

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES****Dirección General de Mercados****Dpto. de Informes Financieros y Corporativos**

Calle Edison, 4

28006 Madrid

Ref. de Registro de Salida nº 2020145113

22 de diciembre de 2020

Muy señores nuestros:

Nos referimos a su carta con número de registro de salida de la Comisión Nacional del Mercado de Valores nº 2020145113, por la que se requiere a Grupo Empresarial San José, S.A. ("Grupo SANJOSE") determinada información en relación con las cuentas anuales individuales y consolidadas de Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio anual 2019, formuladas por el consejo de administración de Grupo SANJOSE el 27 de febrero de 2020, así como en relación con los informes financieros intermedios correspondientes al primer semestre y tercer trimestre del ejercicio 2020.

Les remitimos a continuación la información relativa a los puntos detallados en su carta, en el mismo orden que nos ha sido solicitada. Esta información ha sido preparada por la dirección de Grupo SANJOSE, con el conocimiento del comité de auditoría.

Atentamente.

---

Fernando Calbacho  
Secretario y letrado asesor del consejo

## CONTESTACIÓN AL REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DEL GRUPO SANJOSE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL 2019 Y DE LOS INFORMES FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PRIMER SEMESTRE Y TERCER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2020.

1. La NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes* entró en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018. Esta norma exige que se revele información cualitativa y cuantitativa sobre sus contratos con clientes, así como los juicios significativos realizados en su aplicación a dichos contratos.

Dentro de la información incluida en la nota 4.11 de la memoria consolidada referente a normas de registro y valoración de ingresos, se indica que:

- (I) *“Los ingresos y gastos se reconocen en función del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos”.*

La NIIF 15 especifica que una entidad reconocerá los ingresos ordinarios cuando satisfaga una obligación de ejecución mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente, lo que se produce cuando (o a medida que) este obtiene su control.

- (II) En relación con la actividad de construcción: *“para los trabajos que se realicen sin estar reconocidos en el contrato principal, por exigencia de éste o a petición del cliente, tales como reformados, añadidos y modificaciones de obra, se registra el ingreso, por el mismo método que el utilizado en la obra principal, siempre que esté justificado y aprobado técnicamente y no existan dudas sobre su aprobación posterior”.*

La NIIF 15 P.18 establece que existe una modificación de un contrato cuando las partes aprueban el cambio. En el caso de que se haya aprobado un cambio en el alcance pero todavía no el cambio en el precio, el P.19 establece que se estimará teniendo en cuenta lo establecido sobre las contraprestaciones variables y las limitaciones de las estimaciones de las contraprestaciones variables.

- (III) Respecto a las ventas de parcelas en la que tienen adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, se desglosan dos tipologías de ingresos: (a) uno por la venta del solar cuyo ingreso se reconoce *“habitualmente en el momento en el que se entrega el inmueble y se escritura la compraventa”*; y (b) y otro por la venta de la urbanización que se registra *“en el momento en el que las obras de la urbanización se encuentran sustancialmente terminadas, dotándose en dicho momento una provisión por los costes estimados y pendientes de incurrir para finalizar la misma”.*

En relación con la entrada en vigor y aplicación de la NIIF 15:

**Petición 1.1.:** Actualicen la norma de valoración de ingresos de acuerdo con la normativa vigente (NIIF 15), adaptándola a sus peculiaridades, e incluyendo, entre otras cuestiones, las normas de reconocimiento de ingresos aplicadas para las áreas de “Concesiones y servicios” y “Energía”:

En la nota 4.11 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2019, referente a los principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados, en concreto en referencia al reconocimiento de ingresos, dentro del marco conceptual establecido en la NIIF 15, les confirmamos que:

- a) *“Los ingresos y gastos se reconocen en función del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos”*. Esto debe entenderse en el sentido de que los ingresos ordinarios se reconocen una vez satisfecha la obligación de ejecución o transferencia del bien o servicio comprometido con el cliente que, dependiendo del tipo de actividad, fecha de control, se puede producir a lo largo del tiempo o en un momento del tiempo.
- b) En lo referente a la actividad de construcción, las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo. El Grupo sigue el criterio de reconocerse los ingresos de acuerdo con el criterio de los insumos (grado de avance en costes). Únicamente se reconocen ingresos que se encuentran amparados por un contrato principal firmado con la propiedad, así como en modificaciones y/o ampliaciones al mismo aprobadas por ésta. Las pérdidas presupuestadas se reconocen como resultados del ejercicio

*Adicionalmente, “para los trabajos que se realicen sin estar reconocidos en el contrato principal, por exigencia de éste o a petición del cliente, tales como reformados, añadidos y modificaciones de obra, se registra el ingreso, por el mismo método que el utilizado en la obra principal, siempre que esté justificado y aprobado técnicamente y no existan dudas sobre su aprobación económica posterior”*. En aquellos casos en los que se haya aprobado un cambio en el alcance, pero todavía no el cambio en el precio, se estima el ingreso como una contraprestación variable.

Según se informa en la nota 22.1 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2019, el 91,5% del importe neto de la cifra de negocios de dicho ejercicio se corresponde a la actividad de construcción. Las áreas de “Concesiones y servicios” y “Energía” representan en el ejercicio 2019 el 5,3% y 0,9%, respectivamente. La norma de valoración de ingresos que aplica a las áreas de “Concesiones y servicios” y “Energía”, son las siguientes:

i) Actividad de concesiones y servicios:

Las concesiones administrativas se registran en el activo del balance cuando han sido adquiridas a título oneroso en aquellas concesiones susceptibles de traspaso, o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del ente público correspondiente. Igualmente, para aquellas concesiones que han sido consideradas dentro de la CINIIF 12, se reconoce un activo intangible cuando el riesgo de demanda es asumido por el concesionario y un activo financiero cuando el riesgo de demanda es asumido por el concedente, al tener el concesionario un derecho contractual incondicional a percibir los cobros por los servicios de construcción o mejora). Así mismo, se reconocerá como mayor valor del activo los importes pagados en concepto de canon por la adjudicación de las concesiones, si fuera el caso.

En lo referente a la actividad asociada a este tipo de concesiones, por lo general cabe destacar dos fases claramente diferenciadas: i) una primera en la que el concesionario presta servicios de construcción o mejora, que se reconocen a lo largo del tiempo de acuerdo con la NIIF 15 “Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”, con contrapartida en un activo intangible o financiero, y; ii) una segunda fase en la que se presta una serie de servicios de mantenimiento o de explotación de la citada infraestructura que se reconocen según la norma mencionada.

Para la actividad de servicios el reconocimiento de ingresos se realiza atendiendo al grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, de idéntica forma a la actividad de construcción.

Las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de reconocer en cada ejercicio como ingresos el valor a precio de venta del servicio prestado durante dicho periodo, una vez satisfecha la obligación de ejecución del servicio comprometido con el cliente, siempre que se encuentre amparado en el contrato principal firmado con el cliente o en modificaciones o en adicionales al mismo aprobados por éste.

Las revisiones de precios reconocidas en el contrato inicial firmado con el cliente se reconocen como ingreso según vaya quedando satisfecha la obligación de ejecución, independientemente de que éstos hayan sido aprobados anualmente por el mismo, al considerar que se encuentran comprometidas en el contrato.

ii) Actividad de energía:

Las ventas de electricidad o cualquier otro tipo de energía, junto con los complementos asociados a ésta, se registran como ingreso en el momento de la entrega al cliente, momento en el que se satisfacen las obligaciones del desempeño de las cantidades suministradas durante el periodo.

La actividad de generación en mercados regulados y en proyectos con PPA (Power Purchase Agreement) o, contratos de suministro de energía a largo plazo, los precios de venta de la energía y sus complementos tienen un precio preestablecido. Para aquellos proyectos que venden energía sin este tipo de contratos, el precio de venta de la energía y sus complementos varían a lo largo del proyecto en función de los precios de cotización por MWh del mercado (pool) en cada momento.

En relación con la presente petición, les confirmamos que de cara a la elaboración de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2020 tomamos nota de sus indicaciones y procederemos a actualizar el contenido de la nota 4.11 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2019 (principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados - reconocimiento de ingresos).

**Petición 1.2.:** Detallen los requisitos que deben cumplir los trabajos realizados fuera del contrato principal para concluir que están justificados y aprobados técnicamente y que no existen dudas sobre su aprobación posterior.

Entre otras cuestiones, expliquen los juicios utilizados para concluir, en su caso, que es altamente probable que los ingresos registrados por modificaciones no aprobadas por el cliente no reviertan en el futuro y, en su caso, si cuentan con informes técnicos y/o legales que respalden su conclusión.

Al objeto del reconocimiento de los ingresos de construcción derivados de expedientes adicionales al contrato inicial, el Grupo no considera ningún expediente que no goce, como mínimo, de aprobación técnica por parte del órgano del cliente con competencias para llevarlo a cabo.

En la medida que todos los expedientes deben contar, como mínimo, con aprobación técnica, el Grupo estima como altamente probable que tanto las unidades de ejecución, así como los precios asignados a éstas, serán aprobados completamente por el cliente y, por tanto, los ingresos registrados derivados de dichos expedientes no deban revertir en un futuro.

El proceso de autorización y aprobación de expedientes adicionales será más o menos complejo dependiendo de cada cliente y tipología de obra. No obstante, por lo general, los expedientes que se tramitan incluyen tanto la adecuada identificación de las unidades de producción a ejecutar o que resultan modificadas, su cuantificación en unidades físicas y en unidades monetarias.

En los casos en los que pudiera haber un expediente con aprobación técnica sin que tenga adecuadamente especificados los precios de las unidades de producción afectadas, el Grupo procedería a estimar los precios asignados según las pautas establecidas en la NIIF 15 párrafo 19, tomando como referencia el precio contemplado en el contrato principal para iguales o similares partidas.

**Petición 1.3.:** Detallen los criterios aplicados, en el caso de la venta de parcelas con compromiso de urbanización, para considerar que no se ha producido una combinación de contratos de conformidad con lo establecido en la NIIF 15 P.17.

En particular, desglosen: (i) si la venta del suelo puede ser revocable por circunstancias ligadas al compromiso de urbanización; y (ii) si el importe de la contraprestación a pagar por la venta del suelo depende del precio del contrato de urbanización, o viceversa.

Los ingresos que el Grupo se ha registrado derivados de su actividad inmobiliaria en los ejercicios 2018 y 2019 se derivan íntegramente de alquileres y venta de inmuebles. No se han llevado a cabo operaciones de venta de solares y/o parcelas, con o sin compromiso de urbanización.

A tal efecto, les confirmamos que tendremos en cuenta estos aspectos de cara a la actualización de las normas de valoración consideradas en la memoria consolidada de cara a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020.

**Petición 1.4.:** Indiquen: (i) si los ingresos por ventas de la urbanización se satisfacen en un momento o a lo largo de tiempo; y (ii) el párrafo de la NIIF 15 que ampara el reconocimiento de un ingreso cuando la obligación de desempeño esté "sustancialmente terminada".

Adicionalmente, detallen los ingresos registrados en 2018 y 2019 por la venta de urbanizaciones e indiquen el saldo de la provisión por coste de urbanización al cierre de 2018 y 2019.

El Grupo no ha registrado ingresos en los ejercicios 2018 y 2019 derivados de la venta de urbanización de terrenos. Así mismo, a cierre de los ejercicios 2018 y 2019, el Grupo no mantiene registradas provisiones por costes de urbanización.

Al igual que lo mencionado en la petición anterior, les confirmamos que tendremos en cuenta estos aspectos de cara a la actualización de las normas de valoración consideradas en la memoria consolidada de cara a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2020.

Por otro lado, de acuerdo con la nota 13, el saldo a finales de 2019 de la "Producción ejecutada pendiente de certificar" (OEPC) ascendía a 63.931 miles € (43.383 miles € a 31.12.2018) e incluía la obra ejecutada relacionada con la mejora de la carretera del tramo Checca-Mazocruz en Perú, por importe de 5.564 miles €, habiendo adelantado el cliente en concepto de anticipos un total de 4.810 miles € a finales de 2019. En esa misma nota se informa que en febrero de 2020, dicho cliente ha solicitado la rescisión del contrato, siendo intención de San José solicitar el arbitraje de este contrato.

A este respecto, en la nota 9.3 de los estados financieros resumidos a 30.6.2020, el saldo de la Producción ejecutada pendiente de certificar" (OEPC) ascendía a 66.162 miles € e incluía 3.496 miles € por obra de mejora de la carretera del tramo Checca-Mazocruz en Perú, sin que se haga

referencia al importe de los anticipos recibidos a 30.6.2020. En relación con la rescisión de este contrato, señalan que han solicitado el inicio de un procedimiento arbitral y que: “Los administradores de la Sociedad dominante estiman que los posibles costes y contingencias que se pudieran derivar de dicho proceso de reclamación están adecuadamente recogidos”.

En relación con esta cuestión:

**Petición 1.5.:** Desglosen el saldo de las partidas de “Clientes” y “Obra ejecutada pendiente de certificar”, a 31.12.2018, 31.12.2019 y 30.6.2020, diferenciando entre ingresos reconocidos por: (i) el contrato principal; (ii) trabajos realizados no recogidos en el contrato principal, diferenciando aquellos que han sido aprobados por el cliente del resto.

Como se menciona en la nota 4.11 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 sobre las políticas contables y criterios de valoración aplicados, en concreto las referidas al reconocimiento de ingresos, solamente se tienen en cuenta para el reconocimiento de los ingresos aquellos expedientes adicionales al contrato principal “*siempre que esté justificado y aprobado técnicamente, y no existan dudas sobre su aprobación posterior*”. En consecuencia, el Grupo no registra ingreso alguno derivado de contratos y/o expedientes asociados a estos, que no tengan aprobación por parte del cliente (entendiendo como tal, la aprobación del órgano técnico competente designado por el cliente). Así mismo, en el epígrafe “Clientes, obra ejecutada pendiente de certificar” del balance de situación consolidado, no se incluye importe alguno por este concepto.

En lo referente al contrato de obra civil “Mejora de la carretera Checca-Mazocruz” en Perú, el detalle del importe que se incluye en las partidas del balance de situación “Clientes, producción certificada pte.de cobro” y “Clientes, producción ejecutada pendiente de certificar - OEPC”, es el siguiente:

	(En miles de euros)		
	<b><u>30.6.2020</u></b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Cientes, prod. certificada pte.de cobro	16	34	109
-asociado al contrato principal	16	34	109
-asociado a exp.adicionales aprobados	0	0	0
Cientes, prod. ejecutada pendiente de certificar - OEPC	3.496	5.564	91
-asociado al contrato principal	3.292	5.239	91
-asociado a exp.adicionales aprobados	204	325	0
<b>Total</b>	<b><u>3.512</u></b>	<b><u>5.598</u></b>	<b><u>200</u></b>

**Petición 1.6.:** Indiquen si se ha registrado alguna provisión por la obra de mejora de la carretera del tramo Checca-Mazocruz en Perú a 31.12.2019 y 30.6.2020. Asimismo, expliquen a qué se debe la variación entre 31.12.2019 y 30.6.2020 de los saldos registrados como OEPC y

anticipos de clientes por este proyecto y, en su caso, el impacto en la cuenta de resultados del primer semestre de 2020.

Como se informa en la nota 9.3 de las notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2020, *“durante el mes de febrero de 2020, el Grupo ha recibido notificación del cliente al respecto de la rescisión del contrato. El Grupo considera que los motivos alegados por el cliente para la resolución del contrato carecen de fundamento, habiendo solicitado el inicio del procedimiento arbitral previsto en el propio contrato.”*

Una vez recibida la comunicación de rescisión unilateral por parte del cliente, éste procedió a recuperar los anticipos realizados hasta la fecha que no hubieran sido compensados con producción certificada, según se establecía en el contrato, que ascendía a 17.889 miles de soles peruanos a 31 de diciembre de 2019 (aproximadamente, 4.810 miles de euros). El Grupo procedió al reintegro de las cantidades anticipadas y, en consecuencia, a dar de baja de su pasivo el anticipo recibido de clientes. Este hecho no ha tenido impacto en la cuenta de resultados del primer semestre de 2020.

Así mismo, como consecuencia de la parada de actividad, se ha evaluado en el contexto actual las distintas variables referidas a esta obra, procediendo a realizar los siguientes registros contables durante el primer semestre del ejercicio 2020:

- i) ligeros ajustes de la producción registrada a origen (efecto muy poco material en la cuenta de resultados del primer semestre de 2020 – resultado negativo por reducción de la producción ejecutada pendiente de certificar, por importe de 316 miles de euros).
- ii) reevaluación de las existencias de materias primas de la obra. En circunstancias normales de actividad, justificado por su escasa cuantía y muy rápida rotación (se aplican al proceso productivo en cuestión de días), el Grupo considera la compra de existencias de materias primas como un mayor gasto de producción directo y, en consecuencia, en aplicación del criterio de reconocimiento de los ingresos de venta (criterio de los insumos o grado de avance en costes), conlleva el registro de un mayor ingreso por producción realizada. A raíz de la paralización de la obra, se ha procedido a identificar y valorar adecuadamente el inventario de obra, procediendo a reconocerlo como tal en el balance de situación, en detrimento del importe registrado en la partida “Clientes, obra ejecutada pendiente de certificar – OEPC”. El importe del citado inventario a 30 de junio de 2020 asciende a 1.275 miles de euros. Esta reasignación no ha tenido impacto significativo en el resultado neto del primer semestre de 2020.

El Grupo evaluó la posible pérdida patrimonial que pudiera tener derivada de este proceso de reclamación en base a la opinión de los asesores legales del Grupo (principalmente, teniendo en cuenta las perspectivas de evolución y costes del procedimiento de reclamación iniciado), registrando una provisión para riesgos y gastos que a 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2020 ascendía a 5.975 miles de soles peruanos, lo que supone 1.606 y 1.503 miles



de euros, respectivamente. Esta provisión no ha tenido impacto en la cuenta de resultados consolidada del Grupo del primer semestre de 2020.

A 30 de junio de 2020, el Grupo se encontraba en proceso de reevaluación de la producción ejecutada, cuantificación de activos y derechos y otros aspectos asociados con dicha obra, con el objeto de ultimar el dossier técnico y económico soporte de la reclamación que se presente al cliente. De cara al cierre del ejercicio 2020, atendiendo a la situación de la reclamación en dicho momento, es intención del Grupo reclasificar los distintos activos y derechos de cobro registrados relacionados con esta obra (principalmente el importe de las existencias y del derecho de cobro por producción ejecutada) como un derecho de cobro a largo plazo, así como proceder a reevaluar dicho importe en base a la situación crediticia del deudor y las perspectivas de cobro.

- 
2. En la nota 11 de la memoria consolidada, se indica que el 31.10.2019 la Sociedad formalizó un contrato de compraventa con Merlin Properties Socimi, S.A. para la transmisión de acciones representativas del 14,46% del capital de la sociedad Distrito Castellana Norte, S.A. (DCN). Tras esta enajenación, la Sociedad sigue siendo titular de acciones representativas del 10% de su capital.

En dicha nota se señala: "La contraprestación establecida en dicha operación ha consistido en un pago en metálico por importe de 168.893 miles €" añadiéndose que la contraprestación incluiría asimismo "un préstamo otorgado por la sociedad compradora a la vendedora, avalado por la Sociedad dominante y por su participada "Constructora San José, S.A.", por importe total de 129.109 miles €, derivándose un beneficio de 147.783 miles €".

Dicha financiación, concedida por la parte compradora, Merlin Properties Socimi, S.A., ha consistido en un préstamo que se divide en: (i) Tramo A, por importe de 86.397 miles €, con vencimiento único a 20 años y un tipo de interés fijo anual del 2%, habiendo prestado como garantía la participación del 10% actual que posee el Grupo en DCN; y: (ii) Tramo B, por importe de 42.712 miles €, con igual tipo de interés que el Tramo A y con vencimiento el 2.12.2019. A 31.12.2019 el pasivo registrado por esta financiación en el epígrafe "Otros pasivos financieros" asciende a 86.690 miles €.

Esta operación de financiación ha permitido la cancelación anticipada del préstamo sindicado concedido en diciembre de 2014 por un plazo de 5 años, que, de acuerdo con la nota 16.3 de la memoria consolidada de 2018, tenía un tipo de interés fijo del 2% que se incrementaba paulatinamente hasta el 4% en el último año más un importe variable vinculado al resultado del Grupo.

De acuerdo con la NIIF 9 P. 5.1.1, un pasivo financiero, que posteriormente se valore a coste amortizado, se reconoce en el momento inicial a su valor razonable menos los costes de transacción que sean directamente atribuibles. Adicionalmente, la NIIF 13 P.12 señala que la

medición del valor razonable se realizará “suponiendo que los participantes del mercado actúan en su mejor interés económico”.

En relación con esta operación

**Petición 2.1.:** Faciliten: (i) el valor razonable en el momento inicial de la financiación concedida por Merlin en el contexto de esta operación; (ii) el nivel de jerarquía utilizado en la estimación del valor razonable; y (iii) las técnicas de valoración e hipótesis utilizadas.

Según se establece en la NIIF 9, párrafo 5.1.1., el Grupo ha estimado el valor razonable de la financiación recibida de “Merlin Properties Socimi, S.A.”, concluyendo que no difiere del precio estipulado en la transacción que lo generó, que tal como se informa en la nota 16 de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2019, ascendía a 86.690 miles de euros.

El nivel de jerarquía utilizado en la estimación del valor razonable ha sido Nivel 2, en la medida que, según establece la NIIF 13, párrafo 82, el pasivo tiene un plazo especificado contractualmente, y que los inputs utilizados en el cálculo del valor razonable son observables para la totalidad de dicho plazo.

La técnica de valoración utilizada ha sido el método de descuento de flujos, tomando como principal hipótesis que la tasa de descuento de los flujos futuros que se deriven del pasivo financiero es estable en el tiempo y equivalente a la tasa de interés del préstamo recibido.

Así mismo, se ha considerado que para un préstamo de similares características, habiendo prestado como garantía la participación del 10% que posee el Grupo en su participada “Distrito Castellana Norte, S.A.”, y siendo el valor razonable de la garantía en el momento de la transacción y concesión del préstamo superior al valor de la deuda recibida, el tipo de interés fijo anual del 2% es un coste financiero que está en línea con los tipos de interés de mercado.

- 
3. De acuerdo con la nota 8 de la memoria consolidada, el fondo de comercio de la Sociedad ascendía a 9.984 miles € a 31.12.2019, representando un 77% el asignado a la unidad generadora de efectivo “Constructora San José, S.A.”, no habiéndose registrado ningún deterioro en el ejercicio y destacando, en relación con las hipótesis clave utilizadas, una reducción de la tasa de descuento que ha pasado de un 6,5% a finales de 2018 a un 4,5% a finales de 2019.

Adicionalmente, el informe de revisión limitada del auditor de los estados financieros intermedios del primer semestre de 2020 incluye un párrafo de énfasis sobre la incertidumbre que el COVID-19 puede tener sobre las futuras operaciones del grupo. Por otro lado, de acuerdo con la nota 2.8 de la memoria consolidada de dichos estados financieros, el impacto del COVID-19 en la actividad de la Sociedad ha sido limitado y no se prevé deterioro en los fondos de comercio. Sin embargo, en el informe de gestión consolidado del primer semestre de 2020 se

señala que se prevé que el volumen de licitación pública en España se reduzca a consecuencia del COVID-19, de hecho, en mayo de 2020, la inversión del Estado en edificación no residencial y el transporte se han reducido un 41,1% y un 49,9%, respectivamente. Cabe señalar que, a 30.6.2020, el segmento "Construcción" aporta un 91,8% al total del importe neto de la cifra de negocio y que España es el área de mayor peso con un 61% del total.

En relación con esta cuestión

**Petición 3.1.**: Justifiquen la reducción de la tasa de descuento aplicada en el test de deterioro de 2019 con respecto a ejercicios precedentes.

En lo referente a la realización de los test de deterioro, para el descuento de los flujos de caja, el Grupo calcula una tasa de descuento tomando como base el coste medio ponderado del capital (WACC).

En lo referente al coste de los recursos propios, el Grupo utiliza la tasa libre de riesgo tomando como referencia habitualmente el bono a 5 años, en función de la localización, y una prima de mercado basándose en estudios recientes sobre primas exigidas a largo plazo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zonas geográficas donde opera. Referido al coste de los recursos externos, se utilizan indicadores de coste financiero medio aplicables en el sector y mercados en los que opera el Grupo.

La tasa de descuento utilizada por el Grupo a estos efectos para la unidad generadora de efectivo (UGE) formada por "Constructora San José, S.A." fue en 2019 y 2018 del 4,5% y 6,5%, respectivamente. La reducción se debe, principalmente, a los cambios habidos en los mercados de capitales y políticas monetarias de los bancos centrales durante los últimos ejercicios, y que el Grupo entiende consolidados durante el ejercicio 2019, teniendo como resultado un escenario de tasas de rentabilidad asociadas a activos sin riesgo muy reducidas, incluso negativas, tanto a medio como a largo plazo.

Así mismo, del análisis de sensibilidad realizado por el Grupo, cabe destacar que no surgiría necesidad de deterioro del fondo de comercio de la UGE correspondiente a "Constructora San José, S.A." en un escenario donde la tasa de descuento aplicada se incrementara en +2 puntos porcentuales. Como se informa en la propia nota 8 de la memoria consolidada del Grupo, dicho test "*arroja un exceso significativo de valor recuperable sobre el valor en libros*".

De cara a la realización de la memoria consolidada del ejercicio 2020, el Grupo evaluará la adopción de las premisas utilizadas en el cálculo de la tasa de descuento utilizada en la realización de los test de deterioro.

**Petición 3.2.**: Expliquen cómo ha afectado el COVID-19 a las hipótesis utilizadas para realizar el test de deterioro del fondo de comercio, teniendo en cuenta la caída de la licitación pública.

Como hipótesis en la realización del test de deterioro del fondo de comercio se contempla, entre otras, el volumen de ventas previsto. En este sentido, los ingresos totales del negocio

de construcción se distribuyen entre los países en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada a corto y medio plazo, así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo a medio y largo plazo, asumiendo un crecimiento medio anual de la actividad de construcción entre el 5% y el 10%.

La formulación de las cuentas anuales individuales y consolidadas de “Grupo Empresarial San José, S.A.” se llevó a cabo el pasado 27 de febrero de 2020, de forma previa a la expansión global del coronavirus COVID-19 y, en todo caso, de forma previa a la calificación de pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, y la declaración del primer estado de alarma por este motivo en España el 14 de marzo de 2020.

No obstante, sin que el factor Crisis Sanitaria COVID-19 fuera tan significativo en las previsiones que manejó el Grupo de cara al cierre del ejercicio 2019 y, en particular, en el cálculo del deterioro del fondo de comercio de la UGE formada por “Constructora San José, S.A.”, sí se tuvo en cuenta una ligera reducción de los ingresos en el corto plazo, en especial los derivados de posibles licitaciones públicas, debido principalmente a la reducción de la cifra de cartera en esta área de actividad: según se establece en la nota 22.1 de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2019, la cartera de pedidos derivada de clientes públicos se había reducido ligeramente con respecto al ejercicio anterior.

Así mismo, como se informa en la propia nota 8 de la memoria consolidada, dicho test *“arroja un exceso significativo de valor recuperable sobre el valor en libros”* y, en el análisis de sensibilidad realizado por el Grupo en el cierre del ejercicio 2019, *“soporta, igualmente de forma holgada, ... una reducción de 3 y 2,5 puntos porcentuales en el crecimiento y margen proyectado para los próximos años, ..., así como un incremento de la tasa de descuento de 0,5 puntos porcentuales”*.

De forma trimestral durante el ejercicio 2020 y, en particular, de cara a la realización del cierre contable del ejercicio 2020, el Grupo evalúa las premisas e hipótesis adoptadas para la realización de las estimaciones de los flujos de efectivo futuros previstos y tasas de descuento aplicables. En la actualidad, la “Crisis Sanitaria COVID-19” está teniendo un efecto muy significativo en la actividad económica a nivel global. En consecuencia, es una variable que se tiene en consideración en las previsiones que realiza el Grupo. Por lo general, la previsión que maneja el Grupo es que el impacto que pueda tener la crisis sanitaria del COVID-19 será limitado, afectando principalmente de la siguiente forma: i) reducción de la actividad prevista en el corto y medio plazo, y; ii) ligero encarecimiento de los recursos productivos. No obstante, todo dependerá de la duración de la crisis, así como de la aplicación de las medidas de reactivación que deban aplicar las autoridades económicas.

**Petición 3.3:** Aporten cualquier otra cuestión significativa que consideren relevante sobre el impacto futuro que el COVID-19 puede tener sobre la actividad económica, situación financiera y rentabilidad de la Sociedad.

Debido a la diversificación del Grupo en tipo de actividad y área geográfica, el impacto que está teniendo la situación de Crisis Sanitaria COVID-19 en la actividad del Grupo está siendo relativamente limitado, reflejándose principalmente en una reducción de la actividad y márgenes previstos, así como en un ligero incremento de las provisiones y deterioros registrados.

La fortaleza patrimonial, financiera y crediticia del Grupo invita a ser moderadamente optimistas y a confiar en que los efectos que pudieran derivarse a corto y medio plazo sean igualmente limitados.

Así mismo, se confía en que las autoridades sanitarias logren el control final de la pandemia, y que se lleven a cabo de forma diligente y razonable los planes de recuperación económica exigidos, logrando se recupere la confianza de los inversores y los niveles de consumo y gasto privado y público.

Por otro lado, de acuerdo con la mencionada nota 2.8 de la memoria consolidada del primer semestre de 2020 se indica, entre otras cuestiones, que: (i) San José se ha registrado un deterioro de sus activos inmobiliarios de 1.525 miles €, con base en los informes de valoración de expertos independientes; (ii) no se han identificado problemas de impago significativos en las cuentas por cobrar comerciales; (iii) se han actualizado las hipótesis sobre la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, sin que haya tenido impacto el COVID-19; y (iv) no se prevén tensiones de liquidez aún en escenarios de evolución negativos. Sin embargo, la cuenta de resultados del primer semestre de 2020 recoge un gasto en la partida, "Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por op. comerciales" de 7.128 miles € (661 miles € en a 30.6.2019)

En relación con esta cuestión:

**Petición 3.4.**: Justifiquen los motivos para registrar el gasto de la partida "Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por op. comerciales" en el primer semestre de 2020.

En relación con el gasto registrado en el primer semestre del ejercicio 2020 en la partida "Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales", el importe registrado se corresponde con riesgos asociados en la ejecución de las obras que, aplicando el criterio conservador del Grupo, se han entendido como probables y se ha procedido a su provisión. Se debe principalmente a riesgos aflorados en la finalización de algunas obras, originados principalmente por reclamaciones de subcontratistas, así como por posibles sobrecostes para su finalización.

Así mismo, cabe destacar que en la nota 2.8 de las notas explicativas a los estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, relativa al "COVID-2019", se informa igualmente que "*La pandemia ha generado algunas ineficiencias en la cadena de suministros y disponibilidad de los recursos productivos, circunstancias que inevitablemente tienen impacto en los costes de los proyectos, así como en los plazos de entrega de los mismos. El Grupo ha adoptado medidas para adecuar los costes a los nuevos niveles de actividad.*"

A pesar de que el Grupo trabaja en la recuperación de los ritmos de ejecución y certificación, así como en una gestión y adecuación de los recursos productivos que permita recuperar las rentabilidades inicialmente previstas, la incertidumbre existente en cuanto a la duración de la situación de crisis y de la intensidad de los efectos que pudiera tener en la economía, así como de la efectividad de los planes de recuperación y estímulo que se puedan aplicar en un futuro por los Gobiernos, en el escenario de actividad previsto a corto y medio plazo el Grupo estima como probable la materialización de ciertas contingencias, procediendo al registro contable de provisiones.

Por lo general, la previsión que maneja el Grupo es que el impacto que pueda tener la crisis sanitaria del COVID-19 en el buen desarrollo de los contratos será limitado. No obstante, existen situaciones de potenciales reclamaciones de proveedores, sobrecostos por demoras que se están produciendo en el desarrollo de ciertas obras, ineficiencias en el proceso de producción derivadas de los controles exhaustivos de presencia y gestión equipos de trabajo, etc. que no en todos los casos podrán ser repercutibles a los clientes. Se trata de cambios en las estimaciones de los costes de ejecución de obras que inicialmente se mantenían, justificadas principalmente por la duración de la crisis, los efectos de las segundas recaídas, etc.

- 
4. De acuerdo con la nota 2.1 de la memoria consolidada, San José ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos mediante el método retrospectivo modificado, registrando a 1 de enero de 2019 un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento por el mismo importe (6.775 miles €). Sin embargo, a 31 de diciembre de 2018, los compromisos por arrendamiento operativo ascendían 8,4 millones €.

La Sociedad ha aplicado las exenciones contempladas en la norma para arrendamientos de escaso valor y los de corto plazo, que se encuentran registrados dentro de "Otros gastos de explotación". El importe de estos gastos en 2019 ha ascendido a 26.743 miles € (20.620 miles € en 2018).

A 31.12.2019, de acuerdo con las notas 22.6 y 16 de la memoria consolidada, San José tiene registrado activos por derecho de uso, en el epígrafe "Inmovilizado material" por importe de 6.307 miles €. y pasivos por arrendamiento de la NIIF 16 que ascienden a 3.189 miles € (corrientes) y 3.339 miles (no corrientes). Adicionalmente, de acuerdo con la nota 7 de la memoria consolidada se incluyen dentro del activo intangible un derecho por arrendamiento por un coste neto de 2.184 miles € (2.316 miles € en 2018).

A este respecto, el párrafo 18 (a) de la NIIF 16, señala que las entidades deben determinar el plazo del arrendamiento como el período no revocable del contrato más los períodos cubiertos por la opción de prorrogar el arrendamiento, si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción. A este respecto, el párrafo B40 de la referida norma indica que "Los antecedentes en cuanto al período durante el cual el arrendatario ha solido utilizar determinados tipos de activos (arrendados o en propiedad), y sus motivos económicos para

ello, podrían proporcionar información útil para evaluar si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá o no una opción [...]”.

Asimismo, los párrafos 9 a 11 y B9 a B31 de la NIIF 16 establecen directrices para evaluar si un contrato contiene un arrendamiento o no, e indican que existe un contrato de arrendamiento cuando se puede identificar claramente el activo, y se tiene derecho a obtener los beneficios económicos y a dirigir el uso de ese activo. Además, el párrafo 32 determina que en los casos en los que el activo subyacente se transfiere al arrendatario al finalizar el arrendamiento o en los que el coste del activo por derecho de uso refleja que el arrendatario ejercerá la opción de compra, el arrendatario amortizará el activo por derecho de uso hasta el final de su vida útil y, en los demás casos, se amortizará hasta el final de la vida útil del activo o del plazo de arrendamiento (si este se produjera antes).

En relación a esta cuestión

**Petición 4.1**: Aporten los criterios aplicados para evaluar el ejercicio de las opciones de prórroga y/o rescindir los contratos de arrendamiento a la hora de determinar el plazo de arrendamiento, así como para evaluar la probabilidad de que el arrendamiento sea renovado a futuro, tomando en consideración lo descrito en el párrafo B40 de la NIIF 16.

Por lo general, el plazo de arrendamiento lo establece el vencimiento establecido contractualmente. En aquellos contratos que incluyen cláusulas de opción para prorrogarlo:

i) Si se trata de contratos de arrendamiento activos que están directamente asociados al proceso productivo (utilizados en el desarrollo de las obras y/o prestación de servicios), los aspectos que se evalúan por el Grupo para concluir sobre el ejercicio de la opción de futuras prórrogas son: a) la duración de la fase de construcción en el que se incluye el elemento arrendado, y; b) la experiencia pasada que posee el Grupo en lo referente a la necesidad o no de renovación del contrato de arrendamiento atendiendo al tipo concreto de activo de que se trate.

Se tiene en cuenta el periodo no revocable del contrato más los periodos cubiertos por la opción de prorrogar el arrendamiento, siempre y cuando el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción. Así por ejemplo, en aquellos arrendamientos de activos vinculados a obras de construcción o contratos de prestación de servicios, en los que la duración del arrendamiento es inferior a la duración del contrato, se presume que se ejercerá la opción de prórroga hasta la fecha de terminación del contrato o partida presupuestada afecta.

ii) Si se trata de contratos de arrendamiento de activos que no están directamente asociados al proceso productivo (por ejemplo, arrendamiento de oficinas y otros activos de uso administrativo), el criterio aplicado por el Grupo para evaluar el ejercicio de la opción de futuras prórrogas es, aparte de la experiencia pasada que posee el Grupo en lo referente a la necesidad o no de renovación del contrato de arrendamiento atendiendo al tipo concreto de activo de que se trate, la utilización de los parámetros incluidos en los planes estratégicos del Grupo en referencia al uso del activo referido.

Así por ejemplo, pueden existir algunos arrendamientos de oficinas que contienen opciones de extensión de plazo ejercitables por parte del Grupo de forma previa al vencimiento del contrato. El Grupo considera dichas extensiones de plazo en aquellos casos en los que es razonablemente cierto ejercer dicha extensión.

En su mayor parte, el derecho de uso registrado a 31 de diciembre de 2019 corresponde a contratos de arrendamiento asociados directamente al proceso productivo.

**Petición 4.2.:** Desglosen, según su naturaleza, el importe registrado en la cuenta de resultados procedente de los contratos de arrendamiento a los que no se les ha aplicado la NIIF 16, detallando a qué conceptos se deben e indicando si son contratos de arrendamientos exentos o contratos que no contienen un arrendamiento.

El Grupo evalúa la aplicación de la norma NIIF 16 sobre todos los contratos de arrendamiento vivos durante el ejercicio. Al inicio del contrato, el Grupo evalúa si es o contiene un arrendamiento. Para ello, se atiende principalmente a si se transmite el derecho a controlar el uso del activo arrendado por el período de tiempo al que se refiere el contrato y a cambio de la contraprestación establecida en éste, según lo establecido en la NIIF 16 párrafos 9 a 11.

Para aquellos contratos donde la conclusión es que sí les aplica la NIIF 16, adicionalmente se evalúa si procede o no las excepciones a su aplicación referidas en la propia NIIF 16, párrafo 5: i) contratos de arrendamiento a corto plazo (vencimiento inferior a 1 año), y; ii) contratos de arrendamiento de escaso valor.

Según se establece en la nota 2.1 de la memoria consolidada del Grupo del ejercicio 2019, el importe registrado en la cuenta de resultados consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2020 referido a los contratos a los que no se les ha aplicado la NIIF 16 asciende a 26.743 miles de euros, registrado como gasto en el epígrafe "Otros gastos de explotación".

Del importe total del gasto, aproximadamente el 31% se debe a contratos de arrendamiento a los que no les es de aplicación la norma (contratos exentos en la NIIF 16, principalmente debido a que no incluyen el derecho de control de uso del activo arrendado), el 63% se debe a contratos exentos por corta duración y el 6% se refiere a contratos exentos por importe reducido.

**Petición 4.3.:** Detallen el criterio utilizado para determinar el plazo de amortización de los activos por derecho de uso, teniendo en cuenta lo establecido en el párrafo 32 de la NIIF 16.

El criterio general para el cálculo del período de amortización de los activos por derecho de uso adoptado por el Grupo es proceder a la amortización del activo en el período del plazo del arrendamiento, en la medida que los contratos de arrendamiento, por lo general: i) no se realizan por un período de tiempo que exceda de la vida útil del activo arrendado, y; ii) que lo habitual es que no se transfiera la propiedad del activo subyacente al arrendatario al fin del plazo del arrendamiento.



El plazo de arrendamiento considerado para la amortización del activo tiene en cuenta las posibles prórrogas existentes, tal y como se ha indicado en la respuesta a la petición 4.1. anterior.

De manera muy excepcional, en aquellos contratos en los que se pudiera contemplar la transmisión al arrendatario del activo al finalizar el contrato de arrendamiento, para el cálculo de la amortización se toma en cuenta el período comprendido entre la fecha de inicio del contrato y la fecha de previsión de final de la vida útil del activo subyacente, contemplándose en dichos contratos como mayor importe del activo el importe de la opción de compra, y procediendo a su depreciación desde la fecha de comienzo del contrato de arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo subyacente.

**Petición 4.4.**: Expliquen cómo han determinado, en su caso, el deterioro del derecho de uso, facilitando información relativa a las metodologías, datos de entrada y principales asunciones que se han visto modificadas por la entrada en vigor de la NIIF 16, e indicando a qué unidades generadoras de efectivo (UGES) o grupos de UGES se han asignado los activos por derechos de uso significativos.

En lo referente a la medición posterior del activo por derecho de uso, el Grupo sigue el modelo de costo: se registra el activo por su coste, menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor, y ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento, según lo establecido en la NIIF 16 párrafo 36.c. En el análisis por posibles depreciaciones del activo por derecho de uso se aplican los requerimientos de la depreciación establecidos en la NIC 16.

Por lo general, tal como se ha informado en la respuesta a la petición 4.1. anterior, los activos por derechos de uso que afloran en el balance en aplicación de la NIIF 16 se refieren a activos productivos asociados y exigidos de forma directa en el proceso constructivo de las obras. En consecuencia, la UGE a la que se asocian los activos por derechos de uso es la obra. El posible deterioro del derecho de uso estará ligado directamente a la rentabilidad y márgenes previstos en la realización de la obra en cuestión.

Referido al cálculo de los deterioros, la principal modificación habida por la entrada en vigor de la NIIF 16 es la referida a las proyecciones de los flujos de efectivo previstos: i) los flujos de efectivo correspondientes a los pagos de las rentas de alquiler en los contratos de arrendamiento se toman en consideración como mayor importe del activo (inversión en activos fijos); ii) en consecuencia, de cara al cálculo del flujo de efectivo de la UGE que soporta el importe recuperable, estos flujos no se toman en consideración en el cálculo del flujo de caja derivado de las operaciones de la UGE.

En aquellos supuestos donde el activo por derechos de uso se refiera a elementos de uso administrativo o, siendo de uso productivo se refiera a un conjunto de obras, la UGE asociada determinada está en relación al nivel de uso del activo referido, pudiéndose corresponder a un conjunto determinado de UGEs por tipología de obra o actividad, o bien, por área geográfica: por lo general, empresas del Grupo y/o sucursales a través de las que opera.

**Petición 4.5.**: Expliquen los motivos por los cuales se incluyen activos vinculados a contratos de arrendamiento en los epígrafes “Inmovilizado intangible” e “Inmovilizado material”, indicando si en el primer caso están contabilizados de acuerdo con NIIF 16.

Los activos por derecho de uso que afloran en aplicación de la NIIF 16 por lo general se refieren a activos materiales y, en consecuencia, se registran en el epígrafe “Inmovilizado material”.

El Grupo registra en la partida “Otros activos intangibles” del epígrafe “Inmovilizado intangible” el coste neto de los derechos de arrendamiento por un período de 25 años referidos al uso del suelo donde se ubica la planta fotovoltaica que posee el Grupo en Jaén. El importe registrado en este epígrafe se corresponde con el desembolso inicial que fue realizado por la sociedad del Grupo “Fotovoltaica El Gallo, S.A.” al propietario para poder disponer del suelo sobre el que se construyó una planta fotovoltaica.

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 para el registro de este activo, teniendo en cuenta los siguientes aspectos específicos del contrato: i) en la medida que el pago se realizó íntegramente al contado, este activo no tiene relacionado pasivo financiero alguno, y; ii) en la medida que hace alusión a los derechos de uso sobre un terreno (activo material no amortizable), se ha entendido procedente mantenerlo registrado en el epígrafe “Inmovilizado intangible” del balance de situación consolidado, y así mismo mantener el registro del gasto por amortización del elemento.

De cara a la realización de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, el Grupo evaluará la adopción de las premisas utilizadas para el registro de dicho activo en el balance de situación. Así mismo, en la memoria consolidada del ejercicio 2020 se describirá en mayor detalle la naturaleza de este activo para una comprensión más adecuada.

- 
5. De acuerdo con la información incluida en la nota 12 de la memoria consolidada, relativa a existencias, la partida, “Inmuebles adquiridos” tiene un saldo a finales de 2019 de 8.393 miles € (8.684 miles € a 31.12.2018), incluyendo principalmente los recibidos en dación en pago de sus clientes, y entre los que se encuentran los situados en Legazpi (Madrid), en Puerto Llano (Ciudad Real) y en Mairena de Aljarafe (Sevilla). Adicionalmente, se informa de que, dentro de esta partida, existen activos hipotecados en garantía de devolución de préstamos bancarios por un coste neto de 1.923 miles € a finales de 2019 (2.116 miles € a finales de 2018).

En relación con lo anterior:

**Petición 5.1.**: Justifiquen los motivos por los cuáles se encuentran registrados dentro de existencias estos inmuebles recibidos en dación de pago de sus clientes, teniendo en cuenta:

(i) que no se ha procedido a su venta en los ejercicios anteriores y (ii) las restricciones derivadas de la pignoración de algunos de ellos.

El Grupo registra en el epígrafe “Existencias – Inmuebles adquiridos” las existencias inmobiliarias, principalmente inmuebles total o sustancialmente terminados, que el Grupo ha adquirido a través de operaciones de recuperación de créditos comerciales, en la medida que no tienen asociados contratos de arrendamiento<sup>1</sup> y, principalmente, debido a que la finalidad prevista es la venta a terceros en el curso normal y habitual de las operaciones del Grupo. Si bien es cierto que el volumen de ventas que se ha producido en los últimos años ha sido inferior a lo esperado, el objetivo del Grupo con los mismos es su transmisión.

En particular:

- i) El proceso productivo de la actividad inmobiliaria tiene, por lo general, una duración superior al año. En consecuencia, suele ser habitual que las existencias inmobiliarias permanezcan en el balance de las sociedades del Grupo durante varios años.
- ii) Las posibles restricciones derivadas de operaciones de hipotecas o pignoración que tengan al activo inmobiliario como garantía, no afectan al propósito inicial para el que se posee dicho activo (su venta, previa transformación o no, frente a terceros), sin más bien a la disponibilidad de los flujos obtenidos en una potencial operación de venta del activo.

Adicionalmente, de acuerdo con la mencionada nota, el deterioro asociado a las existencias asciende a 31.12.2019 a 17.261 miles €, tras haber registrado un deterioro de 6.382 millones € en 2019 sobre la base de informes de expertos independientes.

A este respecto

**Petición 5.2.**: Expliquen los eventos y circunstancias que han llevado al reconocimiento de este deterioro y desglosen el deterioro de existencias según su tipología a cierre de 2019 y 2018.

El Grupo contrata, de forma semestral, con expertos independientes, un estudio de valoración de sus activos inmobiliarios, ya sean existencias inmobiliarias, inmovilizado material o inversiones inmobiliarias, con el objeto de analizar el valor recuperable de estos activos y mantenerlos adecuadamente registrados en su balance.

Dicha valoración ha sido realizada en los últimos ejercicios por la sociedad “Instituto de Valoradores, S.A.”. La evolución del valor de los activos se debe, principalmente, a la evolución de los distintos inputs que inciden en la valoración de cada activo, principalmente: i) las características urbanísticas de cada uno de los activos; ii) las perspectivas de evolución

---

<sup>1</sup> A modo de excepción, y siempre que se refiera a importes poco relevantes, el Grupo admite el registro en el epígrafe de existencias de ciertos activos inmobiliarios sobre los que pueda existir contratos de arrendamiento, en la medida que el propósito principal de dicho activo sea su venta a terceros. Los posibles contratos de arrendamiento que pudieran existir se entienden que no responden al interés estratégico del Grupo. Es intención del Grupo revisar este criterio de registro contable de cara a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020.

del mercado inmobiliario y su efecto en las rentabilidades y flujos de caja previstos en cada uno de los activos valorados, y; iii) el plazo previsto para el desarrollo de los suelos.

Según se informa en la Nota 12 de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2019, el deterioro asociado a las existencias asciende a 17.261 y a 11.657 miles de euros, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. El detalle del deterioro atendiendo a la tipología de existencias, es el siguiente:

	(En miles de euros)	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Inmuebles adquiridos	1.358	241
Terrenos y solares	15.316	10.839
Mercaderías	220	204
Edificios construidos	367	373
<b>Total deterioro de existencias</b>	<b>17.261</b>	<b>11.657</b>

- 
6. La NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar exige que se revele información suficiente que permita a los usuarios evaluar, entre otras cuestiones, las relativas a la naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros, así como la forma de gestionar dichos riesgos.

A este respecto, la Sociedad presenta en la nota 19.4 de la memoria consolidada un detalle de la exposición al riesgo de liquidez, incluyendo un desglose de las obligaciones de pago derivadas de los pasivos financieros a 31.12.2019, atendiendo a su vencimiento.

En dicho desglose, se aprecia como las obligaciones de pago derivadas de la deuda financiera, sin tener en cuenta los derivados, que vencen en el año 2020, ascienden a 38.487 miles €. Sin embargo, en la nota 16 de la memoria consolidada se indica que el valor en libros de los pasivos financieros corrientes a finales de 2019 ascienden a 55.951 miles €. El párrafo B10A de la NIIF 7 requiere que se aporte una explicación acerca de la forma en la que se determinan esos datos.

En relación con este punto:

**Petición 6.1.**: Concilien los importes informados en las notas 16 y 19.4, relativas al valor en libros de los pasivos financieros corrientes y al importe de las obligaciones de pago que vencen a corto plazo, respectivamente, incluyendo una explicación de los motivos por los que se produce dicha diferencia.

Se presentan en el siguiente cuadro los importes correspondientes a los pasivos financieros

corrientes atendiendo al detalle utilizado en la nota 16 de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2019, con comparación con la obligación de pago en el ejercicio 2020 que se deriva de estos y que se presenta en la nota 19:

	(En miles de euros)		<u>Liquidable en</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>Dif.</u>	<u>año 2020</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>	(Extracto Nota 16)		(Extracto Nota 19)
(a) Obligaciones y otros valores negociables	32.653	2.626	35.279
(b) Deudas con entidades de crédito	18.170	-16.612	1.558
(c) Otros pasivos financieros	5.128	-3.478	1.650
<b>Total</b>	<b>55.951</b>		<b>38.487</b>

Las diferencias se deben principalmente a:

- (a) En referencia a la partida "Obligaciones y otros valores negociables", el importe que excede la previsión de liquidación durante el ejercicio 2020 al registro del pasivo financiero corriente a fecha 31 de diciembre de 2019 se debe, principalmente, a la liquidación prevista de los gastos financieros que se devenguen.
- (b) En referencia a la partida "Deudas con entidades de crédito", la diferencia se debe principalmente a:
  - El importe de la deuda con entidades de crédito que se refiere a préstamos hipotecarios sobre existencias inmobiliarias, por importe de 3.730 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. El pasivo corriente registrado en relación con estas existencias se clasifica como pasivo corriente por haber registrado del mismo modo el activo con el que están relacionados (existencias inmobiliarias). No obstante, por lo general, la mayor parte de esta deuda financiera se trata de deuda con vencimiento a más de un año. En consecuencia, no se contempla la previsión de su liquidación durante el ejercicio 2020.
  - Adicionalmente, al respecto del importe de la deuda con entidades de crédito por efectos descontados, cuyo importe a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 13.089 miles de euros, no fue incluido como mayor importe de la liquidación prevista en el ejercicio 2020 por estar vinculado a una deuda comercial, adoptando la presunción de su reposición, sin afectar en las obligaciones de liquidez a corto plazo.
- (c) En referencia a la partida "Otros pasivos financieros", la diferencia se debe principalmente a los pasivos financieros que, teniendo su vencimiento a corto plazo, la previsión que contempla el Grupo es su renovación, sin liquidación en caja en 2020.

De cara a la realización de la memoria consolidada del ejercicio 2020, el Grupo evaluará la

adopción de las premisas de liquidez establecidas para la realización del detalle de la exposición al riesgo de liquidez.

---

7. A partir de la revisión efectuada, sobre las cuentas anuales de 2019, se ha considerado oportuno recordarle una serie de aspectos que podrían contribuir a mejorar la calidad de la información financiera intermedia y de las cuentas anuales que publiquen en el futuro:
  - 7.1. La NIIF 16 *Arrendamientos* exige determinados desgloses de información con el objetivo de reflejar fielmente y evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad. En relación con esta norma, se les recomienda que, cuando sea material:
    - 7.1.1. Desglosen los gastos por intereses de los pasivos por arrendamientos para cada ejercicio que se presenta (NIIF 16 P.53 (b)).
    - 7.1.2. Desglosen las salidas de efectivo futuras a las que la Sociedad esté potencialmente expuesta cuando actúe como arrendatario y que no estén reflejadas en la valoración de los pasivos por arrendamiento (NIIF 16 P.59 (b)).
    - 7.1.3. Adapten la memoria al contenido de la NIIF 16, dado que en diversos apartados se siguen diferenciando entre arrendamientos operativos y financieros cuando la Sociedad actúa como arrendataria, y el párrafo 9 de la NIIF 16 identifica cuando un contrato contiene un arrendamiento, sin diferenciar entre arrendamientos operativos y financieros, como establecía la NIC 17.
  - 7.2. La NIIF 15 *Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes* exige determinados desgloses de información con el objetivo de aportar información suficiente para comprender la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos y flujos de efectivo procedentes de contratos con clientes. En relación con esta norma se les recomienda que:
    - 7.2.1. Justifiquen de qué manera se relaciona el momento en que satisface sus obligaciones de ejecución satisfechas con el momento habitual del pago (NIIF 15 P.117).
    - 7.2.2. Expliquen los métodos, datos de entrada y supuestos utilizados para determinar y asignar el precio de la transacción, así como para evaluar, en su caso, si una contraprestación variable está sujeta a limitaciones (NIIF 15 P.126).
    - 7.2.3. Revelen, cuando sea material:
      - 7.2.3.1. Importe de los ingresos ordinarios reconocidos en el ejercicio que estuvieran incluidos en el saldo de los pasivos por contratos al comienzo del ejercicio (NIIF 15 P.116 (b)).
      - 7.2.3.2. Importe de los ingresos ordinarios reconocidos en el ejercicio derivados de obligaciones de ejecución satisfechas en ejercicios anteriores (NIIF 15 P.116 (c)).
      - 7.2.3.3. Importe agregado del precio de la transacción asignado a las obligaciones de ejecución que están total o parcialmente por satisfacer al cierre del ejercicio, aportando una explicación de cuando se espera reconocer como ingresos el importe anterior (NIIF 15 P.120).

- 7.2.3.4. Juicios realizados para determinar el importe y la amortización de los costes de obtención y del cumplimiento de contratos, indicando, los importes registrados en ambos casos (NIIF 15 P.127-128).
- 7.3. En la nota 13.4 facilitan un desglose de los "Otros activos financieros corrientes y créditos a sociedades vinculadas" que incluyen las categorías: "Inversiones mantenidas hasta el voto." e "Inversiones disponibles para la venta". A este respecto deberían informar de los importes en libros de cada una de las categorías definidas en la NIIF 9 para activos financieros (NIIF 7 P.8).
- 7.4. De acuerdo con la norma de valoración 4.8, el deterioro de los activos financieros se basa en un enfoque dual (deterioro basado en las pérdidas esperadas en los próximos 12 meses o durante toda la vida del activo) y el paso del primer enfoque al segundo se produce cuando hay un empeoramiento significativo de la calidad crediticia. A este respecto, deberían tener en cuenta lo establecido por la NIIF 9 P.5.5.15 en relación con el enfoque simplificado para cuentas a cobrar comerciales.
- 7.5. Indiquen, cuando sea material, en relación con las garantías recibidas que la Sociedad pueda vender o pignorar con independencia de que se haya producido un impago: (i) el valor razonable de la garantía recibida; (ii) el valor razonable de la garantía vendida o pignorada, y si existe obligación de venderla; y (iii) los plazos y condiciones asociadas a su utilización (NIIF 7 P.15).
- 7.6. Señalen, en el caso de deudas con entidades de crédito con importes materiales, si tienen *covenants* asociados, desglosando aquellos que puedan tener un impacto significativo en la Sociedad y, en su caso, si a la fecha de cierre se cumplen dichos convenants.
- 7.7. Indiquen la existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía. En caso contrario, realizar una declaración negativa (NIC 40 P.75).
- 7.8. Aporten, para cada provisión que sea significativa: (i) una indicación de las incertidumbres relativas al importe o al calendario de las salidas de recursos que producirá la provisión; y (ii) el importe de cualquier eventual reembolso (NIC 37 P.85 (b) y (c)).  
En particular, faciliten de forma separada el saldo correspondiente a las provisiones por coste de urbanización y por terminación de obra y garantías.
- 7.9. Revelen, en la información por segmentos, de forma separada de otras partidas de conciliación, aquella relativa a otras actividades empresariales y a otros segmentos (NIIF 8 P.16).  
Adicionalmente, deberían adaptar la información segmentada a la terminología de la NIIF 8 que hace referencia a segmentos de operación e información a desglosar sobre áreas geográficas, sin hacer referencia a segmentos principales y secundarios.
- 7.10. Faciliten un desglose de las diferencias de conversión por monedas con datos comparativos y en el caso de economías hiperinflacionarias, revelen el efecto de las diferencias de conversión en el ejercicio, al convertir los estados financieros re-expresados de las filiales afectadas por economías hiperinflacionarias, de forma separada del efecto de la inflación.
- 7.11. Indiquen la cuantía y la fecha de validez de las diferencias temporarias deducibles y bases imponibles negativas que no estén reconocidas como activos por impuesto diferido (NIC 12 P.81 (e)).

- 7.12. El 1 de enero de 2019 entró en vigor la CNIIF 23 *Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto sobre las Ganancias* relativa al reconocimiento y medición de una transacción o situación concreta cuando existen incertidumbres sobre la forma en que se aplica la legislación fiscal.
- A este respecto, se les recuerda que si el tratamiento fiscal incierto es probable que sea aceptado por la autoridad fiscal, deberá aplicarlo (CNIIF 23 P.9-10). Si, por el contrario, no es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto, se deberá reconocer el importe más probable o valor esperado que mejor anticipe la resolución de la incertidumbre (CNIIF 23 P.11).
- 7.13. Expliquen, en su caso, cuantitativamente y cualitativamente los ajustes realizados sobre el resultado del ejercicio y sobre el número de acciones, para el cálculo de las ganancias diluidas por acción.
- 7.14. Desglosen por separado los cobros y pagos brutos procedentes de actividades de financiación, en particular del epígrafe "Incremento / (disminución) del endeudamiento financieros" (NIC 7 P.31).
- 7.15. Aporten, cuando sea material: (i) una descripción de distintos grupos de activos biológicos (NIC 41 P.41); (ii) la ganancia o pérdida total surgida por el reconocimiento inicial de activos biológicos o productos agrícolas, así como por los cambios en el valor razonable menos los costes de venta biológicos (NIC 41 P.40); y (iii) el movimiento del ejercicio que incluya, entre otros conceptos, el importe en libros al inicio y al cierre del ejercicio, el resultado por cambios en valor razonable menos costes de venta y las diferencias de conversión (NIC 41 P.50).
- 7.16. A partir de la revisión efectuada sobre su Estado de información no financiera del ejercicio 2019 (EINF) y teniendo en consideración que (i) los desgloses del EINF son una de las áreas identificadas en las prioridades de revisión acordadas por los supervisores europeos junto con ESMA para los estados financieros del ejercicio 2019 y (ii) que la CNMV ha incluido en su plan de revisión del ejercicio 2019 un análisis más detallado del EINF, se ha considerado oportuno recordarle una serie de aspectos que, en la medida que sean significativos, podrían contribuir a mejorar la calidad de su contenido en el futuro:
- 7.16.1. En el Anexo I se indica que "*La información relativa a los asuntos relevantes en materia no financiera ha sido reportada de acuerdo con los Estándares de Global Reporting Initiative [...]*". A este respecto, los estándares *Global Reporting Initiative* (GRI) permiten 3 grados de aplicación: opción exhaustiva, opción básica o esencial y opción GRI seleccionados. Se les recomienda que indiquen la opción seleccionada en la elaboración del EINF, recordándoles que si la Sociedad no cumple con los criterios mínimos para las opciones esencial o exhaustiva, no se debe incluir una declaración de que el EINF se ha elaborado de conformidad con los estándares GRI. En tal caso, se debe incluir una declaración de que se ha elaborado con referencia a los estándares GRI, indicando los contenidos específicos aplicados.
- 7.16.2. En el Anexo I facilitan los resultados obtenidos del estudio de materialidad, a través de una matriz que refleja los asuntos identificados más significativos en función de su relevancia interna e externa. A este respecto, sería deseable que explicaran cómo se ha tenido en cuenta en el análisis de la materialidad el horizonte temporal contemplado.
- 7.16.3. En el Anexo II se incluye una tabla relativa al índice de contenidos de la Ley



11/2018, en el que se incluyen los apartados del EINF y los índices GRI aplicados. A este respecto, se recomienda que para mejorar la calidad y consistencia de esta tabla:

- (i) desglosen en la tabla todos los requisitos de información de la Ley 11/2018, evitando apartados genéricos que engloben varios requisitos (por ejemplo, dentro del apartado “*Compromisos con la sociedad*” se recogen 4 líneas diferentes, si bien la ley requiere para este punto varios desgloses específicos de información, perdiéndose así la trazabilidad de la información desglosada y de la omitida);
- (ii) señalen todas las omisiones de la Ley 11/2018, que deberán quedar adecuadamente justificadas atendiendo a la materialidad o por otros motivos.
- (iii) especifiquen no sólo el apartado del EINF, sino también, en la medida de lo posible, la página dónde se localizan cada uno de los requisitos de la Ley 11/2018.

7.16.4. Los emisores deben mostrar el progreso efectuado en sus políticas no financieras por referencia a los indicadores clave de resultados no financieros (KPIs), no sólo incluyendo datos cuantitativos sino también aportando explicaciones cualitativas. Es recomendable que se exponga cómo han evolucionado los KPIs de cara a evaluar el desempeño de la Sociedad, respecto de: (i) las cifras de ejercicios anteriores; (ii) posibles objetivos establecidos por la Sociedad; y (iii) objetivos externos o “*benchmarks*”.

Asimismo, se les recuerda la importancia de proporcionar, cuando sea necesario, información sobre la definición y metodología de los KPIs utilizados (como, por ejemplo, los relativos a “Índice de incidencia” o “Índice de gravedad” en el apartado “Prevención de riesgos laborales”), así como de los inputs y fuentes cuando sea relevante.

7.16.5. En relación con las cuestiones medioambientales y de cambio climático, se les recomienda ampliar la explicación sobre: (i) los impactos del cambio climático y el resto de cuestiones medioambientales en sus actividades y estrategia; (ii) la cuantificación, cuando así esté establecido, de los objetivos y metas en materia medioambiental, por ejemplo, se habla en el EINF de que uno de los objetivos estratégicos de la Sociedad es la reducción de la generación de residuos sin indicar si está cuantificado o no; (iii) las actuaciones llevadas a cabo para identificar y evaluar los riesgos, así como para su verificación y control; y (iv) cómo se han determinado las emisiones de gases por efecto invernadero, separando, en su caso, las emisiones directas por fuentes propias o controladas por la compañía (Alcance 1) de las emisiones indirectas por energía adquirida y consumida (Alcance 2), así como las no incluidas en Alcance 2 y que ocurren en la cadena de valor (Alcance 3).

7.16.6. En relación con las cuestiones sociales y relativas al personal, indican, respecto de la brecha salarial, que la diferencia existente entre el salario medio de los hombres y las mujeres es de un 5,27%. En este sentido, se recomienda que detallen los conceptos de remuneraciones consideradas en el cálculo de la brecha salarial, y que expliquen la evolución experimentada con respecto al ejercicio anterior.

7.16.7. En relación con la información relativa a derechos humanos, se les recomienda que aporten mayor información sobre: (i) la política aplicada, incluyendo cómo

tienen previsto cumplir con sus objetivos y ejecutar sus planes; (ii) los resultados derivados de la aplicación de la política; (iii) los riesgos a los que está expuesta la Sociedad en esta materia, indicando aquellas actividades, proveedores o áreas geográficas con mayores riesgos potenciales de sufrir violaciones en el ámbito de los derechos humanos; (iv) los procedimientos de diligencia y de prevención de riesgos aplicados con el fin de impedir abusos contra los derechos humanos; y (v) las medidas aplicadas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos en esta materia.

7.16.8. En relación con la información relativa a la Sociedad, se les recomienda que: (i) respecto a consumidores, amplíen la información relativa a sistemas de reclamación, quejas recibidas y su resolución; y (ii) en relación con subcontratación y proveedores, detallen los resultados de las auditorías realizadas a proveedores y el alcance y el período al que se refieren las certificaciones de los proveedores.

Asimismo, en el apartado 5 del EINF, indican que la Sociedad no ha recibido en 2019 ninguna comunicación a través de los dos canales de comunicación establecidos para la relación con clientes y proveedores. Sin embargo, sí se han recibido 9 incidencias a través de las direcciones de las distintas líneas de negocio en dicho ejercicio, de las cuales, 6 están cerradas y el resto en proceso de resolución. En este sentido, se les recomienda que expliquen en qué consisten las incidencias registradas y cuál es el procedimiento para su gestión.

7.16.9. Por otro lado, se les recomienda que, en la elaboración del EINF, tomen en consideración las *Directrices sobre la presentación de informes no financieros* que publicó la Comisión Europea el 5.7.2017, así como el suplemento a dichas directrices con fecha 20.6.2019, sobre la información relacionada con el cambio climático (*Guidelines on reporting climate-related information*).

7.16.10. Por último, en la página web de la Sociedad se publica anualmente un informe de actividades, en el que, entre otra información, se incluye aquella relativa a aspectos no financieros. A este respecto, se les recomienda que hagan referencia a ese informe en el EINF, manifestando si contiene información no financiera que no esté contenida en el EINF, así como si está sujeto a algún tipo de revisión por parte del verificador o auditor.

7.17. En el apartado 2.2 del Informe de gestión individual se muestran y explican las principales magnitudes del Grupo San José sin incluir ninguna referencia ni a las magnitudes relativas a los estados financieros individuales, ni a su evolución.

A este respecto, se les recuerda que según el artículo 262 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (RDL 1/2010): “el informe de gestión habrá de contener una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación de la sociedad, junto con una descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta”.

Les agradecemos el contenido de este apartado 7, el cual se tendrá en consideración en la elaboración de la información financiera del Grupo y, en particular, para la elaboración de las cuentas anuales individuales y consolidadas del Grupo del ejercicio 2020.