		Adiciones al Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias	
	2014	2013 (*)	2014	2013	2014	2013
España	201.987	270.776	1.738.758	1.742.114	1.436	393
Portugal	57.992	41.981	65.271	191.340	12	24
Cabo Verde	31.511	15.737	34.081	35.721	-	-
Estados Unidos	-	6.085	-	21	-	-
Argentina	3.672	4.959	93.495	104.511	26	17
Uruguay	-	369	153	153	-	-
Perú	57.061	65.767	75.311	82.830	9	128
Panamá	-	-	197	161	-	-
Francia	-	-	1.546	1.274	-	-
Alemania	-	-	164	164	-	-
Brasil	-	6	9.767	9.820	-	-
India	355	732	886	327	4	70
Chile	21.313	87.078	282.400	246.076	2	17
Marruecos	-	-	64	61	-	-
Abu Dhabi	68.825	27.388	71.599	28.944	1.152	108
Nepal	5.162	1.659	10.622	6.701	247	484
Timor	3.762	-	4.143	1.583	145	960
República del Congo	13.442	3.427	16.791	13.444	895	1.042
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	465.082	525.964	2.405.248	2.465.245	3.928	3.243

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.7)

En la Nota 2.3 de las presentes Notas Explicativas se identifican las principales monedas extranjeras correspondientes a los países en los que opera el Grupo. Del importe total de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013, un importe de 582.814 y 530.353 miles de euros, respectivamente, se corresponde a activos nominados en moneda distinta al euro. Así mismo, del importe total de la cifra de negocios del Grupo en los ejercicios 2014 y 2013, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 205.072 y 215.672 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado intangible

El detalle de los activos intangibles registrados en los balances de situación resumidos consolidados a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Fondo de comercio de consolidación (Nota 6.1)	9.984	13.207
Acuerdos de concesión (Nota 6.2)	17.298	18.398
Otros activos intangibles (Nota 6.3)	3.013	166
Total	30.295	31.771

6.1 Fondo de comercio de consolidación

El desglose del epígrafe “Fondo de comercio de consolidación” de los balances de situación resumidos consolidados a 31 de diciembre de 2014 y 2013, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú Inmobiliaria, S.A.	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	7.662	8.401
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios (Nota 10)	-	2.117
Otros	121	488
Total neto	9.984	13.207

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las provisiones de ingresos atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor neto de los fondos de comercio registrados asignados a las correspondientes unidades generadoras de efectivo.

6.2 Acuerdos de concesión

En este epígrafe se incluyen principalmente las inversiones realizadas relativas a los contratos de concesión que posee el Grupo, para los que la contraprestación que recibe el Grupo consiste en el derecho a cobrar una parte fija y otra variable, estando ésta en función de las tarifas de mercado y del grado de uso de las instalaciones, asumiendo el Grupo el riesgo de recuperación de la inversión realizada (se asume el riesgo de demanda). Adicionalmente, se incluye los costes incurridos por el Grupo en la obtención de licencias y otras concesiones administrativas.

El detalle y los movimientos habidos en este epígrafe durante el ejercicio 2014, son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización	Neto
Saldo 31 de diciembre de 2013	29.295	(10.897)	18.398
Adiciones	1.027	(2.127)	(1.100)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	30.322	(13.024)	17.298

Las adiciones habidas en el ejercicio 2014, se corresponden principalmente a las contraprestaciones recibidas como consecuencia de cobros reclamados judicialmente por el Grupo, en particular la sociedad “Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.” ha recibido durante el ejercicio 2014 como pago de una cuenta por cobrar pendiente, la explotación de una concesión de aparcamientos en la localidad de Olvera (Sevilla), registrada a 31 de diciembre de 2014 por importe de 817 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014, la sociedad del Grupo “Poligeneración Parc de l’Alba ST-4, S.A.” ha registrado como mayor coste de la concesión que gestiona los gastos incurridos en las canalizaciones y adecuaciones realizadas para proporcionar suministro de energía a nuevos clientes, ascendiendo a un importe de 210 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014 no existen compromisos significativos de inversión en activos intangibles.

6.3 Otros activos intangibles

En este epígrafe se incluye el registro de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero recibidos por el Grupo que a 31 de diciembre de 2014 se encuentran pendientes de asignar, por un importe neto de 171 miles de euros. En el ejercicio 2014, se ha procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO₂ del ejercicio 2013, por importe de 100 miles de euros.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye el coste de los derechos de superficie sobre los terrenos en los que tiene sus instalaciones la sociedad del Grupo "Fotovoltaica El Gallo 10, S.L." (véase Nota 3), registrado a 31 de diciembre de 2014 por un importe de 3.293 miles de euros.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2014 y 2013 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014:

	Miles de euros							
	Saldo al 31.12.2013	Actividad discontinuada (Nota 10)	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Trasposos	Variación del perímetro (Nota 3)	Dif.de conversión y otros	Saldo al 31.12.2014
Coste:								
Terrenos y construcciones	52.616	(4.101)	239	(9.716)	-	-	(1.764)	37.275
Instalaciones técnicas y maquinaria	14.646	(1.188)	1.831	(167)	(22)	17.693	267	33.058
Otro Inmovilizado	30.282	(2.532)	811	(31)	23	-	57	28.611
Total coste	97.544	(7.821)	2.881	(9.914)	1	17.693	(1.440)	98.944
Amortización acumulada:								
Terrenos y construcciones	(4.328)	616	(273)	8	-	-	(3)	(3.980)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(11.020)	1.115	(2.368)	38	-	(4.714)	(62)	(17.011)
Otro Inmovilizado	(27.175)	2.424	(1.441)	25	(1)	-	180	(25.988)
Total amortización acumulada	(42.523)	4.155	(4.082)	71	(1)	(4.714)	105	(46.980)
Total Deterioro Acumulado	(173)	168	(4)	-	-	-	-	(9)
Valor neto contable	54.848	(3.498)	(1.204)	(9.843)	-	12.979	(1.335)	51.955

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros					
	Saldo al 31/12/2012	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Trasposos (Nota 8)	Dif. de conversión y otros	Saldo al 31/12/2013
Coste:						
Terrenos y construcciones	51.800	95	-	1.698	(977)	52.616
Instalaciones técnicas y maquinaria	13.276	2.057	(340)	(22)	(325)	14.646
Otro Inmovilizado	30.255	821	(579)	22	(237)	30.282
Total coste	95.331	2.973	(919)	1.698	(1.539)	97.544
Amortización acumulada:						
Terrenos y construcciones	(3.752)	(560)	-	(16)	-	(4.328)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(11.314)	(452)	409	20	317	(11.020)
Otro Inmovilizado	(26.260)	(1.385)	475	(4)	(1)	(27.175)
Total amortización acumulada	(41.326)	(2.397)	884	-	316	(42.523)
Total Deterioro Acumulado	(24)	-	19	(168)	-	(173)
Valor neto contable	53.981	576	(16)	1.530	(1.223)	54.848

Ejercicio 2014:

Las adiciones habidas en el ejercicio 2014 se corresponden principalmente a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo para el inicio de la actividad de construcción en países como Nepal, República del Congo y Abu Dhabi.

Durante el ejercicio 2014, como consecuencia de la toma de dominio de la sociedad "Fotovoltaica el Gallo 10, S.L." (véase Nota 3), se incluye como variación del perímetro del ejercicio los activos aportados por esta sociedad, correspondientes a las instalaciones de generación de energía eléctrica, por importe neto de 12.979 miles de euros.

Ejercicio 2013:

Las adiciones habidas en el ejercicio 2013 se corresponden principalmente a las inversiones en maquinaria e instalaciones técnicas realizadas por el Grupo para el inicio de la actividad de construcción en países como Nepal, República del Congo y Timor-Leste.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 4,1 y 41,4 millones de euros, respectivamente (dichos importes incluyen lo aportado por el subgrupo Carlos Casado).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 8.767 y 11.899 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 32,9 y 41,1 millones de euros, en ambos ejercicios (véase Nota 14.3).

El valor razonable de los inmuebles de uso propio (edificios corporativos) del Grupo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 18,3 millones de euros, en ambos ejercicios, de acuerdo a las valoraciones realizadas por un experto independiente (al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A."). El coste neto en libros de estos elementos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 8,8 y 9,0 millones de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 había elementos totalmente amortizados en uso, cuyo coste total asciende a 19,5 y 22,1 millones de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2014 el Grupo no mantiene compromisos significativos de inversión en inmovilizado material.

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

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2014 y 2013 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros						Saldo al 31.12.2014
	Saldo al 31.12.2013	Actividad discontinuada (Nota 10)	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Trasposos	Dif.de conversión y otros	
Coste:							
Terrenos y construcciones	574.557	(567.534)	-	-	-	(802)	6.221
Instalaciones técnicas y maquinaria	17.115	(15.505)	5	-	-	(191)	1.424
Mobiliario, útiles y otros	3.852	(3.673)	-	-	-	(25)	154
Inmovilizado en curso y anticipos	37.059	(37.059)	-	-	-	-	-
Total coste	632.583	(623.771)	5	-	-	(1.018)	7.799
Amortización acumulada:							
Construcciones	(62.557)	59.473	(109)	-	256	377	(2.560)
Instalaciones técnicas	(12.508)	11.227	(27)	-	-	170	(1.130)
Mobiliario, útiles y otros	(3.618)	3.447	(1)	-	-	22	(150)
Total amortización acumulada	(78.683)	74.147	(137)	-	256	569	(3.840)
Total Deterioro Acumulado	(66.551)	66.424	-	-	(256)	306	(77)
Valor neto contable	487.349	(483.200)	(132)	-	-	(143)	3.882

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros					
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones / (Dotaciones)	Retiros	Trasposos (Nota 7)	Dif.de conversión y otros	Saldo al 31.12.2013
Coste:						
Terrenos y construcciones	600.229	19	(21.732)	(1.698)	(2.260)	574.557
Instalaciones técnicas y maquinaria	17.548	89	-	-	(522)	17.115
Mobiliario, útiles y otros	3.919	-	-	-	(68)	3.852
Inversiones Inmobiliarias en curso	37.059	-	-	-	-	37.059
Total coste	658.755	108	(21.732)	(1.698)	(2.850)	632.583
Amortización acumulada:						
Construcciones	(60.120)	(7.994)	4.532	-	1.025	(62.557)
Instalaciones técnicas	(11.854)	(1.135)	-	-	481	(12.508)
Mobiliario, útiles y otros	(3.614)	(71)	-	-	65	(3.618)
Total amortización acumulada	(75.587)	(9.199)	4.532	-	1.571	(78.683)
Total Deterioro Acumulado	(83.239)	(4.279)	21.778	168	(979)	(66.551)
Valor neto contable	499.929	(13.370)	4.578	(1.530)	(2.258)	487.349

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, forman parte del coste de las inversiones inmobiliarias un importe aproximado de 2,7 y 273,9 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2014, en base a la valoración de activos inmobiliarios que el Grupo SANJOSE encarga a expertos independientes, no se ha puesto de manifiesto necesidad de deterioro adicional al registrado a 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 8.2).

Las adiciones habidas en el ejercicio 2014 y 2013 son poco significativas.

Los trasposos habidos en el ejercicio 2014 y 2013 corresponden principalmente al cambio en la tipología de uso de oficinas, pasando de estar registrado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al de "Inmovilizado material".

Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. La superficie alquilable que representan, atendiendo al uso o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	2014	
	Superficie Alquilable m2	Porcentaje
Oficinas	3.837	2%
Hoteles	-	-
Centros Comerciales	171.006	97%
Otros	1.849	1%
	176.692	100%

Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo no posee inversiones inmobiliarias en su balance que garanticen préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, varios elementos incluidos en este epígrafe, por un coste neto total al 31 de diciembre de 2014 de 282 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 1.858 miles de euros (véase Nota 14.3).

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2014, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, locales de centros comerciales, edificios de oficinas y plazas de garaje del Grupo.

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2014 se derivan unas cuotas de arrendamiento (sin incluir posibles gastos repercutidos a clientes) a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:

Período	Miles de euros
Hasta un año	2.103
Entre uno y cinco años	2.771
Más de cinco años	894
	5.768

El cálculo se ha realizado sin considerar los incrementos por IPC y, en lo referente a contratos con parte de renta variable, se ha considerado como tal el importe del variable correspondiente al ejercicio 2014.

El importe de los ingresos por rentas de alquileres en el Grupo en el ejercicio 2014, sin incluir los posibles gastos repercutidos a clientes, ascienden a 3.342 miles de euros.

Política de seguros

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

8.2. Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Atendiendo al estudio anteriormente mencionado, no se ha puesto de manifiesto necesidad de deterioro adicional al registrado a 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 8.1).

Al 31 de diciembre de 2014, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente asciende a 81,5 millones de euros. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2014, se

incluyen 35,5 millones de euros correspondientes al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo.

9. Activos financieros

9.1. Activos financieros no corrientes

El detalle de los activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Otros activos financ. a VR con cambios en PyG	Créditos a Sociedades vinculadas	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones mantenidas hasta el vto.	Deterioros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2012	69.455	40.616	9.195	120.665	(16.475)	223.456
Entradas o dotaciones	96	2.842	-	79.219	(1.148)	81.009
Diferencias de cambio	(4.195)	(220)	(164)	(14.402)	2.698	(16.283)
Salidas, bajas o reducciones	(2.191)	-	-	(952)	3.000	(143)
Saldo a 31 de diciembre de 2013	63.165	43.238	9.031	184.530	(11.925)	288.039
Actividad discontinuada (Nota 10)	(17.340)	(37.287)	(35)	(1.771)	35	(56.398)
Entradas o dotaciones	5.353	2.892	-	29.444	(6.280)	31.409
Trasposos	-	-	-	(30.669)	-	(30.669)
Diferencias de cambio	1.219	(824)	48	(1.107)	140	(524)
Salidas, bajas o reducciones	(864)	-	-	-	-	(864)
Saldo a 31 de diciembre de 2014	51.533	8.019	9.044	180.427	(18.030)	230.993

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo son las siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	21.667	21.616
Panamerican Mall, S.A.	16.156	16.002
Pontegrán, S.L.	-	8.923
Fingano, S.A.	1.148	543
Vengano, S.A.	631	67
Corporación San Bernat, S.L. (Corsabe)	2.803	4.204
Cresca, S.A	8.999	3.391
Pinar de Villanueva, S.L.	-	4.600
Kantega, Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	3.790
Otras	129	29
Total neto	51.533	63.165

En el movimiento "Salidas, bajas o reducciones" de este epígrafe, se incluye el movimiento habido en el coste de las participaciones derivado del resultado negativo neto aportado por estas sociedades en 2014 y 2013, por importe de 864 y 1.041 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2014 la sociedad participada "Cresca, S.A." ha llevado a cabo un incremento de capital mediante aportación no dineraria de sus socios por importe total de aproximadamente 9.588 miles de euros.

En el Anexo II de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2013 se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital. El importe total de forma agregada correspondiente a los principales epígrafes de los estados financieros de dichas sociedades a 31 de diciembre de 2014 y 2013, son las siguientes:

	Millones de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Total Activos	98,5	365,8
Total Pasivos	24,6	278,2
Importe neto de la cifra de negocios	12,8	39,3
Resultado del ejercicio	1,7	(22,7)

Inversiones disponibles para la venta

En este epígrafe se incluyen, fundamentalmente, inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Dichas participaciones se mantienen valoradas al valor teórico contable, como referencia de su valor recuperable. Del total deterioros reflejados en el cuadro anterior, un importe de 5.344 y 4.147 miles de euros, se refiere a inversiones disponibles para la venta, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

El coste neto por el que están registradas estas participaciones del Grupo, detallado por empresa participada, a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Bodegas Altanza, S.A.	994	994
Unirisco SCR, S.A.	407	407
Filmanova, S.A.	37	37
Editorial Ecoprensa, S.A.	1.564	2.966
Otros	698	445
	3.700	4.849

Inversiones no corrientes mantenidas hasta el vencimiento

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas de la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", por importe de 164.666 y 169.263 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente, constitutivo de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile, que contempla el contrato de concesión, en aplicación del modelo del activo financiero de la CNIIF 12 (véase Nota 2.1), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda. Dicho importe se conforma de ocho cuotas de igual importe, con vencimientos anuales, descontando el efecto financiero del diferimiento del cobro. La primera cuota se ha cobrado el 31 de marzo de 2014.

El Grupo mantiene registrada una provisión por posibles contingencias asociadas al desarrollo del contrato de concesión por importes de 7.602 y 7.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Con fecha 10 y 15 de noviembre del ejercicio 2013, se recibió las certificaciones de puesta en servicio provisional de los hospitales del El Carmen en Maipú y La Florida en Santiago de Chile, que fueron inaugurados el 7 y 28 de

diciembre de 2013, con una superficie de aproximadamente 70 miles de metros cuadrados, cada uno. Adicionalmente, con fecha 13 de febrero de 2015, se ha recibido las certificaciones de puesta en servicio definitivo.

La sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A." ha ejecutado el diseño y construcción de estos hospitales, y en la actualidad está llevando a cabo la prestación de los servicios de gestión y mantenimiento, concesión por un período de 15 años.

9.2. Activos financieros corrientes

El detalle de los activos financieros corrientes a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de euros						Total
	Activos financ.mant. para negoc.	Otros activos financ. a VR con cambios en PyG	Activos financ. disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vto.	Derivados de cobertura	
Valores representativos de deuda	-	-	-	40.857	-	-	40.857
Derivados (Nota 14.5)	-	-	-	-	-	109	109
Otros activos financieros	-	-	-	31.341	10.576	-	41.917
Total	-	-	-	72.198	10.576	109	82.883

Inversiones corrientes mantenidas hasta el vencimiento

En este epígrafe se incluyen depósitos bancarios, imposiciones a corto plazo y otros créditos con un vencimiento superior a tres meses. A 31 de diciembre de 2014, principalmente se incluye los importes derivados de imposiciones a corto plazo por importe de 8.347 miles de euros.

Préstamos y partidas a cobrar

En este epígrafe se incluye principalmente la parte a cobrar a corto plazo de los créditos frente al Ministerio de Obras Públicas Chileno, por las certificaciones emitidas de la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", por importe de 36.524 miles de euros a 31 de diciembre de 2014, constitutivo de la cuota a cobrar en 2015 de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile.

En el epígrafe "Otros activos financieros" se recogen 31 millones de euros correspondientes a los activos que recibirá la sociedad "Constructora San José, S.A." como parte de la contraprestación derivada de la asunción de deuda en virtud del acuerdo de novación modificativa de la deuda sindicada del Grupo, firmada el 30 de diciembre de 2014 (véase Nota 14.3).

10. Activos no corrientes mantenidos para la venta, pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

10.1. Actividades interrumpidas

Con fecha 30 de diciembre de 2014 Grupo SANJOSE ha suscrito el contrato de novación de la financiación sindicada en España, en el que se incluye un acuerdo de venta de la participación que ostenta el Grupo en la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.", lo cual implicará la pérdida de control de esta sociedad y sus sociedades dependientes, y que se espera perfeccionar durante el primer semestre del ejercicio 2015.

La cuenta de resultados consolidada presenta de forma separada las operaciones interrumpidas. El beneficio o pérdida obtenido en las desinversiones de activos, así como el derivado de la explotación del negocio hasta su venta efectiva se incluye en el epígrafe "Resultado del ejercicio precedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

A continuación se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de las operaciones interrumpidas:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Importe neto de la cifra de negocios	36.313	41.482
Otros ingresos de explotación	3.583	8.636
Aprovisionamientos y variación de existencias	(22.276)	(224.482)
Gastos de personal	(1.174)	(1.258)
Otros gastos de explotación	(12.096)	(12.091)
Dotación a la amortización	(8.565)	(8.620)
Exceso de provisiones	11	25
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	(13.678)	9.999
Beneficio de explotación	(17.882)	(186.309)
Resultado financiero	(48.556)	(31.136)
Rdo. Sociedades valoradas por el método de P.E.	(2.808)	(12.721)
Beneficio antes de impuesto	(69.246)	(230.166)
Ingreso / (Gasto) por impuesto de sociedades	(10.956)	66.567
Resultado del ejercicio	(80.202)	(163.599)

En el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado” del ejercicio 2014 se incluye un importe de 18.692 miles de euros, correspondiente al resultado negativo por registrar a valor razonable los activos menos pasivos vinculados mantenidos para la venta (véase Nota 10.2).

El importe de la tesorería y activos líquidos equivalentes de la unidad interrumpida asciende a 3.056 y 1.435 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente. El detalle de los flujos de efectivo de las actividades interrumpidas, es como sigue:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	26.591	49.017
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	42.925	8.636
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(67.895)	(59.659)
Total	1.621	(2.006)

10.2. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2014 los activos no corrientes mantenidos para la venta corresponden a los activos netos de la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.” y sus sociedades dependientes, como consecuencia del acuerdo de firmado el 29 de diciembre de 2014 por el que el Grupo SANJOSE asume el compromiso de venta de la mencionada sociedad, a cambio de la asunción de deuda financiera por importe total de 350 millones de euros, por importe de 1 euro (véase Nota 14.3).

En la actualidad se están llevando a cabo los procesos de verificación y cierre establecidos en el propio contrato firmado, previos y exigidos para el perfeccionamiento de la operación de venta, estimando los Administradores que estarán íntegramente completados durante el primer semestre del ejercicio 2015. En consecuencia, estos activos cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta.

Dentro de este epígrafe se encuentran recogidos los activos correspondientes a la División Inmobiliaria del Grupo, así como los pasivos vinculados a los mismos. Las actividades que desarrollan por las sociedades englobadas en el Grupo

San José Desarrollos Inmobiliarios consisten en la promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario, tanto destinada a la venta de los mismos como al alquiler patrimonial.

Los principales activos, recogidos en el epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, se encuentran repartidos entre España y Portugal principalmente y son los siguientes:

- Inversiones Inmobiliarias: Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Durante el ejercicio 2014 no han sufrido variaciones significativas. Las acaecidas se deben a la adecuación y puesta en funcionamiento de los locales en los centros comerciales y a la mejora de las instalaciones en edificios. Así mismo, no ha habido retiros significativos. Los existentes se corresponden principalmente a la venta la promoción de Poeta Uxio Novoneira por parte de “Douro Atlántico, S.L.U.”, habiéndose registrado un beneficio de 117 miles de euros.
- Existencias: la División Inmobiliaria posee también existencias destinadas a la venta, correspondientes a solares, edificios en construcción y edificios terminados. Las bajas registradas en el ejercicio 2014 se corresponden al coste de las ventas de las promociones entregadas en este ejercicio, siendo principalmente las siguientes: Estudio Marques de Monteagudo (Madrid), , Reserva de Guadarrama (Madrid), Jardines de Zorrilla (Valladolid), Parquesur 2ª Fase (Valladolid), Promoción Camposoto (Cádiz), y Edificio Borneo (Madrid). El coste de ventas asociado a dichas bajas ha sido un importe superior a los 11 millones de euros. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2014, el Grupo Inmobiliario presenta unos anticipos por la compra de suelos por un importe neto de 5.234 miles de euros.

Así mismo, los principales pasivos, recogidos en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” son los siguientes:

- Pasivo Financiero Sindicado: La Sociedad Dominante, del Grupo Inmobiliario, como consecuencia del acuerdo de novación de la deuda, ha asumido un tramo de deuda sindicada por importe de 270 millones de euros (véase Nota 14.3). Adicionalmente, y como a 31 de diciembre de 2014, presenta un importe de 706 millones de euros, correspondientes a crédito sindicado anterior, que de acuerdo con los establecido en el acuerdo de novación, será capitalizado durante el ejercicio 2015.
- Pasivo financiero Bilateral: El Grupo Inmobiliario, tiene concedidos diversos préstamos hipotecarios con los que ha financiado a adquisición de activos inmobiliarios, tanto patrimoniales como destinados a la venta. En consecuencia tiene una deuda hipotecaria superior a los 254 millones de euros. La mayoría de estos préstamos, por un importe aproximado de 211 millones de euros, se han incluido en el contrato de novación anterior con un plazo de carencia de 5 años.

A 31 de diciembre de 2014, dentro de los “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, existen activos inmobiliarios por un coste neto de 457,3 millones de euros, que garantizan deuda bilateral recogida en los “pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe de 254,3 millones de euros. Adicionalmente, un importe neto de 867,4 millones de euros, garantizan la deuda sindicada recogida en estos pasivos.

El detalle de los epígrafes de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta” a fecha 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

	Miles de euros
Inversiones inmobiliarias	482.642
Inmovilizado intangible y material	3.438
Otros activos no corrientes	53.003
Activos por impuesto diferido	115.410
Existencias	766.880
Deudores	8.237
Otros activos corrientes	62
Efectivo y otros activos líquidos	3.056
Total activos	1.432.728
Deudas a largo plazo	95.632
Otros pasivos no corriente	59.265
Pasivos por impuestos diferidos	36.524
Deudas a corto plazo	1.181.655
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.262
Otros pasivos corrientes	50.390
Total pasivos	1.432.728

En el epígrafe “Otros pasivos corrientes” se recoge un importe de 18.692 miles de euros, correspondiente a la provisión dotada por el Grupo para registrar a valor razonable los activos mantenidos para la venta menos los pasivos vinculados a éstos (véase Nota 10.1).

11. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2014 y 2013 adjuntos es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Inmuebles adquiridos	10.625	17.538
Terrenos y solares	33.782	884.835
Materias primas y otros aprovisionamientos	3.513	2.936
Promociones en curso		
De ciclo largo	6.285	195.901
De ciclo corto	6.150	6.070
Edificios construidos	10.041	118.898
Anticipos entregados a proveedores	18.460	40.875
Deterioro de existencias	(11.454)	(402.829)
	77.402	864.224

Durante el ejercicio 2014, y en base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por experto independiente (véase Nota 11.7), el Grupo ha registrado una reversión neta del deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe total de 955 miles de euros, incluyéndose en dicho importe el deterioro asociado las posibles contingencias que se puedan derivar de la materialización de los compromisos de compra de terrenos y solares.

11.1 Inmuebles adquiridos

En este epígrafe se incluyen principalmente los inmuebles recibidos por sociedades del Grupo en dación de pago de sus clientes. El principal activos es el siguiente:

- Plazas de garaje, locales comerciales y viviendas en Legazpi, Madrid por importe de 2.116 miles de euros, afectos como garantía hipotecaria de un préstamo hipotecario por un importe pendiente de amortizar de 1.186 miles de euros (véase Nota 14.2).
- Adicionalmente se encuentra registrada en este epígrafe las viviendas de Promóplis, por importe de 1.451 miles de euros en Sevilla.

En el ejercicio 2014 no se han producido variaciones relevantes en este epígrafe.

11.2. Terrenos y solares

El saldo de esta cuenta corresponde con el precio de adquisición de diversos terrenos y solares que al 31 de diciembre de 2014 se encontraban en fase finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (si bien hay parcelas dotacionales o industriales). El Grupo tiene previsto destinar estos activos a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario por las sociedades del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo no presenta terrenos que garanticen deuda hipotecaria.. Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe, con un coste neto a 31 de diciembre de 2014 652 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 14.3) por un importe de 1.484 miles de euros.

A la fecha de cierre del ejercicio 2014 la edificabilidad sobre rasante de la cartera de suelo del Grupo alcanzaba los 1.342.544 m², siendo aproximadamente el 81% suelo calificado, respectivamente, suponiendo el suelo finalista un total de 1.086.785 m² al 31 de diciembre de 2014. El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento es como sigue:

	m² totales
	31.12.2014
España	312.408
Estados Unidos	-
Portugal	3.429
Argentina	1.011.501
Brasil	15.206
TOTAL	1.342.544

Durante el ejercicio 2014, se han recibido por parte de la sociedad del Grupo “Constructora San José , S.A.” las promociones portuguesas de “Portas de Lisboa” y “Quinta Do Moleao”, como pago por parte de la sociedad de la División Inmobiliaria “Douro Atlántico, S.A.” de la deuda que presentaba por importe aproximado de 5 millones de euros.

11.3 Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 2.4 millones de euros, habiendo entregado cantidades a cuenta para su compra por importe total de 651 miles de euros, importe que figura registrado, neto de deterioros, en el epígrafe “Anticipos a proveedores” del balance de situación consolidado adjunto.

En relación con los anticipos asociados a compromisos o promesa de compraventa, el Grupo no mantiene obligación de compra para ninguno de ellos, pudiendo proceder a la ejecución o desestimación de los mismos a opción del Grupo.

El resto del importe de los anticipos registrado a 31 de diciembre de 2014 no tiene naturaleza inmobiliaria. Se trata de entregas a cuenta a proveedores para la compra de materias primas y otros aprovisionamientos.

11.4 Obras en curso

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2014 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha.

El principal elemento incluido bajo este epígrafe es la promoción Feria Internacional del Pacífico, ubicada en Lima, Perú, comenzada en el ejercicio 2008 por la sociedad del Grupo “San José Perú, S.A.C.” (sociedad domiciliada en Perú). La citada promoción consta de un suelo de 102 miles de m² de superficie sobre el que se están ejecutando más de 3.000 viviendas. Durante el ejercicio 2014 y 2013 se ha llevado a cabo la finalización y entrega de 833 y 1.252 viviendas, respectivamente, por un importe total de 30.004 y 34.231 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2014 el Grupo no presenta promociones en curso que garanticen deuda hipotecaria o sindicada.

11.5 Edificios construidos

Dentro de la rúbrica “Promociones terminadas” se registra el coste de la parte no vendida de, principalmente, las siguientes promociones:

- “111 viviendas en Larrein” ubicada en Vitoria- Gasteiz, de la sociedad del Grupo “Alexin XXI, S.L.U”.
- “Promoción Inmobiliaria Borinbizcarra”, de la sociedad del Grupo “Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.”.

Al 31 de diciembre de 2014 existen determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe “Promociones terminadas” del balance de situación consolidado adjunto por un coste neto de 6.980 miles de euros respectivamente, que se encuentran hipotecados en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios cuyo saldo dispuesto a dichas fechas ascienden a 5.250 miles de euros (véase Nota 14.2).

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo no presenta promociones terminadas que garanticen deuda sindicada.

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 9.116 y 33.276 miles de euros, por lo que al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 5.639 y 11.131 miles de euros, respectivamente.

11.7 Deterioro de las existencias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los citados estudios han sido realizados por “Instituto de Valoraciones, S.A.”. Las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados) y los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el período que debe transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción, teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tienen en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 152,3 y 1.147 millones de euros, respectivamente.

11.8 Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que está expuesta la práctica totalidad de sus existencias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, la cobertura de las pólizas contratadas es adecuada.

12. Patrimonio neto

12.1 Capital social

El capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2014 y 2013 está constituido por 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción. La cotización de cierre y media del último trimestre de los ejercicios 2013 y 2012 ha sido de 1,20 y 1,30 euros en el ejercicio 2013, y de 1,14 y 1,23 euros en el ejercicio 2012, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2014, los accionistas con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante era: D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,952% y del 48,292%, respectivamente.

Con fecha 29 de diciembre de 2014, el Grupo ha firmado el contrato de novación de su deuda sindicada en España (véase Nota 14.3), 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.

12.2 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.

12.3 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2013, y a la fecha del cierre actual, el mínimo de esta reserva se encontraba totalmente constituida.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 273.4 de la Ley de Sociedades de Capital, en la redacción dada en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil, se establece la obligación de dotar una reserva indisponible equivalente al 5% del fondo de comercio registrado al cierre del ejercicio, con cargo a los resultados del ejercicio si los hubiera, y en caso contrario, con cargo a reservas de libre disposición.

12.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

Existen las limitaciones al reparto de dividendos que se detallan en la Nota 14.3, referidas a los compromisos adquiridos en el contexto de la financiación sindicada.

12.5 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del balance de situación resumido consolidado al 31 de diciembre de 2014 recoge principalmente el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véase Nota 14.4), por aplicación de las NIC 32 y 39 y la NIIF 13.

12.6 Acciones de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante no tiene autocartera ni ha efectuado operaciones de autocartera durante el ejercicio 2014.

12.7 Situación patrimonial de la Sociedad Dominante

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), las sociedades deberán disolverse cuando exista una situación donde las pérdidas hayan dejado reducido su patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, salvo que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea precedente solicitar la declaración de concurso. Según se establece en el artículo 36 del Código de Comercio, se considera patrimonio neto a estos efectos el importe que se califique como tal en las cuentas anuales, incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión o asunción del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo. Así mismo no tendrá la consideración de patrimonio neto a estos efectos los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efecto pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por otra parte, según lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, los préstamos participativos se considerarán patrimonio neto a los efectos de reducción de capital y liquidación de sociedades previstas en la legislación mercantil.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante posee un patrimonio neto negativo de 57 miles de euros. No obstante, a dicha fecha tiene concedido un préstamo por parte de las entidades financieras que conforman el sindicato bancario español, por importe de 100 millones de euros (véase Nota 14.3), que tiene carácter de préstamo participativo. De esta forma, la situación patrimonial de la Sociedad Dominante está equilibrada.

13. Provisiones corrientes y no corrientes

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de estos epígrafes del balance de situación resumido consolidado en el ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones a l/p	Provisiones a c/p
Saldo al 31 de diciembre de 2013	58.787	37.696
Reclasificación a mantenidos para la venta	(45.805)	(4.541)
Dotaciones, reversiones y otros	7.817	9.770
Saldo al 31 de diciembre de 2014	20.799	42.925

Provisiones no corrientes:

En este epígrafe se incluyen principalmente las provisiones dotadas por el Grupo SANJOSE para cubrir posibles contingencias derivadas de procedimientos judiciales.

A 31 de diciembre de 2014, igualmente se incluía como principal concepto provisiones relacionadas con empresas asociadas en las que participa el Grupo, por el importe patrimonial neto negativo de éstas que exceda al coste de la participación. Estas provisiones se refieren principalmente a participaciones en empresas asociadas de la sociedad del Grupo “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.”, que representa principalmente el activo mantenido para la venta, por lo que a 31 de diciembre de 2014 estas provisiones se incluyen en el epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes disponibles para la venta”.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no existen litigios o contingencias significativas cuya probabilidad de ocurrencia justifique el registro de una provisión adicional a la ya contabilizada. Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo SANJOSE consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de producirse la resolución de los citados procesos judiciales por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros consolidados del Grupo.

Provisiones corrientes:

Las provisiones corrientes, clasificadas en “Provisiones a corto plazo”, recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio. El principal movimiento habido durante el ejercicio 2014 se refiere a un incremento de la provisión por importe de 10.836 miles de euros, asociado a posibles costes de refinanciación previstos para el ejercicio 2015 en la sociedad “SanJosé-Tecnocontrol Concesionaria, S.A.” en Chile.

14. Pasivos financieros

La composición del saldo de este epígrafe en el balance de situación resumido consolidado a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014:

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1)	473.386	-	473.386
Derivados (Nota 14.4)	-	31.697	31.697
Otros pasivos financieros	4.313	-	4.313
Total no corriente	477.699	31.697	509.396
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1)	76.364	-	76.364
Otros pasivos financieros	1.608	-	1.608
Total corriente	77.972	-	77.972

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1)	222.320	-	222.320
Derivados (Nota 14.4)	-	30.137	30.137
Otros pasivos financieros	8.211	-	8.211
Total no corriente	230.531	30.137	260.668
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 14.1)	1.592.246	-	1.592.246
Derivados (Nota 14.4)	-	75	75
Otros pasivos financieros	3.266	-	3.266
Total corriente	1.595.512	75	1.595.587

En los epígrafes “Otros pasivos financieros corrientes” y “Otros pasivos financieros no corrientes” se incluyen, principalmente, las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario, por importes de 197 y 50 miles de euros, respectivamente, deuda a largo plazo con partes vinculadas. Así mismo, en la parte no corriente se incluye el saldo de las cuentas corrientes con accionistas, que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euribor y no tienen vencimiento definido.

14.1 Deudas con entidades de crédito

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2014	31.12.2013
No corriente:		
Arrendamiento financiero	884	1.605
Préstamos y créditos bancarios	9.795	89.272
Crédito sindicado (España) (Nota 14.3)	350.000	-
Crédito sindicado (Chile) (Nota 14.3)	112.707	131.443
Total no corriente	473.386	222.320
Corriente:		
Arrendamiento financiero	723	1.124
Crédito sindicado (España) (Nota 14.3)	-	1.311.805
Crédito sindicado (Chile) (Nota 14.3)	16.836	16.745
Deudas por efectos descontados	16.014	46.797
Préstamos y créditos bancarios	36.355	30.917
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 14.2)	6.436	184.858
Total corriente	76.364	1.592.246
TOTAL	549.750	1.814.566

La totalidad de estos préstamos tienen un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado.

En la partida de “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo no corriente se incluye principalmente a 31 de diciembre de 2013, lo siguiente:

- Un importe 8.444 miles de euros, correspondiente a la financiación, modalidad Project finance, obtenida para la construcción, puesta en marcha y explotación de la Planta y de las instalaciones del Proyecto Policity perteneciente a la sociedad del Grupo Poligeneración Parc de L’Alba ST-4, S.A. (véanse Notas 10 y 2.6).

Dentro del epígrafe “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluyen a 31 de diciembre de 2014 y 2013 un importe de 6.036 y 8.023 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados durante el ejercicio que a fecha de cierre están pendientes de liquidación.

14.2 Préstamos hipotecarios

El Grupo aporta como garantía a los préstamos hipotecarios, activos inmobiliarios por un coste neto total de 9.163 miles de euros.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

Como consecuencia de la clasificación de la División inmobiliaria como activo no corriente mantenido para la venta, el Grupo no presenta deuda hipotecaria sobre inversiones inmobiliaria a 31 de diciembre de 2014.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Tal y como se indica en la Nota 4.19 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2013, la totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las “Existencias” (independientemente del plazo de maduración de las mismas) se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo “Pasivo Corriente”. El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2014, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto	A Largo	
	Plazo	Plazo	
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	131	6.305	6.436
De negocios conjuntos	-	-	-
Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 12)	131	6.305	6.436

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2014 ha oscilado entre el 3% y el 3,56%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2014 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros				
Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018 y ss	TOTAL
131	203	210	5.892	6.436

14.3 Créditos sindicados

Financiación sindicada en España

Con fecha 30 de diciembre de 2014, Grupo SANJOSE y sus principales sociedades filiales han formalizado los acuerdos de novación modificativa de su deuda financiera con una amplia mayoría de sus entidades acreedoras, que representa un porcentaje superior al 75% del pasivo financiero y del 80% del valor de las garantías reales afectadas por dichos acuerdos.

Dichos acuerdos de reestructuración financiera han supuesto la novación del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2009, así como de un conjunto de contratos de financiación bilaterales. Las condiciones de la nueva financiación se concreta a través de los siguientes tres contratos de financiación, 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, según el siguiente detalle:

Miles de Euros					
Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	TOTAL
-	-	23.100	20.700	206.200	250.000

- 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.

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

Contrato de financiación sindicada concedido a “Grupo Empresarial San José, S.A.” con carácter de préstamo participativo, por importe de 100 millones de euros y con vencimiento bullet a cinco años.

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 SANJOSE con el límite del 35% del capital social actual de esta sociedad. Esta conversión se instrumentará mediante una emisión de warrants convertibles que el Consejo de Administración de Grupo SANJOSE someterá a la aprobación de su Junta de Accionistas. Los warrants conferirán a sus titulares el derecho de suscribir acciones de Grupo SANJOSE de nueva emisión mediante la compensación de los derechos de crédito que estuvieran pendientes de amortización a su vencimiento (incluyendo los intereses capitalizados). La conversión se realizará al precio de mercado de la acción de Grupo SANJOSE en ese momento por referencia al precio medio ponderado de las 20 sesiones previas al momento del vencimiento de la deuda.

Los warrants no estarán admitidos a negociación en ningún mercado secundario y únicamente serán transmisibles junto con la deuda Grupo SANJOSE.

c) Contrato “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”:

Contrato de financiación sindicada por importe de 270 millones de euros, con vencimiento a 5 años y con un calendario de amortización progresivo, que ha sido asumido por “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” como parte deudora.

El remanente de deuda derivado del contrato de financiación formalizado en 2009 no incluido en los tres contratos descritos anteriormente (un importe de aproximadamente 743 millones de euros), será cancelado mediante la capitalización por parte de las entidades financieras de dicha deuda en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”.

Con carácter previo a la citada capitalización, Grupo SANJOSE transmitirá a las entidades acreedoras de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” la totalidad de las acciones representativas del capital social de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” de las que es titular, a un precio de 1 euro.

Debido a la existencia del compromiso de venta por parte del Grupo de su participación en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, y de acuerdo a lo que establece la NIIF 5, los activos y pasivos aportados al Grupo por esta sociedad y sus sociedades dependientes se ha calificado como “disponibles para la venta”, y la actividad como actividad discontinuada (véase Nota 10)

Los acuerdos de novación modificativa se encuentran sujetos a diversas condiciones resolutorias entre las que destacan 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, cuyo plazo de cumplimiento se establece para el primer semestre del ejercicio 2015.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que los plazos establecidos en los acuerdos de novación modificativa, se cumplirán conforme a lo recogido en los mismos.

Aunque en las Notas 7, 8 y 11 se hace referencia a activos del Grupo que garantizan deuda sindicada, como consecuencia del acuerdo de novación comentado, las sociedades del Grupo ajenas a la División Inmobiliaria, quedan liberadas de las garantías otorgadas dentro del marco de las financiación sindicada de 2009, quedando únicamente

obligados a los nuevos tramos de deuda sindicada asumidos por ellas. Durante el 2015 y dentro del transcurso normal de los plazos del acuerdo de refinanciación, se procederá a liberar formalmente dichas garantías.

Financiación sindicada en Chile

Con fecha 10 de febrero de 2011, la sociedad del Grupo “Concesionaria San José-Tecnocontrol S.A.” firmó un contrato de financiación sindicada, nominada en pesos chilenos, con un conjunto de ocho entidades financieras, donde “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile” actúa como banco agente, por un importe total concedido de aproximadamente 185 millones de euros.

El objeto de dicha financiación es la construcción del proyecto “Programa de Concesiones en Infraestructura Hospitalaria, Hospital de Maipú, Hospital de la Florida”, que fueron licitados y adjudicados al Grupo SANJOSE por el Ministerio de Obras Públicas de Chile. La disposición del préstamo se realizará en base al avance del proyecto. A 31 de diciembre de 2014, el importe dispuesto asciende a 129.543 miles de euros. Del total importe dispuesto, el Grupo mantiene un saldo a dicha fecha de 174 miles de euros como depósitos bancarios cuyo uso está restringido a confirmaciones de avance técnico del proyecto (véase Nota 14.3).

La amortización del préstamo sindicado se realizará en ocho cuotas fijas anuales, con vencimiento los 30 de junio, desde 2014 a 2021. El principal de este préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2014 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros (*)					
Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Resto	Total
16.836	17.630	18.347	19.064	57.666	129.543

(*) Importes brutos sin descontar los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 262 miles de euros a 31 de diciembre de 2014.

14.4 Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

El objetivo de dichas contrataciones es neutralizar o acotar, mediante la contratación de derivados de tipo de interés, así como de divisa, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable de las financiaciones del Grupo (principalmente el Euribor), así como el efecto del tipo de cambio en éstos.

A fecha 31 de diciembre de 2014, los instrumentos financieros derivados contratados en Grupo SANJOSE son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps).

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipos de interés y permutas de divisas, Grupo SANJOSE aplica una metodología de valoración basada en descuento de flujos de acuerdo con los tipos implícitos en la curva a plazo, tanto para la rama cobrada del instrumento, como la rama pagada.

Los derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2014:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal inicial	Valoración al 31.12.14 (Nota 14.1)
Coberturas eficientes:				
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(11.634)
Subgrupo Comercial Udra	CCS-usd	10/07/2013	774	109
Poligeneració Parc de l'Álba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(1.529)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(18.534)
TOTAL			349.316	(31.588)

Ejercicio 2013:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal inicial	Valoración al 31.12.13 (Nota 14.1)
Coberturas eficientes:				
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(13.256)
Subgrupo Comercial Udra	CCS-usd	10/07/2013	774	(75)
Poligeneració Parc de l'Álba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(1.528)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(6.797)
			349.316	(21.656)
Coberturas no eficientes:				
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(369)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(737)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(1.974)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(474)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(1.051)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(1.324)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(2.627)
			119.774	(8.529)
TOTAL			349.316	(30.212)

Los activos y pasivos por instrumentos financieros de cobertura recogen el importe correspondiente a la parte efectiva de cambios en el valor razonable de estos instrumentos designados como de cobertura. A 31 de diciembre de 2014, los instrumentos contratados por las sociedades del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A." y "Poligeneració Parc De L'Alba, S.A. (ST4)" son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps), ligados a elementos del activo y/o pasivo del balance de situación consolidado, así como a transacciones previstas altamente probables, todos ellos cumplen con los requerimientos de la NIC 39 para ser designados como partidas cubiertas dentro de una relación de cobertura.

Los activos y pasivos por instrumentos financieros no de cobertura recogen la valoración a valor razonable de aquellos derivados que no pueden ser considerados como de cobertura. A 31 de diciembre de 2014, los instrumentos contratados por la sociedad del Grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swap) que, al no estar asociados de una forma eficiente a partidas cubiertas, no son considerados como derivados de cobertura.

Medición de la eficacia de instrumentos financieros

Según lo dispuesto en la NIC 39, el Grupo ha decidido adoptar el tratamiento de la contabilidad de coberturas, para lo que debe cumplir con unos requerimientos formales de designación, elaborando la documentación formal pertinente, y los tests con la demostración cuantitativa de que las relaciones de cobertura sean altamente eficaces. Se entenderá que una relación de cobertura es altamente eficaz si la ratio de eficacia se obtiene dentro de los límites 80-125% (Guía de Aplicación 105 de la NIC 39) y cumple con los anteriores requerimientos formales de designación.

Para la medición de la eficacia de los instrumentos financieros se ha optado por aplicar la metodología del derivado hipotético. En el método del derivado hipotético, el riesgo cubierto se modeliza como un instrumento derivado, del que se establece como hipótesis que sus características coincidan de forma perfecta con el riesgo cubierto.

El enfoque de este método consiste en comparar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del derivado realmente contratado como cobertura con los cambios en el valor razonable o los flujos de efectivo del derivado hipotético. El método del derivado hipotético se describe como “método B” en el párrafo F5.5. de la Guía de Implementación de la NIC 39. Se planteará un test de eficacia retrospectivo, con la demostración histórica de la eficacia, y un test prospectivo, a efectos de validar si la relación de cobertura es factible que se mantenga como altamente eficaz en el futuro.

A cada fecha de elaboración de estados financieros se realiza la valoración tanto del derivado hipotético como del derivado real, usando idénticas metodologías y fuentes de información. De acuerdo con el párrafo 96 de la NIC 39, la parte de variación de valor del derivado real que exceda la variación de valor del derivado hipotético se reconocerá como ineficacia en pérdidas y ganancias, reflejándose en patrimonio neto el importe de la menor, en valor absoluto, de las valoraciones del derivado real y del hipotético –considerando éste como reflejo de la variación de valor de los flujos cubiertos–.

A efectos de la consideración del valor razonable, se incluirá el riesgo de crédito en la medición del derivado real, no imputándose ajuste por riesgo de crédito al derivado hipotético.

Clasificación de los instrumentos financieros

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo SANJOSE ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado:

Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.

Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.

Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la nueva normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Todos los instrumentos contratados por Grupo SANJOSE están clasificados en el Nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración.

No se han producido transferencias de instrumentos derivados valorados a valor razonable entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía durante el ejercicio 2014. Tampoco se han producido transferencias de entrada o de salida del nivel 3 respecto al 31 de diciembre de 2013.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de instrumentos financieros a coste amortizado:

No existe diferencias significativas entre la valoración según “valor contable” y “a valor razonable” de los instrumentos financieros a coste amortizado.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable:

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinarán de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swap o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo.

Los instrumentos financieros pueden agruparse en niveles 1 a 3 en función del grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

La totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo a 31 de diciembre de 2014 se clasifican como de Nivel 2.

15. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 353 y 242 millones de euros, respectivamente (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentados ante organismos públicos y privados), de los cuales 0,2 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante a fecha 31 de diciembre de 2014 y 2013 y el resto a las sociedades dependientes.

Dichas garantías corresponden principalmente a avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras a organismos públicos y privados otorgados, en su mayoría, por bancos y compañías de seguros.

En la operación de novación modificativa de la deuda financiera del Grupo, principalmente representada por la deuda financiera sindicada, se han otorgado una serie de garantías hipotecarias y prendarias (véase Nota 14.3).

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

16. Situación Fiscal

La Dirección del Grupo SANJOSE, para la realización de los Estados Financieros Resumidos Consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2014, ha tenido en cuenta las normativas aplicables durante el ejercicio 2014 hasta la fecha actual, sin que se hayan producido modificaciones significativas que afecten a la situación fiscal de la Sociedad.

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

En la Nota 20.1 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2013 se describen los ejercicios sujetos a inspección fiscal en el Grupo, así como las principales actuaciones de la inspección. Durante el ejercicio 2014 no se ha producido ninguna modificación respecto a estos ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se derivarán pasivos adicionales significativos como consecuencia de las inspecciones que se encuentran en curso en la actualidad, ni de las comprobaciones, en su caso, de los restantes ejercicios abiertos a inspección.

17. Plantilla media

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

Categoría	2014		2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	291	92	307	103
Titulados medios	309	70	336	89
Administrativos	67	106	107	130
Operarios y personal técnico	1.236	42	1.230	45
	1.903	310	1.980	369

El número de empleados a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 2.312 de los cuales 1.988 eran hombres y 324 mujeres.

18. Saldos y Operaciones con sociedades vinculadas, entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados

Todos los saldos significativos mantenidos al cierre del ejercicio entre las entidades consolidadas y el efecto de las transacciones realizadas entre sí a lo largo del ejercicio han sido eliminados en el proceso de consolidación. El detalle de los saldos más significativos mantenidos por el Grupo con las entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados y con sociedades vinculadas, así como el efecto en las cuentas de resultados de las transacciones realizadas con ellas, se muestra a continuación:

	Miles de euros						
	Créditos concedidos a l/p	Cuentas a cobrar	Cuentas a pagar	Gastos financieros	Ingresos financieros	Servicios recibidos	Dividendos recibidos (Nota 9.1)
Panamerican Mall, S.A.	-	-	698	-	-	-	-
Pinos Altos Patrimonio, S.L.U.	-	-	-	17	-	-	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	-	-	-	-	247	-
Cresca, S.A.	8.019	-	-	-	-	-	-
Otros	-	10	1.068	1	-	2.288	-
Total	8.019	10	1.766	18	-	2.535	-

En el epígrafe “Créditos concedidos a largo plazo” se incluye el préstamo que tiene concedido el Grupo a su sociedad participada “Cresca, S.A.U.”

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantiene un saldo a cobrar y a pagar con Socios, Administradores y Directivos por importes de 24 y 101 miles de euros, respectivamente, que se registra como “Otros activos financieros no corrientes” y “Otros pasivos financieros a corto plazo” del balance de situación resumido consolidado adjunto. A 31 de diciembre de 2013, dichos importes ascendían a 46,9 y 287 miles de euros, respectivamente.

19. Retribuciones

19.1 Retribuciones al Consejo de Administración

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A., cualquiera que sea su causa y la sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente:

Tipología de Consejeros	Miles de Euros	
	2014	2013
Ejecutivos	2.592	2.403
Externos independientes	164	268
Otros externos	12	8
Total	2.768	2.679

En dicho importe se incluye igualmente las retribuciones recibidas por los Consejeros Ejecutivos por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección, por importe total de 2.469 y 2.260 miles de euros en 2014 y 2013, respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

19.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2014 y 2013 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
<u>Ejercicio 2014:</u> 14 Directivos	1.955
<u>Ejercicio 2013:</u> 12 Directivos	1.804

Asimismo, la Sociedad Dominante, ni ninguna otra sociedad del Grupo, no tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2014

1. Situación de la Entidad

1.1. Estructura Organizativa

El Grupo se estructura como un conglomerado de empresas, que actúan en diversos sectores. Así, se puede distinguir cuatro líneas de actividad, que constituyen el núcleo de Grupo SANJOSE, aunque también existen otras líneas de actividad marginales (división comercial, ganadería, agricultura, etc.), con poco peso en el Grupo:



El máximo órgano rector es el Consejo de Administración del Grupo, que se encarga de la definición de la estrategia, de su implementación y de la supervisión y control de la información financiera. Para ello se apoya en el conocimiento de los directivos no consejeros del Grupo, así como de los encargados de cada línea de negocio.

En el contexto del acuerdo de refinanciación del Grupo, suscrito el 30 de diciembre de 2014, la División Inmobiliaria del grupo ha sido calificada por los Administradores como activo mantenido para la venta, en el activo del balance de situación consolidado a cierre del ejercicio 2014, pues de acuerdo con el normal desarrollo de los plazos en este acuerdo establecidos, el Subgrupo Inmobiliario será vendido a lo largo del ejercicio 2015 a los acreedores financieros del Grupo, como parte de la contrapartida de la financiación sindicada.

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 de la actividad desarrollada en el extranjero en el total de la cifra de negocios del Grupo.

En cuanto a la expansión geográfica del Grupo, junto con España (principal mercado actual de actividad), los mercados principales de actuación con reflejo en la cuenta de resultados en 2014 han sido Portugal, Chile, India, Cabo Verde, Argentina, Oriente Medio y Perú, entre otros. La actividad licitadora del Grupo se ha extendido a diversos países, tanto a aquellos en los que ya tenemos actividad, como a otros en los que se han observado interesantes oportunidades de negocio.

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.
- Apostar por sociedades con alto componente estratégico, relevantes retornos sobre la inversión o con marcado componente social.

- Prioridad a la solvencia 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 consolidado de empresas multinacional, manteniendo los requisitos de calidad exigibles y siendo estrictos en el cumplimiento de plazos, así como incrementando la presencia internacional en países con crecimiento sostenible, de alta solvencia económica y que presenten interesantes oportunidades de negocio. Así mismo, en la medida en la que la economía nacional se encuentras 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.

Inmobiliaria: A pesar de la difícil situación del sector, el Grupo busca continuar con la venta de promociones, sin renunciar al alcance de unos patrones mínimos de rentabilidad, así como incrementar la eficiencia en la ocupación de los inmuebles arrendados. Esta división del Grupo, se encuentra en la actualidad comprometida para su venta a los acreedores financieros sindicados del Grupo, como parte del acuerdo de refinanciación suscrito el 30 de diciembre de 2014.

Concesiones: Grupo SANJOSE está posicionado 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: Además de la explotación de la planta de poligeneración de Cerdanyola del Vallés, destacan los dos parques eólicos en Uruguay con una potencia total de 90 MW. En el segundo semestre del ejercicio 2013 se comenzó la construcción del primer parque eólico en Uruguay que se encuentra casi finalizado, mientras que el segundo se ha comenzado en el segundo semestre del ejercicio, con la previsión de que se termine en el primer semestre de 2015. Estos proyectos garantizan un retorno a largo plazo de ingresos recurrentes.

Se observa, en función de todo lo indicado, que se mantiene como principal objetivo del Grupo SANJOSE seguir equilibrando la cifra de negocios conjunta con un mayor peso en el ámbito internacional –potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes y en aquellos de futura penetración– así como incrementar la presencia en el ámbito de las concesiones, mercado energético y de los servicios.

2. Evolución y resultado de los negocios

2.1. Mercado y su evolución

En el siguiente cuadro ilustrativo se abordan las principales variables que han caracterizado el mercado de construcción antes y después de la coyuntura económica actual, la cual se remonta en origen a finales del ejercicio 2007 y a la crisis hipotecaria “subprime” de los mercados financieros internacionales, que servirá de referencia para explicar determinados aspectos que serán abordados a lo largo del presente apartado.

Período comprendido desde 1998

a primer semestre de 2007

- Situación de bonanza económica.
- Entorno de estabilidad económica dentro del sistema monetario, financiero y económico europeo.
- Disponibilidad de liquidez y crédito: intenso crecimiento a base de endeudamiento abundante y barato.
- Exceso de demanda.
- Bajos tipos de interés.
- Alto nivel de gasto público.

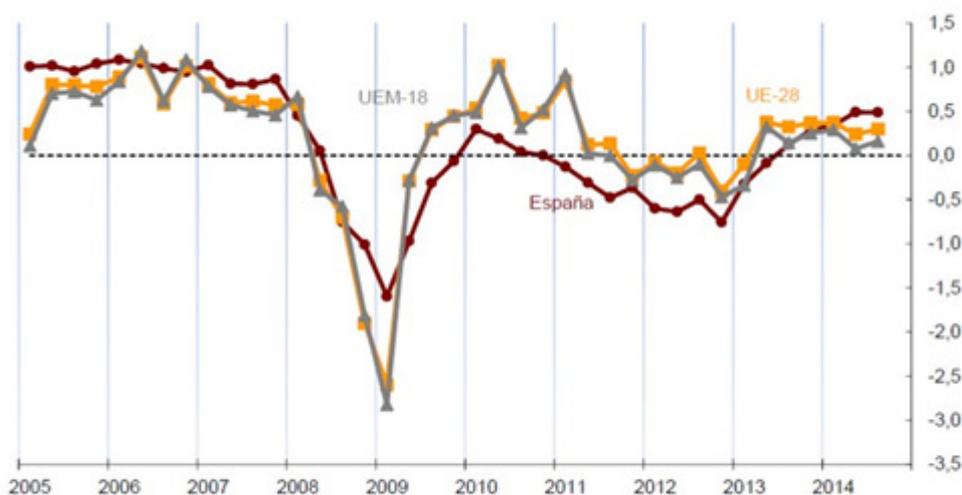
Período comprendido desde segundo

semestre de 2007 hasta la actualidad

- Cambio de ciclo: desaceleración del crecimiento del PIB y del empleo.
- Inestabilidad en toda la Zona Euro: crisis de deuda.
- Restricción del crédito por parte del sistema bancario, tanto nacional como internacional. Falta de liquidez.
- Exceso de oferta.
- Encarecimiento de la financiación. Subidas de los costes financieros.
- Limitación de la capacidad de gasto público. Reducción muy significativa del volumen de licitación de las Administraciones Públicas.

Todo ello, 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.

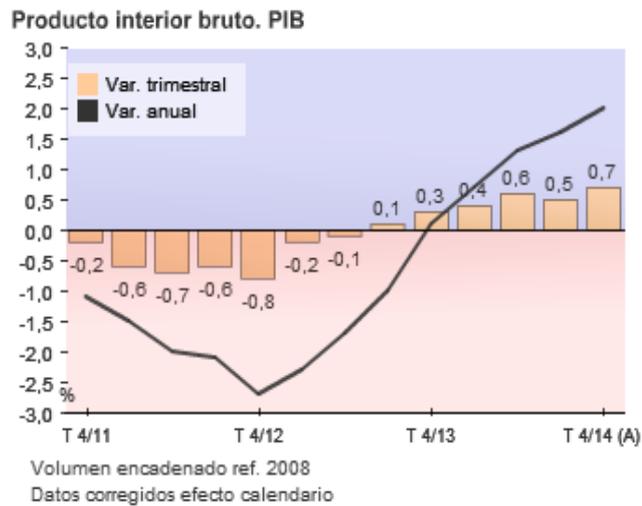
Evolución PIB por zona geográfica



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Fineca
Banca Privada Italiana

El año 2013 supuso un punto de inflexión de la economía nacional. Si bien, la variación anual agregada del año 2013 se estimó en un -1,2%, en el tercer trimestre la tasa trimestral del PIB aumentó un 0,1% y en el cuarto trimestre el fue del 0,3% (datos del INE), saliendo técnicamente de la recesión. Así mismo, durante los cuatro trimestres del ejercicio 2014 el aumento estimado fue del 0,4%, 0,6%, 0,5% y 0,7% respectivamente (datos del INE), lo cual mantiene la línea ascendente, hasta alcanzar un PIB del 2% lo cual está por encima de las previsiones del el Banco de España (1,3% para el 2014 y 2% para el 2015) de las del FMI (1,3% para el 2014 y 1,7% para el 2015).



Fte.: INE

La actividad económica muestra signos de recuperación desde la segunda mitad del año pasado aunque estos indicios no son suficientes para que el país abandone el estado crítico por el momento. En cualquier caso, España empieza a sacar la cabeza de la crisis, con una recuperación que gana velocidad pero que no consigue sacarse de encima algo parecido a una depresión en el mercado laboral, con un desempleo que seguirá por encima del 20 % al menos hasta finales del año próximo. La Comisión Europea ha mejorado drásticamente las previsiones para la economía española, que avanzará a una velocidad de crucero del 2,3 % en 2015, en lo que supone la mayor revisión al alza de la eurozona.

Por componentes, la demanda nacional prolongó su evolución expansiva entre julio y septiembre por tercer trimestre consecutivo, aportando 2,5 puntos porcentuales a la variación interanual del PIB (tres décimas más que el trimestre anterior), mientras que la demanda externa neta mantiene su contribución negativa, drenando 0,9 puntos al crecimiento interanual. Destaca dentro de la demanda nacional la consolidación del proceso de recuperación del consumo privado y de la inversión. La demanda — pese a la sensacional devaluación interna, las expectativas de recuperación y el repunte del empleo alimentan el consumo—, la mejora de las condiciones financieras y el desplome del petróleo explican esa mejoría, a pesar de que el sector exterior es la mala noticia: modera su aportación al crecimiento.

Así mismo, los últimos indicadores adelantados, recopilados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), apuntalan la idea de crecimiento. Los expertos de esta organización internacional, que agrupa a 34 países 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. Según los datos de octubre, distribuidos la OCDE, las perspectivas de crecimiento de la economía española siguen acelerándose.

INDICADOR ADELANTADO DE LA OCDE



Fte: El País

La síntesis de esos indicadores adelantados se traduce en un valor de 102,67, el más alto de las últimas tres décadas. Cuando el indicador sintético es superior a 100, y además crece, anticipa con claridad una etapa de expansión, por encima del crecimiento potencial a largo plazo que se atribuye a una economía. Eso no quiere decir que el PIB vaya a crecer más que en la década pasada (entre el 3% y el 4% anual), sino que en 2015 superará con claridad el crecimiento potencial que se estima ahora para España (entre el 1% y el 2% anual), disminuido como consecuencia de la crisis.

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.

Los siguientes cuadros reflejan el VAB (valor agregado bruto) aportado por el sector de la construcción al total PIB en España (producto interior bruto) en términos reales y porcentuales en los últimos años, así como su tasa de variación anual (indicador económico del Ministerio de Economía y Hacienda), donde se refleja el descenso de esta actividad en la economía:

VAB. Construcción

	Valor			% sobre el total		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
España	91.132,0	80.827,0	73.203,0	9,5	8,6	7,8
Zona euro	501.966,0	492.112,0	478.830,0	5,9	5,8	5,6
Unión Europea	686.091,0	679.564,0	662.212,0	6,0	5,9	5,7

Unidades: Millones de euros.

Fuente: Idescat y Eurostat.

PIB Y VAB POR RAMAS DE ACTIVIDAD. VOLUMEN (Datos expresados en medias trimestrales)

Período	VAB por ramas de actividad													Impuest. netos s/ los productos
	PIB	Agricul-tura (2)	Industria			Constru-cción	Servicios							
			Total (3)	Manufac-turera	Total		Comercio (4)	Informac. y comunicaciones	Financ. y de seguros	Inmobi-liarios	Profesio-nales (5)	AA.PP.y otros (6)	Artístic. y recreat. (7)	
Tasas de variación anual en % (datos corregidos)														
2010	0,0	2,1	3,6	0,0	-14,5	1,3	1,5	3,9	-3,3	2,0	-1,4	2,4	1,4	0,1
2011	-0,6	4,2	0,1	-0,9	-12,7	1,1	1,3	-0,5	-2,0	3,0	2,7	0,5	0,8	-5,2
2012	-2,1	-12,8	-3,8	-4,0	-14,3	0,2	0,4	2,6	-3,4	2,4	-0,5	-0,6	-0,3	-4,4
2013	-1,2	15,6	-1,8	-1,1	-8,1	-1,0	-0,7	-2,8	-7,8	1,1	-1,1	-1,3	1,5	-1,5
2014 (1)	1,2	8,6	0,9	1,8	-2,8	1,2	2,7	1,2	-5,2	1,0	1,8	0,4	2,1	1,5
2012 II	-2,1	-16,4	-3,4	-4,1	-14,8	0,4	0,2	2,6	-2,5	2,0	0,2	-0,1	0,2	-4,4
III	-2,1	-13,4	-4,3	-3,9	-14,0	0,3	0,7	3,5	-4,2	2,4	0,0	-0,9	-0,4	-4,2
IV	-2,5	-12,1	-4,2	-4,1	-12,7	-0,5	0,0	1,6	-4,9	2,6	-3,2	-1,3	-1,9	-4,2
2013 I	-2,2	5,3	-3,3	-2,9	-8,8	-1,5	-1,5	-3,2	-6,2	1,7	-2,4	-1,9	-0,3	-2,9
II	-1,7	21,9	-2,4	-1,2	-9,6	-1,6	-1,5	-2,9	-9,1	1,6	-2,4	-1,8	1,1	-1,5
III	-1,0	17,2	-0,9	-0,6	-8,0	-1,1	-0,8	-3,5	-7,9	0,3	-1,0	-0,9	1,4	-1,1
IV	0,0	18,4	-0,5	0,4	-6,0	0,0	0,9	-1,6	-8,2	0,8	1,3	-0,7	3,8	-0,6
2014 I	0,7	13,9	0,3	1,6	-6,1	0,8	1,7	1,3	-5,6	0,9	1,1	0,2	3,7	0,6
II	1,3	3,8	1,4	2,0	-1,8	1,3	3,1	0,6	-5,0	1,0	1,7	0,4	1,6	1,5
III	1,6	8,4	0,9	1,9	-0,4	1,6	3,3	1,9	-5,0	1,2	2,7	0,6	0,9	2,4

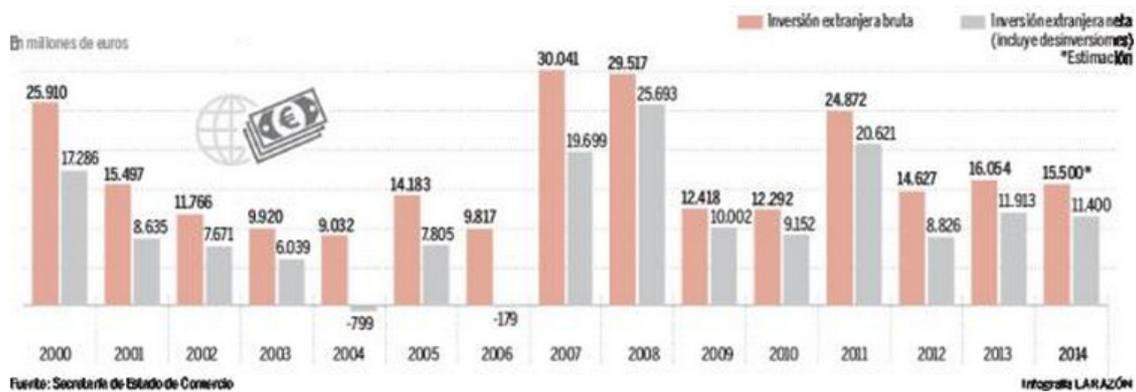
(1) Período disponible. (2) Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. (3) Industrias extractivas; industria manufacturera; suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación. (4) Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas; transporte y almacenamiento; hostelería. (5) Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares. (6) Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria; educación; actividades sanitarias y de servicios sociales. (7) Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento; reparación de artículos de uso doméstico y otros servicios.
Fuente: INE. CNE-2010.

Fte: Ministerio de Economía

Se puede observar como este sector ha influido negativamente en el crecimiento económico en los últimos tiempos. Después de caer un 9,2% el año pasado y con una previsión de un descenso del 3,3% para el presente ejercicio. La buena noticia es que el Ministerio de Economía calcula que la construcción crecerá un 3,1% en 2015, lo cual se verá acompañado por un ligero aumento de la inversión Pública.

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, el indicador más usado para cuantificar esa prima de riesgo), que ya había disminuido hasta los 220 puntos a final del 2013, bajó en enero de 2014 la barrera psicológica de los 200 puntos, colocándose a cierre del ejercicio en 107 puntos, un descenso del 52%, alcanzando, la menor distancia desde el 14 de mayo de 2010, cuando alcanzó los 108,4 puntos básicos.

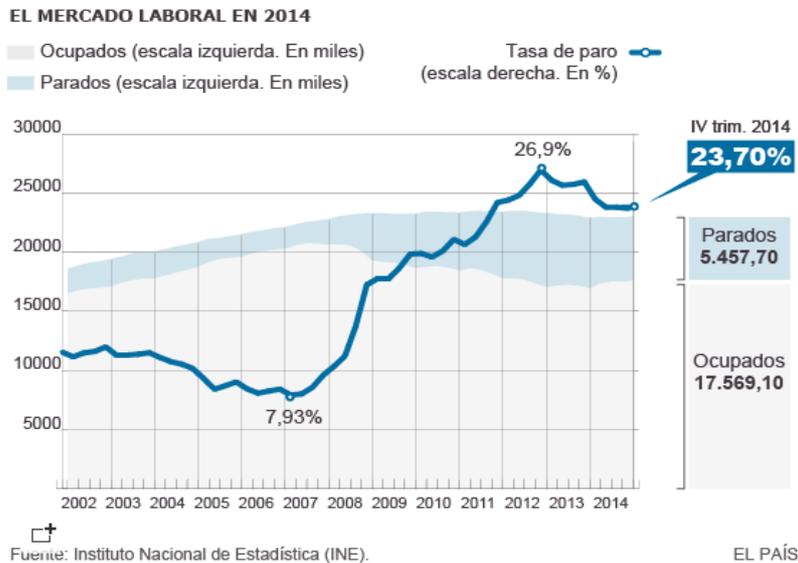
Esto se ha reflejado en un aumento de la inversión extranjera, lo cual en datos cerrados de 2013, se ha traducido en un aumento de la inversión total neta, que ascendió a la cifra 15.398 millones de €, lo cual supuso un aumento un 598,1% (Datos del Ministerio de Economía) con respecto a 2012. El flujo inversor se está concentrando principalmente en cuatro sectores: finanzas y seguros, industria manufacturera, sector inmobiliario y construcción. Estas cuatro actividades recabaron el 57% de la inversión en 2013. La inversión productiva extranjera en España ascendió en el pasado año a 15.500 millones de euros según las primeras estimaciones del Gobierno. El dato es ligeramente inferior al de 2013, aunque se da por bueno teniendo en cuenta un contexto internacional nada favorable con el desplome de los precios del petróleo, la revalorización del dólar respecto al euro o los conflictos de Oriente Medio y Ucrania. La previsión en España apunta a un descenso del 3%, a falta de conocer los datos definitivos de diciembre, lo cual es positivo tras el contexto negativo de inversión en la UE en los dos primeros trimestres del 2014.



Se han realizado inversiones tanto en activos inmobiliarios (destacando una marcada tendencia de los inversores asiáticos, que gastaron 50 millones de euros en España en 2013 y sólo en el primer semestre de 2014, ya se llevaban invertidos 368 millones. Como refleja la compra del Edificio España de Madrid- Fte. EL PAIS), como de empresas españolas, tomando posiciones significativas en sociedades cotizadas y pertenecientes al IBEX35.

Para que el cambio de tendencia que se ha producido en la economía nacional se consolide deben mejorarse aspectos como el empleo, deuda pública y déficit público.

En lo referente al empleo, en el ejercicio 2013 el desempleo disminuyó hasta una de tasa de paro en diciembre del 26,03%. El descenso se ha mantenido en 2014, siendo la cifra de paro un 23,70%. El descenso se ha visto acompañado por un aumento de la población ocupada del 2.53% (Dato INE), lo cual refuerza positivamente esta disminución:



Esto se ha traducido en un descenso del número de parados de, situándose el número total de parados en los 5.458 mil españoles (Dato INE). Además, el sector de la construcción, principal rama de actividad del Grupo, es el sector que registra el mayor descenso anual en la tasa de desempleo, un descenso del 23,36% durante 2014.

La deuda pública alcanzaba, al cierre del tercer trimestre de 2014, el 96,8% de PIB, que supone la cifra más alta en la historia del país. Ha aumentado un 5% con respecto a la registrada al cierre de 2013, habiendo rebasado el billón de euros en este ejercicio. Debemos matizar que el reciente incremento tan grande de la deuda, como consecuencia del cambio de metodología de cálculo, en el que se incorporan algunas empresas públicas, que hasta ahora computaban a parte por ser técnicamente consideradas sociedades de mercado.

En cuanto al déficit público, a falta de conocer el dato definitivo, el Gobierno a través del secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, ha asegurado que España cerrará 2014 con un porcentaje inferior al 5,5% del PIB para el conjunto de todas las administraciones, cumpliendo con el objetivo previsto por la Comisión Europea, 5,8%. Aún así, no se debe perder de vista el objetivo fijado por la Comisión Europea del 4,2% para el año 2015, hasta llegar al 3% en el año 2016. España deberá hacer un duro ajuste para poder llegar a dicho objetivo.

El IPC de España en el 2014 se ha situado en el -1,4%, lo que supone la tasa anual más baja de la serie histórica. Esto hace temer una posible deflación no solo en España sino en la zona euro que deberá vigilar muy de cerca el Banco Central Europeo, lo que podría derivar una subida de los tipos de interés. El descenso de los precios, se debe a la caída del petróleo, así como a que se encadenan varios años con niveles de consumo bajo, aunque ahora al alza en el segundo semestre de 2014. Aun así las empresas de muchos sectores están reaccionando con precios contenidos para ganar cuota.



Aunque todavía quede mucho camino por recuperar la plena actividad económica en España, la recuperación es ya un hecho y así lo confirma el FMI que estimó a principios de 2015 una previsión de crecimiento para España del 2% y 1,8%, para los años 2015 y 2016.

En cuanto a la zona euro, la previsión es del 1,2% y 1,4% para los años 2015 y 2016, respectivamente, con Alemania y España encabezando la recuperación.

El FMI ha previsto que la economía mundial crecerá en 2015 entre el 3,5% y el 3,7%, cual suponen una caída de 2 décimas de su previsión anterior, como consecuencia de la revisión a la baja de la expansión de las economías emergentes.

La previsión de crecimiento para el año 2015 según el FMI es de 2,8% para Oriente Medio; 1,3% para Latinoamérica (que espera repunte al 2,3% en 2016), 6,3% para la India y 5,2% para la zona de Indonesia. Estas previsiones ponen de manifiesto la acertada política de internacionalización del Grupo SANJOSE.

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. A cierre del ejercicio 2014, el volumen de negocio exterior se sitúa en el 57% de la cifra total de negocios del grupo frente al 49% del ejercicio 2013.

Los principales mercados nacionales en los que opera el Grupo, continúan muy afectados por la crisis, si bien se ven inicios de la recuperación económica del país empiezan a percibirse:

- En el sector de la construcción, en el año 2013 la licitación de la obra pública se situó en los 13.111 millones de euros (datos SEOPAN), lo que significa un aumento del 43,4% con respecto al año 2012 (9.142 millones de euros). Aunque el dato es positivo, todavía queda mucho camino por recorrer hasta llegar a los 46.690 millones de euros que hubo en el ejercicio 2006.
- Durante el ejercicio 2014, los precios en el sector inmobiliario disminuyeron llegando a un ajuste en precios acumulando del 35,6% (Dato INE) desde comienzos de la crisis (2007). En 2014, el volumen de compraventa de viviendas ha aumentado un 19,6% respecto de las ventas habidas en el ejercicio 2013, situándose en 376.870 transacciones según el Consejo General del Notariado.
El índice de precios de la vivienda (IPV) según el INE, con datos hasta el tercer trimestre de 2014, muestra una mejora del 1,6% respecto del IPV a cierre del ejercicio 2013. En términos absolutos, ya en el mes de enero de 2015 ha terminado con una bajada del 2,7% en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada). El dato está por debajo del nivel de enero de 2014 y es la primera vez, desde junio de 2008, que se abarata menos de un 3%, según el índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados, que prevé la estabilización progresiva del precio medio.

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

Grupo SANJOSE ha aumentado su cartera hasta alcanzar los 1.918 millones de euros, asegurando su futuro tanto a corto, con la ejecución de obra, como a largo plazo, con proyectos de concesiones y energía que aportarán ingresos recurrentes.

2.2. Principales magnitudes del GRUPO

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2014:

Balance de situación consolidado de gestión

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	20.311	0,8%	18.564	0,8%	9,4%
Inmovilizado material	51.955	2,2%	54.848	2,2%	-5,3%
Inversiones inmobiliarias	3.882	0,2%	487.349	19,8%	-99,2%
Inversiones en empresas asociadas	59.552	2,5%	106.403	4,3%	-44,0%
Activos financieros no corrientes	171.441	7,1%	181.636	7,4%	-5,6%
Activos por impuestos diferidos	50.539	2,1%	199.003	8,1%	-74,6%
Fondo de comercio de consolidación	9.984	0,4%	13.207	0,5%	-24,4%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	367.664	15,3%	1.061.010	43,0%	-65,3%
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.432.728	59,6%	0	0,0%	
Existencias	77.402	3,2%	864.224	35,1%	-91,0%
Deudores comerciales	241.311	10,0%	311.672	12,6%	-22,6%
Otros activos financieros corrientes	82.883	3,4%	68.758	2,8%	20,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	203.260	8,5%	159.581	6,5%	27,4%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2.037.584	84,7%	1.404.235	57,0%	45,1%
TOTAL ACTIVO	2.405.248	100,0%	2.465.245	100,0%	-2,4%

Datos en Miles de Euros

	Dic. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
	Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	18.243	0,8%	50.880	2,1%
Intereses minoritarios	24.302	1,0%	15.299	0,6%	58,8%
TOTAL PATRIMONIO NETO DE GESTIÓN	42.545	1,8%	66.179	2,7%	-35,7%
Provisiones a largo plazo	20.799	0,9%	58.787	2,4%	-64,6%
Deuda financiera no corriente	373.386	15,5%	222.320	9,0%	67,9%
Instrumentos financieros derivados	31.697	1,3%	30.137	1,2%	5,2%
Pasivos por impuestos diferidos	28.982	1,2%	52.686	2,1%	-45,0%
Otros pasivos no corrientes	4.313	0,2%	8.211	0,3%	-47,5%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	459.177	19,1%	372.141	15,1%	23,4%
Pasivos vincul. con act. no corr. mantenidos para la venta	1.432.728	59,6%	0	0,0%	
Provisiones a corto plazo	42.925	1,8%	37.696	1,5%	13,9%
Deuda financiera corriente	76.364	3,2%	1.592.321	64,6%	-95,2%
Deudas con sociedades vinculadas	1.766	0,1%	9.892	0,4%	-82,1%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	349.743	14,5%	387.016	15,7%	-9,6%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.903.526	79,1%	2.026.925	82,2%	-6,1%
TOTAL PASIVO Y PATRIM.NETO	2.405.248	100,0%	2.465.245	100,0%	-2,4%

Patrimonio Neto de Gestión: Se ha incorporado bajo este epígrafe la cifra de 100 millones de euros correspondiente al préstamo participativo de "Grupo Empresarial San José, S.A.", siendo esta reclasificación la única diferencia entre este balance de gestión y el balance contenido en los estados financieros resumidos consolidados de Grupo SANJOSE.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión

Datos en Miles de Euros

	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	465.082	525.964	-11,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	33.828	32.934	2,7%
	Margen EBITDA	7,3%	6,3%
Resultado neto de explotación (EBIT)	11.422	24.888	-54,1%
	Margen EBIT	2,5%	4,7%
Resultado antes de impuestos	7.123	10.544	-32,4%
Impuesto de sociedades	-49.603	-5.527	--
Rdo. después de impuestos de activ. continuadas	-42.480	5.017	--
Rdo. después de impuestos de activ. interrumpidas	-80.202	-163.599	51,0%
Resultado del ejercicio	-122.682	-158.582	22,6%
Rdo. atribuido a minoritarios	-2.628	-3.340	-21,3%
Rdo. atribuido a soc. dominante	-120.054	-155.242	-22,7%

Cifra de Negocios

Los ingresos del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2014 se sitúan en 465,1 millones de euros, lo cual representa una reducción del 11,6% con respecto al ejercicio anterior.

Datos en Miles de Euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)		
Construcción	381.671	82%	427.126	81%	-10,6%
Inmob.y desarr.urbanísticos	32.229	7%	44.255	8%	-27,2%
Energía	11.321	2%	11.586	2%	-2,3%
Concesiones y servicios	41.468	9%	108.284	21%	-61,7%
Ajustes de consolidación y otros	-1.607	0%	-65.287	-12%	
TOTAL	465.082		525.964		-11,6%

Por línea de actividad, las principales variaciones se registran en; Concesiones y servicios (-61,7%), por la finalización y entrega de los Hospitales de Chile; Construcción (-10,6%), por las restricciones en el mercado local tanto en licitación de obra pública como en privada, así como por el retraso en la puesta en marcha de proyectos ya contratados; Inmobiliaria (-27,2%), por la ralentización del mercado local y el ajuste en precios.

Datos en Miles de Euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)		
Nacional	201.987	43%	270.776	51%	-25,4%
Internacional	263.095	57%	255.188	49%	3,1%
TOTAL	465.082		525.964		-11,6%

Por ámbito geográfico, y consecuencia de la estrategia definida por el Grupo de crecimiento exterior, las cifras correspondientes al ejercicio 2014 constatan una vez más la buena marcha del mercado internacional con un aumento del 3,1% con respecto al ejercicio 2013, incrementando su peso en el total de la cifra de negocios del Grupo hasta el 57% desde el 49% que representaba en el ejercicio 2013.

Esta evolución positiva de crecimiento internacional sostenida en los últimos periodos, modera el impacto de la ralentización de la licitación pública en España, donde la facturación se redujo el 25,4% en el periodo.

Resultados

El **Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)** de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2014 asciende a 33,8 millones de euros, con un margen del 7,3% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

Pese a la reducción de la cifra de negocio, se aprecia una mejoría en rentabilidad con respecto al ejercicio 2013 de un 2,7%, que es especialmente importante en la actividad de construcción donde el incremento del EBITDA es de un 64,2% y que se explica por una mejora en los márgenes de la actividad de construcción en aplicación de las políticas de control de costes del Grupo.

El detalle del EBITDA correspondiente al periodo 2014 por actividades, es el siguiente:

Datos en Miles de Euros					
EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14		Dic. 13		Variac.(%)
Construcción	18.123	54%	11.034	34%	64,2%
Inmob.y desarr.urbanísticos	10.485	31%	13.335	40%	-21,4%
Energía	2.816	8%	2.630	8%	7,1%
Concesiones y servicios	3.684	11%	8.368	25%	-56,0%
Ajustes de consolidación y otros	-1.280	-4%	-2.433	-7%	
TOTAL	33.828		32.934		2,7%

El **Resultado neto de explotación (EBIT)** del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2014 asciende a 11,4 millones de euros, representando un margen de 2,5% con respecto a la cifra de negocio.

Inciden en esta cifra, el importe de 16,9 millones euros consecuencia de provisiones contables y saneamientos que Grupo SANJOSE entiende procedentes en base al principio de prudencia con independencia del resultado final de las mismas. Dichas provisiones no han tenido efecto en los flujos de caja del Grupo.

El resultado antes de impuestos de las operaciones continuadas de Grupo SANJOSE sin la consideración de dichas provisiones sería de 24,1 millones de euros de beneficio.

Grupo SANJOSE ha registrado en el ejercicio 2014 la cifra de 49,6 millones de euros en concepto de gasto por "Impuesto de Sociedades". Este impacto que tiene carácter puntual, y que no ha afectado a la tesorería del periodo, se ha generado como consecuencia de la nueva Ley del impuesto de sociedades aprobada al cierre del ejercicio. De esta forma, se ha procedido a evaluar y actualizar el importe de los créditos fiscales registrados y a adecuar los importes de los impuestos diferidos con el mencionado efecto neto.

El **Resultado después de impuestos** de las actividades continuadas del Grupo SANJOSE del ejercicio 2014 se sitúa en -42,4 millones de euros.

Patrimonio neto

El patrimonio neto del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2014 se sitúa en -57,4 millones de euros, siendo la principal variación con respecto al importe mostrado en diciembre de 2013 la correspondiente a los resultados habidos en el periodo.

A fecha 31 de diciembre de 2014, el Patrimonio Neto del Grupo está compuesto por 65,0 millones de acciones, lo cual implica una participación de -0,88 € por acción en dicho patrimonio.

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

Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 31 de diciembre de 2014 a una cifra de 1.918 millones de euros, lo cual representa una caída del 39,4% con respecto a la misma fecha del ejercicio 2013 (3.164 millones de euros).

CARTERA DEL GRUPO

Datos en Millones de Euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14		Dic.13	Variac.(%)	
Construcción	878	46%	1.167	37%	-24,7%
-Obra civil	203	11%	369	12%	-45,1%
-Edificación no residencial	638	33%	746	24%	-14,4%
-Edificación residencial	31	2%	39	1%	-19,8%
-Industrial	6	0%	13	0%	-55,4%
Energía	718	37%	803	25%	-10,6%
Concesiones y servicios	322	17%	1.194	38%	-73,1%
-Mantenimiento	33	2%	30	1%	8,8%
-Concesiones	289	15%	1.164	37%	-75,2%
TOTAL CARTERA	1.918	100%	3.164	100%	-39,4%

Datos en Millones de Euro s

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14		Dic.13	Variac.(%)	
Nacional	904	47%	909	29%	-0,6%
Internacional	1.014	53%	2.255	71%	-55,0%
TOTAL CARTERA	1.918		3.164		-39,4%

Datos en Millones de Euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE				
	Dic. 14		Dic.13	Variac.(%)	
Cliente público	1.232	64%	1.975	62%	-37,6%
Cliente privado	686	36%	1.189	38%	-42,4%

Dentro de la cartera contratada para la actividad de Construcción, se ha deducido el importe relativo al contrato adjudicado de la concesión "Rutas del Loa" por importe de 172 millones de euros. Aunque se trata de una adjudicación vigente de Grupo SANJOSE la Compañía entiende que por prudencia, las cifras de este contrato no deben informarse hasta el inicio efectivo del proyecto.

Dentro de la cartera contratada para la actividad de Concesiones y Servicios, se ha deducido el importe adjudicado de la concesión "Rutas del Loa" por importe de 855 millones de euros. Aunque se trata de una adjudicación vigente de Grupo SANJOSE la Compañía entiende que por prudencia, las cifras de este contrato no deben informarse hasta el inicio efectivo del proyecto.

2.3. Evolución del Grupo por segmentos

Construcción

Esta línea de actividad ha generado unos ingresos de 381,7 millones de euros durante el ejercicio de 2014, lo que representa una reducción del 10,6% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. La reducción se debe en su mayor parte a la actividad en mercado nacional, mientras que la actividad constructora del Grupo en mercados internacionales sigue incrementándose un ejercicio más.

El EBITDA del ejercicio 2014 se ha situado en 18,1 millones de euros, mejorando notablemente el dato correspondiente al ejercicio 2013, lo que muestra una evolución de mejora del 64,2% en la rentabilidad de esta línea de actividad, tendencia que la Compañía considera será sostenible y creciente en los próximos periodos.

Datos en Miles de Euro

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	381.671	427.126	-10,6%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	18.123	11.034	64,2%
Margen EBITDA	4,7%	2,6%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	8.448	876	864,7%
Margen EBIT	2,2%	0,2%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	1.887	2.827	-33,3%
Cartera (en millones de euros)	878	1.167	-24,7%

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

Datos en Miles de Euro

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	23.846	15%	9.279	4%	33.125	9%
Edificación no residencial	118.431	76%	213.793	95%	332.223	87%
Edificación residencial	3.983	3%	3.096	1%	7.079	2%
Industrial	9.243	6%	0	0%	9.243	2%
TOTAL	155.503	41%	226.168	59%	381.671	

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional correspondiente al ejercicio 2014 se sitúa en 226,2 millones de euros, con un aumento del 8,8% respecto al mismo periodo del ejercicio 2013, y en la actualidad, ya supone un 59% del total de esta línea de actividad (en ejercicio 2013 suponía un 49%).

Esta tendencia continuará en los próximos ejercicios debido al marcado componente internacional de la cartera contratada unido al importante volumen de licitación internacional del que SANJOSE Constructora está participando a través de sus diferentes sucursales y filiales en más de veinte países.

Inmobiliaria

Dentro de esta línea de actividad, se muestran las cifras relativas a la actividad inmobiliaria controlada por Grupo SANJOSE fuera del sub-Grupo San José Desarrollos Inmobiliarios.

Como se ha comentado en las notas explicativas de los estados financieros resumidos consolidados anteriores, el pasado 30 de diciembre de 2014 Grupo SANJOSE alcanzó un acuerdo con su pool de entidades financiadoras por el que se prevé la toma de control del sub-Grupo San José Desarrollos Inmobiliarios por parte de las mismas a lo largo del ejercicio 2015. Por dicho motivo, los activos y pasivos de este sub-Grupo han pasado a calificarse en los correspondientes epígrafes del balance como "**Activos no corrientes mantenidos para la venta**" y "**Pasivos**

vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" mientras que la aportación neta del sub-Grupo a la cuenta de resultados se recoge bajo la partida de **"Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas"**.

La cifra de negocios correspondiente al ejercicio terminado de 2014 para Grupo SANJOSE se sitúa en 32,2 millones de euros, lo que supone un descenso del 27,2% con respecto al ejercicio 2013.

El EBITDA en el ejercicio asciende a 10,5 millones de euros, y supone una reducción del 21,4% con respecto al obtenido en el mismo periodo del año anterior.

Datos en Miles de Euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	32.229	44.255	-27,2%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	10.485	13.335	-21,4%
Margen EBITDA	32,5%	30,1%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	10.748	18.911	-43,2%
Margen EBIT	33,3%	42,7%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	12.656	20.573	-38,5%

Grupo SANJOSE ha llevado a cabo una nueva valoración de los activos de la división inmobiliaria al cierre del semestre por parte de un experto independiente.

El Valor Bruto de los Activos (GAV) que se deriva del análisis de valoración mencionado muestra un importe de 251,9 millones de euros, con el detalle por tipología de bien que se presenta a continuación:

Datos en Miles de Euros

GAV Ajustado al %participación	Dic. 14		Dic.13		Variac.(%)
Terrenos y solares	98.550	39%	102.712	42%	-4,1%
Edificios en construcción	21.319	8%	11.248	5%	89,5%
Edificios construidos	32.252	13%	38.270	16%	-15,7%
Inversiones inmobiliarias	81.589	32%	74.021	30%	10,2%
Inmovilizado	18.179	7%	18.222	7%	-0,2%
TOTAL	251.889		244.473		3,0%

Energía

El importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio 2014 se sitúa en 11,3 millones de euros.

El margen sobre EBITDA de esta actividad de negocio correspondiente al ejercicio 2014 se sitúa en el 24,9%, mejorando el obtenido en el mismo periodo de 2013, lo que representa estabilidad y recurrencia.

El resultado se ve afectado por las provisiones realizadas como consecuencia de la amortización de gastos activados en proyectos adjudicados al Grupo en esta línea de actividad que sin embargo aún no están generando ingresos.

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad con unos ingresos contratados de 718 millones de euros, que se materializarán como mayor actividad del Grupo en un período aproximado de 20 años.

Datos en Miles de Euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	11.321	11.586	-2,3%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	2.816	2.630	7,1%
Margen EBITDA	24,9%	22,7%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-665	1.100	--
Margen EBIT	-5,9%	9,5%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-1.475	179	--
Ingresos previstos (en millones de euros)	718	803	-10,6%

Concesiones y Servicios

El importe neto de la cifra de negocios en el ejercicio 2014 se sitúa en 41,5 millones de euros, lo que supone un descenso del 61,7% respecto al mismo periodo de 2013.

El EBITDA se ha situado en 3,7 millones euros, suponiendo un margen del 8,9% frente al 7,7% que suponía en el ejercicio anterior. La disminución de la cifra de ingresos en relación con el ejercicio 2013 se justifica por la finalización de los Hospitales El Carmen Dr. Luis Valentín Ferrada de Maipú y el Hospital Clínico Metropolitano, Dra. Eloísa Díaz Insunza de La Florida en Chile.

Datos en Miles de Euros

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Dic. 14	Dic. 13	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	41.468	108.284	-61,7%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	3.684	8.368	-56,0%
Margen EBITDA	8,9%	7,7%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	-3.272	6.856	--
Margen EBIT	-7,9%	6,3%	
Resultado antes de impuestos de activ.continuadas	-388	-12.885	-97,0%
Cartera (en millones de euros)	322	1.194	-73,1%

Al cierre del ejercicio 2014, la cartera de ventas del Grupo en esta línea de actividad asciende a 322 millones de euros.

Dentro de la cartera contratada de esta área de actividad se ha deducido el importe adjudicado de la concesión "Rutas del Loa" por importe de 855 millones de euros. Aunque se trata de una adjudicación vigente de Grupo SANJOSE la Compañía entiende que por prudencia, las cifras de este contrato no deben informarse hasta el inicio efectivo del proyecto.

2.4. 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 2014, la posición de la deuda financiera neta ha variado de la siguiente manera:

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA

Datos en Miles de Euros

DETALLE DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	Dic. 14		Dic. 13		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	82.883	29%	68.758	30%	20,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	203.260	7%	159.581	70%	27,4%
Total posiciones activas	286.143	100%	228.339	100%	25,3%
Deuda financiera no corriente (**)	473.386	81%	222.320	12%	112,9%
Instr. financieros derivados pasivos no corrientes	31.697	5%	30.137	2%	5,2%
Deuda financiera corriente (*) (**)	78.130	13%	1.602.138	86%	-95,1%
Instr. financieros derivados pasivos corrientes	0	0%	75	0%	-100,0%
Total posiciones pasivas	583.213	100%	1.854.670	100%	-68,6%
TOTAL DFN	297.070		1.626.331		-81,7%

(*) 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 2014 es de 297,1 millones de euros frente a los 1.626,3 millones de euros del ejercicio 2013.

Dentro de la deuda financiera no corriente se incluyen 100 millones de euros con carácter de préstamo participativo, adicionalmente se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE por importe de 139,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2014. De ellos, 129,54 millones de euros se corresponden a la financiación de los Hospitales de Chile que ya han sido entregados y puestos en funcionamiento. El Grupo ha obtenido con posterioridad al cierre del ejercicio 2014, por parte del Ministerio de Obras Públicas de Chile, la resolución que otorga la puesta en servicio definitiva de los Hospitales El Carmen Dr. Luis Valentín Ferrada de Maipú y el Hospital Clínico Metropolitano, Dra. Eloísa Díaz Insunza de La Florida, lo que permitirá en próximos informes la consideración de esta deuda como sin recurso a Grupo SANJOSE.

Asimismo, Grupo SANJOSE y sus principales sociedades filiales han formalizado a 30 de diciembre los acuerdos de reestructuración de su deuda financiera con una amplia mayoría de sus entidades acreedoras, que representa un porcentaje superior al 75% del pasivo financiero y del 80% del valor de las garantías reales afectadas por dichos acuerdos.

Dichos acuerdos de reestructuración financiera están basados en un plan de viabilidad que fue informado favorablemente tanto por el asesor financiero de las entidades acreedoras como por el experto independiente designado por el registro mercantil y han supuesto la novación del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2009 y del conjunto de contratos de financiación bilaterales.

Los acuerdos de reestructuración financiera se han formalizado mediante la firma de un Acuerdo Marco, cuya finalidad es regular los términos y condiciones generales de la misma, y de tres contratos de financiación que regulan los tres perímetros en los que ha quedado dividida la deuda financiera del grupo y que se resumen a continuación:

a) Contrato de financiación de Constructora San José, S.A.

Un Tramo A por importe de 250 millones de euros, con vencimiento a cinco años, prorrogable en determinadas condiciones por un año más, con un calendario de amortización progresivo y adaptado al plan de negocio de la compañía, que contempla además un periodo de 28 meses de carencia de amortización de principal; y

Un conjunto de líneas de capital circulante que incluyen descuento, confirming y avales, puestas a disposición de Constructora San José, S.A., sus sucursales y filiales nacionales e internacionales.

El importe total de la financiación de circulante, asciende a 425 millones de euros y dotan a Grupo SANJOSE de líneas en importe suficiente para financiar sus contratos y operaciones para continuar desarrollando su expansión internacional.

b) Contrato de financiación de Grupo Empresarial San José, S.A.

Un segundo contrato de financiación sindicada con carácter de préstamo participativo, por importe de 100 millones de euros y con vencimiento bullet a cinco años, y que establece la capitalización de los intereses.

La amortización anticipada del importe de este contrato cuenta con determinadas primas de amortización a favor de Grupo SANJOSE en función de los plazos en que se lleve a cabo dicha amortización anticipada.

El principal de este contrato que no se atendiera al vencimiento sería convertible en acciones de Grupo SANJOSE con el límite del 35% del capital social actual de esta sociedad. Esta posible conversión se instrumentará mediante una emisión de warrants convertibles que el consejo de administración de Grupo SANJOSE someterá a la aprobación de la junta de accionistas, una vez obtenida la homologación judicial del acuerdo.

c) Contrato de financiación de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

Un tercer contrato de financiación sindicada por importe de 270 millones de euros, con vencimiento a 5 años y un calendario de amortización progresivo adaptado al plan de negocio de la compañía, que contempla además un periodo de 22 meses de carencia de amortización de principal.

El remanente de deuda derivado del contrato de financiación formalizado en 2009 no incluido en los tres contratos descritos anteriormente, que representa un importe aproximado de 743 millones de euros, será cancelado mediante la capitalización de dicha deuda en San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.

Con carácter previo a la citada capitalización, Grupo Empresarial San José, S.A. transmitirá a las entidades acreedoras de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. la totalidad de las acciones representativas del capital social de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de las que es titular.

Estas operaciones supondrán que los acreedores financieros de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. se conviertan en titulares del 100% de su capital social y se formalizarán como actuaciones de cierre de la operación.

Los acuerdos de reestructuración financiera firmados han sido presentados ante los juzgados de lo Mercantil de Pontevedra para obtener la homologación judicial de los mismos.

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 2014. 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.

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: Es el principal riesgo al que se encuentra expuesto el Grupo, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras que se ha detallado en la memoria. La Dirección Financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, ha formalizado 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

Como consecuencia del acuerdo de refinanciación acaecido con fecha 30 de diciembre de 2014, el Grupo se encuentra pendiente de finalizar el proceso de homologación judicial de dicho acuerdo, de manera que siguiendo el normal transcurso de hechos planificado en el mismo, el Grupo procederá a vender el Subgrupo Inmobiliario a los acreedores financieros sindicados, como parte de la contrapartida de la deuda sindicada española, que registraba dicho subgrupo a cierre del ejercicio 2014.

Adicionalmente, no existen otros hechos posteriores al 31 diciembre de 2014 que pudieran tener repercusión en el Grupo.

6. Información sobre la evolución previsible

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante el ejercicio 2013, el crecimiento del ejercicio 2014 y la mejora del PIB acaecida durante el año, así como las mejores previsiones para los ejercicios siguientes, hace pensar que la economía nacional se comportará en el 2015 mejor que en el 2014, dentro de un marco de crecimiento contenido mundial.

El aumento de las licitaciones públicas en general, respecto de 2013, junto con la espera de un mejor comportamiento en el sector privado, 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, actividad principal del Grupo.

En la actividad inmobiliaria, se observa que el ajuste de precios está tocando fondo, aumentando el volumen de ventas y el IPV respecto de los ejercicios anteriores. El aumento de la demanda interna, incrementada por la compra de viviendas debida a inversiones extranjeras, establece un panorama con cierta esperanza, que el Grupo intentará aprovechar para posicionarse en el mercado buscando mantener y mejorar, en la medida de sus posibilidades, el volumen de negocio en el ejercicio 2015.

De acuerdo con la encuesta de coyuntura de la exportación realizada por el Ministerio de Economía y Hacienda correspondiente al último trimestre del 2014, ha mejorado la opinión de las empresas encuestadas con respecto a la evolución de su cartera de pedidos actual, como las expectativas de carteras 3 y doce meses. El comportamiento de la cartera de pedidos en el cuarto trimestre mejora en todos los destinos, aunque todavía se mantiene con signo negativo para los países europeos no incluidos en la UE-28 (-1,7 puntos). Las previsiones para el próximo trimestre son también más optimistas que en trimestres anteriores, para todas las áreas de destino consideradas, excepto América del Norte y América Latina. En cuanto a las previsiones a un año, los países que una mayor proporción de las empresas exportadoras españolas considera como sus principales destinos vuelven a ser Alemania (39,0%) y Francia (36,2%). Por ello, en el área internacional el Grupo SANJOSE seguirá diversificándose geográficamente y por línea de negocio intentando potenciar las oportunidades de negocio en el extranjero.

De acuerdo con esta tendencia, en el ejercicio 2013 se entregaron y pusieron en funcionamiento los Hospitales de Chile, en los que se explotarán los servicios no sanitarios durante 15 años, lo que aportará ingresos recurrentes durante todo ese periodo.

Así mismo, durante el 2014, el consorcio formado por SANJOSE Constructora y Arabtec Constructions LLC a partes iguales, ha comenzado las obras del nuevo Hospital de Al Ain en Emiratos Árabes Unidos, adjudicado por el Abu Dhabi General Services, Musanada, por 900 millones de dólares (USD), que prevee.

También ha realizado el diseño y ha comenzado con los trabajos de rehabilitación y mantenimiento del tramo de 133 kilómetros de longitud Raebarely - Banda de la autopista nacional NH-232 en Uttar Pradesh, el estado más poblado de la India con más de 200 millones de habitantes. El diseño y la ejecución de las obras en esta carretera fueron adjudicadas recientemente a la compañía por el ente público "National Highways Authority of India", organismo administrador de la red de autopistas nacional de la India, por importe de 70 millones de dólares (USD) y un plazo estimado de ejecución de 30 meses.

En España, dentro de la política del Grupo de consecución de obras ante el aumento de la licitación pública acaecida en 2014 y previsible en los años venideros, el Ayuntamiento de Salamanca ha adjudicado a SANJOSE Constructora la concesión de obra pública para la terminación de la ampliación y reforma del complejo municipal del Parque Deportivo de la Aldehuela por 15 millones de €, así como la explotación de dicho complejo.

El Grupo seguirá trabajando en la misma dirección, buscando potenciar su presencia nacional, así como escrutando posibilidades de negocio en nuevos países donde establecerse. En cualquier caso, por todo lo anterior es previsible el aumento del peso internacional en la cifra de negocio del Grupo.

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 2014.

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 ha desarrollado diversos proyectos durante 2013, 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. Con este objeto, en el 2014 el Grupo ha consolidado el cierre técnico-económico de proyectos desarrollados en el 2013:

- Aprovechamiento de productos de reciclado en obras, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20110109 y por ACIE y certificado por EQA con número de certificado ITCE 176.462.
- Comportamiento estructural de capas granulares que componen el firme de carretera, financiado por el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industria con número de expediente IDI-20101292, y certificado por AENOR con número de certificado 068/1613/2012.

En 2014 se ha intentado potenciar el desarrollo de proyectos tecnológicos en el marco de expansión internacional en el que se mueve el Grupo, dada la contracción de la inversión nacional en el campo de la investigación. Así mismo, se espera una reactivación de la cartera de proyectos para el ejercicio 2015.

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 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:

	2014	2013
Capitalización * (miles de euros)	53.321	78.031
Nº de acciones (x 1.000)	65.026	65.026
Último precio período (euros)	0,82	1,2
Precio máximo período (euros)	1,49	1,64
Precio mínimo período (euros)	0,66	1,05
Volumen (miles de acciones)	24.338	16.888
Efectivo (miles de euros)	27.544	22.711

* 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.

Política de dividendos

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

Firma de los Administradores

Los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al ejercicio anual 2014 de “Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes”, integradas por el balance de situación resumido consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo resumidos consolidados, así como las Notas Explicativas, correspondientes al ejercicio anual 2014, y el Informe de Gestión Consolidado adjunto, han sido elaborados por el Consejo de Administración de “Grupo Empresarial San José, S.A.” en su reunión del día 25 de febrero de 2015.

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, los estados financieros resumidos consolidados elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros, en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Roberto Rey Perales

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