

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 2013

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

Balances de Situación resumidos consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	31/12/2013 (**)	31/12/2012 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2013 (**)	31/12/2012 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 7)	54.848	53.980	Capital social	1.951	1.951
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	487.349	499.929	Prima de emisión	155.578	155.578
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 6)	13.207	13.207	Reservas	106.889	203.773
Inmovilizado intangible (Nota 6)	18.564	20.690	Diferencias de conversión	(38.409)	(21.692)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos	106.403	110.071	Ajustes en patrimonio por valoración	(19.888)	(16.115)
Participaciones en sociedades asociadas (Nota 9)	63.165	69.455	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	(155.242)	(97.085)
Créditos a sociedades vinculadas (Notas 9 y 17)	43.238	40.616	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la Soc.Dominante	50.879	226.410
Otros activos financieros no corrientes (Nota 9)	181.636	113.385	Intereses de accionistas minoritarios	15.300	20.635
Activos por impuestos diferidos (Nota 15)	240.324	145.433	TOTAL PATRIMONIO NETO (Nota 11)	66.179	247.045
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.102.331	956.695			
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo (Nota 12)	58.787	44.725
			Deuda financiera no corriente (Nota 13)	230.531	1.566.041
			Deudas con entidades de crédito	220.715	1.549.087
			Acreedores por arrendamiento financiero	1.605	2.472
			Otros pasivos financieros	8.211	14.482
			Instrumentos financieros derivados (Notas 13.4)	30.137	34.683
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 15)	94.007	68.647
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	413.462	1.714.096
			PASIVO CORRIENTE		
			Provisiones a corto plazo (Nota 12)	37.696	29.229
ACTIVO CORRIENTE			Deuda financiera corriente (Nota 13)	1.595.512	384.300
Existencias (Nota 10)	864.224	1.106.971	Deudas con entidades de crédito	1.591.122	379.158
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	311.672	373.103	Acreedores por arrendamiento financiero	1.124	1.401
Clientes por ventas y prestación de servicios	282.372	349.423	Otros pasivos financieros	3.266	3.741
Sociedades vinculadas, deudoras (Nota 17)	11	30	Instrumentos financieros derivados (Nota 13.4)	75	58
Deudores varios	2.160	2.650	Deudas con sociedades vinculadas (Nota 17)	9.892	10.456
Administraciones Públicas deudoras (Nota 15)	25.625	20.016	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	383.750	409.952
Otros activos corrientes	1.504	984	Acreedores comerciales	345.255	366.027
Otros activos financieros corrientes (Nota 9.2)	68.758	160.969	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 15)	22.290	35.818
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	159.581	197.398	Otros pasivos financieros	16.205	8.107
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.404.235	1.838.441	TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.026.925	833.995
TOTAL ACTIVO	2.506.566	2.795.136	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.506.566	2.795.136

(a) En aplicación de la Normativa Contable, Grupo SANJOSE registra como deuda financiera corriente un importe total de 1.172,6 millones de euros, cuyo vencimiento previsto es a largo plazo (véase Nota 13.3 de las Notas Explicativas adjuntas).

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

(**) No auditado

Las Notas Explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación resumido consolidado al 31 de diciembre de 2013.

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

Cuentas de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas correspondientes
a los ejercicios 2013 y 2012.
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2013 (**)	Ejercicio 2012 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios	567.447	655.705
Ventas	526.712	611.030
Prestación de servicios	40.735	44.675
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 8)	6.037	-
Otros ingresos de explotación	17.135	9.605
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(65.310)	(27.188)
Aprovisionamientos	(509.815)	(470.707)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(180.968)	(164.508)
Trabajos realizados por otras empresas	(156.765)	(201.050)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(172.082)	(105.149)
Gastos de personal (Nota 16)	(87.746)	(99.028)
Otros gastos de explotación	(93.589)	(100.510)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(12.986)	(12.446)
Otros gastón de gestión corriente	(80.603)	(88.064)
Dotación a la amortización (Notas 6, 7 y 8)	(13.398)	(13.767)
Exceso de provisiones	463	657
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	17.358	(33.951)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(161.418)	(79.184)
Ingresos financieros	10.147	15.873
Gastos financieros	(67.743)	(74.166)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Notas 13.4)	1.856	(6.444)
Diferencias de cambio	275	744
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	8.996	11.380
RESULTADO FINANCIERO	(46.469)	(52.613)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 9.1)	(11.734)	(10.437)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(219.621)	(142.234)
Impuestos sobre beneficios (Nota 15)	61.039	42.919
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(158.582)	(99.315)
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (Pérdidas)	(3.340)	(2.230)
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdidas)	(155.242)	(97.085)
Beneficio por acción: (euros/acción)		
-Básico	(2,39)	(1,49)
-Diluido	(2,39)	(1,49)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

(**) No auditado

Las Notas Explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada al 31 de diciembre de 2013.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
DE LOS EJERCICIOS 2013 y 2012

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2013 (**)	Ejercicio 2012 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(158.582)	(99.315)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(1.816)	4.183
-Otros	97	502
-Efecto impositivo	316	(357)
	(1.403)	4.328
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(2.222)	(1.819)
-Otros	(389)	(646)
-Efecto impositivo	538	92
	(2.073)	(2.373)
TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	(162.058)	(97.360)
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	(158.855)	(95.267)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(3.203)	(2.093)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

(**) No auditado

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(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 2011	1.951	155.578	263	89.332	135.349	14.057	(20.211)	(16.398)	(36.150)	323.771	25.355	349.126
Distribución del resultado del ejercicio 2011:												
-A reservas	-	-	-	(1.838)	(33.132)	(1.180)	-	-	36.150	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(1.481)	-	-	(1.481)	(1.335)	(2.816)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	(799)	247	-	(61)	-	(613)	809	196
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	2.220	(746)	-	(1.474)	-	-	(2.102)	(2.102)
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2012	-	-	-	-	-	-	-	1.818	(97.085)	(95.267)	(2.093)	(97.360)
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	-	-	-	-	-	-	(16.823)	-	-	(16.823)	(1.308)	(18.131)
Variación del perímetro de consolidación (Nota 3)	-	-	-	-	(2.543)	2.744	106	-	-	307	(825)	(518)
Otros movimientos de patrimonio neto	-	-	-	-	49.516	(49.516)	-	(160)	-	(160)	-	(160)
Total ingresos/(gastos) reconocidos 2013	-	-	-	-	-	-	-	(3.613)	(155.242)	(158.855)	(3.203)	(162.058)
Saldo al 31 de diciembre de 2013 (**)	1.951	155.578	263	6.892	136.313	(36.579)	(38.409)	(19.888)	(155.242)	50.879	15.300	66.179

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

(**) No auditado

Las Notas Explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado al 31 de diciembre de 2013.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A

LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012

(Miles de euros)

	Ejercicio 2013 (**)	Ejercicio 2012 (*)
Recursos generados por operaciones:		
(+) Resultado antes de impuestos	(219.621)	(142.234)
(+) Dotación a la amortización	13.398	13.767
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	185.967	167.015
(-) Ingresos financieros	(10.147)	(15.873)
(+) Gastos financieros	67.743	74.166
(+/-) Diferencias de cambio	(275)	(744)
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	(1.856)	6.444
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	11.734	10.437
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	(10.219)	(18.265)
Total Recursos generados por operaciones	36.724	94.713
Ajuste por otros resultados		
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	84.376	24.922
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	(2.000)	10.696
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	119.100	130.331
Inversiones:		
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	(3.083)	(3.570)
(-) Inmovilizado intangible	(163)	(816)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(79.750)	(68.153)
Total Inversiones	(82.996)	(72.539)
Dividendos cobrados	1.150	1.598
Desinversiones:		
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	21.982	7.041
(+) Inmovilizado intangible	-	2.417
Total Desinversiones	21.982	9.458
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	91.064	(41.740)
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	31.200	(103.223)
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	(462)	(2.010)
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	(118.942)	60.918
Intereses netos:		
Cobrados	8.514	14.275
Pagados	(66.659)	(68.219)
Total Intereses Netos	(58.145)	(53.944)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	(10.568)	(2.760)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	(188.117)	2.204
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	(37.817)	29.312
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	197.398	168.086
Movimiento habido en el ejercicio	(37.817)	29.312
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	159.581	197.398

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

(**) No auditado

Las Notas Explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio 2013.

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 2013.

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 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), "San José Energía y Medio Ambiente, S.A." (actividad energética), "San José 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 2012 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2013 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2013, 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 2012 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 27 de febrero de 2014, 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 2013 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual 2012. 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 2012.

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 Semestrales Intermedios 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 Semestrales Resumidos Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012.

Entrada en vigor de normas contables:

Durante el ejercicio 2013 ha entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2013, 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		
Modificación de NIC 12 - Impuesto sobre las ganancias - Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable	Establece el marco para la valoración a Valor Razonable.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1 - Presentación del Otro Resultado Integral	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación".	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7. Instrumentos financieros; Información a relevar - Compensación de activos con pasivos financieros	Introducción a nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011	Modificaciones menores de una serie de normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013
Interpretación CINIIF 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto	El Comité de Interpretaciones de las NIIF aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

La fecha de entrada en vigor aprobada por el IASB para todas estas normas es el 1 de enero de 2013.

Las normas anteriores no han tenido un impacto significativo en los datos consolidados del Grupo. Únicamente destacan el impacto de la aplicación de la NIIF 13, por la que se modifica la definición del valor razonable de determinados activos y pasivos financieros, pasando a basarse en la cancelación del activo o pasivo financieros con la contraparte a hacerlo en el precio que se pagaría por transferirlo a un tercero, lo que implica que el riesgo propio de crédito debe reflejarse en esa valoración del pasivo financiero, o el riesgo de contraparte de activo financiero.

Así pues, las entidades que no estaban considerando el riesgo propio de crédito en la valoración a valor razonable de los derivados de pasivo deberán registrar el impacto de su inclusión en el ejercicio de primera aplicación de la NIIF 13 de forma prospectiva, junto con el resto de la variación de valor razonable de los derivados, es decir, asimilándolo a un cambio en las estimaciones contables. El Grupo ha evaluado el riesgo de crédito en relación a sus instrumentos financieros derivados, cuya valoración neta a 31 de diciembre de 2013 asciende a 30.212 miles de euros, representando una posición pasiva para el Grupo. El efecto de la consideración del riesgo de crédito ha supuesto un impacto total en el valor de los derivados a 31 de diciembre de 2013 de 1.728 miles de euros habiéndose registrado parcialmente en patrimonio por estar asociado a coberturas de flujos de efectivo calificadas contablemente como eficientes, por importe de 879 miles de euros, y por importe de 849 miles de euros en el epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2013, por estar asociado a instrumentos financieros derivados que no son calificados contablemente como coberturas eficientes. La diferencia con el efecto cuantificado a inicio de período es poco relevante (véase Nota 13.4).

Con fecha 1 de enero de 2013, el Grupo SANJOSE ha ejercido la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las "Participaciones en negocios conjuntos", habiendo procedido a integrar a partir de dicho momento las participaciones en sociedades controladas conjuntamente mediante el método de la participación o puesta en equivalencia, incluyéndose en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos" del balance de situación resumido consolidado adjunto. La participación en el resultado del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

En consecuencia, la información financiera referida al ejercicio 2012 que se presenta en los Estados Financieros Resumidos Consolidados adjuntos incluye el efecto del proceso de "re-expresión" exigido por el cambio de norma. Los principales efectos son los siguientes:

	En miles de Euros
	31.12.2012
Inmovilizado material	-6.790
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos	+38.260
Existencias	-25.747
Otros activos	-1.431
Total Activos	+4.292
Provisiones a largo plazo	+12.619
Deudas a corto plazo	-7.259
Otros pasivos	-1.068
Total Pasivos	+4.292
Importe neto de la cifra de negocios	-2.684
Deterioro de existencias	+6.776
Otros gastos de explotación	+3.078
Resultado financiero	+1.082
Resultado de sociedades valoradas por el método de participación	-8.252
Total Resultado del Ejercicio	-

En la medida que el mencionado cambio de criterio no genera diferencias significativas en el patrimonio consolidado del Grupo, se ha interpretado como no necesaria la inclusión en el balance de situación resumido consolidado adjunto de la información correspondiente al inicio del período comparativo.

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 2012.

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 2013. 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.

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 2013 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 2012.

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 2012.

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 2013, son los siguientes:

País	Moneda	Tipo de cambio de cierre a 31/12/13	Tipo de cambio medio del ejercicio 2013
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,3766	1,3297
México	Peso mexicano	17,9850	17,0753
Argentina	Peso argentino	8,9397	7,2938
Cabo Verde	Escudo Cabo Verde	110,265	110,265
Panamá	Balboa panameño	1,3471	1,305
Uruguay	Peso uruguayo	28,6771	26,5381
Paraguay	Guaraní	6211,91	5.617,0938
Perú	Soles peruanos	3,8011	3,5387
Chile	Peso chileno	772,909	660,75281
Brasil	Real brasileño	3,2328	2,8734
Rumanía	Nuevo Lei	4,4594	4,4134
India	Rupia india	85,0386	77,9067
Nepal	Rupia nepalí	134,809	123,590
Abu Dhabi	Dirham de Emiratos Árabes	5,0555	4,8853
República del Congo	Franco congoleño	655,957	655,957
Colombia	Peso colombiano	2.650,78	2.613,85
Marruecos	Dirham marroquí	11,0939	11,0569

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía híper-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 2012 se facilita información sobre las provisiones, pasivos contingentes y garantías comprometidas con terceros a dicha fecha. Durante el ejercicio 2013 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 Hechos posteriores

Como se comenta en la Nota 13.3, con posterioridad al cierre del ejercicio el Grupo ha recibido la dispensa formal por parte de las entidades financieras que componen el Sindicato Bancario en España, al respecto del cumplimiento íntegro de los ratios financieros establecidos en el marco contractual de dicha financiación. Así mismo, y en línea con el clima de normalidad en el que se están desarrollando las negociaciones, el Grupo ha solicitado a las entidades financieras autorización para aplazar el pago de una cuota de intereses por importe de 6,4 millones de euros, vencida el 21 de enero de 2014, hasta el buen fin de dichas negociaciones. Hasta la fecha el Grupo ha recibido respuesta favorable por parte de entidades financieras que representan aproximadamente el 85% del total deuda afectada, y espera recibir contestación positiva del resto de entidades financieras en las próximas fechas.

En virtud de la dispensa recibida, la deuda financiera a corto plazo se reduciría en un importe de 1.172,6 millones de euros, incrementándose el pasivo no corriente del balance de situación resumido consolidado del Grupo, en la medida que el vencimiento de dicha deuda es a largo plazo.

Adicionalmente, no existen otros hechos posteriores al 31 diciembre de 2013 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 2012, 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 2013 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 1 de enero de 2013, las sociedades "Pinar de Villanueva, S.L.", "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", "Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A." y "Cresca, S.A.", en las que participa el Grupo en un 50% de su capital social, han pasado a consolidarse por el método puesta en equivalencia, al haber ejercido la facultad que le confiere la NIC 31 al respecto del método de integración de las "Participaciones en negocios conjuntos" (véase Nota 2.1).
2. Con fecha 1 de noviembre de 2013, se ha procedido a la disolución de la sociedad "SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance".
3. El 21 de enero de 2013 en Santiago de Chile (Chile), se han constituido las sociedades "San José Tecnologías Chile Limitada" y "Tecnocontrol Chile Limitada", con un capital social de 700.000 pesos chilenos cada una de ellas (aproximadamente, 1.114 euros), estando totalmente suscritos y desembolsados por las Sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." e "Inversiones SANJOSE Chile Limitada" por importes de 699.930 y 70 pesos chilenos, respectivamente, siendo el porcentaje de participación en cada una de ellas del 99,99 % para "Constructora San José, S.A." y del 0,01% para "Inversiones SANJOSE Chile Limitada".

4. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo "Constructora San José Brasil Limitada" ha ampliado su capital social por un importe total de 363.855 reales brasileños (aproximadamente 135 miles de euros), habiendo sido suscrito y desembolsado íntegramente por "Constructora San José, S.A."
5. El 6 de febrero de 2013 se ha constituido la sociedad "San José Tecnologías Perú, S.A.C." cuyo capital social asciende a 1.000 nuevos soles (281 euros), el cual ha sido desembolsado por la sociedad del Grupo "San José Perú, S.A.C." y D.Sandro Gustavo Fuentes por importes de 999 y 1 nuevos soles respectivamente, por lo que el porcentaje de participación de "San José Perú, S.A.C." es del 99,99 % y para D. Sandro Gustavo Fuentes del 0,01%.
6. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo "Udra Mexico, S.A." ha realizado una ampliación de capital social, mediante capitalización parcial del préstamo que "Constructora San José, S.A." le tenía concedido, por importe de 4.613 miles de dólares americanos (aproximadamente 3.496 miles de euros).
7. El 19 de julio de 2013 la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha constituido la sociedad participada "Constructora San José Timor, Unipersoal Lda", con un capital social de 5.000 USD (aproximadamente 3.837 euros). A 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene una participación del 75% en el capital social de dicha sociedad.
8. El 25 de julio de 2013 la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha constituido la sociedad participada "San José Colombia, S.A.S", con un capital social de 2.000 millones de pesos colombianos (aproximadamente, 803.072 euros), estando íntegramente suscrito y desembolsado en un 50%.
9. El 26 de agosto de 2013 la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha constituido una sucursal en la República Democrática de Timor-Leste, al objeto de desarrollar su actividad principal (actividad de construcción) en dicho país.
10. Durante el ejercicio 2013 la sociedad del Grupo "San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited" ha ampliado su capital social en un importe total de 31.730 miles de Rupias (aproximadamente 455 miles de euros), estando íntegramente suscrito y desembolsado por "Constructora San José, S.A."
11. El 27 de noviembre de 2013 la sociedad "Constructora San José, S.A." ha comprado a terceros 428 acciones de la sociedad participada "San José Construction Group, Inc.", por un importe de 603.934 dólares (aproximadamente 444.200 euros), pasando a ostentar el 100% de su capital social.
12. Durante el ejercicio 2013, la sociedad del Grupo "Constructora San José, S.A." ha realizado ampliaciones de capital en su participada "Eskonel Company, S.A.", por un importe total de 27.058 miles de pesos uruguayos (aproximadamente 1.051 miles de euros).

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, correspondiente al ejercicio 2012, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, en su reunión del 28 de febrero de 2013, resultó aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de junio de 2013, siendo la siguiente:

	Miles de Euros
Bases de reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdida)	80.602
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	80.602

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2013, por importe de 92.924 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 2012, 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 2013 y 2012:

Información de segmentos principales:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Net de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	344.076	85.423	11.586	107.831	18.531	567.447
Ventas entre segmentos	83.050	314	-	453	(83.817)	-
	427.126	85.737	11.586	108.284	(65.286)	567.447
Resultados:						
Resultado de explotación	876	(167.396)	1.100	6.856	(2.854)	(161.418)
EBITDA	11.034	18.171	2.630	8.368	(2.433)	37.770
Rdo.de sociedades asociadas	(620)	(11.114)	-	-	-	(11.734)
Ingresos financieros	10.363	938	-	2.289	(3.443)	10.147
Gastos financieros y similares	(7.792)	(32.019)	(921)	(22.030)	6.146	(56.616)
Resultado antes de Impuestos	2.827	(209.591)	179	(12.885)	(151)	(219.621)

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros (*)					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Net de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	407.727	91.167	11.293	128.297	17.221	655.705
Ventas entre segmentos	93.365	460	-	2.334	(96.159)	-
	501.092	91.627	11.293	130.631	(78.938)	655.705
Resultados:						
Resultado de explotación	16.380	(125.663)	912	26.753	2.434	(79.184)
EBITDA	30.023	29.517	2.360	27.209	(1.170)	87.939
Rdo.de sociedades asociadas	(10)	(9.388)	-	-	(1.039)	(10.437)
Ingresos financieros	16.400	602	1	4.464	(5.594)	15.873
Gastos financieros y similares	(8.512)	(33.956)	(375)	(24.168)	(1.475)	(68.486)
Resultado antes de Impuestos	24.258	(168.405)	538	7.049	(5.674)	(142.234)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

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:

	Miles de Euros											
	Construcción		Inmob. y Desarr. Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajustes y otros		TOTAL	
	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)
Otra información:												
Adiciones de activos fijos:												
En España	74	38	90	1.014	161	816	19	131	49	900	393	2.899
En el extranjero	2.706	653	140	100	-	-	4	24	-	711	2.850	1.488
	2.780	691	230	1.114	161	816	23	155	49	1.611	3.243	4.387
Dotación de la amortización	1.324	1.420	9.707	9.117	1.659	1.803	642	470	66	957	13.398	13.767
Balance de situación:												
Activo-												
Activos por segmentos-												
En España	506.110	556.549	1.395.176	1.565.113	24.719	29.638	15.391	13.385	(156.888)	(195.667)	1.784.508	1.969.018
En el Extranjero	201.592	209.365	225.101	265.548	-	-	238.251	275.020	57.114	76.185	722.058	826.118
	707.702	765.914	1.620.277	1.830.661	24.719	29.638	253.642	288.405	(99.774)	(119.482)	2.506.566	2.795.136
Pasivo-												
Pasivos por segmentos	489.512	515.179	1.842.777	1.877.826	21.525	25.185	254.581	274.587	(168.008)	(144.686)	2.440.387	2.548.091

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

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	
	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)	2013	2012 (*)
España	305.567	423.972	1.783.435	1.973.311	393	2.899
Portugal	46.207	51.009	191.340	226.321	24	13
Cabo Verde	15.737	19.441	35.721	16.511	-	284
Estados Unidos	6.085	50	21	5.050	-	-
Argentina	6.021	7.374	104.511	116.960	17	800
Uruguay	369	-	153	153	-	-
Perú	67.171	47.548	82.830	74.304	128	240
Panamá	-	-	161	185	-	-
Francia	-	1.305	1.274	19.784	-	-
Alemania	-	-	164	164	-	-
Brasil	6	-	9.820	10.525	-	51
India	732	331	327	366	70	17
Chile	87.078	104.675	246.076	351.441	17	83
Marruecos	-	-	61	61	-	-
Abu Dhabi	27.388	-	28.944	-	108	-
Nepal	1.659	-	6.701	-	484	-
Timor	-	-	1.583	-	960	-
República del Congo	3.427	-	13.444	-	1.042	-
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	567.447	655.705	2.506.566	2.795.136	3.243	4.387

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En la Nota 2.3 de las presentes Notas Explicativas se identifican las principales monedas extranjeras correspondiente a los países en los que opera el Grupo. Del importe total de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, un importe de 530.353 y 575.556 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 2013 y 2012, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 215.672 y 179.419 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 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Fondo de comercio de consolidación (Nota 6.1)	13.207	13.207
Acuerdos de concesión (Nota 6.2)	18.398	20.343
Otros activos intangibles (Nota 6.3)	166	347
Total	31.771	33.897

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 2013 y 2012, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú Inmobiliaria, S.A. (antes, San José Perú, S.A.)	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	8.401	8.401
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	2.117	2.117
Otros	488	488
Total neto	13.207	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.

Durante el ejercicio 2012, y debido a la reducción de actividad en las sociedades participadas “San José Perú Constructora, S.A.” (antes, Rexa Constructora, S.A.) e “Inmobiliaria 2010, S.A.”, el Grupo procedió a deteriorar íntegramente el fondo de comercio que a 31 de diciembre de 2011 estaba afecto a estas participaciones, con cargo al epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012.

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 del 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 2013, son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización	Neto
Saldo 31 de diciembre de 2012	29.435	(9.092)	20.343
Adiciones	140	(1.805)	(1.665)
Retiros	(280)	-	(280)
Diferencias de conversión	-	-	-
Trasposos y otros	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	29.295	(10.897)	18.398

Este epígrafe incluye la concesión que tiene el Grupo para la explotación de las instalaciones técnicas que se integran en el centro de instalaciones de poligeneración de energía eléctrica, frío y calor, denominadas ST-4, ubicadas en el Plan Parcial “Centro Direccional de Cerdanyola del Valles” (Barcelona).

Así mismo, se incluyen las inversiones realizadas relativas a los contratos de concesión de los hospitales de Torre Cárdenas, Puerto Real y Jaén, así como los centros de atención primaria (CAP) de EISSA, cuya adjudicación posee la sociedad del Grupo “Tecnocontrol Servicios, S.A.”, dado que la contraprestación que recibe la sociedad del Grupo en cada uno de los mencionados contratos consiste en el derecho a cobrar una parte fija y otra variable, estando ésta en

función del tarifas de mercado y del grado de uso de las instalaciones, asumiendo la sociedad del Grupo el riesgo de recuperación de la inversión realizada (el Grupo asume el riesgo de demanda).

Se trata de un total de cuatro contratos de concesión donde el Grupo resultó adjudicataria, procediendo a la construcción de determinadas instalaciones energéticas y actual gestión de las mismas, refiriéndose a períodos de concesión de 10 o 15 años, dependiendo del contrato.

Durante el ejercicio 2013 no se han producido adiciones significativas.

6.3 Otros activos intangibles

En este epígrafe se incluye principalmente los derechos de emisión de gases de efecto invernadero recibidos en los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 por un coste neto total de 163 miles de euros que, al 31 de diciembre de 2013, se encuentran pendientes de asignar. Así mismo, se ha producido un retiro de 280 miles de euros, correspondientes a la baja de intereses financieros que se encontraban activados a 31 de diciembre de 2012.

En el ejercicio 2013, se ha procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO₂ del ejercicio 2012, por importe de 111 miles de euros, que se corresponden íntegramente con los retiros del ejercicio.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2013 y 2012 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros			
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	51.800	13.276	30.255	95.331
Adiciones	95	2.057	821	2.973
Retiros	-	(340)	(579)	(919)
Diferencias de cambio	(977)	(325)	(237)	(1.539)
Trasposos y otros (Nota 8)	1.698	(22)	22	1.698
Saldos al 31 de diciembre de 2013	52.616	14.646	30.282	97.544
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(3.752)	(11.314)	(26.260)	(41.326)
Dotaciones	(560)	(452)	(1.385)	(2.397)
Retiros	-	409	475	884
Diferencias de cambio	-	317	(1)	316
Trasposos y otros	(16)	20	(4)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(4.328)	(11.020)	(27.175)	(42.523)
Pérdidas por deterioro:				
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(24)	-	-	(24)
Retiros	19	-	-	19
Trasposos y otros (Nota 8)	(168)	-	-	(168)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(173)	-	-	(173)
Total inmovilizado material neto	48.115	3.626	3.107	54.848

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros (*)				
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	59.623	12.343	41.070	-	113.036
Adiciones	-	1.344	555	-	1.899
Retiros	(6.715)	(310)	(1.317)	-	(8.342)
Diferencias de cambio	(1.321)	(101)	(59)	-	(1.481)
Trasposos y otros (Notas 8.1 y 10)	213	-	(9.994)	-	(9.781)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	51.800	13.276	30.255	-	95.331
Amortización acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(3.291)	(11.221)	(29.595)	-	(44.107)
Dotaciones	(461)	(347)	(2.269)	-	(3.077)
Retiros	-	257	763	-	1.020
Diferencias de cambio	-	(3)	46	-	43
Trasposos y otros (Notas 8.1 y 10)	-	-	4.795	-	4.795
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(3.752)	(11.314)	(26.260)	-	(41.326)
Pérdidas por deterioro:					
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(300)	-	-	-	(300)
Adiciones	-	-	-	-	-
Retiros	276	-	-	-	276
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(24)	-	-	-	(24)
Total inmovilizado material neto	48.024	1.962	3.995	-	53.980

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Las adiciones habidas en el ejercicio 2013 se corresponden principalmente a las inversiones 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 2013 y 2012, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 41,4 y 53,2 millones de euros, respectivamente (dichos importes incluyen lo aportado por el subgrupo Carlos Casado).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 determinados inmuebles registrados por un coste neto de 11.899 y 11.282 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 41,1 y 36,9 millones de euros, respectivamente (véase Nota 13.3).

El valor razonable de los inmuebles de uso propio (edificios corporativos) del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 18,3 y 23,7 millones de euros, respectivamente, de acuerdo a las valoraciones realizadas por un experto independiente (al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A." y "Savills España, S.A.", respectivamente). El coste neto en libros de estos elementos a 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a 9,0 y 9,1 millones de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 había elementos totalmente amortizados en uso, cuyo coste total asciende a 22,1 y 30,9 millones de euros, respectivamente.

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 saldo de inversiones inmobiliarias del Grupo se localizan, principalmente, en la sociedad participada "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", siendo esta sociedad la matriz de la División Inmobiliaria del Grupo (véase Nota 1). La composición y el movimiento habido en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2013 y 2012, han sido los siguientes:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros			
	Coste (*)	Amortización	Deterioro (Nota 22.9)	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2012	658.755	(75.587)	(83.239)	499.929
Adiciones	108	(9.199)	(4.279)	(13.370)
Retiros	(21.732)	4.532	21.778	4.578
Diferencias de conversión	(2.850)	1.571	(979)	(2.258)
Trasposos y otros (Nota 7)	(1.698)	-	168	(1.530)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	632.583	(78.683)	(66.551)	487.349

(*) Se incluye en este importe las inversiones inmobiliarias en desarrollo, por un coste total de 37.059 miles de euros, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, con un deterioro acumulado afecto por importe de 10.961 y 9.458 miles de euros, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente (véase Nota 8.2).

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros			
	Coste (*)	Amortización	Deterioro (Nota 22.9)	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2011	659.619	(67.890)	(44.944)	546.785
Adiciones	1.671	(8.824)	(38.264)	(45.417)
Retiros	-	-	-	-
Diferencias de conversión	(1.718)	816	54	(848)
Trasposos y otros (Nota 7)	(817)	311	(85)	(591)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	658.755	(75.587)	(83.239)	499.929

(*) Se incluye en este importe las inversiones inmobiliarias en desarrollo, por un coste total de 37.059 y 37.059 miles de euros, a 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, con un deterioro acumulado afecto por importe de 9.458 y 7.439 miles de euros, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente (véase Nota 8.2).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, forman parte del coste de las inversiones inmobiliarias un importe aproximado de 273,9 y 280,4 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2013, en base a la valoración de activos inmobiliarios que el Grupo SANJOSE encarga a expertos independientes, se ha puesto de manifiesto la reducción de valor de ciertas inversiones inmobiliarias, procediendo a registrar un deterioro por importe de 4.279 miles de euros. Así mismo, durante el ejercicio 2013 se han producido incrementos de valor o venta a terceros de otros elementos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", que se encontraban parcialmente provisionadas a 31 de diciembre de 2012, poniéndose de manifiesto la necesidad de revertir dicha provisión por importe de 21.778 miles de euros (véase Nota 8.3).

En el ejercicio 2013 el Grupo ha vendido el edificio situado en Rue de la Bienfaisance 41, en París, propiedad de la sociedad del Grupo “SCI Parquesol Rue de La Bienfaisance”, obteniendo un beneficio por importe de 6.037 miles de euros, recogidos en el epígrafe “Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2013.

Las adiciones habidas en el ejercicio 2013 responden a costes de adecuación y puesta en funcionamiento de los locales en centros comerciales propiedad del Grupo. En el ejercicio 2012, así mismo se incluyó como mayor adición del ejercicio un Local en Vigo por importe de 600 miles de euros, recibido como dación en pago.

Los traspasos habidos en el ejercicio 2013 y 2012 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 2013 y 2012, son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	2013		2012	
	Superficie Alquilable m2	Porcentaje	Superficie Alquilable m2	Porcentaje
Oficinas	108.083	30%	110.666	30%
Hoteles	48.163	13%	48.163	13%
Centros Comerciales	160.307	44%	160.307	44%
Otros	44.659	13%	45.405	13%
	361.212	100%	364.541	100%

Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen inversiones inmobiliarias por un coste neto de 178.163 y 167.988 miles de euros, respectivamente, que actúan como garantía de préstamos hipotecarios (véase Nota 13.2), cuyo saldo total a la fecha de cierre asciende a 84.520 y 90.595 miles de euros en cada ejercicio. Adicionalmente, varios elementos incluidos en este epígrafe, por un coste neto total al 31 de diciembre de 2013 y 2012 de 404.225 y 359.245 miles de euros, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 469.136 y 481.018 miles de euros (véase Nota 13.3).

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, cuatro hoteles, una residencia geriátrica y una parte significativa de los locales y edificios de oficinas del Grupo. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la tasa de ocupación de los edificios calificados como estratégicos por el Grupo ascendía a aproximadamente un 69,8% y 94,5%, respectivamente.

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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	
	2013	2012
Hasta un año	20.838	23.433
Entre uno y cinco años	38.736	50.081
Más de cinco años	74.691	69.408
	134.265	142.922

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 2013.

El importe de los ingresos por rentas de alquileres en el Grupo en los ejercicios 2013 y 2012, sin incluir los posibles gastos repercutidos a clientes, ascienden a 24.160 y 31.703 miles de euros, respectivamente.

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. Inversiones Inmobiliarias en desarrollo

Los costes incurridos en la adquisición de solares y en la construcción sobre los mismos de edificios destinados a su alquiler, que la fecha de cierre del ejercicio 2013 y 2012 se encontraban en fase de construcción, aunque paralizadas de manera puntual por motivos de mercado, detallado por proyecto inmobiliario, son los siguientes:

Proyecto	Coste Bruto	
	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012
Apartotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	13.583	13.583
Centro Comercial San Pablo (Sevilla)	23.476	23.476
	37.059	37.059

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo tiene registrado un deterioro afecto a estos activos por importe total de 10.961 y 9.458 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las inversiones inmobiliarias en curso, con un coste neto de 26.097 y 27.601 miles de euros, respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 13.3) por un importe de 35.458 miles de euros, en ambos ejercicios.

8.3. 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 2013 y 2012, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A." y "Savills España, S.A.", respectivamente. 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, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro y Resultado por enajenaciones de Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 adjunta, una reversión neta del deterioro de valor por importe neto de 17.499 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las mencionadas valoraciones (véase Nota 8.1).

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 588 y 572 millones de euros, respectivamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo". En dicho importe, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se incluía 31,7 y 32,1 millones de euros, respectivamente, correspondientes al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros de inversiones inmobiliarias

registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 de 13,2 y 15,3 millones de euros, respectivamente.

9. Activos financieros

9.1. Activos financieros no corrientes

El detalle de los activos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2013 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 2011 (*)	71.193	40.125	6.535	55.033	(3.880)	196.006
Entradas o dotaciones	3.764	491	2.675	62.270	(12.926)	56.274
Diferencias de cambio	(2.490)	-	-	4.755	(373)	1.892
Salidas, bajas o reducciones	(3.012)	-	(15)	(1.393)	704	(3.716)
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

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo son las siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	21.616	21.933
Panamerican Mall, S.A.	16.002	18.668
Pontegrán, S.L.	8.923	9.446
Antigua Rehabitalia, S.A.	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	-	-
Fingano, S.A.	543	721
Vengano, S.A.	67	-
Corporación San Bernat, S.L. (Corsabe)	4.204	4.793
Cresca, S.A.	3.391	3.391
Pinar de Villanueva, S.L.	4.600	5.826
Kantega, Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	3.790	4.649
Otras	29	28
Total neto	63.165	69.455

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Los movimientos que han tenido lugar durante los ejercicios 2013 y 2012 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Saldo inicial	69.455	71.193
Resultados del ejercicio	(1.041)	(1.566)
Variación del perímetro (Nota 3)	-	556
Adiciones (Nota 3)	96	3.208
Dividendos recibidos	(1.150)	(1.598)
Diferencias de conversión	(4.195)	(2.490)
Otros	-	152
Saldo final	63.165	69.455

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

El epígrafe "Provisiones a largo plazo" del pasivo no corriente del balance de situación consolidado adjunto incluye una provisión afecta a las participaciones que posee el Grupo en "Antigua Rehabitalia, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", motivada principalmente por la depreciación de los activos inmobiliarios de dichas sociedades, con arreglo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 12), por importe total de 27.174 y 13.928 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, respectivamente. A 31 de diciembre de 2012 en dicho epígrafe se recogía igualmente la provisión asociada a la participación del Grupo en dichas sociedades, por importe de 19.244 y 12.619 miles de euros, respectivamente.

El importe del deterioro registrado en el ejercicio 2013 referido a las provisiones anteriormente citadas asciende a 9.384 y 1.309 miles de euros, asociada a la participación del Grupo en "Antigua Rehabitalia, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.", respectivamente, registrado en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de valoración" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. En el ejercicio 2012 el deterioro registrado asociado a la participación del Grupo en dichas participaciones ascendió a 3.348 y 3.338 miles de euros, respectivamente.

Los dividendos recibidos en el ejercicio 2013 corresponden al recibido por la sociedad del grupo "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A." derivados de su participación en "Pontegrán, S.L." y de la sociedad "Centro Comercial Panamericano, S.A.", derivados de su participación en "Panamerican Mall, S.A."

En el Anexo II se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital. El importe total de forma agregada correspondiente a los principales epígrafes de los estados financieros de dichas sociedades a 31 de diciembre de 2013 y 2012, son las siguientes:

	Millones de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Total Activos	409,9	380,6
Total Pasivos	276,7	236,1
Importe neto de la cifra de negocios	24,6	41,1
Resultado del ejercicio	(1,4)	(8,6)

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

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 4.182 y 3.586 miles de euros, se refiere a inversiones disponibles para la venta, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente .

El coste neto por el que están registradas estas participaciones del Grupo, detallado por empresa participada, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Bodegas Altanza, S.A.	994	994
Unirisco SCR, S.A.	407	407
Filmanova, S.A.	37	37
Editorial Ecoprensa, S.A.	2.966	3.633
Otros	445	538
	4.849	5.609

Inversiones no corrientes mantenidas hasta el vencimiento

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas de la Sociedad Concesionaria de Chile, por importe de 169.263 y 110.180 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, en aplicación del modelo del activo financiero de la CNIIF 12 (véase Nota 2.1), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda. El Grupo mantiene registrada una provisión por posibles contingencias asociadas al desarrollo del contrato de concesión por importes de 7.743 y 11.968 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

9.2. Activos financieros corrientes

El detalle de los activos financieros corrientes a 31 de diciembre de 2013 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	-	-	-	41.250	-	-	41.250
Derivados (Nota 13.5)	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	-	27.508	-	27.508
Total	-	-	-	41.250	27.508	-	68.758

Inversiones corrientes mantenidas hasta el vencimiento

A 31 de diciembre de 2013, principalmente se incluye los importes derivados de las disposiciones de los préstamos sindicados del Grupo realizadas durante el ejercicio 2013 (véase Nota 13.3), sobre los que existen restricciones en su disponibilidad. Cabe destacar las correspondientes a las sociedades participadas "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", "Inversiones Sanjose Chile Ltda." y "Sanjose Constructora Chile Ltda", por importe total de 13.806 miles de euros, estando su uso y disposición restringido principalmente por las aprobaciones de avance técnico del proyecto de construcción al que está asociada la mencionada financiación.

Con fecha 10 y 15 de noviembre de 2013, se ha recibido las certificaciones de puesta en servicio provisional de los hospitales del Carmen y La Florida en Santiago de Chile, que fueron inaugurados el 7 y 28 de diciembre de 2013, con

una superficie de aproximadamente 70 mil metros cuadrados, cada uno. La sociedad "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A." ha ejecutado el diseño y construcción de estos hospitales, contando adicionalmente con la concesión de los servicios de gestión y mantenimiento por un período de 15 años.

Como consecuencia, surge una cuenta a cobrar con terceros, por importe de 34 y 169 millones de euros, registrados en los epígrafes "Otros activos financieros corrientes" y "Otros activos financieros no corrientes", respectivamente, del balance de situación adjunto del ejercicio 2013.

10. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2013 y 2012 adjuntos es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
Inmuebles adquiridos	17.538	17.735
Terrenos y solares	884.835	895.605
Materias primas y otros aprovisionamientos	2.936	9.278
Promociones en curso		
De ciclo largo	195.901	188.849
De ciclo corto	6.070	32.970
Edificios construidos	118.898	145.658
Anticipos entregados a proveedores	40.875	31.734
Deterioro de existencias	(402.829)	(214.859)
	864.224	1.106.971

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

La Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio referente a financiación para el desarrollo de las existencias inmobiliarias, siempre que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo ha ascendido a 296 y 376 miles de euros, en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente.

Durante el ejercicio 2013, y en base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por experto independiente (véase Nota 10.8), el Grupo ha registrado un deterioro de sus existencias inmobiliarias por importe total de 190.942 miles de euros.

10.1 Inmuebles adquiridos

En este epígrafe se incluyen principalmente los inmuebles recibidos por sociedades del Grupo en dación de pago de sus clientes. Los principales activos son los siguientes:

- Plazas de garaje, locales comerciales y viviendas en Legazpi, Madrid por importe de 2.116 miles de euros, afectos como garantía hipotecaria de un préstamo hipotecario por un importe pendiente de amortizar de 1.185 miles de euros (véase Nota 16.2), así como viviendas situadas en Torreblanca (Alicante), garajes en Coslada (Madrid) y garajes en Girona.
- Diversos activos que la sociedad del grupo "Douro Atlántico Inmobiliaria, S.A." posee en Portugal como un conjunto residencial, una vivienda y dos trasteros por importe de 1.260 miles de euros, y Viviendas, plazas de garaje y trasteros en Marina Village (Algarve) por importe de 5.255 miles de euros.
- Chalets y garajes correspondientes a promoción residencial en el centro de "Puertollano" (Ciudad Real), por importe de 1.285 miles de euros.

- Garajes correspondientes al Conjunto Residencial Metro-Sol SPA en “Mairena de Aljarafe” (Sevilla), por importe de 1.078 miles de euros.
- Viviendas y garajes del “Apartahotel Doña Leonor” en Valladolid, por importe de 1.055 miles de euros, recibido en ejercicios anteriores como dación en pago.

En el ejercicio 2013 no se han producido variaciones relevantes en este epígrafe.

10.2. 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 2013 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 2013 y 2012 existen varios solares propiedad del Grupo, con un coste neto de 91.102 y 115.509 miles de euros, respectivamente, que se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe de 68.070 y 77.155 miles euros, respectivamente (véase Nota 13.2). Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe, con un coste neto a 31 de diciembre de 2013 y 2012 de 439.092 y 610.432 miles de euros, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 13.3) por un importe de 654.314 y 650.926 miles de euros en 2012 y 2011, respectivamente.

A la fecha de cierre del ejercicio 2013 y 2012 la edificabilidad sobre rasante de la cartera de suelo del Grupo alcanzaba los 2.808.030 m² y 2.866.951 m², siendo aproximadamente el 88% y 90,3% suelo calificado, respectivamente, suponiendo el suelo finalista un total de 1.571.498 m² y 1.591.279 m² al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento es como sigue:

	m ² totales	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
España	1.225.723	1.219.853
Estados Unidos	-	2.085
Portugal	99.543	99.543
Argentina	1.448.381	1.448.381
Brasil	34.383	34.383
TOTAL	2.808.030	1.804.245

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

En el ejercicio 2013 se han producido altas de terrenos. Se corresponden principalmente, con la recepción de la parcela constituida por las Fincas de San Martí de Provençals, tras resolución judicial favorable a “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, por valor de 2.716 miles de euros.

Durante el ejercicio 2012 la sociedad del Grupo “Constructora San José, S.A.” recibió como dación en pago de clientes los siguientes solares:

- Finca Urbana en la calle Crucifijo de Córdoba de 301 m², siendo su coste neto de 288 miles de euros.
- Finca rústica en el término municipal de Badajoz, con una superficie de 39.844 m², siendo su coste neto de 543 miles de euros.

10.3 Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 56,5 y 56,8 millones de euros, respectivamente, habiendo entregado cantidades a cuenta para su compra por importe total de 23.343 miles de euros, importe que figura registrado en el epígrafe “Anticipos a

proveedores” del balance de situación consolidado adjunto. Los terrenos sobre los que el Grupo ha realizado pagos a cuenta son los siguientes:

- Terrenos situados en Pozuelo de Alarcón, Madrid, con una superficie total de 20.000 m² de suelo. El cumplimiento de este compromiso estará sujeto al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos.
- Terrenos situados en Oeiras (Portugal), con una superficie edificable de 9.033 m², principalmente de uso residencial. El cumplimiento de dichos compromisos está sujeto a hitos urbanísticos.
- Parcela en Vitoria en el sector 19, sobre la que se van a construir 80 viviendas de protección oficial. El precio final de la operación de compra dependerá del aprovechamiento residencial final que reciba.

Durante el ejercicio 2013, el Grupo ha dotado una provisión por importe de 9.847 miles de euros, registrada en el epígrafe “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2013, al objeto de cubrir contingencias asociadas al perfeccionamiento de dichos contratos.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013 el Grupo mantiene registrados anticipos para la compra de otros activos inmobiliarios por importe total de 4.078 miles de euros, sobre los que se ha iniciado actuaciones judiciales al objeto de recuperar los desembolsos realizados y demandar las indemnizaciones oportunas.

El resto del importe de los anticipos registrado a 31 de diciembre de 2013 no tiene naturaleza inmobiliaria. Se trata de entregas a cuenta a proveedores para la compra de materias primas y otros aprovisionamientos.

10.4 Obras en curso

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2013 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha.

Los principales elementos incluidos bajo este epígrafe son:

- Promoción sita en la Antigua Fábrica de Tabacos en La Coruña, propiedad de la sociedad del Grupo “Udralar, S.L.U.”
- Promociones Residencial Barama y Pueblo Serena (Málaga), Parque Libertades (Sevilla), Residencial Albatros (Zaragoza), La Joya 106, la Joya 107 y Paseo de Jalón 2ª Fase (Valladolid) todas ellas pertenecientes a la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”
- Feria Internacional del Pacífico, Lima, Perú. Promoción comenzada en el ejercicio 2008 por la sociedad dependiente “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 ejecutarán más de 3.000 viviendas. Durante el ejercicio 2013 y 2012 se ha llevado a cabo la finalización y entrega de 1.252 y 692 viviendas, respectivamente, por un importe total de 34.231 y 34.651 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, se produjo un traspaso en la sociedad del grupo “Copaga, S.A.”. que finalizó la promoción “Plaza de Compostela” sita en la calle Victoria, número 1, de Vigo (Pontevedra), dejando de estar registrada como promoción en curso de ciclo corto y se ha registrado como promociones terminadas, habiéndose comenzado las entregas durante en 2012 por importe de 13.730 miles de euros. Durante el ejercicio 2013 se ha continuado con la venta de dicha promoción por importe de 678 miles de euros.

De las promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, varias de ellas registradas a dicha fecha por un coste neto de 135.816y 151.923 miles de euros, respectivamente, se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de préstamos promotores, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían a 59.766 y 78.342 miles de euros (véase Nota 13.2). Adicionalmente, hay activos inmobiliarios incluidos en este epígrafe, registrados en el balance consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y de 2012 por un coste neto de 13.361 y 13.179 miles de euros, respectivamente, que actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo (véase Nota 13.3) por un importe de 16.651 miles de euros, en ambos ejercicios.

10.5 Edificios construidos

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

Madrid

- Promoción Reserva de Guadarrama
- Parque Usera.
- Estudios Marqués de Monteagudo

Málaga

- Promoción Mirabella en Casares
- Residencial Bábaco en Churriana

Valladolid

- Promoción Jardines de Zorrilla.
- Promoción Paseo de Jalón 1ª fase
- Promoción La Joya 108
- Promoción La Joya 109
- Promoción Parquesur 1ª fase
- Promoción Parquesur 2ª fase
- Promoción Jardines de Jalón
- Edificio Cuzco
- Edificio Corona
- Edificio Juan de Austria
- Edificio Alfonso X

Sevilla

- Alameña Residencial
- Avenida Libertad

Otras provincias

- Promoción Viñadelmar en La Manga del Mar Menor en Murcia.
- Promoción Plaza de Compostela (Vigo)
- Promoción Guadalmarina, Cádiz
- Promoción Camposoto, Cádiz
- Promoción Galeras (La Coruña)

Portugal

- Edificio Maia
- Edificio Casas Brancas

Durante el ejercicio 2013 se han producido bajas en este epígrafe, que se corresponden al coste de las ventas de las promociones entregadas en este ejercicio, siendo principalmente las siguientes: Estudio Marques de Monteagudo (Madrid), Promoción Pinar del Parque (Madrid), Reserva de Guadarrama (Madrid), Jardines de Zorrilla (Valladolid), Parquesur 2ª Fase (Valladolid), Promoción Mirabella (Málaga), Promoción la Joya 109 (Valladolid), Promoción Guadalmarina II (Cádiz), Promoción Sotoparque (Madrid), Promoción Juan de Austria (Valladolid), y Promoción Larrein (Vitoria), por importe total de 26.822 miles de euros.

La venta de dichas promociones ha conllevado igualmente, en aquellas donde existía carga financiera, la baja de la deuda financiera afecta. Durante el ejercicio 2013 se ha dado de baja deuda financiera por importe de 24.864 miles de

euros, derivándose un resultado financiero positivo por importe de 10.139 miles de euros, registrándose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen determinados activos inmobiliarios registrados en el epígrafe "Promociones terminadas" del balance de situación consolidado adjunto por un coste neto de 78.710 y 90.533 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 57.238 y 70.681 miles de euros (véase Nota 13.2). Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2013 y del 2012, varias promociones terminadas por un coste neto de 6.363 y 6.201 miles de euros respectivamente, actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo, por importe de 5.003 y 4.933 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13.3).

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 30.432 y 58.334 miles de euros, por lo que al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 11.131 y 31.553 miles de euros, respectivamente.

10.7 Existencias en litigio

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se incluye un importe de 17.043 y 19.437 miles de euros, respectivamente, correspondiente al coste de un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga. En relación con este solar existen reclamaciones judiciales por asociaciones locales. Existe suspensión de los efectos de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Marbella a la sociedad del Grupo "Lardea, S.L.", y paralización de las obras que la sociedad estaba llevando a cabo en la parcela mencionada.

Ni la sociedad Lardea, S.L., ni sus representantes legales han sido imputados de ningún delito, personándose en el procedimiento como parte "perjudicada", e instando reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Marbella. A la fecha actual, estos procedimientos judiciales se encuentran en curso.

Adicionalmente, el Grupo mantiene interpuestas reclamaciones judiciales al respecto de la ejecución de ciertos contratos de compra de terrenos, para los cuales tiene realizados anticipos (véase Nota 10.3)

La Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que, en ningún caso, de la resolución de los procedimientos judiciales citados se pueda derivar quebrantos significativos para el Grupo.

10.8 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 2013 y 2012, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A." y "Savills España, S.A.", respectivamente. 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 2013 y 2012, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.147 y 1.468 millones de euros, respectivamente. En dicho importe, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, se incluye un importe de 119 y 110 millones de euros, respectivamente, correspondiente al valor de las existencias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo, siendo el coste neto en libros de las existencias registrado en estas sociedades, al porcentaje de participación del Grupo, de un total de 51 y 46 millones de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. El importe total de la valoración es sensiblemente superior al valor contable.

10.9 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.

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social

El capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013, 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.

11.2 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.

11.3 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 2012, 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.

11.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

Existen las limitaciones al reparto de dividendos que se detallan en la Nota 13.3, referidas a los compromisos adquiridos en el contexto de la financiación sindicada.

11.5 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe del balance de situación resumido consolidado al 31 de diciembre de 2013 recoge principalmente el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véase Nota 13.4), por aplicación de las NIC 32 y 39 y la NIIF 13.

11.6 Acciones de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante no tiene autocartera ni ha efectuado operaciones de autocartera durante el ejercicio 2013.

12. 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 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones a l/p	Provisiones a c/p
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)	44.725	29.229
Dotaciones	16.134	10.908
Reversiones	(452)	(893)
Aplicaciones	(1.198)	(1.616)
Reclasificaciones y otros	(422)	68
Saldo al 31 de diciembre de 2013	58.787	37.696

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

Provisiones no corrientes:

A 31 de diciembre de 2013, en este epígrafe se incluye principalmente el deterioro acumulado asociado a la participación del Grupo en las participadas "Antigua Rehabitalia, S.A." y "Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L." (sociedades que se integran por el método de participación), por importe de 27.174 y 13.928 miles de euros, respectivamente. El deterioro total referido a la provisión asociada a dichas participaciones, registrado en el ejercicio 2013 y 2012, asciende a 10.693 y 10.034 miles de euros, respectivamente (véase Nota 9), que se registra en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013 y 2012 adjuntas.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 en este epígrafe se incluyen las provisiones de urbanización dotadas por sociedades inmobiliarias del Grupo (véase Nota 2.4) así como el saldo correspondiente a las provisiones para litigios.

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. Durante el ejercicio 2013 y 2012 se ha revertido un importe de 175 y 1.314 miles de euros, respectivamente, asociado a provisiones de finalización de promociones inmobiliarias, por entender que ya no aplican.

13. Pasivos financieros

La composición del saldo de este epígrafe en el balance de situación resumido consolidado a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	222.320	-	222.320
Derivados (Nota 13.4)	-	30.137	30.137
Otros pasivos financieros	8.211	-	8.211
Total no corriente	230.476	30.137	260.668
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.592.246	-	1.592.246
Derivados (Nota 13.4)	-	75	75
Otros pasivos financieros	3.266	-	3.266
Total corriente	1.595.567	75	1.595.587

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros (*)		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	1.551.559	-	1.551.559
Derivados (Nota 13.4)	-	34.683	34.683
Otros pasivos financieros	14.482	-	14.482
Total no corriente	1.566.041	34.683	1.600.724
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	380.559	-	380.559
Derivados (Nota 13.4)	-	58	58
Otros pasivos financieros	3.741	-	3.741
Total corriente	384.300	58	384.358

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

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 84 y 3.407 miles de euros, respectivamente, así como 4.592 miles de euros correspondiente a la deuda a largo plazo por compra de activos inmobiliarios. 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.

A 31 de diciembre de 2013 en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo corriente se incluye un importe de 144.601 miles de euros, correspondientes a la deuda financiera traspasada por entidades bancarias a la “Sociedad de Gestión de Activos inmobiliarios procedentes de la Reestructuración Bancaria-Sareb”, derivado del proceso de reestructuración del sistema bancario habido en España. En dicho importe se incluye principalmente 92.783 miles de euros, correspondiente a la participación en el préstamo sindicado que ha sido cedida por las entidades bancarias al Sareb.

13.1 Deudas con entidades de crédito

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

	Miles de Euros	
	31.12.2013	31.12.2012 (*)
No corriente:		
Arrendamiento financiero	1.605	2.472
Préstamos y créditos bancarios	89.272	123.848
Crédito sindicado (España) (Nota 13.3)	-	1.246.814
Crédito sindicado (Chile) (Nota 13.3)	131.443	178.425
Total no corriente	222.320	1.551.559
Corriente:		
Arrendamiento financiero	1.124	1.401
Crédito sindicado (España) (Nota 13.3)	1.311.805	77.236
Crédito sindicado (Chile) (Nota 13.3)	16.745	-
Deudas por efectos descontados	46.797	55.764
Préstamos y créditos bancarios	30.917	27.236
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 13.2)	184.858	218.922
Total corriente	1.592.246	380.559
TOTAL	1.814.566	1.932.118

(*) Datos re-expresados (véase Nota 2.1)

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 9.699 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 Poligeneració Parc de L’Alba ST-4, S.A. (véanse Notas 6).
- Un importe de 79.573 miles de euros que corresponden a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo (véase Nota 13.2).

A 31 de diciembre de 2012 se incluía en el epígrafe “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo no corriente un importe de 21.916 miles de euros, correspondiente principalmente a dos préstamos nominados en pesos chilenos recibidos por la sociedad participada “Inversiones San José Chile Ltda.” por importe total de 20.542 miles de euros.

Dicha financiación fue otorgada por el Banco BICE. Dicho préstamo se amortizó en su totalidad durante el ejercicio 2013.

Dentro del epígrafe “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto se incluyen a 31 de diciembre de 2013 y 2012 un importe de 15.127 y 14.043 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados durante el ejercicio que a fecha de cierre están pendientes de liquidación.

13.2 Préstamos hipotecarios

Durante el 2009, el Grupo renegoció una parte significativa de la deuda bilateral con garantía real (básicamente préstamos de suelo y promotores), obteniendo las mismas condiciones de carencia de 3 años a las recogidas en la refinanciación de la deuda financiera sindicada, aportando como garantía activos inmobiliarios del Grupo por un coste neto total de 810.488 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 el coste neto de los activos que actúan como garantía asciende a aproximadamente 483.792 miles de euros.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

El Grupo tiene concedidos de diversas entidades financieras préstamos por importe total de 96.459 miles de euros (registrado como no corriente un importe de 79.573 miles de euros) que tienen garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles propiedad del Grupo, que figuran registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013 adjunto (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2016 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante el ejercicio 2013 ha oscilado entre el 1% y el 6,77%.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

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 2013, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	3.485	56.281	59.766
De negocios conjuntos	-	-	-
	3.485	56.281	59.766
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	12.525	44.497	57.022
De negocios conjuntos	-	-	-
	12.525	44.497	57.022
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:			
De la Sociedad Dominante	-	-	-
De las sociedades dependientes	28.979	39.091	68.070
De negocios conjuntos	-	-	-
	28.979	39.091	68.070
Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)	44.989	139.869	184.858

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2013 ha oscilado entre el 0,96% y el 4,00%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2013 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros				
Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017 y ss	TOTAL
44.989	69.859	9.921	60.059	184.858

13.3 Créditos sindicados

Financiación sindicada en España

El Grupo SANJOSE culminó en el ejercicio 2009 un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, cuyo objeto fue acomodar las obligaciones financieras establecidas en el nuevo plan de negocios, acorde a la

coyuntura económica y financiera global, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

Dicha financiación sindicada se cerró con un sindicato de bancos cuyo agente actualmente es la entidad Banco Popular, y se hizo por importe de 2.210 millones de euros englobando:

- Préstamos y créditos por importe de 1.129 millones de euros.
- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 244 millones de euros.
- Tramo de “confirming” por importe de 105 millones de euros.
- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por importe de 510 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 222 millones de euros.

La suscripción de la financiación supuso la unificación de los términos de los diferentes tramos en un único documento, cuyos principales términos son los siguientes:

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años; y
- Se otorgaron garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades del Grupo SANJOSE, así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.

El 19 de julio de 2013 el Grupo procedió 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 a la fecha de pago de la cuota correspondiente al ejercicio 2014, quedando el importe total de dicha cuota en 139.149 miles de euros.

Adicionalmente, y con el objetivo de acomodar los flujos de efectivo generados por el Grupo a los compromisos financieros exigibles en el contexto de la presente financiación sindicada, durante el último trimestre del ejercicio 2013 el Grupo SANJOSE ha iniciado un proceso de negociación con el conjunto de entidades que componen el sindicato bancario.

El contrato de financiación sindicada exige al Grupo SANJOSE el mantenimiento en el período 2009-2013 de unos fondos propios mínimos, así como un EBITDA corregido consolidado mínimo y de determinados ratios de cobertura de intereses para el período 2012-2014. A 31 de diciembre de 2013, previendo que el cumplimiento de dichas obligaciones financieras no fuera íntegro, en el contexto del proceso de negociación mencionado, el Grupo SANJOSE inició conversaciones para disponer de una dispensa a dicho cumplimiento. El Grupo ha contado formalmente con dicha conformidad con posterioridad al 31 de diciembre de 2013. Por ello, y en cumplimiento de lo que establece la normativa contable, ha procedido a registrar en el epígrafe “Deuda financiera corriente” del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto la totalidad del importe pendiente de pago relativo a la financiación sindicada. Esto ha significado tener que reclasificar como corriente un total de 1.172.656 miles de euros que, de contar formalmente con la dispensa bancaria mencionada antes del día 31 de diciembre de 2013, habría sido registrado como deuda no corriente.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros resumidos consolidados, continúan las conversaciones con las entidades que forman el pool bancario del crédito sindicado. El Grupo prevé culminar dicho proceso de negociación durante el primer semestre del ejercicio 2014.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2013 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros (*)		
Año 2014	Año 2015	Total
139.149	1.181.049	1.320.198

(*) Importes brutos sin descontar los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 8.393 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

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 2013, el importe dispuesto asciende a 152.022 miles de euros. Del total importe dispuesto, el Grupo mantiene un saldo a dicha fecha de 13.806 miles de euros como depósitos bancarios cuyo uso está restringido a confirmaciones de avance técnico del proyecto (véase Nota 9.2).

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 2013 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros (*)					
Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Resto	Total
16.745	17.150	17.958	18.688	81.481	152.022

(*) Importes brutos sin descontar los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 3.834 miles de euros a 31 de diciembre de 2013..

13.4 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 2013, 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.

Tras la entrada en vigor de la normativa NIIF 13, el 1 de enero de 2013, se exige la consideración de un ajuste por riesgo de crédito como parte de la medición del valor razonable de los instrumentos derivados, para ello se ha procedido a realizar un ajuste por el riesgo de crédito de la contrapartida (CVA) y por el riesgo de crédito propio de Grupo SANJOSE (DVA). Este ajuste se realiza mediante el empleo de técnicas de simulación de escenarios futuros que permiten estimar el efecto en el valor razonable de ambos riesgos (véase Nota 4.11).

Grupo SANJOSE tiene registrado el riesgo de crédito, tanto propio como el de la contraparte en función de la exposición neta con cada contrapartida, y se encuentra asignado a cada derivado contratado. La consideración del riesgo de crédito por primera vez en la valoración de los instrumentos derivados valorados a valor razonable, con el fin de cumplir lo estipulado en la NIIF 13, supone un impacto durante el ejercicio 2013 por importe de 2.189 miles de euros con cambio en resultados, de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 8, sobre políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Los derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, junto con sus valores razonables a dichas fechas, son los siguientes:

Ejercicio 2013:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros	
			Nominal inicial	Valoración al 31.12.13 (Nota 13.1)
<u>Coberturas eficientes:</u>				
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)
<u>Coberturas no eficientes:</u>				
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)

Ejercicio 2012:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Nominal inicial	Valoración al 31.12.12 (Nota 16)
<u>Coberturas eficientes:</u>				
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A	CCS-uf	30/06/2021	169.621	(14.060)
Outdoor King, S.A.U.	CCS-usd	10/07/2013	774	(16)
Outdoor King, S.A.U.	CCS-usd	12/08/2013	889	(19)
Running King, S.A.U.	CCS-usd	10/07/2013	155	(4)
Running King, S.A.U.	CCS-usd	12/08/2013	77	(2)
Trendy King, S.A.U.	CCS-usd	10/09/2013	850	(18)
Poligeneració Parc de l'Alba, S.A.	Swap	15/12/2021	15.451	(2.273)
Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A.	Swap	30/06/2021	163.470	(5.152)
			351.287	(21.544)
<u>Coberturas no eficientes:</u>				
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/10/2019	9.676	(645)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/07/2023	10.000	(1.208)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	31/12/2023	25.000	(3.239)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	02/01/2024	10.000	(1.534)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	09/10/2017	20.000	(817)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	19/01/2023	20.098	(2.072)
SJ D.Inmob., S.A.	Swap	29/03/2024	25.000	(3.682)
			119.774	(13.197)
TOTAL			471.061	(34.741)

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 2013, 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 2013, 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.

El Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los instrumentos financieros designados como coberturas eficientes. A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el ajuste en patrimonio neto por el cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura del Grupo, neto de impuestos, es negativo, por importes de 20.533 y 16.981 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2013 y 2012, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 2.222 y 1.819 miles de euros, de menor gasto por intereses financieros, respectivamente, en la medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

Medición de la eficacia de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

Clasificación de los instrumentos financieros

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

	Total a 31/12/2013	Finalidad del instrumento derivado		Jerarquía de valoración		
		Coberturas	No Coberturas	Nivel 1 (Precios de mercado)	Nivel 2 (Estimaciones basadas en otros métodos de mercado observables)	Nivel 3 (Estimaciones basadas en métodos de mercado no observables)
Pasivos						
Acreeedores por instrumentos financieros	-30.154	-21.598	-8.555	0	-30.154	0

No se han producido transferencias de instrumentos derivados valorados a valor razonable entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía durante el ejercicio 2013. Tampoco se han producido transferencias de entrada o de salida del nivel 3 respecto al 31 de diciembre de 2012.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés y al tipo de cambio

Las variaciones del valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen:

- En el caso de los swaps de tipo de interés contratados por el Grupo, de la variación de la curva de tipos de interés de la moneda euro.
- En el caso de los swaps de tipo de cambio contratados por el Grupo, de la variación de la curva de tipos de interés del peso chileno (CLP) o de la tasa promedio de cámara, mientras que las permutas de divisas dependen de la tasa promedio de cámara y del tipo de cambio del tipo cambio entre unidades de fomento (UF) y el peso chileno (CLP).

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad de los valores razonables de los derivados considerados como de cobertura contable ante cambios en las variables consideradas.

Análisis de sensibilidad del derivado contratado por "Poligeneració Parc de L'Álba, S.A."

Análisis de sensibilidad en miles EUR a 31/12/2013	
Escenario base T/i EUR +100 pb	465
Escenario base T/i EUR -25 pb	-121

Análisis de sensibilidad de los derivados contratados por "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A."

Análisis de sensibilidad en miles de EUR a 31/12/2013	
CCS	
Escenario base +100pb curva CLP	-6.164
Escenario base -100pb curva CLP	6.511
Escenario +10% TC CLF/CLP	-19.422
Escenario +10% TC CLF/CLP y +100 pb curva CLP	-25.586
Escenario +10% TC CLF/CLP y -100 pb curva CLP	-12.911
Escenario -10% TC CLF/CLP	19.422
Escenario -10% TC CLF/CLP y +100 pb curva CLP	13.258
Escenario -10% TC CLF/CLP y -100 pb curva CLP	25.933
Swap	
Escenario base T.C. + 100 pb curva CLP	5.701
Escenario base T.C. - 100 pb curva CLP	-6.037

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipo de interés registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado al alza de tipos de interés, debido a que se trata de estructuras en las que el tipo de interés que paga el Grupo es fijo, y por tanto, está cubierto ante subidas de tipos. Ante movimientos de tipos de interés a la baja, el valor negativo se incrementaría.

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipo de cambio registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado a la baja de tipos de interés de la curva CLP o tasa promedio de cámara y ante movimientos de apreciación del peso chileno (CLP) frente a la unidad de fomento (UF) por tratarse de un instrumento por el que el Grupo recibe flujos en CLP y paga flujos en UF. Ante movimientos de tipos de interés al alza y depreciación del CLP frente a UF, el valor negativo se incrementaría.

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 2013 se clasifican como de Nivel 2.

14. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 242 y 236 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 y 5,6 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante a fecha 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente, 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 refinanciación 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 13.3).

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

15. Situación Fiscal

La Dirección del Grupo SANJOSE, para la realización de los Estados Financieros Resumidos Consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2013, ha tenido en cuenta las normativas aplicables durante el ejercicio 2013 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 2012 se describen los ejercicios sujetos a inspección fiscal en el Grupo, así como las principales actuaciones de la inspección. Durante el ejercicio 2013 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.

16. Plantilla media

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

Categoría	2013		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	307	103	282	110
Titulados medios	336	89	310	87
Administrativos	107	130	71	89
Operarios y personal técnico	1.230	47	1.642	113
	1.980	369	2.305	399

El número de empleados a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 2.070 de los cuales 1.745 eran hombres y 325 mujeres.

17. 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	Préstamos recibidos	Cuentas a pagar comerciales	Gastos financieros	Ingresos financieros	Servicios recibidos	Dividendos recibidos (Nota 9.1)
Antigua Rehabitalia, S.A.	16.425	-	-	-	-	-	-
Pontegrán, S.A.	-	9.757	-	49	-	-	579
Panamerican Mall, S.A.	-	-	-	-	-	-	571
Pinos Altos Patrimonio, S.L.U.	-	-	-	17	-	-	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	-	26	-	-	301	-
Pinar de Villanueva, S.A.	456	-	-	-	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	20.407	-	-	-	228	-	-
Cresca, S.A.	5.950	-	-	-	-	-	-
Otros	11	135	-	5	-	-	-
Total	43.249	9.892	26	71	228	301	1.150

En el epígrafe “Créditos concedidos a largo plazo” se incluye principalmente los préstamos participativos que tiene concedido el Grupo a sus sociedades participadas “Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.” y “Antigua Rehabitalia, S.A.”, por importes de 20.407 y 16.425 miles de euros, respectivamente (véase Nota 9), que se registran en el epígrafe “Créditos a entidades vinculadas” del balance de situación resumido consolidado a 31 diciembre de 2013 adjunto.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013 el Grupo mantiene un saldo a cobrar y a pagar con Socios, Administradores y Directivos por importes de 46,9 y 287 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 2012, dichos importes ascendían a 234,5 y 2.879 miles de euros, respectivamente,

18. Retribuciones

18.1 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 2013 y 2012, es la siguiente:

Tipología de Consejeros	Miles de Euros	
	2013	2012
Ejecutivos	2.403	3.206
Externos independientes	268	284
Otros externos	8	16
Total	2.679	3.506

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 2.260 y 2.448 miles de euros en 2013 y 2012, respectivamente.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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.

18.2 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 2013 y 2012 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
<u>Ejercicio 2013:</u> 12 Directivos	1.804
<u>Ejercicio 2012:</u> 15 Directivos	1.866

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.

Firma de los Administradores

Los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al ejercicio anual 2013 de "Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes", integradas por el balance de situación resumido consolidado a 31 de diciembre de 2013, 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 2013, 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 27 de febrero de 2014. Los Estados Financieros Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Consolidado corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, estando extendidos en 65 folios de papel común, impresos por una cara.

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. Guillermo De la Dehesa Romero

D. Roberto Alvarez Álvarez

D. Javier Rey Laredo