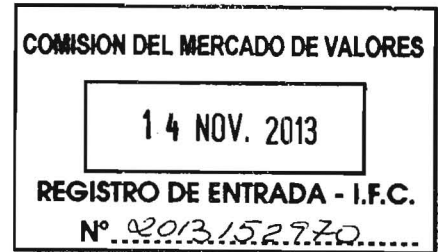


Comisión Nacional del Mercado de Valores.
Dirección General de Mercados.
Departamento de Informes Financieros y Corporativos
Edison, 4
28006 Madrid.



Su Ref. Número de Registro de Salida 2013162588.

14 de Noviembre de 2013

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta del pasado 23 de octubre de 2013 (Registro salida2013162588), por la que requiere al Grupo Empresarial San José, SA, (“Grupo SANJOSE”) determinada información en relación con las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio anual 2012, así como a los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2013, formuladas por el Consejo de Administración de Grupo SANJOSE, y remitidas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fechas 28 de febrero de 2013 y 31 de julio de 2013, respectivamente.

En contestación su requerimiento, dentro del plazo concedido por su oficio de 7 de noviembre (Registro de Salida 2013172376) les remitimos a continuación, en el mismo orden que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 85 de la Ley del Mercado de Valores.

La carta la Comisión y la contestación que se acompaña han sido conocidas por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración en sesiones celebradas los días 8 y 11, respectivamente, del presente mes.

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

Atentamente,

Fdp/ Javier Pérez-Ardá Criado
Secretario y Letrado Asesor del Consejo

CONTESTACIÓN AL REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DEL GRUPO SANJOSE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL 2012, ASÍ COMO A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEMESTRALES RESUMIDOS CONSOLIDADOS REFERIDOS AL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2013.

- 1. La deuda con entidades de crédito en los estados financieros consolidados de 30 de junio de 2013 asciende a 1.878.155 miles de € (1.935.648 miles de € al cierre de 2012). De este importe aproximadamente 291.688 miles de € vencen a corto plazo (177.748 miles de € en 2012). El presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2013, incluido en la nota 19.4 Exposición al riesgo de liquidez de la memoria de las cuentas anuales consolidadas de 2012, preveía una generación de caja negativa de 62.327 miles de €. Asimismo, los flujos de efectivo generados por las operaciones al cierre de 2012 supusieron 131.028 miles de € (44.833 miles de € en 30 de junio de 2012), importes muy inferiores a los vencimientos de deuda financiera a corto plazo.*

En este sentido, el informe de revisión limitada que acompaña los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2013 incluye un párrafo de énfasis en el que se indica que “el grupo ha alcanzado en el mes de julio de 2013 un acuerdo con las entidades financieras acreedoras para el aplazamiento de determinados vencimientos de deuda sindicada correspondientes al ejercicio 2013”. La nota 13.4. Créditos sindicados de los estados financieros intermedios añade que “el 19 de julio de 2013 el grupo ha procedido a novar el vencimiento de la presente deuda sindicada, procediendo a la amortización de un importe de 20 millones de €, y posponiendo el importe restante de la cuota del ejercicio 2013 conjuntamente con la cuota correspondiente al ejercicio 2014. Esta novación permite acomodar los flujos de efectivo del grupo a los compromisos financieros exigibles [...] En este contexto, el presupuesto de tesorería actualizado del grupo contempla el cumplimiento de las obligaciones financieras, teniendo en cuenta además de la tesorería disponible y la generada por las operaciones, la procedente de las potenciales desinversiones de activos inmobiliarios y, en su caso, la obtención de acuerdos adicionales de vencimiento de deuda”.

En relación con lo anterior, facilite:

Petición 1.1: *Importe total de la deuda financiera con vencimiento en los doce meses siguientes al cierre del primer semestre de 2013 (NIC 1 p61).*

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, p.61, “..una entidad revelará el importe esperado a recuperar o a cancelar después de los doce meses para cada partida de activo o pasivo que combine importe a recuperar o a cancelar: a) dentro de los doce meses siguientes..., b) después de los doce meses tras esa fecha”.

Grupo SANJOSE, en el cierre de sus cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012, en la Nota 16, informó que el importe total de los pasivos financieros

corrientes ascendía a 391.618 miles de euros¹, incluyéndose en dicho importe pasivos financieros con un vencimiento superior a los doce meses por un total de 210.365 miles de euros (importe correspondiente a la parte a largo plazo de los préstamos hipotecarios sobre existencias). En consecuencia, el importe de la deuda financiera con vencimiento en los doce meses siguientes a fecha 31 de diciembre de 2012 ascendía a 181.253 miles de euros.

Grupo SANJOSE elabora estados financieros semestrales resumidos consolidados de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, con el propósito 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 semestre, y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas.

En virtud de lo anterior, el Grupo SANJOSE incluye en las citadas notas semestrales las principales actuaciones y modificaciones sucedidas en el primer semestre del ejercicio 2013 con respecto a la financiación sindicada en España y en Chile, indicando las cantidades con vencimiento en los próximos doce meses, al considerar estas financiaciones como las más significativas del Grupo, representando el 78,5% del total deuda financiera del Grupo a la fecha.

A fecha 30 de junio de 2013, según se establece en la Nota 13 de las notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados del Grupo SANJOSE correspondientes al primer semestre del ejercicio 2013, el importe total de los pasivos financieros corrientes ascendía a 449.772 miles de euros², incluyéndose en dicho importe pasivos financieros con un vencimiento superior a los doce meses por un total de 179.440 miles de euros (importe correspondiente a la parte a largo plazo de los préstamos hipotecarios sobre existencias). En consecuencia **el importe de la deuda financiera con vencimiento en los doce meses siguientes a 30 de junio de 2013 ascendía a 270.332 miles de euros.**

***Petición 1.2:** El presupuesto de tesorería actualizado del Grupo para los ejercicios 2013 y 2014, y su grado de cumplimiento a la fecha de contestación a este requerimiento, señalando específicamente los flujos de caja previstos y reales que se generan por operaciones ordinarias y por desinversiones de activos.*

Según se informa en la Nota 13.4 de las notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados del Grupo SANJOSE correspondientes al primer

¹ Dicho importe se compone de “Deudas con entidades de crédito”, “Derivados financieros” y “Otros pasivos financieros”, por importes de 387.815, 58 y 3.745 miles de euros, respectivamente.

² Dicho importe se compone de “Deudas con entidades de crédito”, “Derivados financieros” y “Otros pasivos financieros”, por importes de 448.104, 55 y 1.613 miles de euros, respectivamente.

semestre del ejercicio 2013, *“el 19 de julio de 2013 el Grupo ha procedido a novar el vencimiento de la presente deuda sindicada, procediendo a la amortización de un importe de 20 millones de euros, y posponiendo el importe restante de la cuota del ejercicio 2013 conjuntamente con la cuota correspondiente al ejercicio 2014”*.

La deuda bancaria de Grupo SANJOSE es principalmente deuda asociada a la Actividad Inmobiliaria. Dicha deuda cuenta con el respaldo de los activos inmobiliarios de la División Inmobiliaria del Grupo, estando recogida en su mayor parte en el Contrato de Financiación suscrito por el Grupo con el sindicato de Entidades Financiadoras el 22 de abril de 2009, con vencimiento final el 22 de abril de 2015.³ En la actualidad el Grupo SANJOSE se encuentra en conversaciones con las Entidades Financiadoras, de acuerdo a lo previsto en la Novación del Contrato de Financiación firmada el 19 de julio de 2013, analizando y revisando las principales magnitudes económicas y financieras, así como las perspectivas de evolución del negocio, con la finalidad de definir la adecuada estructura financiera del Grupo, que permita el desarrollo futuro de los negocios y el mantenimiento y creación de valor para todas las partes implicadas.

En este contexto de deuda, y considerando la evolución prevista a corto plazo en el sector inmobiliario, se están manejando diversos escenarios de estructura financiera óptima, de cuya definición y con el acuerdo de las entidades financieras se obtendrá el presupuesto de caja del Grupo actualizado para el ejercicio 2013, así como el correspondiente al ejercicio 2014 que, por lo tanto, no se encuentran actualmente disponibles.

Grupo SANJOSE, en el cierre de sus cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012, en la Nota 19.4, informó al respecto de las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado del Grupo para el ejercicio 2013. Los principales aspectos a destacar al respecto de su grado de cumplimiento a la fecha actual, son los siguientes:

- a) La evolución de la actividad de contratación y ejecución de contratos en el Grupo, bien por existir demoras en el inicio de ciertos contratos, bien por presentar un ritmo de ejecución distinto al estimado, se sitúa en el ejercicio 2013 por debajo de lo inicialmente previsto, generando desviaciones negativas en cuanto a la generación de caja derivada de operaciones ordinarias.

³ A pesar de la evolución negativa que ha sufrido el mercado inmobiliario en España en los últimos años, así como el efecto derivado de esta situación en el valor de los activos inmobiliarios (fuerte caída de precios de mercado), cabe destacar que el valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo SANJOSE (2.040 millones de euros a 31 de diciembre de 2012, según valoración realizada por experto independiente: Savills España, S.A.) es superior al importe de su deuda bancaria (información incluida en las Notas 8.3 y 12 de la memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2012).

- b) En el presupuesto de tesorería para el ejercicio 2013, incluido en la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2013, el Grupo SANJOSE contemplaba la realización de inversiones requeridas para la ejecución y desarrollo de la actividad ordinaria (principalmente en el área internacional), que a la fecha actual su realización aún no han sido requerida, suponiendo por tanto desviaciones positivas en los flujos de caja previstos.
- c) Durante el primer semestre del ejercicio 2013, el Grupo perfeccionó la operación de venta de un edificio de oficinas situado en París, obteniendo una liquidez de aproximadamente 20 millones de euros. Dicha operación de desinversión de activos inmobiliarios no estaba contemplada en el presupuesto de tesorería inicial para el ejercicio 2013. Durante el ejercicio 2013 no se ha llevado a cabo ventas de inversiones inmobiliarias adicionales a la descrita.
- d) En el presupuesto de tesorería que se incluyó en la memoria se contemplaba hacer frente a la amortización de la cuota del préstamo sindicado que el Grupo tiene otorgado en España, correspondiente al mes de abril de 2013, por importe de 77 millones de euros. En virtud del acuerdo de novación alcanzado el 19 de julio de 2013, dicho pago no se llevó a cabo en el primer semestre, habiendo procedido a amortizar en el tercer trimestre del ejercicio un importe de 20 millones de euros, acordando posponer el importe restante a la fecha del siguiente vencimiento de deuda, que se establece en abril del ejercicio 2014, previéndose en dicho acuerdo la posibilidad de pago anticipado de la parte de cuota aplazada a través de la venta de determinados activos inmobiliarios. De esta forma quedaron cubiertas las obligaciones financieras del Grupo SANJOSE en lo referente a la deuda financiera sindicada en España para el ejercicio 2013.
- e) Adicionalmente, en el presupuesto de tesorería de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012 se contemplaba hacer frente a la amortización de las cuotas a corto plazo de los préstamos hipotecarios relacionados con existencias inmobiliarias, principalmente, por importe de aproximadamente 25 millones de euros. Durante el ejercicio 2013, debido principalmente a las desviaciones que se están poniendo de manifiesto en las entregas de promociones inmobiliarias con respecto a lo previsto, la previsión actualizada de amortización de cuotas de préstamos hipotecarios relacionados con existencias inmobiliarias para el ejercicio 2013 asciende a aproximadamente 10 millones de euros⁴.

⁴ Estimación subordinada a la definición final del escenario de estructura financiera óptima, de cuya definición y acuerdo con las entidades financieras se obtendrá el presupuesto de caja actualizado del Grupo para los ejercicios 2013 y 2014.

Petición 1.3: *Cualquier otra información que sea relevante en relación con este asunto (potenciales acuerdos con entidades de crédito, aspectos significativos del acuerdo de refinanciación de 19 de julio de 2013, etc.)*

Los aspectos que se entendieron significativos al respecto del acuerdo de novación del préstamo sindicado alcanzado el 19 de julio de 2013 fueron expuestos detalladamente en la Nota 13.4 de las notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados del Grupo SANJOSE correspondientes al primer semestre del ejercicio 2013.

Nada significativo que reseñar adicional a lo anteriormente indicado. En el caso de que se produzcan hechos significativos en relación con las obligaciones financieras del Grupo, se informará con máxima diligencia e inmediatez.

-
2. *En relación con los ingresos y gastos derivados de los servicios de construcción o mejora de las infraestructuras que se destinan a la concesión, el párrafo 14 de la CINIIF 12 establece que el operador “debe contabilizar los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los servicios de construcción o de mejora de acuerdo con la NIC 11”. Por su parte, el párrafo 34 de los fundamentos de las conclusiones de la citada interpretación revela que “En el CINIIF se destacó que los ingresos de actividades ordinarias totales no son iguales a las entradas totales de efectivo. La razón de este resultado es que, cuando el operador recibe un activo intangible en contrapartida por sus servicios de construcción, hay dos conjuntos de flujos de entrada y salida y no uno. En el primer conjunto, los servicios de construcción se intercambian por el activo intangible en una permuta con la concedente. En el segundo conjunto, al activo intangible recibido de la concedente se usa para generar flujos de efectivo procedentes de los usuarios del servicio públic.[...]”. El ejemplo número 2 que acompaña a esta interpretación es también ilustrativo de este tratamiento contable. Por otro lado, el párrafo 21 de los ejemplos ilustrativos de la NIC 18 Ingresos señala los criterios a tener en cuenta para determinar si una entidad actúa como principal o como agente con la venta de bienes o prestaciones de servicios.*

Grupo SAN JOSÉ no facilita en su memoria consolidada información alguna del tratamiento contable adoptado en relación con los ingresos y gastos correspondientes a los servicios de construcción o mejora de las infraestructuras que se van a destinar a la concesión.

En relación con este asunto deberá facilitarse:

Petición 2.1: *El tratamiento contable adoptado por la sociedad en relación con los ingresos y gastos correspondientes a los servicios de construcción o mejora, en cada uno de los siguientes casos: i) Cuando la construcción o mejora la realiza el Grupo SANJOSE; ii)*

Cuando la construcción o mejora se encarga a un tercero ajeno al Grupo. En particular, se deberá revelar en cada caso si estos ingresos y gastos se registran por su importe bruto o se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en términos netos.

En la práctica totalidad de las concesiones del Grupo SANJOSE la construcción ha sido realizada por sociedades pertenecientes al propio Grupo. En este sentido, los ingresos y gastos relacionados con los servicios de construcción o mejora de las infraestructuras se registran por su importe bruto (registro de las ventas y el coste de ventas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo), reconociéndose en las cuentas anuales consolidadas el margen de construcción.

Cuando la realización de estos servicios de construcción o mejora están referidos a infraestructuras realizadas por sociedades del Grupo, en el marco de contratos de concesión de los cuales el Grupo es adjudicatario:

- a) Si, en aplicación de lo establecido en la CINIIF 12, dicha infraestructura se registra en el epígrafe “Activo intangible” del balance de situación consolidado, en concreto como “Concesiones administrativas y patentes”, según se cita en la Nota 4.3 de memoria consolidada que se integra en las cuentas anuales consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2012, los ingresos en la fase de construcción o mejora se reconocen según el grado de avance económico de acuerdo a lo establecido en la NIC 11.

A 31 de diciembre de 2012 y a 30 de junio de 2013, en el epígrafe “Activo Intangible – Acuerdos de Concesión”, el Grupo SANJOSE incluye el registro de diversas instalaciones asociadas al segmento de energía. La construcción y puesta en marcha de todas ellas fue previa al 1 de enero de 2012. Actualmente se encuentran en fase de explotación. En consecuencia, ni en el ejercicio 2012 ni en el primer semestre del ejercicio 2013, el Grupo SANJOSE ha registrado ingresos o gastos correspondientes a los servicios de construcción o mejora relacionados con las infraestructuras anteriormente citadas.

- b) Si, en aplicación de lo establecido en la CINIIF 12, dicha infraestructura se registrara en el epígrafe “Otros activos financieros no corrientes” del balance de situación consolidado, en concreto como “Otras inversiones” (Nota 13.4.3 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012), el reconocimiento de los ingresos en la fase de construcción o mejora se realizará igualmente según el grado de avance económico, de acuerdo a lo establecido en la NIC 11. Así se pone de manifiesto en la Nota 4.3. de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012.

En relación a este tipo de activos, el Grupo SANJOSE se encuentra actualmente en fase de construcción de dos hospitales en Chile, en el marco de un contrato de concesión del cual es adjudicatario el propio Grupo. Referido a este proyecto:

- b.1) La concesión contempla la obligación del concesionario de la construcción y parte de la explotación de dos hospitales en Chile. La sociedad del Grupo concesionaria es “Sociedad Concesionaria San Jose – Tecnocontrol, S.A.”, que a su vez mantiene subcontratada la construcción de los hospitales a la sociedad del Grupo “San José Constructora Chile Limitada”. “Grupo Empresarial San José, S.A.” participa de una forma indirecta en el 100% del capital social de dichas sociedades.

- b.2) Los ingresos y gastos asociados a la construcción de dichos hospitales están reconocidos directamente por la sociedad del Grupo “San José Constructora Chile Limitada”, de acuerdo a lo establecido en la NIC 11: los ingresos según el grado de avance económico, registrándose como mayor importe neto de la cifra de negocios del ejercicio; y los gastos en base a su devengo (corriente real), registrándose en base a su naturaleza. En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012, así como en los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2013, figuran tanto los ingresos como los gastos asociados a este proyecto, por su importe bruto (sin neteo alguno entre ambas partidas).

Petición 2.2: *Cómo se reflejan estos ingresos y gastos en la información segmentada incluida en la Nota 6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio de la memoria consolidada de 2012.*

En relación con la clasificación de los ingresos por la actividad desarrollada en el marco de contratos de concesión clasificados bajo el modelo de activo financiero, hay que mencionar que la CINIIF 12 no trata específicamente la clasificación contable de tales ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. La citada CINIIF incluye un ejemplo donde dichos ingresos son denominados como ingresos financieros, si bien, en cualquier caso, debe mencionarse que los ejemplos incluidos en dicha norma, acompañan a la CINIIF 12 pero en ningún caso son parte de la propia norma. Por todo ello, Grupo SANJOSE considera que la clasificación contable de los ingresos derivados de este tipo de contratos es una cuestión que debe estar sujeta a los requerimientos generales establecidos en la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros.

En este sentido, la presentación de los ingresos y gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias debe considerar la naturaleza y función de tales partidas, así como su relevancia para comprender adecuadamente la situación financiera de una entidad en el contexto específico de su negocio. En cualquier caso, este análisis requiere una

consistencia general en la presentación de cada una de las partidas, con el fin de evitar que la información financiera pueda contener errores de interpretación.

Adicionalmente, la NIC 18, p.7, define como ingreso de actividades ordinarias “la entrada bruta de beneficios económicos durante el período, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que la entrada dé lugar a un aumento en el patrimonio que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de este patrimonio”. En opinión del Grupo SANJOSE, la actividad de las sociedades concesionarias del Grupo, donde se incluyen los ingresos en aquellas concesiones clasificadas bajo el modelo de activo financiero, debe ser clasificada como ordinaria, por cuanto forma parte, en sí misma, del objetivo general de actuación del Grupo, ejercido regularmente.

Según se ha dicho en la respuesta a la petición de información anterior, durante el ejercicio 2012 y primer semestre del ejercicio 2013, el Grupo ha registrado ingresos y gastos relacionados con la construcción de infraestructuras en el marco de contratos de concesión, prácticamente de forma exclusiva los referidos al proyecto de construcción de dos hospitales en Chile⁵.

De cara a la información por segmentos de negocio que se presenta en la Nota 6.2 de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2012, así como en la Nota 5 de las notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2013, **los ingresos y gastos correspondientes a los servicios de construcción o mejora de infraestructuras asociadas a contratos de concesión se incluyen en el segmento “Construcción”**.

Petición 2.3: *En caso de netear ambos importes, se deberá:*

- *Justificar las razones por las cuales la sociedad aplica este tratamiento contable, teniendo en cuenta lo establecido en la CINIIF 12.*
- *Detallar los importes brutos que corresponden a los ingresos y a los gastos, respectivamente, y*
- *En relación con la elaboración de los próximos estados financieros anuales y semestrales, se deberá tener en cuenta lo establecido por la CINIIF 12 y registrar, en su caso, los ingresos y gastos correspondientes a los servicios de construcción o mejora de las infraestructuras en la cuenta de pérdidas y ganancias por su importe bruto, salvo aquellos casos puntuales en los que se pueda justificar que la sociedad*

⁵ El importe neto de la cifra de negocios que aporta al Grupo SANJOSE la actividad llevada a cabo en relación al contrato de concesión en Chile mencionado, durante el ejercicio 2012 y primer semestre del ejercicio 2013, asciende a 103.140 y 47.613 miles de euros, respectivamente. Así mismo, el gasto financiero neto (retribución de la deuda financiera menos los ingresos financieros por retribución de las posiciones de liquidez) asociado a dicha actividad asciende a 10.699 y 7.240 miles de euros, respectivamente, en cada uno de los períodos mencionados.

concesionaria actúa como agente y no como principal, y no está expuesta por tanto a los riesgos y beneficios significativos asociados a su construcción. En este sentido, se aplicará lo prescrito por la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Según lo comentado, el Grupo SANJOSE registra los ingresos y gastos correspondientes a los servicios de construcción o mejora de las infraestructuras realizadas en el marco de contratos de concesión **en base a su devengo, por su importe bruto** (sin neteo alguno entre ambas partidas).

-
- 3.** *El grupo tiene inversiones contabilizadas por el método de la participación en la sociedades Desarrollo Urbanístico Chamartín (DUCH) y Panamerican Mall, con un valor en libros de 21.933 miles de € y 18.668 miles de €, respectivamente, según figura en la nota 11 Inversiones contabilizadas por el método de la participación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. El importe en los estados financieros resumidos consolidados a 30 de junio de 2013 asciende a 21.718 y 18.601 miles de €, respectivamente.*

En relación con estas inversiones, las notas 8 Inversiones Inmobiliarias y 12 Existencias de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 informan de que el valor razonable correspondiente al porcentaje de las inversiones inmobiliaria y existencias de las sociedades asociadas es de 32,1 millones € y 110 millones €, respectivamente, siendo su valor en libros 15,3 y 46 millones €, lo que supone unas plusvalías tácitas de aproximadamente 80,8 millones €.

Asimismo, la Nota 11 “Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación” facilita de forma agregada los activos totales y el importe neto de la cifra de negocios de las sociedades asociadas.

Respecto a lo anterior:

Petición 3.1: *Describanse la metodología y principales hipótesis tomadas en consideración en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios relacionados con las inversiones en asociadas mencionadas en este punto (Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A. – DUCH, y Panamerican Mall), indicando específicamente en qué medida se han tenido en consideración las incertidumbres existentes relacionadas con la denominada “operación Chamartín”.*

En las Notas 8.3 y 12 de la memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2012 se informaba al respecto del valor razonable de las inversiones

inmobiliarias y de las existencias, respectivamente, ascendiendo a un importe total de 2.040 millones de euros.

Así mismo, en dichas Notas se daba información del valor razonable de los activos inmobiliarios propiedad de las sociedades asociadas (inversiones inmobiliarias y existencias), correspondiente al Grupo SANJOSE en virtud de su porcentaje de participación en éstas, ascendiendo a 142,1 millones de euros.

La información referida al valor razonable de los activos inmobiliarios de sociedades asociadas que se incluye en la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012, hace referencia a las siguientes sociedades asociadas:

- Panamerican Mall, S.A.
- Pontegrán, S.L.
- Antigua Rehabitalia, S.A.

No se incluye importe alguno referente al resto de participaciones en sociedades asociadas considerando las siguientes razones:

- 1) Porque su negocio no es inmobiliario y, en consecuencia, no tienen activos inmobiliarios en su balance (“Corporación San Bernat, SCR, SA”, “Fingano, S.A.”)
- 2) Porque son sociedades inactivas y, adicionalmente, no tienen activos inmobiliarios en su balance (“Villa del Prado Patrimonio, S.L.”, “Villa del Prado Gestión, S.L.”)
- 3) Porque, aun siendo sociedades con actividad catalogada como inmobiliaria, no tienen propiedades inmobiliarias en su balance, o bien, éstas pudieran estar en un grado de desarrollo poco avanzado (“Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.”)

- **Valor razonable de los activos inmobiliarios relacionados con la inversión en “Panamerican Mall, S.A.”:**

El Grupo SANJOSE participa en el 20% del capital social de la sociedad “Panamerican Mall, S.A.”, sociedad con domicilio social en Buenos Aires, Argentina, y cuya actividad principal se centra en la gestión inmobiliaria del centro comercial “Dot Baires Shopping”.

De forma semestral, el Grupo SANJOSE encarga a un experto independiente la valoración de sus activos inmobiliarios, entre los que se incluye igualmente los activos inmobiliarios propiedad de sociedades asociadas. En los últimos ejercicios, se ha contratado a SAVILLS ESPAÑA, S.A.

El Grupo SANJOSE identifica como valor razonable de los activos inmobiliarios el valor resultante del proceso de valoración citado. La metodología y principales hipótesis tomadas en consideración por el valorador en referencia a los activos inmobiliarios del Grupo depende de la tipología de activo que se está valorando, teniendo en cuenta las características urbanísticas y jurídicas en las que se encuentra cada activo, no distinguiendo si dichos activos son propiedad de sociedades del grupo, o bien de sociedades asociadas.

En lo referente al centro comercial “Dot Baires Shopping”, único activo inmobiliario de Panamerican Mall, S.A., la metodología y principales hipótesis de valoración utilizadas en la valoración realizada por el experto independiente, son las siguientes:

- Valoración según un método residual
- Exit yield: 10%
- Situación urbanística: construido y en explotación
- Clasificación del suelo: suelo urbano consolidado
- Calificación: terciario
- Sup.construida comercial: 49.656 m²
- Sup.construida oficinas: 11.241 m²
- Sup.alquilada: 100%

- **Valor razonable de los activos inmobiliarios relacionados con la inversión en DUCH:**

El Grupo SANJOSE participa en el 27,5% del capital social de la sociedad “Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.” (DUCH). Dicha sociedad se constituyó en el ejercicio 1993, consistiendo su actividad en el desarrollo urbanístico de los terrenos propiedad de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) y RENFE Operadora, sitios en los ámbitos APR 08.03 “Prolongación de la Castellana” y APE 05.27, ambos en el municipio de Madrid, para su posterior explotación inmobiliaria.

El principal activo de esta sociedad lo constituye el epígrafe “Existencias – Terrenos y Solares”, que a fecha 31 de diciembre de 2012 ascendía a un total de 76.657 miles de euros. En dicho importe se recogen los costes incurridos en el proyecto inmobiliario que está desarrollando dicha sociedad, principalmente compra de aprovechamientos urbanísticos, realización de estudios técnicos, honorarios de arquitectos, asesores jurídicos y urbanísticos, etc.).

El estadio actual del proyecto, tanto en lo referente a la naturaleza de sus activos (en su mayor parte activación de gastos incurridos), las actuales incertidumbres y variaciones habidas en el desarrollo urbanístico desde su diseño original hasta la

actualidad, así como a los trámites administrativos, jurídicos y urbanísticos que están pendientes de realizar, y a pesar de que los Administradores de la sociedad participada no presenten dudas sobre la viabilidad del proyecto⁶, lleva al Grupo SANJOSE a **no incluir importe alguno referente a esta sociedad participada al respecto de la información del valor razonable de los activos inmobiliarios relacionados con las inversiones en asociadas** que figura en la memoria consolidada del ejercicio 2012 y notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2013.

***Petición 3.2:** Facilite el importe acumulado de los pasivos y del resultado del período de las sociedades contabilizadas por el método de participación, según establece el párrafo 37.b) de la NIC 28 Inversiones en Asociadas.*

En la Nota 12 de la memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2012 se da información al respecto del importe total de activos y de importe neto de la cifra de negocios del conjunto de sociedades asociadas en las que participa el Grupo.

El importe acumulado de los pasivos a 31 de diciembre de 2012 y del resultado del ejercicio 2012 de las sociedades contabilizadas por el método de participación, son los siguientes:

- Pasivos:	203,4 millones de euros⁷
- Resultado del ejercicio:	-4,1 millones de euros⁸

4. *El Anexo III de la memoria de las cuentas anuales consolidadas informa sobre los negocios conjuntos incluidos en la consolidación, ascendiendo el coste total de las participaciones a 23,3 millones €.*

En relación con estas sociedades:

⁶ En consecuencia, Grupo SANJOSE no mantiene dudas sobre la recuperabilidad futura de la inversión mantenida.

⁷ Cifra agregada del total pasivo a 31 de diciembre de 2012 de cada una de las sociedades asociadas en las que participa el Grupo a dicha fecha.

⁸ Cifra agregada del total resultado del ejercicio 2012 de cada una de las sociedades asociadas en las que participa el Grupo a 31 de diciembre de 2012.

Petición 4.1: *Facílitese información sobre los importes totales de activos corrientes y a largo plazo, pasivos corrientes y a largo plazo e ingresos y gastos relacionados con las participaciones en negocios conjuntos, según establece el párrafo 56 de la NIC 31 Participaciones en negocios conjuntos.*

En las cuentas anuales del Grupo SANJOSE se incluye la información referente a los estados financieros de sus sociedades multigrupo (negocios conjuntos), en la medida que éstas aporten cifras relevantes, en la Nota de la memoria que corresponda a dicha información relevante.

En referencia a las sociedades multigrupo (negocios conjuntos) que se incluyen en los estados financieros consolidados, la información financiera en términos agregados a fecha 31 de diciembre de 2012, según los requerimientos de información establecidos en la NIC 31, p.56, es la siguiente⁹:

- Activos corrientes:	39,7 millones de euros
- Activos a largo plazo:	21,3 millones de euros
- Pasivos corrientes:	56,4 millones de euros
- Pasivos a largo plazo:	16,3 millones de euros
- Total ingresos:	7,7 millones de euros
- Total gastos:	15,8 millones de euros

5. *La nota 2.4 d) de la memoria consolidada del ejercicio 2012 señala que, en la medida que el grupo mantiene una relación de dominio compartido en la sociedad “Pinar de Villanueva, S.A.” se ha procedido a consolidar esta sociedad por el método de integración proporcional. A 31 de diciembre de 2011 se consolidaba siguiendo el método de puesta en equivalencia. El porcentaje de participación de esta sociedad, al igual que en el ejercicio anterior, es del 50%, según se detalla en el Anexo III de la memoria consolidada.*

A 30 de junio de 2013 esta sociedad se ha vuelto a consolidar por el método de la participación ya que según consta en la nota 2.1. Principios contables de los estados financieros resumidos consolidados, con fecha 1 de enero el Grupo SAN JOSÉ ha ejercitado la facultad que le confiere la NIC 31, habiendo procedido a integrar a partir de dicho momento las participaciones en sociedades controladas conjuntamente mediante el método de participación. El coste neto de

⁹ Importes agregados en base a los estados financieros del ejercicio 2012 de las sociedades multigrupo en las que participa el Grupo a 31 de diciembre de 2012.

la participación que mantiene el grupo en esta sociedad es de 7.413 miles € (7.794 miles € en 2012)

A este respecto:

Petición 5.1: *Referido a la participación del Grupo en “Pinar de Villanueva, S.A.”, detalle las razones que justifican el cambio del método de consolidación en el ejercicio 2012, indicando qué aspectos determinan que existe una relación de dominio compartido en lugar de influencia significativa.*

En la Nota 2.4.d, párrafo 14, de la memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2012, se proporcionaba detalle del efecto en las cifras consolidadas que tuvo dicho cambio del método de consolidación referido a las sociedades “Otoño, S.L.” y “Pinar de Villanueva, S.A.” a fecha 1 de enero de 2012, habiendo supuesto en conjunto un incremento de activos y pasivos del Grupo por importes de 0,9 y 0,5 millones de euros, respectivamente.

Pinar de Villanueva, S.A. es una sociedad en la que participa el Grupo SANJOSE en el 50% de su capital social, a raíz de la operación pública de adquisición de acciones (OPA) que el Grupo lanzó sobre la sociedad cotizada “Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.” (Grupo Parquesol) en el ejercicio 2007, perfeccionada en enero del ejercicio 2008.

Grupo Parquesol clasificaba esta sociedad como asociada, procediendo a su integración en las cuentas anuales consolidadas utilizando el método de participación (puesta en equivalencia).

Con fecha 1 de enero de 2012 el Grupo SANJOSE procedió a consolidar esta sociedad por el método de integración proporcional debido a que, durante el propio ejercicio 2012 se constató que el método utilizado previamente no se adecuaba a lo establecido en el marco normativo de aplicación en dicho ejercicio:

-sociedad participada al 50% por “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” (sociedad del Grupo SANJOSE) y por Zarzuela, S.A.

-tal como se establece en los estatutos sociales, el órgano de administración se compone de dos administradores mancomunados.

-que, en la operativa habitual de la sociedad, aunque el encargado de la llevanza de los libros contables y de la administración en general es Zarzuela, S.A., las decisiones empresariales son tomadas conjuntamente por los dos socios, sin que exista ningún pacto entre accionistas que ceda temporal o permanentemente la capacidad de toma de decisión a uno de ellos.

En consecuencia, se puso de manifiesto la existencia de un **control conjunto**, concluyendo sobre la inconsistencia en la aplicación del criterio de puesta en equivalencia para esta sociedad que se había llevado a cabo hasta el cierre del ejercicio 2011, procediendo a cambiarlo por el de integración proporcional a partir del 1 de enero de 2012, sin modificar la información comparativa de haber considerado este efecto, por ser muy poco significativo en la imagen fiel del balance consolidado del Grupo.

-
6. *La Nota 12 - Existencias de la memoria consolidada de 2012 menciona que formando parte del saldo de este epígrafe figura un solar situado en Marbella, por un coste neto de 19.437 miles € (18.282 miles € a 30 de junio de 2013). En relación con este solar existen reclamaciones judiciales pendientes por asociaciones locales que han derivado en la suspensión de los efectos de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Marbella y la paralización de las obras en la parcela mencionada.*

Petición 6.1: *Describanse la metodología y principales hipótesis tomadas en consideración en la determinación del valor neto de realización de este solar, indicando específicamente en qué medida se han tenido en consideración los aspectos descritos en el párrafo anterior (reclamaciones judiciales existentes).*

Como se menciona en la respuesta a la petición de información 3.1. anterior, de forma semestral, el Grupo SANJOSE encarga a un experto independiente (SAVILLS ESPAÑA, S.A.) la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios.

El Grupo SANJOSE identifica como valor razonable de los activos inmobiliarios el valor resultante del proceso de valoración citado. La metodología y principales hipótesis tomadas en consideración por el valorador en referencia a los activos inmobiliarios del Grupo depende de la tipología de activo que se está valorando, no distinguiendo si dichos activos son propiedad de sociedades del grupo, o bien de sociedades asociadas.

En lo referente al solar mencionado, sito en Marbella, la metodología y principales hipótesis tomadas en consideración por el experto independiente en la determinación del valor neto de realización de este solar a 31 de diciembre de 2012, han sido las siguientes:

- Valoración según un método residual dinámico.
- TIR: 14%
- Situación urbanística: suelo en planeamiento con aprobación provisional de la modificación puntual del PGOU.

- Clasificación del suelo: urbano consolidado
- Calificación: residencial
- Sup.edificable total: 30.000 m2
- Los costes de construcción tomados han sido incrementados con costes directos e indirectos de construcción, comercialización y **jurídicos**.
- Se han estudiado los datos registrales y fichas urbanísticas.

Como se menciona, en el proceso de valoración realizado por el experto independiente, **se ha tenido en consideración la situación jurídica que pesa actualmente sobre este activo, tanto en la cuantificación de futuros costes, como en su efecto en el momento previsto para su realización.**

7. A 31 de diciembre de 2012 el grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 56,8 millones € (54,2 millones € a 30 de junio de 2013), habiendo entregado cantidades a cuenta por importe total de 23 millones € (22,7 millones € a 30 de junio de 2013).

En relación con estos compromisos:

Petición 7.1: Detallen el importe de los contratos de promesa (de ejercicio obligatorio) y de opción de compra.

En la Nota 12.3 de la memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2012, se informa al respecto de los anticipos registrados por el Grupo referidos a contratos de promesa de compra de terrenos y solares. A 31 de diciembre de 2012, el importe total de estos anticipos entregados ascendía a 23,1 millones de euros, siendo el importe total de dichas operaciones 56,8 millones de euros.

Dicho importe **se refiere íntegramente a contratos de promesa de compra** de terrenos y solares.

Petición 7.2: Indiquen las principales condiciones de estos contratos, así como el vencimiento.

El detalle de los solares a los que se refieren dichas operaciones de promesa de compra, es el siguiente:

- 1) Terreno sito en Pozuelo de Alarcón (Madrid), con una superficie total de 20.000 m2. Se trata de un **contrato de promesa de compra**. Las principales condiciones de este contrato son las siguientes:

- *Fecha del contrato:* 14 de julio de 2002, existiendo una adenda de fecha 20 de noviembre de 2009.
- *Importe del anticipo entregado al vendedor y gastos relacionados:* 21,5 millones de euros.
- *Objeto del contrato:* suelo urbanizable sectorizado, incluido en Plan Parcial, de 20.000 m² de superficie, sito en Pozuelo de Alarcón (Madrid).
- *Fecha de ejecución:* en el momento en que el terreno se incluya en el Plan Parcial de Compensación o Reparcelación del ámbito de Casablanca de Pozuelo de Alarcón (Madrid), y quede inscrito en el Registro de la Propiedad.
- *Vencimiento:* 31 de diciembre de 2012, prorrogable tácitamente por períodos de 18 meses en el caso de que no se haya conseguido el hito de ejecución.
- *Penalizaciones:* en caso de incumplimiento por parte de Grupo SANJOSE, pérdida del anticipo entregado y obligación de indemnizar a la otra parte por un importe de 2 millones de euros.

2) Terreno sito en Oeiras (Portugal), con una superficie edificable de 9.033 m². Se trata de un **contrato de promesa de compra**. Las principales condiciones de este contrato son las siguientes:

- *Fecha del contrato:* 15 de diciembre de 2006, existiendo una adenda de fecha 31 de diciembre de 2007.
- *Importe del anticipo entregado al vendedor y gastos relacionados:* 1,2 millones de euros.
- *Objeto del contrato:* suelo rústico situado en Linda a Vhela (Portugal), lotes 17 y 20, por un total de 7.310 m² de superficie.
- *Fecha de ejecución:* supeditado a la conclusión de ciertas obras de construcción habidas en el área urbanística.
- *Vencimiento:* no se establece una fecha concreta de vencimiento.
- *Penalizaciones:* en caso de incumplimiento por parte de Grupo SANJOSE, pérdida del anticipo entregado.

3) Parcela en Vitoria, sector 19 del PGOU, sobre la que se tiene previsto construir 80 viviendas de protección oficial. Se trata de un **contrato de promesa de compra**. Las principales condiciones de este contrato son las siguientes:

- *Fecha del contrato:* 15 de junio de 2010.
- *Importe del anticipo entregado al vendedor:* 0,4 millones de euros.
- *Objeto del contrato:* parcela OR 5-11 del sector 19 del PGOU Arechavaleta Gardélegui, en Vitoria, con un total de 5.420 m² edificables.
- *Fecha de ejecución:* subordinado a la obtención de calificación urbanística, y concurso público de asignación de viviendas.
- *Vencimiento:* no se establece una fecha concreta de vencimiento.

- *Penalizaciones:* en caso de incumplimiento por parte de Grupo SANJOSE, pérdida del anticipo entregado y obligación de indemnizar a la otra parte por un importe de 0,5 millones de euros.

Petición 7.3: *Revelen, principalmente en el caso de los contratos de promesa, si el valor razonable de los terrenos y solares relacionados es inferior al compromiso adquirido por el Grupo, si existen cláusulas de penalización en caso de incumplimiento, y las fechas o hitos para el pago o ejercicio de la obligación.*

Al respecto de los contratos de promesa de compra de terrenos descritos en la contestación a las peticiones de información 7.1. y 7.2. anteriores, a 31 de diciembre de 2012 el importe total entregado a cuenta a los proveedores (y gastos relacionados) asciende a 23,1 millones de euros, siendo el importe total de dichos compromisos de 56,8 millones de euros.

De forma semestral, el Grupo SANJOSE encarga a un experto independiente la valoración de sus activos inmobiliarios, entre los que se incluye igualmente los referidos a los contratos de promesa de compra en vigor a la fecha. El Grupo SANJOSE identifica como valor razonable de los activos inmobiliarios el valor resultante del proceso de valoración citado. La metodología y principales hipótesis tomadas en consideración por el valorador en referencia a los activos inmobiliarios del Grupo depende de la tipología de activo que se está valorando, incluyéndose las características urbanísticas y jurídicas en las que se encuentra cada activo.

A 31 de diciembre de 2012, **el valor razonable total de los terrenos y solares relacionados con los citados contratos de promesa de compra, asciende a 91,3 millones de euros**, sustancialmente superior al compromiso total de compra, que asciende a 56,8 millones de euros.

Con respecto al resto de información que se está solicitando en este apartado, se incluye el detalle de los citados acuerdos de promesa de compra en la contestación a la petición de información 7.2 anterior.

8. *La nota 22.12 de la memoria consolidada a 31 de diciembre de 2012 indica que dentro del epígrafe “deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” se incluye principalmente un importe de 25.166 miles € correspondiente a beneficios resultantes de operaciones financieras.*

En relación con este asunto:

Petición 8.1: *Facítese mayor información sobre la naturaleza de los beneficios resultantes de operaciones financieras, por importe de 25.166 miles de euros, referido en la Nota 22.12 de la memoria consolidada del ejercicio 2012.*

Con fecha 14 de diciembre de 2012, la sociedad “Udra Lar, S.L.U.”, sociedad integrante de la División Inmobiliaria del Grupo SANJOSE, en la que “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”¹⁰ participa en el 100% de su capital social, firmó un acuerdo de reestructuración de deuda bancaria bilateral, consistente principalmente en:

- Renegociación a largo plazo de los vencimientos de amortización del principal,
- Amortización anticipada parcial de la deuda bancaria, mediante la entrega de activos inmobiliarios del Grupo,
- Condonación parcial del importe de la deuda bancaria pendiente de amortizar.

Derivado de dicha operación, se puso de manifiesto un resultado para el Grupo por importe de 25,2 millones de euros, registrándose en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2012.

-
- 9.** *El importe total del nominal del detalle de derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el grupo y vigentes a 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 471 y 1.025 millones €, respectivamente, conforme a la nota 17. Instrumentos financieros derivados de la memoria de las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, la nota 4.11. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas de la memoria consolidada señala que “el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2012 y 2011 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y collars) y de divisa por importe nominal de 1.321 y 1.025 millones €, respectivamente”.*

Petición 9.1: *Señale cuál es el importe correcto y, en su caso, facilítese el detalle de derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2012 corregido.*

¹⁰ Sociedad dominante de la División Inmobiliaria del Grupo SANJOSE.

El Grupo SANJOSE, como parte de la política activa de gestión de riesgos financieros que lleva a cabo, a 31 de diciembre de 2012 y 2011 tenía contratada una cartera de derivados financieros por un importe total de 471.061 y 1.025.167 miles de euros, respectivamente, según se detalla en la Nota 17 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012.

No obstante lo anterior, en la Nota 4.11 (último párrafo) de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012, se dice que la cifra del nominal de los instrumentos derivados financieros contratados por el Grupo a 31 de diciembre de 2012 asciende a 1.321 millones de euros. Dicho importe es incorrecto. **Se trata de un error tipográfico identificado en el documento** que, según nuestro entendimiento, es *menor*, en la medida que la información referida a los instrumentos financieros derivados que posee el Grupo se está proporcionando en detalle en la Nota 17 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012, de una forma correcta.

10. *La nota 2.4. Principios de consolidación de la memoria de las cuentas anuales consolidadas señala que “la participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos de la minoría. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses se reconoce con cargo a las participaciones de la sociedad dominante”.*

Sin embargo, el párrafo 28 de la NIC 27 Estados financieros separados y consolidados establece que “el resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras aún si esto diera lugar a un saldo deficitario de estas últimas”. El epígrafe de “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado por importe de 20,6 millones € registra saldos negativos, según información facilitada en la nota 14.8. Intereses minoritarios de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Petición 10.1: *Indicar si la compañía sigue la política contable descrita en el párrafo 28 de la NIC 27 en todos los casos, a pesar de lo señalado en la nota de Principios de consolidación de la memoria consolidada de 2012.*

Según se establece en la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados, y en particular en el párrafo 28 de esta Norma, *“El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total se atribuirá a los*

propietarios de la controladora y a las participadas no controladoras aún si esto diera lugar a un saldo deficitario de estas últimas”.

El importe registrado en el epígrafe “Intereses de accionistas minoritarios” del Patrimonio Neto consolidado del Grupo SANJOSE, que a 31 de diciembre de 2012 ascendía a 20.635 miles de euros, se detalla en la Nota 14.8 de la memoria consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2012.

En el proceso de consolidación que lleva a cabo el Grupo SANJOSE **se respeta fielmente lo establecido en la NIC 27, p.28., reconociéndole al socio minoritario los intereses derivados de su participación en las sociedades del grupo**, con independencia del sentido de éstos, como se muestra el detalle de la Nota 14.8 de la memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2012, donde se incluyen posiciones de minoritarios negativas (signo deudor).

No obstante lo anterior, en la Nota 2.4.a) de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012, se dice que “...cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante”. Dicho párrafo es incorrecto, debiendo ser corregido y actualizado. **Se trata de un error tipográfico identificado en el documento** que, según nuestro entendimiento, es *menor*, en la medida que con independencia de lo mencionado en la Nota 2.4.a. de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2012, el proceso de consolidación seguido por el Grupo es correcto, adecuándose a lo establecido en la NIC 27, p.28.

11. *Entre los acuerdos adoptados en la reunión del Consejo de Administración de SAN JOSÉ de fecha de 12 de mayo de 2010, comunicados como hecho relevante de fecha 15 de mayo de 2010, figuraba el establecimiento de un programa de incentivos referenciado al valor de la acción. Las cuentas anuales del ejercicio 2012 no facilitan información alguna respecto a este programa.*

El párrafo 44 de la NIIF 2 Pagos basados en acciones indica que la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza y alcance de los acuerdos con pagos basados en acciones.

En relación a este aspecto se deberá facilitar la siguiente información:

Petición 11.1: *Si dicho programa se llegó a ejecutar y si se encuentra en vigor a la fecha de cierre de los estados financieros a 31 de diciembre de 2012 y 30 de junio de 2013. En su caso, facilítese:*

- Una **descripción del acuerdo** de pagos basados en acciones, incluyendo los plazos y condiciones generales, los requerimientos para la irrevocabilidad (o consolidación) de los derechos y el método de liquidación (NIIF 2 p45 a)
- Indicar si en el ejercicio 2012 y a junio de 2013 se **han cumplido o se prevé que se van a cumplir** los objetivos estratégicos que suponen la irrevocabilidad del plan, y en su caso, como se ha estimado el valor razonable de los servicios recibidos, y el efecto de estas transacciones sobre el resultado de la entidad/y su grupo y sobre su posición financiera (NIIF 2 p46 y 50).

El Consejo de Administración de Grupo SANJOSE, en sesión del 12 de mayo de 2010, acordó entre otros el establecimiento de un programa de incentivos dirigido a Administradores Ejecutivos y Personal Directivo, referenciado al valor de la acción.

Dicho Programa pretendía el establecimiento de un marco de actuación en lo referido al pago de incentivos a dichos colectivos en el Grupo. No obstante:

- **No se ha llegado a aplicar** hasta el momento actual, **ni existe previsión de su aplicación en un futuro.**

-Así pues, **no está ni ha estado en vigor en ningún momento.**

En consecuencia, el Grupo SANJOSE no ha proporcionado información alguna referente a este Programa de Incentivos en las cuentas anuales individuales o consolidadas del Grupo correspondientes a los cierres de los ejercicios 2010, 2011 ni 2012.

En el hecho relevante comunicado el 15 de mayo de 2010 se proporcionaba información pormenorizada de las distintas variables del marco previsto para el Programa de Incentivos.

12.*La Nota 12 - Administraciones públicas y situación fiscal de las cuentas anuales individuales al cierre de 2012 incluye la conciliación del resultado contable con la base imponible fiscal y la composición de los activos y pasivos por impuestos diferidos, cuyo importe total asciende a 126,4 y 54,9 millones €, respectivamente.*

En relación con lo anterior:

Petición 12.1: *Indíquese la naturaleza de las “Diferencias temporarias por dotación cartera de inversión” por importe de 43,5 millones de euros, y en su caso, los motivos por los cuales no han generado un movimiento por diferencias temporarias en la conciliación del resultado contable y la base imponible que se incluye en el apartado 12.2 de la memoria individual.*

Las diferencias temporarias por dotación de cartera de inversión registradas por la sociedad “Grupo Empresarial San José, S.A.” a 31 de diciembre de 2012, por un importe total de 43.501 miles de euros, **se justifican por la aplicación del artículo 12 de Real Decreto Legislativo 4/2004 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre sociedades, correspondiente a las correcciones de valor por deterioro de los valores de las participadas de la sociedad,** considerando las correcciones de valor registradas contablemente como un ajuste positivo a la base imponible del Impuesto y realizando un ajuste negativo a la base imponible del impuesto derivado por el deterioro computable fiscalmente de acuerdo con el citado artículo 12.

Las diferencias temporarias por dotación de cartera de inversión registradas por la sociedad “Grupo Empresarial San José, S.A.” a 31 de diciembre de 2012, por 43.501 miles de euros, recogen el importe total acumulado existente en el balance por los diversos ajustes realizados desde la aplicación de esta normativa fiscal.

A efectos fiscales, adicionalmente, hay que considerar que desde el ejercicio 2006, “Grupo Empresarial San José, S.A.” y la totalidad de sus sociedades dependientes españolas en las que posee una participación igual o superior al 75%, tributan en régimen de declaración consolidada en relación al impuesto de sociedades.

En la medida que los resultados negativos de las sociedades filiales resultantes en el ejercicio 2012 se han traducido total o parcialmente en una necesidad de deterioro en la sociedad matriz (“Grupo Empresarial San José, S.A.”), desde una perspectiva fiscal este deterioro solo se considera como deducible cuando cumple la normativa fiscal. El registro de las diferencias temporarias corresponde tanto al efecto de la tributación individual de dichos ajustes como, adicionalmente, a su repercusión dentro de la declaración del grupo consolidado.

Durante el ejercicio 2012 se produjo un incremento en las “Diferencias temporarias por dotación de cartera de inversión” por importe de 42.133 miles de euros, justificado en su mayor parte por el deterioro de las participaciones financieras registrado por la Sociedad en el ejercicio 2012, en especial el referido a su participación en “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”

En la Nota 12.2 de la memoria de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2012, se incluyó una conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal, describiendo las diferencias permanentes (que afectan en la cuantificación de la Base Imponible) y las deducciones generadas y/o aplicadas en el ejercicio (que afectan en la cuantificación del gasto). En la Nota 12.3 de la memoria se dió información en detalle de las diferencias temporarias existentes, así como su movimiento en el ejercicio.

Petición 12.2: *Describese la naturaleza de las partidas “Créditos por pérdidas a compensar del grupo fiscal” y “Cuenta a pagar a sociedades del grupo por IS”. Facilítese una conciliación del movimiento de estas partidas con la cuota previa consolidada incluida en la nota 20.2 de la memoria consolidada y con los saldos con empresas del grupo por consolidación fiscal incluidos en la nota 14.2 de la memoria individual.*

Las partidas “Créditos por pérdidas a compensar del grupo fiscal” del activo no corriente del balance de situación y “Cuenta a pagar a sociedades del grupo por IS” del pasivo no corriente del balance de situación de las cuentas anuales de “Grupo Empresarial San José, S.A.” a 31 de diciembre de 2012, **surgen como consecuencia de que la Sociedad es la matriz del Grupo Fiscal mencionado** (véase contestación a la petición de información 12.1 anterior).

La Sociedad registra el derecho frente a la Administración Pública española por la totalidad del crédito fiscal generado por el Grupo Fiscal (en la medida que es la sociedad dominante de dicho Grupo y, por lo tanto, de acuerdo con el Texto Refundido del Impuesto sobre Sociedades, tiene la representación del Grupo Fiscal frente a la Administración) y, a su vez, registra como una obligación la parte de dicho crédito fiscal que le corresponde a las sociedades filiales que componen el Grupo Fiscal.

En el siguiente cuadro se presenta el movimiento de los mencionados epígrafes habido en el ejercicio 2012. Se pone de manifiesto la posición que adopta la sociedad derivada de su calidad de sociedad dominante del consolidado fiscal, principalmente de “intermediaria” de las sociedades que componen el grupo fiscal frente a la Administración Pública española (importes en millones de euros).

	<u>Cdto.Fiscal</u>	<u>Cta.Pagar l/p Grupo</u>
Saldo al 01.01.2012	30,6	31,2
Previsión IS 2012	23,4	23,4
Otros	(2,8)	-
Saldo al 31.12.2012	51,2	54,6

El incremento que experimentó en el ejercicio 2012 los epígrafes “Créditos por pérdidas a compensar del grupo fiscal” y “Cuenta a pagar a sociedades del grupo por

IS” se debe, principalmente al crédito fiscal generado por las sociedades que integran el grupo fiscal en dicho ejercicio.

Dichos epígrafes reflejan la interrelación de entidades que se encuentran dentro del Grupo Fiscal a nivel España. El Grupo mercantil, al que se refiere la información contenida en las cuentas anuales consolidadas del Grupo SANJOSE, tiene en consideración todas las sociedades del Grupo, sean no residentes o residentes y, en este segundo caso, tanto las que forman parte del Grupo Fiscal como aquellas entidades que no forman parte del mismo (por estar participadas en un porcentaje inferior al 75%, o bien por tributar en regímenes forales).

Así pues, debido a la existencia de dichas disparidades, la información fiscal que se incluye en la memoria consolidada del Grupo SANJOSE difiere cuantitativa y conceptualmente de la información fiscal proporcionada en la memoria individual.

En todo caso, la conciliación de dicho importe, con la cuota previa consolidada que se incluye en la Nota 20.2 de la memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2012, es la siguiente:

	<u>Importe en millones de euros</u>
Cuota previa consolidada (ingreso)	44,8
(-) Cuota previa de las soc.residentes no incluidas en el consolidado fiscal	0,1
(+) Deducciones netas generadas	0,2
(-) Incr. del impuesto anticipado por limitación deducibilidad gtos.financieros	(13,1)
(-) Variación otras diferencias temporales sociedades del grupo fiscal	(4,2)
(-) Incremento Cdtos.por pérdidas aportadas al grupo por la sociedad matriz	(7,6)
Otros	3,2
Inc.del Cdto.Fiscal registrado en EEFs ind.	23,4

Adicionalmente a lo anterior, y por el importe del gasto por impuesto de sociedades a cobrar generado en ciertas sociedades del Grupo (sociedades con base imponible negativa) que compensa las posiciones del gasto por impuesto de sociedades a pagar de otras (sociedades con base imponible positiva), la Sociedad en la medida que es sociedad dominante del Grupo Fiscal, es sujeto de dichas obligaciones o derechos frente a sus filiales, debiendo reconocer dichas posiciones en su balance.

Dichas posiciones se registran como créditos o deudas a corto plazo, detallando dicha información en la Nota 14.2 de la memoria del ejercicio 2012, por importes a 31 de

diciembre de 2012 de 24,6 y 50,9 millones de euros, respectivamente. El movimiento de dichas partidas habido en el ejercicio 2012, es el siguiente:

	<u>Cdto.a c/p</u>	<u>Deudas a c/p</u>
Saldo al 01.01.2012	16,1	24,1
Previsión IS 2012	12,8	12,9
Pagos/Cobros/Otros	(4,3)	13,9
Saldo al 31.12.2012	24,6	50,9

Con respecto a sus comentarios incluidos en el punto 13, les indicamos que serán tenidos en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013, en orden de mantener los máximos estándares de calidad y transparencia en lo referente a la generación y presentación de la información financiera del Grupo SANJOSE.