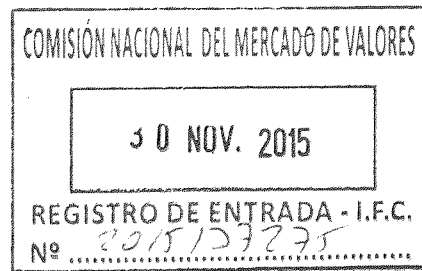


COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección General de Mercados
Dpto. de Informes Financieros y Corporativos
Calle Edison, 4
28006 Madrid



Su Ref. Número de Registro de Salida 2015151756

30 de Noviembre de 2015

Muy señores nuestros,

Nos referimos a su carta del pasado 5 de noviembre de 2015 (con número de registro de salida de la Comisión Nacional del Mercado de Valores nº2015151756), recibida en nuestras oficinas el 12 de noviembre de 2015, 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 del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio anual 2014, reformuladas por el Consejo de Administración de Grupo SANJOSE el 20 de mayo de 2015.

En contestación a su requerimiento, les remitimos a continuación, en el mismo orden que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 85 de la Ley del Mercado de Valores.

El Consejo de Administración ha sido informado de la carta recibida de la Comisión, y la contestación que se acompaña ha sido preparada por la Dirección del Grupo SANJOSE con el conocimiento de los miembros del Comité de Auditoría.

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

Atentamente,

D. Javier Pérez-Ardá Criado
Secretario y Letrado Asesor del Consejo

CONTESTACIÓN AL REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DEL GRUPO SANJOSE CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL 2014.

1. *En la Nota 4.5, relativa al Deterioro de valor de activos, indican que a fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. Para ello, calculan el valor recuperable del activo como el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Para el cálculo del valor de recuperación del inmovilizado material y del fondo de comercio, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en, prácticamente, la totalidad de casos.*

En la descripción de las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor de uso, la memoria señala que el Grupo prepara las provisiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por la Dirección, que incorporan la mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las Unidades Generadoras de Efectivo (UGEs) utilizando las provisiones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas de futuras.

Estas provisiones cubren los próximos cinco años, aplicando tasas cero de crecimiento para los años siguientes. Estos flujos de caja se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, que recoge el coste de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla, teniéndose en cuenta el coste actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zona geográfica.

En la Nota 9 desglosan la composición del epígrafe Fondo de comercio, correspondiendo principalmente a la sociedad Constructora San José, S.A., para la cual se ha registrado cierto deterioro en 2014.

Así mismo, indican que 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 UGEs, añadiendo que la sensibilidad de los test de deterioro realizados permite desviaciones en las hipótesis clave utilizadas (crecimiento de ventas, margen de explotación y tasas de descuento) dentro de los rangos de negocio normalizados, sin identificar escenarios de indicios de deterioro probable.

De conformidad con el párrafo 134 (d) de la NIC 36 Deterioro del valor de los activos, facilite los siguientes desgloses de información para la UGE de Constructora San José, S.A., para la cual el importe en libros del fondo de comercio es significativo en comparación con el importe en libros total de dicho epígrafe:

Petición 1.1.: *Cuantificación de cada hipótesis clave sobre la cual la dirección ha basado sus proyecciones de flujos de efectivo para el período cubierto por los presupuestos.*

A cierre del ejercicio 2014, Grupo Empresarial San José, S.A. (en adelante, el Grupo o Grupo SANJOSE) registró en sus cuentas anuales consolidadas un fondo de comercio por importe total de 9.984 miles de euros, lo que supone un 0,42% del total activo del Grupo a dicha fecha, habiendo experimentado una reducción con respecto al cierre del ejercicio 2013 por importe de 3.223 miles de euros, justificada principalmente por la operación de reestructuración de la deuda financiera cerrada con éxito el 30 de diciembre de 2014, por la cual el Grupo adquirió el compromiso de vender su participación en la sociedad inmobiliaria "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A."

En consecuencia, en el ejercicio 2014 el Grupo deterioró íntegramente el fondo de comercio asociado a la UGE de "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", por importe de 2.117 miles de euros.

Así mismo, durante el ejercicio 2014 el Grupo procedió a registrar un deterioro por el importe íntegro de ciertos fondos de comercio asociados a UGEs marginales, por importe total de 367 miles de euros, como consecuencia de que las estimaciones de valor manejadas por el Grupo referidas a estas unidades no soportaban adecuadamente la recuperabilidad de dichos activos intangibles.

Adicionalmente, en el ejercicio 2014 el Grupo registró vía deterioro del fondo de comercio asignado a su participación en la sociedad "Constructora San José, S.A.", ciertos riesgos de explotación derivados de la actividad realizada en el ejercicio 2014 que pesaban sobre dicha UGE, por importe de 739 miles de euros. No obstante, la valoración de esta UGE, en base a las estimaciones internas manejadas por la Dirección del Grupo, es superior al coste registrado y soporta más que sobradamente la existencia de este activo intangible.

Las hipótesis clave utilizadas para la valoración de esta UGE a 31 de diciembre de 2014, fueron las siguientes:

- Ventas: los ingresos totales del negocio de construcción se distribuyen entre los países en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada (a corto y medio plazo), así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo (a medio y largo plazo), asumiendo un crecimiento medio anual de la actividad total de construcción hasta 2019 en torno al 10% (situándose los crecimientos estimados para la actividad nacional e internacional alrededor del 5% y 12%, respectivamente).
- Se contempla una tasa de crecimiento a perpetuidad del 0%.
- Margen de EBITDA relativamente estable, en niveles del 7%.
- No se consideran las posibles plusvalías derivadas por venta de activos inmobiliarios, ni las rentas y beneficios derivados de la actividad de desarrollos urbanísticos incluida en esta UGE.

Petición 1.2.: Una descripción del enfoque utilizado por la dirección para determinar los valores asignados a las hipótesis clave, así como si dichos valores reflejan la experiencia pasada o, en su caso, si son uniformes con las fuentes de información externas y, si no lo fueran, cómo y por qué difieren de la experiencia pasada o de las fuentes de información externas.

Las proyecciones utilizadas están basadas en el Plan Estratégico del Grupo SANJOSE, que fue sometido a un *Independent Business Review* (IBR) en el ejercicio 2013 y 2014 por parte de un tercero independiente, dentro del proceso de reestructuración de la deuda financiera acometido por el Grupo. Dichas proyecciones fueron actualizadas por parte de la Dirección del Grupo de acuerdo con las proyecciones comerciales más recientes, las cuales tienen en cuenta la evolución histórica de los últimos años, así como la situación de estabilidad financiera alcanzada tras haberse culminado en el ejercicio 2014 el proceso de reestructuración de la deuda financiera del Grupo.

Las líneas generales sobre las que se han basado las proyecciones que han servido de base en la elaboración del test de deterioro del fondo de comercio relacionado con la UGE de "Constructora San José, S.A.", son las siguientes:

- Consolidación de la recuperación económica en las áreas objetivo.
- Diversificación de la cartera a nivel geográfico: incremento importante del peso internacional en los próximos 5 años, en la línea de lo ocurrido en los últimos ejercicios.
- Estabilidad en los márgenes de explotación.

Asimismo, en la elaboración de las proyecciones de ingresos y márgenes se han utilizado fuentes externas de organismos de reconocido prestigio internacional, como el Fondo Monetario Internacional, e información referente a los planes de inversión pública en infraestructuras para los próximos años de los principales países donde opera el Grupo.

Petición 1.3.: El tipo o tipos de descuento aplicados a las proyecciones de flujos de efectivo.

Los flujos de caja proyectados en base a las hipótesis y enfoque establecidos, se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, basada en el coste medio ponderado del capital (WACC). El Grupo utiliza una 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 el Grupo.

A 31 de diciembre de 2014, la tasa de descuento utilizada por el Grupo en la UGE de "Constructora San José, S.A." era del 6,5%.

***Petición 1.4.:** Aporte un análisis de sensibilidad ante cambios razonablemente posibles en una hipótesis clave, de conformidad con el párrafo 134 (f) de la norma, dado el deterioro registrado en el ejercicio 2014 en el fondo de comercio.*

La valoración de la UGE de "Constructora San José, S.A.", en base a las estimaciones internas manejadas por la Dirección del Grupo, soporta más que sobradamente la existencia del fondo de comercio asignado a esta UGE a 31 de diciembre de 2014. Como se ha comentado previamente en la respuesta a la petición 1.1., el deterioro del fondo de comercio referido a esta UGE registrado en el ejercicio 2014, por importe de 739 miles de euros, responde al registro en libros consolidados de ciertos riesgos que afectaban a la UGE.

El resultado del test de deterioro del fondo de comercio asociado a esta UGE, realizado por la Dirección del Grupo de cara al cierre del ejercicio 2014, arroja un exceso significativo de valor recuperable sobre el valor en libros de la UGE, y soporta, igualmente de forma holgada, el resultado de dicho cálculo en escenarios pesimistas que contemplan una reducción de 3 y 2,5 puntos porcentuales en el crecimiento y margen proyectado para los próximos años, respectivamente, así como un incremento de la tasa de descuento aplicada de 0,5 puntos porcentuales, sin incurrir en necesidad de registro de deterioro alguno.

- 2. En la Nota 4.16 de las cuentas anuales consolidadas, relativa al Impuesto sobre beneficios, indican que los activos por impuestos diferidos derivados de diferencias temporales, de créditos por deducciones, bonificaciones, o en su caso, bases imponibles negativas, se reconocen siempre que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.*

En la Nota 21.3 sobre Bases imponibles negativas pendientes de compensar, informan de que el importe recogido en el balance a 31 de diciembre de 2014, por este concepto, asciende a 24 millones €, indicando que los Administradores de la Sociedad estiman que, en base a las condiciones actuales del plan de negocio que contempla el desarrollo y consolidación de la actividad internacional del Grupo (principalmente áreas de Oriente Medio, Asia y América) y, asumiendo el mantenimiento de la actual estructura de financiación, las previsiones del Grupo permiten estimar que los activos por impuesto diferido se podrán compensar en un plazo temporal de aproximadamente 9 años.

La NIC 12 Impuesto sobre las ganancias señala en su párrafo 82 que la entidad debe informar acerca de la naturaleza de la evidencia que apoya el reconocimiento de activo por impuestos diferidos cuando la realización de dicho activo dependa de ganancias futuras y la entidad haya

experimentado una pérdida en el presente ejercicio o en el precedente, en el país con el que se relaciona el activo por impuestos diferidos.

Por su parte, los supervisores europeos acordaron establecer, junto con ESMA, unas prioridades comunes de revisión para los estados financieros del ejercicio 2014, con el objetivo de promover en el ámbito de la UE la aplicación consistente de las NIIF. Con este fin, en octubre 2014 ESMA publicó las European common enforcement priorities for 2014 financial statements, que incluyen un apartado sobre el reconocimiento y medición de los activos por impuestos diferidos.

A este respecto, deberán aportar la siguiente información:

Petición 2.1.: *Desglosen las hipótesis significativas específicas consideradas en sus planes de negocio, especialmente cuando las pérdidas pueden prorrogarse durante varios períodos de tiempo y dichos planes apoyen la existencia de ganancias futuras.*

Según se establece en la Nota 21.3 de la memoria integrada en las cuentas anuales consolidadas de Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2014, a 31 de diciembre de 2014 el Grupo poseía bases imponibles negativas acreditadas pendientes de compensar por importe total de 197 millones de euros, aproximadamente. Del total de dicho importe, mantiene registrado en el activo no corriente del balance de situación consolidado un crédito fiscal por importe de 23,7 millones de euros.

Los resultados del Grupo SANJOSE en los últimos ejercicios han estado fuertemente condicionados principalmente por dos variables:

- a) alta exposición a las variaciones de mercado en lo referente al valor de sus activos inmobiliarios, traducándose en la necesidad de dotar deterioros por importes muy significativos;
- b) registro y pago de los intereses derivados de la deuda financiera asociada a la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.”, cabecera hasta el ejercicio 2014 de la división inmobiliaria del Grupo.

Con fecha 30 de diciembre de 2014, Grupo SANJOSE formalizó los acuerdos de novación modificativa no extintiva de su deuda financiera que contemplan, entre otros aspectos, la venta de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” y sus sociedades filiales a las entidades financieras acreedoras, así como una reducción significativa del nivel de deuda financiera total del Grupo.

En el contexto actual, las previsiones que maneja el Grupo contemplan la obtención de resultados positivos que, de hecho, ya se están poniendo de manifiesto en los cierres correspondientes al 2º y 3º trimestres del ejercicio 2015.

A efectos de analizar la recuperabilidad de los créditos fiscales, y tomando como base la información del plan de negocio, la Dirección del Grupo realiza un Tax Plan a 10 años, que considera las características de la legislación fiscal actualizada. Las hipótesis significativas utilizadas para la realización del mencionado Tax Plan a 31 de diciembre de 2014, fueron las siguientes:

- Referente a la actividad de construcción:

- Ventas: los ingresos totales del negocio de construcción se distribuyen entre los países en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada (a corto y medio plazo), así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo (a medio y largo plazo), asumiendo un crecimiento anual de la actividad total de construcción para el período 2015-2024 en torno al 10%.
- Margen de EBITDA relativamente estable, en niveles del 7%.
- No se consideran las posibles plusvalías derivadas por venta de activos inmobiliarios, ni las rentas y beneficios derivados de la actividad de desarrollos urbanísticos

- Referente al resto de actividades: energía, comercial, servicios y mantenimiento y medios. Adquieren importancia secundaria frente al negocio de construcción.

- Ventas: por lo general, crecimiento en línea con la inflación proyectada para el período (1,6%).
- Margen de EBITDA: mantenimiento de los márgenes promedios obtenidos en los últimos ejercicios.

Petición 2.2.: Revelen los juicios de valor realizados para determinar que el período de recuperación del activo por impuestos diferidos se podrá compensar en un plazo de aproximadamente 9 años.

La Dirección del Grupo ha evaluado la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos en base las proyecciones de las distintas actividades desarrolladas por el Grupo para el período 2015-2024, incluyendo las principales variables derivadas de la legislación fiscal en vigor (Tax Plan).

Las proyecciones utilizadas están basadas en el Plan Estratégico del Grupo SANJOSE, que fue sometido a un *Independent Business Review* (IBR) en el ejercicio 2013 y 2014 por parte de un tercero independiente, dentro del proceso de reestructuración de la deuda financiera acometido por el Grupo. Dichas proyecciones fueron actualizadas por parte de la Dirección del Grupo de acuerdo con las proyecciones comerciales más recientes, las cuales tienen en cuenta la evolución histórica de los últimos años, así

como la situación de estabilidad financiera alcanzada tras haberse culminado en 2014 el proceso de reestructuración de la deuda financiera del Grupo.

Asimismo, en la elaboración de las proyecciones de ingresos y márgenes se han utilizado fuentes externas de organismos de reconocido prestigio internacional, como el Fondo Monetario Internacional, e información referente a los planes de inversión pública en infraestructuras para los próximos años de los principales países donde opera el Grupo.

Como resultante del Tax Plan realizado, se concluye que el Grupo genera bases imponibles positivas suficientes para compensar el importe de los activos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2014¹, en un período de aproximadamente 9 años.

En la Nota 21.2 facilitan una conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto contabilizado. A este respecto, revelen la siguiente información:

***Petición 2.3.:** Faciliten un detalle de los principales componentes del gasto por el impuesto sobre las ganancias, entre otros: el gasto corriente por el impuesto, el gasto diferido relacionado con diferencias temporarias, o el gasto diferido relacionado con cambios en los tipos fiscales, de conformidad con el párrafo 79 de la NIC 12.*

En concreto, expliquen la naturaleza de los componentes del gasto por el impuesto sobre las ganancias más particulares, como es el caso de la partida correspondiente a "Regularización ejercicio anterior" que se desglosa en la conciliación de la Nota 21.1.

En la Nota 21.2 de la Memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2014, se muestra el cálculo del gasto por impuesto de sociedades consolidado del Grupo realizado a partir del resultado antes de impuestos así como el cálculo de la base imponible consolidada del Grupo para el ejercicio 2014.

Así mismo, en dicha Nota se diferencian los siguientes componentes principales del gasto por impuesto de sociedades del ejercicio 2014, que asciende a un total de 49.603 miles de euros, registrado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2014:

- Gasto corriente de sociedades residentes: ingreso por importe de 20.775 miles de euros.

¹ Derivado de los cambios en la tasa impositiva de aplicación en España, así como del análisis de recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos realizado por la Dirección del Grupo en el marco del cierre contable del ejercicio 2014, en dicho ejercicio se registró un gasto por ajuste de valor y deterioro por importe total de 69.176 miles de euros (véanse respuestas a petición 2.3. y 2.5., del presente documento).

- Regularización ejercicio anterior y cambios tasa impositiva: gasto por importe de 52.263 miles de euros.
- Gasto por impuesto de sociedades de las sociedades no residentes: gasto por importe de 18.115 miles de euros.

En concreto, la partida “Regularización ejercicio anterior y cambios de tasa impositiva”, incluye lo siguiente:

- Ajuste de los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo, aportados por las sociedades participadas nacionales, derivado del cambio en la tasa impositiva establecida en la legislación fiscal en vigor, que pasa del 30% de gravamen en 2014, al 28,5% en el ejercicio 2015, y al 25% en el ejercicio 2016.

El importe total de gasto por impuesto de sociedades registrado por el Grupo en 2014 por este concepto asciende aproximadamente a 6.695 miles de euros.

Adicionalmente, asociado a los activos y pasivos fiscales aportados al Grupo por la sociedad “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.” y sus sociedades dependientes, clasificados en el balance de situación del Grupo a 31 de diciembre de 2014 como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta”, el Grupo registró en el ejercicio 2014 un gasto por impuesto de sociedades derivado del cambio legislativo en las tasas impositivas, por importe de aproximadamente 16.636 miles de euros, registrado en el epígrafe “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2014.

- Ajuste de los activos por impuesto diferido registrados, en virtud del Tax Plan realizado por el Grupo al cierre del ejercicio 2014, al objeto de acomodar la cifra registrada en el balance de situación consolidado a la previsión de generación de bases imponibles positivas en el período 2015-2024 (véase contestación a las peticiones 2.1 y 2.2 anteriores).

El importe de gasto por impuesto de sociedades registrado por el Grupo en 2014 por este concepto ascendió aproximadamente a 45.395 miles de euros.

- Ajuste negativo por regularización del gasto por impuesto de sociedades de ejercicios anteriores, por importe de aproximadamente 173 miles de euros.

Petición 2.4.: *Faciliten una conciliación entre el gasto por el impuesto y el resultado contable de conformidad con el párrafo 81 (c) de la NIC 12, esto es, una conciliación numérica entre el gasto por impuesto y el resultado de multiplicar el resultado contable por los tipos impositivos aplicables, o una conciliación entre el tipo medio efectivo y el tipo impositivo aplicable.*

En la Nota 21.2 de la Memoria consolidada del Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2014, se muestra una conciliación numérica entre el resultado del Grupo antes de impuestos, la base imponible, la cuota derivada de aplicar el tipo impositivo aplicable y el gasto por impuesto de sociedades.

Grupo SANJOSE posee definido un grupo fiscal en España que integra prácticamente la totalidad de las sociedades participadas nacionales. Adicionalmente, en los últimos años la actividad del Grupo ha experimentado un crecimiento muy significativo en el área internacional (en el ejercicio 2014 supuso el 57% del total cifra de negocio del Grupo), con actividad en aproximadamente 20 países, con fiscalidades muy dispares.

El impuesto de sociedades se calcula aplicando los tipos impositivos vigentes en cada uno de los países donde opera el Grupo. Los principales son:

Países	Tasa Impositiva
España	30%
Perú	30%
Cabo Verde	25,5%
Portugal	26%
Abu Dhabi	0%
Chile	22,5%
Argentina	35%

La conciliación del resultado antes de impuestos y el gasto por impuesto de sociedades se incluye en la Nota 21.2. En dicha Nota se presenta la información referida a las sociedades participadas internacionales ligeramente simplificada, debido a la complejidad fiscal existente en el Grupo.

A continuación se presenta la conciliación entre el tipo medio efectivo y el tipo impositivo aplicable, detallada por las principales áreas de gestión, y discriminando las sociedades que aportan base imponible negativa y no afectan a la cuantificación del gasto por impuesto de sociedades:

		(En Miles de euros)			Total Grupo
		Sociedades Residentes	Sociedades No Residentes		
			Con BI (+)	Con BI (-) y otros	
Resultado antes de impuestos	(ii)	5.807	28.992	-27.676	7.123
Diferencias permanentes y otros		-75.058	32.879	-11.044	-53.223
BASE IMPONIBLE		-69.251	61.871	-38.720	-46.100
Tipo impositivo		30,0%	26,9% (*)	-	-
Cuota previa		20.775	-16.623	-1.493	2.660
Deducciones y otros		0	0	0	0
GASTO POR IMPUESTO DE SOCIEDADES	(i)	20.775	-16.623	-1.493	2.660
Tipo impositivo medio	(i / II)	-357,8%	57,3%	-5,4%	-37,3%

(*) Media resultante de los tipos impositivos aplicados en los países extranjeros en los que el Grupo tiene actividad.

En la Nota 21.4 facilitan el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos en el balance para cada uno de los ejercicios de los que se informa. Así mismo, en Nota 12.2 desglosan los epígrafes de Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados a dichos activos, que a 31 de diciembre de 2014 incluían activos y pasivos por impuestos diferidos por 115 y 37 millones €, respectivamente.

Petición 2.5.: De conformidad con el párrafo 81 (g) (ii) de la NIC 12, faciliten el importe de los gastos o ingresos por impuestos diferidos reconocidos en resultados, así como los importes que hayan sido reclasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados a dichos activos, de modo que pueda entenderse el movimiento del ejercicio.

Con fecha 30 de diciembre de 2014 se elevó a escritura pública el acuerdo de reestructuración de la deuda financiera del Grupo que contemplaba, entre otros, el compromiso del Grupo de proceder a la venta de su participación financiera en la sociedad "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", perfeccionándose dicha operación en junio de 2015.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2014 se clasificó en los epígrafes Activos no corrientes mantenidos para la venta y Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta, la totalidad de activos y pasivos aportados por dicha sociedad y sus participadas al Grupo, por un importe total de 1.432,7 millones de euros (véase Nota 12 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2014).

En dichos activos se incluyen los activos y pasivos por impuesto diferido por importes de 115,4 y 36,5 millones de euros, respectivamente, afectando de manera significativa

al movimiento de estos epígrafes del balance de situación consolidado del Grupo en el ejercicio 2014.

En la Nota 21.4 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2014 se incluye un detalle de los principales conceptos que integran dichas partidas a 31 de diciembre de 2014 y 2013. A continuación mostramos un mayor detalle de dichas partidas, así como los principales movimientos habidos en los epígrafes activos y pasivos por impuesto diferido del balance de situación consolidado del Grupo en el ejercicio 2014:

(En Miles de euros)

	Saldo al 31 Dic. 2013	Ajuste cambio tasa Impositiva	Ajuste deterioro registrado	Reclasif. activos y pasivos n.c. disp. para la venta	Variación del perímetro	Otros movimientos de ejercicio	Saldo al 31 Dic. 2014
Detalle de los Activos por Impuestos Diferidos:							
Activos por diferencias temporarias deducibles	42.965	-7.167	-7.968	-37.452	0	26.178	22.360
-por provisión de participaciones financieras	15.960	-1.934	-7.568	-11.879	0	8.033	2.152
-por otras provisiones no deducibles	3.097	0	0	0	0	3.340	6.437
-por gastos financieros no deducibles	13.836	-4.017	0	-19.770	0	10.461	511
-por amortizaciones no deducibles	948	0	0	0	0	-534	414
-por ajustes en patrimonio	5.089	0	0	0	0	1.623	6.712
-otros	4.035	-1.156	0	0	0	3.254	6.134
Derechos por deducc. y bonif. ptes.de aplicar	8.029	-1.161	0	-1.757	354	-1.034	4.431
Crédito por pérdidas a compensar	148.009	-20.009	-27.877	-76.201	1.329	-1.502	23.749
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	199.003	-28.337	-35.845	-115.410	1.683	54.784	50.539
Detalle de los Pasivos por Impuestos Diferidos:							
Por revalorización de activos	40.762	-4.593	0	-34.773	0	-1.396	0
Diferimiento por reinversión	3.219	-321	0	-1.751	0	0	1.147
Ingresos no computables	7.120	0	0	0	0	4.422	11.542
Por provisión de cartera de partic.financieras	548	-91	0	0	0	0	457
Por amortización acelerada	0	0	0	0	1.291	560	1.851
Otros	1.037	0	10.000	0	0	2.948	13.985
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	52.686	-5.005	10.000	-36.524	0	5.974	28.982
POSICIÓN NETA	146.317	-23.331	-45.845	-78.887	1.683	48.810	21.557

3. Según se informa en la Nota 17.3 de la memoria consolidada, el 30 de diciembre de 2014, Grupo San José y sus principales sociedades filiales han formalizado los acuerdos de novación modificativa no extintiva de su deuda financiera. Dichos acuerdos de reestructuración financiera han supuesto la novación del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2009, así como un conjunto de contratos de financiación bilaterales.

Las condiciones de la nueva financiación se concreta a través de tres contratos de financiación independientes, que se resumen en:

- un importe de 250 millones € asumido por Constructora San José, S.A., con un calendario de amortización progresivo entre 2017 y 2019;
- un importe de 100 millones € asumido por Grupo Empresarial San José, S.A. con vencimiento bullet a 5 años; y

- un importe de 270 millones € con vencimiento a 5 años y un calendario de amortización progresivo, asumido por San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., estando los activos y pasivos aportados por esta sociedad y sus sociedades dependientes calificados como “disponibles para la venta” al 31 de diciembre de 2014, por la existencia de un compromiso de venta.

El remanente de deuda derivado del contrato de financiación formalizado en 2009 por un importe aproximado de 741 millones € será cancelado mediante la capitalización por parte de las entidades financieras de dicha deuda en San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. durante el ejercicio 2015, con posterioridad a la transmisión de la totalidad de las acciones representativas del capital social de dicha entidad de las que es titular. A 31 de diciembre de 2013 el crédito sindicado estaba en su totalidad registrado como corriente por un importe de 1.312 millones €.

La NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración, establece en su párrafo 40 que una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y el consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

En relación con este asunto, faciliten la siguiente información:

Petición 3.1.: *Indiquen si contablemente han considerado las condiciones del nuevo préstamo como sustancialmente diferentes, así como el tratamiento contable aplicado a los costes y comisiones incurridos en el antiguo préstamo y en el nuevo. Justifiquen las consideraciones anteriores de acuerdo con los requisitos que al respecto señala la NIC 39.*

Con fecha 30 de diciembre de 2014 se elevó a escritura pública el acuerdo de reestructuración de la deuda financiera del Grupo que, en términos generales, contempla:

- Reducción neta de la deuda financiera del Grupo por importe de 927,3 millones de euros, lo cual supone aproximadamente un 61,2% de reducción.
- Dotar al Grupo de estabilidad financiera a medio y largo plazo.
- Se califica parte de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2014 como participativa, quedando reforzada la situación patrimonial del Grupo.

La Dirección del Grupo ha considerado las condiciones financieras actuales como sustancialmente diferentes de las correspondientes a la situación previa y, en consecuencia, se ha aplicado el siguiente tratamiento contable:

- a) Los gastos asociados a la apertura del préstamo anterior que a 30 de diciembre de 2014 estaban pendientes de imputar a resultados, por importe de aproximadamente 3,3 millones de euros, se han llevado íntegramente a gastos,

registrándose en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2014.

- b) Los gastos incurridos en el cierre de las condiciones de la actual financiación también se han imputado íntegramente a la cuenta de resultados del período 2014 en la medida que se han recibido las facturas, habiéndose dotado una provisión por la parte de los costes previstos que, a 31 de diciembre de 2014, estaban pendientes de recibir factura.

Petición 3.2.: Indiquen la periodicidad con la que se evalúa el cumplimiento de ratios financieros mínimos exigidos en las condiciones del préstamo sindicado, que según Nota 17.3 (b) de la memoria se realizará a partir del 31 de diciembre de 2015.

En la Nota 17.3.a de la memoria consolidada de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2014, se describen las principales características del contrato de financiación correspondiente a la sociedad participada “Constructora San José, S.A.”.

Entre otros, se informa de la obligación asumida por esta sociedad de cumplimiento de ciertos ratios financieros mínimos: EBITDA y Servicio de la Deuda, iniciándose dicha obligación a partir del cierre del ejercicio 2015, con la siguiente periodicidad:

- EBITDA: referido al Subgrupo “Constructora San José, S.A. y sociedades dependientes”. Se establece una obligación de cumplimiento anual.
- Ratio de cobertura de servicio de la Deuda: referido igualmente al Subgrupo “Constructora San José, S.A. y sociedades dependientes”. Se procederá a su cálculo trimestralmente, en base interanual.

4. *Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 no contienen todos los desgloses de información requeridos por las NIIF, por lo que se deberán aportar, en la medida que sean relevantes o, en caso contrario, señalen por qué no, la siguiente información:*

Petición 4.1.: Para cada entidad asociada que sea material o de importancia relativa para la entidad que informa, deberán aportar información financiera resumida sobre la entidad asociada, incluyendo los dividendos recibidos, los activos y pasivos corrientes y no corrientes, los ingresos ordinarios, el resultado del período, etc (párrafo B.12 de la NIIF 12).

En el Anexo II de las cuentas anuales consolidadas de Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2014, se incluye el detalle de las sociedades asociadas en

las que participa el Grupo, incluyéndose en dicho anexo información referente a su denominación social, país en el que se sitúa su domicilio social, tipo de actividad desarrollada, porcentaje y coste de la participación del Grupo y firma de auditoría en caso de disponer de estados financieros auditados.

Así mismo, en la Nota 11 de la memoria consolidada, se informa al respecto de los dividendos recibidos.

El Grupo SANJOSE ha considerado poco material el efecto en activos, resultado o patrimonio neto consolidado derivado de su participación en estas sociedades, consideradas individualmente. Por dicho motivo, y en cumplimiento de lo establecido en el párrafo B.16 de la NIIF 12, en la Nota 11 de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2014 se ha procedido a dar información agregada al respecto del total activo, total pasivo, importe neto de la cifra de negocios y resultado del ejercicio de las sociedades asociadas en las que participa.

Petición 4.2.: En relación con el punto anterior, la entidad deberá proporcionar una conciliación de la información resumida presentada con el importe en libros de su participación en la entidad asociada (párrafo B.14 de la NIIF 12).

En la Nota 11 de la Memoria consolidada de Grupo SANJOSE correspondiente al ejercicio 2014, se ofrece un detalle por sociedad participada del epígrafe "Participaciones en sociedades asociadas" del activo no corriente del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2014, así como el movimiento habido en dicho epígrafe en el ejercicio 2014, detallado por conceptos.

El Grupo SANJOSE ha considerado poco material el efecto en activos, resultado o patrimonio neto consolidado derivado de su participación en estas sociedades, consideradas individualmente.

A continuación se presenta una conciliación de la información resumida correspondiente a las principales sociedades participadas, con el importe en libros consolidados del Grupo:

(En Millones de euros)					
	Patrimonio Neto a 31 Dic. 2014	% de partic. del Grupo SANJOSE	Valor Teórico Contable (VTC)	Correcc. al VTC y otros	Coste consol. de la participación a 31 Dic. 2014
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	88,4	24,459%	21,6	0,0	21,6
Panamerican Mall, S.A.	78,3	20,0%	15,7	0,5	16,2
Cresca, S.A.	26,1	50,0%	13,0	-4,0	9,0
Resto de sociedades	-	-	-	-	4,7
					TOTAL
					51,5

Petición 4.3.: Un análisis de antigüedad de los activos financieros en mora, al final del ejercicio 2014, que no estén deteriorados (párrafo 37.a de la NIIF 7).

Grupo SANJOSE desarrolla una función activa en el análisis y gestión del riesgo de crédito que, debido a la tipología de negocio que desarrolla el Grupo, se concentra principalmente en el epígrafe de "Clientes por ventas y prestación de servicios" del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2014.

Para ello el Grupo se dota de un departamento de gestión de riesgos de crédito cuya función se concentra principalmente en:

- Análisis de la solvencia de potenciales clientes, y participar en el proceso de contratación.
- Identificación del nivel de riesgo comercial (de crédito) asumido con cada cliente.
- Controlar las desviaciones que se pudieran producir en los límites establecidos.
- Gestionar las incidencias en el cobro que se puedan poner de manifiesto, e informar a la Dirección Financiera.

Se centran los esfuerzos principalmente en tareas preventivas. El objetivo del Grupo es evitar que se pongan de manifiesto situaciones de mora de los clientes.

En la Nota 14.1. de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2014, se proporciona el detalle de la cifra de clientes por ventas y prestación de servicios a 31 de diciembre de 2014.

Ante situaciones de mora en clientes, se analiza la situación por el Dpto.de Riesgos y se intenta encauzar conjuntamente con el cliente. No obstante, en aquellos casos donde no se pueda realizar, automáticamente se propone el deterioro del activo neto mantenido con dicho cliente. Dicho análisis se realiza de una forma individualizada.

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo mantenía dotada una provisión para cubrir posibles deterioros de la cuenta a cobrar a clientes por importe de 28,2 millones de euros, lo que supone aproximadamente un 14% del total de la cuenta a cobrar por certificaciones emitidas. Al cierre del ejercicio 2013, este porcentaje se situaba en el 11%.

El adecuado cumplimiento del proceso interno de control de riesgos, conlleva que el importe de los activos financieros en mora a 31 de diciembre de 2014 que puedan estar no deteriorados sea muy poco relevante.

Petición 4.4.: *Un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que la entidad estaba expuesta a 31 diciembre de 2014, mostrando cómo podría verse afectado el resultado del ejercicio y el patrimonio neto por cambios en la variable relevante de riesgo, que sean razonablemente posibles en dicha fecha, así como los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad (párrafo 40 de la NIIF 7).*

En las Notas 20.2 y 20.3 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2014 se refieren a la exposición del Grupo a los riesgos de mercado: riesgo de tipo de interés y riesgo de tipo de cambio, y se establece que:

- El Grupo gestiona activamente el riesgo de tipo de interés, con el objetivo de amortiguar los impactos motivados por las fluctuaciones de mercado que puedan experimentar los tipos de interés.
- Al respecto del riesgo de tipo de cambio, es política del Grupo financiar en su propia moneda la actividad desarrollada en el área internacional, cubriendo el riesgo de tipo de cambio con derivados financieros en aquellos casos donde no se pueda actuar según la política establecida.

Tipo de interés: la sensibilidad del resultado y del patrimonio neto del Grupo SANJOSE a la variación del tipo de interés a 31 de diciembre de 2014, considerando los instrumentos de cobertura existentes, así como la financiación a tipo de interés fijo, es la siguiente:

(En Millones de Euros)

	Escenarios de Variación	
	- 50 pb	+ 50 pb
Efecto en el Resultado del ejercicio	0,2	-0,2
Efecto en Patrimonio	-2,1	2,2

Tipo de cambio: la sensibilidad del resultado y del patrimonio neto del Grupo SANJOSE a la variación del tipo de cambio a 31 de diciembre de 2014, considerando los instrumentos de cobertura existentes, así como la financiación a tipo de interés fijo, es la siguiente: (se consideran fluctuaciones del cinco por ciento en las monedas más relevantes en comparación con la moneda funcional del Grupo)

(En Millones de Euros)

	Moneda	Efecto en Rdo.del Ejercicio		Efecto en Patrimonio	
		x -5%	x +5%	x -5%	x +5%
Chile	CLP	0,6	-0,6	1,8	-2,0
Argentina	ARS	0,0	0,0	-2,0	2,2
Perú	PEN	-0,4	0,4	-6,0	6,6
Abu Dhabi	AED	0,3	-0,3	-0,5	0,6
Repúb.Congo	CFA	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL		0,5	-0,5	-6,7	7,4