

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

Informe de Revisión Limitada

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e Informe de  
Gestión intermedio correspondientes al  
periodo de seis meses terminado el 30  
de junio de 2019

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### **Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

#### *Introducción*

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Grupo Empresarial San José, S.A. (en adelante "la Sociedad dominante") y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

#### *Alcance de la revisión*

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

#### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

#### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

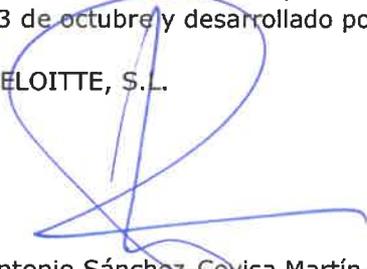
### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado intermedio adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Grupo Empresarial San José, S.A. y sociedades dependientes.

### **Párrafo sobre otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

30 de julio de 2019

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

Estados Financieros Semestrales Resumidos  
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio  
consolidado correspondientes al período de  
seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**Balances de Situación resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	30-6-2019	31-12-2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30-6-2019	31-12-2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible	6	18.378	18.079	Capital social		1.951	1.951
Fondo de comercio de consolidación	6.1	9.984	9.984	Prima de emisión		155.578	155.578
Inmovilizado material	7	73.426	71.033	Reservas		(137.024)	(150.222)
Inversiones inmobiliarias	8	10.841	10.731	Diferencias de conversión de sociedades consolidadas		(49.734)	(51.053)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos	9.1	45.710	40.422	Ajustes en patrimonio por valoración		189	154
Inversiones financieras a largo plazo	9.1	55.160	87.738	Resultado del ejercicio		13.003	13.198
Activos por impuestos diferidos		34.993	36.558	Total Fondos Propios		(16.037)	(30.394)
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>248.492</b>	<b>274.545</b>	Intereses de accionistas minoritarios		23.093	24.262
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	11	<b>7.056</b>	<b>(6.132)</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones a largo plazo	12	37.900	40.121
				Deudas a largo plazo	13	214.158	252.435
				Obligaciones y otros valores negociables		35.163	66.476
				Deudas con entidades de crédito		173.195	180.940
				Otros pasivos financieros		5.800	5.019
				Pasivo por impuestos diferidos		25.376	25.635
				Periodificaciones a largo plazo		883	865
				<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>278.317</b>	<b>319.056</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
				Provisiones a corto plazo	12	33.824	31.227
				Deudas a corto plazo	13	174.348	177.149
				Obligaciones y otros valores negociables		33.720	32.714
				Deudas con entidades de crédito		135.197	141.935
				Otros pasivos financieros		5.431	2.500
				Deudas con empresas asociadas y otras partes vinculadas	17	-	12
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		478.419	469.068
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		336.254	327.221
				Administraciones Públicas acreedoras		19.955	19.915
				Otros pasivos corrientes		122.210	121.932
				Periodificaciones a corto plazo		5.803	5.417
				<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>692.394</b>	<b>682.873</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>977.767</b>	<b>995.797</b>
Existencias	10	112.793	114.885				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		318.550	259.865				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.3	280.088	231.942				
Clientes empresas asociadas y otras partes vinculadas	17	3.425	3.301				
Deudores varios		4.126	3.055				
Administraciones Públicas deudoras		30.911	21.567				
Otros activos financieros corrientes	9.2	71.377	58.166				
Periodificaciones a corto plazo		4.210	4.902				
Efectivo y otros activos líquidos equivalente		222.345	283.434				
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>729.275</b>	<b>721.252</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>977.767</b>	<b>995.797</b>				

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2019

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

### Cuentas de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas correspondientes a los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

(Miles de Euros)

	Nota	30-6-2019	30-6-2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	5	440.068	329.878
Variación de existencias de productos terminados y en curso	10	2.396	57
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	3
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(302.620)</b>	<b>(214.193)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(109.941)	(70.522)
Trabajos realizados por otras empresas		(193.045)	(143.729)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		366	58
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>8.603</b>	<b>1.768</b>
<b>Gastos de personal</b>		<b>(66.652)</b>	<b>(53.843)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(53.233)</b>	<b>(44.082)</b>
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por op.comerciales		(661)	(886)
Otros gastos de gestión corriente		(52.572)	(43.196)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	6,7 y 8	<b>(5.590)</b>	<b>(2.450)</b>
Exceso de provisiones		14	1.154
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	7 y 8	(58)	3.373
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>22.928</b>	<b>21.665</b>
<b>Ingresos financieros</b>	16.2	<b>6.060</b>	<b>6.824</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(9.704)</b>	<b>(10.503)</b>
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		22	(2)
Diferencias de cambio		691	8.786
Ajuste por inflación en economías hiperinflacionarias	2.3	(612)	-
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	9.1 y 9.2	118	(7.464)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(3.425)</b>	<b>(2.359)</b>
<b>Resultado de entidades valoradas por el método de participación</b>	9.1	<b>(508)</b>	<b>(954)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>18.995</b>	<b>18.352</b>
Impuestos sobre beneficios	15	(4.147)	(6.203)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>14.848</b>	<b>12.149</b>
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS</b>		<b>1.845</b>	<b>5.449</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO [Beneficio]</b>		<b>13.003</b>	<b>6.700</b>

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

**GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes**  
**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS**  
**PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018**  
(Miles de euros)

	Nota	30/06/2019	30/06/2018
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>14.848</b>	<b>12.149</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente a PN</b>		<b>(1.248)</b>	<b>(1.268)</b>
-Por cobertura de flujos de efectivo		(18)	86
-Por diferencias de conversión		(1.269)	(1.349)
-Otros		44	11
-Efecto impositivo		(5)	(16)
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>37</b>	<b>(6.155)</b>
-Por cobertura de flujos de efectivo		78	148
-Por diferencias de conversión		-	(6.294)
-Otros		(29)	(9)
-Efecto impositivo		(12)	-
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS CONSOLIDADOS</b>		<b>13.637</b>	<b>4.726</b>
a) Atribuidos a la Sociedad dominante		14.357	1.937
b) Atribuidos a intereses minoritarios		(720)	2.789

Las Notas 1 a 18 de las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018.

(Miles de Euros)

	Nota	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Rvas. Sociedad Dominante	Rvas.en Soc.Consolidadas		Dif.de conversión	Ajustes al patrimonio	Pérdidas y ganancias	Total PN atribuido a la Soc.dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
						En Soc.del Grupo	En Soc. asociadas						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>		1.951	155.578	263	(197.890)	34.616	5.239	(60.365)	(67)	11.440	(49.235)	20.866	(28.369)
Ajustes por primera aplicación IFRS 15 y IFRS 9		-	-	-	-	(3.890)	-	-	-	-	(3.890)	(6)	(3.896)
<b>Saldo ajustado a 1 de enero de 2018</b>		1.951	155.578	263	(197.890)	30.726	5.239	(60.365)	(67)	11.440	(53.125)	20.860	(32.265)
Distribución del resultado del ejercicio 2017:													
-A reservas		-	-	-	401	11.249	(210)	-	-	(11.440)	-	-	-
-A pago de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(261)	(261)
Variación del perímetro de consolidación		-	-	-	-	(3.291)	3.291	-	-	-	-	-	-
Otros		-	-	-	-	8.641	(8.641)	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos 1S-2018		-	-	-	-	-	-	(4.961)	198	6.700	1.937	2.789	4.726
<b>Saldo al 30 de junio de 2018</b>		1.951	155.578	263	(197.489)	47.325	(321)	(65.326)	131	6.700	(51.188)	23.388	(27.800)
Distribución del resultado del ejercicio 2017:													
-A reservas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-A pago de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación del perímetro de consolidación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126)	(126)
Otros movimientos de patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos 2S-2018		-	-	-	-	-	-	14.273	23	6.498	20.794	1.000	21.794
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		1.951	155.578	263	(197.489)	47.325	(321)	(51.053)	154	13.198	(30.394)	24.262	(6.132)
Distribución del resultado del ejercicio 2018:													
-A reservas		-	-	-	490	12.620	88	-	-	(13.198)	-	-	-
-A pago de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(449)	(449)
Ingresos y gastos reconocidos 1S-2019		-	-	-	-	-	-	1.319	35	13.003	14.357	(720)	13.637
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>		1.951	155.578	263	(196.999)	59.945	(233)	(49.734)	189	13.003	(16.037)	23.093	7.056

Las Notas 1 a 18 de las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto resumido consolidado correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS SEMESTRALES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2019 Y 2018

(Miles de Euros)

	Nota	A 30 de junio de 2019	A 30 de junio de 2018
<b>Recursos generados por operaciones:</b>			
(+) Resultado antes de impuestos		18.995	18.352
(+) Dotación a la amortización		5.590	2.450
(+/-) Variación provisiones de explotación		267	(131)
(-) Ingresos financieros		(6.060)	(6.824)
(+) Gastos financieros		9.704	10.503
(+/-) Diferencias de cambio		(79)	(8.786)
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros y otros		(22)	2
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación		508	954
(+/-) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros		(118)	7.464
(+/-) Otras ganancias o pérdidas		(3.651)	(3.938)
<b>Total Recursos generados por operaciones</b>		<b>25.134</b>	<b>20.046</b>
<b>Ajuste por otros resultados:</b>			
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio		(2.419)	(3.946)
(+/-) Variación del capital corriente operativo			
<u>Activo circulante operativo</u>			
a) (Incremento) / Disminución de existencias		3.163	(1.685)
b) (Incremento) / Disminución de deudores u otras cuentas a cobrar		(57.723)	(2.731)
c) (Incremento) / Disminución Otros Activos No Financieros corrientes		553	672
<u>Pasivo circulante operativo</u>			
a) Incremento / (Disminución) de Acreedores Comerciales		7.947	(12.807)
b) Incremento / (Disminución) de Otros Pasivos No Financieros corrientes		532	(53)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación		(270)	1.969
<b>1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES</b>		<b>(23.083)</b>	<b>1.465</b>
<b>Inversiones:</b>			
(-) Inmovilizado intangible		(702)	(213)
(-) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias		(3.016)	(1.569)
(-) Participaciones financieras y otros activos financieros		(5.481)	(5.159)
<b>Total Inversiones</b>		<b>(9.199)</b>	<b>(6.941)</b>
<b>Dividendos cobrados</b>			
		-	-
<b>Desinversiones:</b>			
(+) Inmovilizado intangible		-	-
(+) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias		367	205
(+) Participaciones financieras y otros activos financieros		268	1.346
<b>Total Desinversiones</b>		<b>635</b>	<b>1.551</b>
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión</b>			
		<b>25.233</b>	<b>46.820</b>
<b>2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES</b>		<b>16.669</b>	<b>41.430</b>
<b>Dividendos pagados</b>			
		<b>(449)</b>	-
<b>Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero:</b>			
No corriente		(1.053)	(9.074)
Corriente		(55.123)	(38.850)
<b>Intereses netos:</b>			
Cobrados		<b>(1.474)</b>	<b>(2.291)</b>
Pagados		3.596	2.350
		(5.070)	(4.641)
<b>Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación</b>			
		1	-
<b>3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN</b>		<b>(58.098)</b>	<b>(50.215)</b>
<b>4. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
		3.423	-
<b>FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO</b>		<b>(61.089)</b>	<b>(7.320)</b>

<b>SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>		<b>283.434</b>	<b>220.134</b>
Movimiento habido en el ejercicio		(61.089)	(7.320)
<b>SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>		<b>222.345</b>	<b>212.814</b>

Las Notas explicativas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros  
Semestrales Resumidos Consolidados  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2019.

## **1. Actividad del Grupo**

“Grupo Empresarial San José, S.A.” (en lo sucesivo “la Sociedad Dominante”), de duración indefinida, se constituyó el 18 de agosto de 1987, mediante escritura otorgada en Pontevedra ante el notario de la misma D. Rafael Sanmartín Losada, bajo el número 1539 de Protocolo.

En la Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de fecha 17 de junio de 2008 se acordó el cambio de denominación social, pasando de la denominación anterior de “Udra, S.A.” a la de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, habiéndose formalizado mediante escritura de fecha 17 de julio de 2009.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en el folio 88 del Libro 586 de Sociedades, inscripción 1ª de la hoja número 8119. Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993.

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

### **Actividades**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***2.1 Principios contables***

Las cuentas anuales consolidadas de "Grupo Empresarial San José, S.A." y Sociedades dependientes (Grupo SANJOSE o "el Grupo") correspondientes al ejercicio 2018 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 28 de febrero de 2019 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2019, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE", descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidados del Grupo SANJOSE al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los presentes Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido elaborados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 30 de julio de 2019, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el primer semestre del ejercicio 2019 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual 2018. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que, debido a las características de los negocios desarrollados por el Grupo y al nivel de internacionalización existente, no existe un claro efecto de estacionalidad en el desarrollo de la actividad.

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

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

*Entrada en vigor de nuevas normas contables:*

Durante el primer semestre de 2019 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2019, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados intermedios:

*Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2019:*

<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
<b>Nuevas normas</b>		
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nuevo modelo contable único para los arrendatarios (Sustituye a la NIC 17).	1 de enero de 2019.
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019.
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019.

Modificación de NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019.
Modificación de la NIIF 3 Combinaciones de negocios – Ciclo anual mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	1 de enero de 2019.
Modificación de la NIIF 11 Negocios conjuntos – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta que constituye un negocio.	1 de enero de 2019.
Modificación de la NIC 12 Impuesto sobre beneficios – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019.
Modificación de la NIC 23 Costes por intereses – Ciclo anual de mejoras 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago, específica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019.
Modificación de NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018)	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuándo se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019.

La entrada en vigor de estas normas e interpretaciones no ha supuesto impactos significativos en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, excepto por lo que se refiere a la NIIF 16.

El Grupo ha aplicado a 1 de enero de 2019 la NIIF 16 “Arrendamientos” que sustituye a la NIC 17. Esta norma establece para el arrendatario que todos los arrendamientos (salvo excepciones por cuantía o duración reducidas) generan la contabilización de un activo por el derecho de uso, registrado como activo material según su naturaleza, y de un pasivo por las obligaciones de pago futuras en las que se incurre. El pasivo se registrará por el valor actual de los flujos futuros de caja de cada arrendamiento y el activo por un importe equivalente ajustado por cualquier pago anticipado satisfecho.

En la primera aplicación de la citada norma, el Grupo se ha acogido a la opción de aplicarla con carácter retroactivo modificado sin realizar la re-expresión del ejercicio anterior, sin impacto en reservas, de forma que el registro contable se realiza para aquellos contratos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17 hasta 31 de diciembre de 2018. El Grupo ha registrado un pasivo financiero equivalente al valor actual de los pagos futuros estimados descontados al tipo incremental de la deuda a la fecha de la primera implantación, registrando como contrapartida el correspondiente activo material, ajustado en su caso por las cuotas pagadas anticipadamente y por las provisiones por gastos de retiro y desmantelamiento, sin que el valor del activo pueda superar su valor razonable. En caso de arrendamientos previamente considerados como financieros no se ha practicado ajuste alguno.

En el cálculo del pasivo por arrendamiento a 1 de enero de 2019 el Grupo ha aplicado el tipo incremental de la deuda financiera que, con carácter general, equivale a un tipo de interés efectivo de aproximadamente un 4% y, afectando a un número menor de contratos, tasas específicas en función del plazo y país de la sociedad que contrata el arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2018, los compromisos por arrendamiento operativo contratados por el Grupo ascendían a aproximadamente 8,4 millones de euros. La diferencia entre el citado importe y el de los pasivos reconocidos al 1 de enero de 2019 en aplicación de la NIIF 16, por importe de 2,2 millones de euros, tiene origen en el efecto de descuento financiero de pagos futuros, la existencia de arrendamientos de escaso valor o plazo inferior a un año y otros impactos relativos a ampliación y cancelación de contratos, principalmente.

El detalle del impacto de la primera aplicación de la NIIF 16 en el estado de situación financiera, a fecha 1 de enero de 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros
<b>Coste neto:</b>	
Terrenos y construcciones	1.187
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.797
Otro inmovilizado	202
<b>Total coste neto</b>	<b>6.186</b>
<b>Deuda financiera:</b>	
Deuda financiera no corriente	1.229
Deuda financiera corriente	4.957
<b>Total deuda financiera</b>	<b>6.186</b>

En lo referente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019, la primera aplicación de la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 principalmente ha supuesto una mejora en el resultado de explotación por importe de 97 miles de euros y un mayor gasto financiero por importe de 120 miles de euros.

#### Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de elaboración de estas cuentas semestrales resumidas consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

No Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>Nuevas normas</b>		
NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4, recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguro con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
<b>Modificaciones y/o interpretaciones</b>		
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio negativa (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020.
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad" (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco	1 de enero de 2020

## **2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimación seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018.

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

1. El gasto por impuesto de sociedades que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual.
2. La vida útil de los activos materiales e intangibles.
3. La valoración de los fondos de comercio de consolidación.
4. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento del resultado en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial).
5. El valor de mercado de los activos inmobiliarios ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2019. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta, y al método residual dinámico para existencias inmobiliarias, métodos conformes con los criterios establecidos por “*The Royal Institution of Chartered Surveyors*” (RICS).
6. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes.
7. La clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros.
8. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
9. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
10. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios.
11. Evaluación de la recuperabilidad de los créditos fiscales.
12. Gestión del riesgo financiero.

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

Durante el primer semestre de 2019 no se han producido cambios significativos en los juicios y estimaciones contables utilizados por el Grupo en el cierre de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018.

### **2.3 Moneda**

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas establecidas en la Nota 4.13 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

El detalle de los principales tipos de cambio de cierre y medios del período utilizados en el proceso de elaboración de los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019, son los siguientes:

País	Moneda	T/C de cierre a 30/06/2019	T/C medio del primer semestre del ejercicio 2019
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,1367	1,1306
Argentina	Peso argentino	50,2000	-
México	Peso mexicano	21,8643	21,88
Cabo Verde	Escudo Cabo Verde	110,2650	110,265
Panamá	Balboa panameño	1,1367	1,1306
Uruguay	Peso uruguayo	39,7295	37,9722
Paraguay	Guaraní	6.923,29	6.868,47
Perú	Soles peruanos	3,7125	3,7577
Chile	Peso chileno	772,1100	768,0343
Brasil	Real brasileño	4,3725	4,3605
India	Rupia india	78,1285	79,1543
Nepal	Rupia nepalí	125,9900	127,1543
Abu Dhabi	Dirham de Emiratos Árabes	4,1748	4,1521
Colombia	Peso colombiano	3.643,65	3.622,93
Marruecos	Dirham marroquí	10,8469	10,8146
Bolivia	Boliviano	7,6615	7,6581

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

*Economías hiperinflacionarias:*

Con fecha 1 de julio de 2018, como consecuencia de alcanzar en el ejercicio una inflación acumulada superior al 100% durante los últimos tres ejercicios, Argentina fue declarada economía hiperinflacionaria. En consecuencia, a partir de dicha fecha, es de aplicación lo establecido en la NIC 29.

Los criterios utilizados para la primera aplicación de la NIC 29 en el ejercicio 2018, son los que se describen en la Nota 2.3 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al ejercicio 2018.

La inflación considerada para este cálculo en el primer semestre del ejercicio 2019 ha sido del 22,7%. Dicho índice se extrae de la información publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), organismo público, a través de la publicación del Índice de Precios al Consumidor que mide la variación de los precios de bienes y servicios representativos del gasto de consumo de los hogares.

Su movimiento en los últimos ejercicios, es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	1ºSemestre de 2019
Índice de precios	100	124,8	184,3	226,2
Variación	n/a	24,8%	47,7%	22,7%

Los resultados por los ajustes por inflación registrados en los estados financieros de las sociedades con moneda funcional peso argentino, se recogen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el epígrafe "Ajuste por inflación en economías hiperinflacionarias". El efecto en resultados de los ajustes por inflación de las sociedades

del Grupo con moneda funcional peso argentino, correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019, asciende a una pérdida por importe de 612 miles de euros. Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2019 se ha registrado un mayor gasto por impuesto de sociedades relacionado, por importe de 375 miles de euros.

El efecto en patrimonio neto de la revaloración de las partidas no monetarias, así como las diferencias de conversión generadas al convertir a euros los estados financieros re-expresados de las filiales en Argentina, se registran en el epígrafe “Diferencias de conversión en sociedades consolidadas” del patrimonio neto consolidado del Grupo.

#### **2.4 Provisiones y pasivos contingentes**

En las Notas 15, 21 y 22.10 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 se facilita información sobre las provisiones, pasivos contingentes y garantías comprometidas con terceros a dicha fecha. Adicionalmente a lo comentado en la Nota 12 del presente documento, durante el primer semestre de 2019 no se han producido cambios significativos con respecto a la información recogida en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

#### **2.5 Importancia relativa**

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

#### **2.6 Estado de flujo de efectivo resumido consolidado**

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

1. Flujos de efectivo: son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes de efectivo.
2. Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
3. Actividades de inversión: son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
4. Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte del Grupo.

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

#### **2.7 Comparación de la información**

La información contenida en las presentes Notas Explicativas a los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondiente a los períodos finalizados el 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2018, se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

#### **2.8 Hechos posteriores**

No existen hechos acontecidos con posterioridad al 30 de junio de 2019 que pudieran tener repercusión en los presentes Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y Notas Explicativas.

No obstante, cabe destacar que, con fecha 29 de julio de 2019, el pleno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado provisionalmente por unanimidad el proyecto urbanístico “Madrid Nuevo Norte”, que desarrollará la sociedad “Distrito Castellana Norte, S.A.”, en la que el Grupo participa en un 24,46%, con lo que se cierra el último trámite administrativo municipal de la fase de planeamiento, a la espera de la aprobación definitiva, sobre la cual se debe pronunciar la Comunidad de Madrid en los próximos 4 meses (véase Nota 9.1).

### **3. Cambios en la composición del Grupo**

En la Nota 2.4 y Anexos I, II y III de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las sociedades valoradas por el método de la participación.

Durante el primer semestre del 2019 no se han producido cambios significativos en el perímetro de consolidación. No obstante, cabe destacar que, con fecha 11 de abril de 2019 la Junta de Accionistas de la sociedad participada “Distrito Castellana Norte, S.A.” aprobó una ampliación de capital por importe total de 22.000 miles de euros. El Grupo, a través de su sociedad participada “Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.”, ha suscrito y desembolsado la totalidad de acciones que le corresponden atendiendo a su participación, por importe total de 5.381 miles de euros, manteniendo en consecuencia la participación del 24,46% en el capital social de esta sociedad participada (véase Nota 9.1).

### **4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, correspondiente al ejercicio 2018, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante en su reunión del 28 de febrero de 2019, ha resultado aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio de 2019, siendo la siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Bases de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio (Beneficio)	490
<b>Distribución:</b>	
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	490

### **5. Información por segmentos**

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

#### ***Información de segmentos principales:***

A continuación, se presenta la información por segmentos correspondiente a la actividad realizada por el Grupo durante el primer semestre de los ejercicios 2019 y 2018:

30 de junio de 2019:

	Miles de euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ventas externas	394.313	5.058	4.799	24.649	11.248	<b>440.068</b>
Ventas entre segmentos	6.878	-	-	475	(7.353)	-
<b>Imp.neto de la cifra de negocios</b>	<b>401.191</b>	<b>5.058</b>	<b>4.799</b>	<b>25.124</b>	<b>3.896</b>	<b>440.068</b>
<b>EBITDA</b>	<b>18.410</b>	<b>634</b>	<b>1.437</b>	<b>1.768</b>	<b>6.563</b>	<b>28.812</b>
Dotación a la amortización	(4.051)	(230)	(596)	(318)	(395)	<b>(5.590)</b>
Provisiones	(335)	138	27	(22)	(44)	<b>(236)</b>
Rdo.por enajenación inmovilizado	-	-	(58)	-	-	<b>(58)</b>
<b>RDO . DE EXPLO TACIÓN</b>	<b>14.024</b>	<b>542</b>	<b>810</b>	<b>1.428</b>	<b>6.124</b>	<b>22.928</b>
Ingresos financieros	4.998	431	-	4.351	(3.719)	<b>6.060</b>
Gastos financieros y similares	(5.742)	(15)	(222)	(2.485)	(1.241)	<b>(9.704)</b>
Diferencias de cambio y otros	434	(112)	1	(127)	25	<b>220</b>
Rdo.de sociedades asociadas	665	(1.173)	-	-	-	<b>(508)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>14.379</b>	<b>(328)</b>	<b>589</b>	<b>3.166</b>	<b>1.189</b>	<b>18.995</b>

30 de junio de 2018:

	Miles de euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ventas externas	283.569	1.624	4.710	24.687	15.288	<b>329.878</b>
Ventas entre segmentos	2.264	-	-	-	(2.264)	-
<b>Imp.neto de la cifra de negocios</b>	<b>285.834</b>	<b>1.624</b>	<b>4.710</b>	<b>24.687</b>	<b>13.024</b>	<b>329.878</b>
<b>EBITDA</b>	<b>12.223</b>	<b>40</b>	<b>1.449</b>	<b>1.524</b>	<b>5.158</b>	<b>20.393</b>
Dotación a la amortización	(1.172)	(38)	(706)	(345)	(190)	<b>(2.450)</b>
Provisiones	1.022	10	20	3	(706)	<b>349</b>
Rdo.por enajenación inmovilizado	1	-	(55)	-	3.427	<b>3.373</b>
<b>RDO . DE EXPLO TACIÓN</b>	<b>12.075</b>	<b>12</b>	<b>707</b>	<b>1.182</b>	<b>7.689</b>	<b>21.665</b>
Ingresos financieros	5.431	644	-	5.575	(4.827)	<b>6.824</b>
Gastos financieros y similares	(6.347)	(139)	(275)	(3.650)	(92)	<b>(10.503)</b>
Diferencias de cambio y otros	(1.660)	39	-	205	2.737	<b>1.320</b>
Rdo.de sociedades asociadas	-	-	-	-	(954)	<b>(954)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>9.499</b>	<b>556</b>	<b>433</b>	<b>3.312</b>	<b>4.553</b>	<b>18.352</b>

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

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

30 de junio de 2019:

	Miles de euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
<b>Balance de situación:</b>						
<b>Activo no corriente:</b>						
Inmov. intangible	1.598	1.601	15.650	1.974	7.539	<b>28.362</b>
Inmov. material	18.221	6	9.420	744	45.034	<b>73.426</b>
Inv. inmobiliarias	571	10.267	-	-	3	<b>10.841</b>
Activos por impuesto diferido	20.129	1.055	1.942	2.301	9.566	<b>34.993</b>
Otros	15.805	37.572	3	36.503	10.987	<b>100.870</b>
<b>Activo corriente:</b>						
Existencias	63.197	41.148	124	-	8.323	<b>112.793</b>
Deudores	287.026	3.831	2.152	13.593	11.949	<b>318.550</b>
Otros activos corrientes	4.239	459	18	853	256	<b>5.826</b>
Inv. financieras c/p	75.901	17	1	62.137	(68.295)	<b>69.762</b>
Efectivo y otros actv. líquidos	166.453	26.375	4.391	13.501	11.626	<b>222.345</b>
<b>Total Activo-</b>						
En España	327.835	46.285	33.702	8.873	(34.129)	<b>382.566</b>
En el extranjero	325.306	76.047	-	122.732	71.117	<b>595.201</b>
<b>Total Activo</b>	<b>653.141</b>	<b>122.332</b>	<b>33.702</b>	<b>131.605</b>	<b>36.988</b>	<b>977.767</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>						
Deudas a l/p	168.002	2.828	6.076	35.611	218	<b>212.736</b>
Pasivos por impuesto diferido	5.786	5.105	1.417	10.920	2.149	<b>25.376</b>
Otros pasivos no corrientes	7.786	1.358	1.269	4.667	25.124	<b>40.205</b>
<b>Pasivo corriente:</b>						
Deudas a c/p	19.665	3.371	1.704	33.831	115.777	<b>174.348</b>
Acreedores comerciales	454.704	5.339	2.035	6.958	9.385	<b>478.419</b>
Otros pasivos corrientes	29.720	4.941	1.405	6.405	(2.844)	<b>39.626</b>
<b>Total Pasivo-</b>						
En España	420.637	7.841	13.905	4.711	399.818	<b>846.912</b>
En el extranjero	265.027	15.101	-	93.681	(250.010)	<b>123.799</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>685.664</b>	<b>22.942</b>	<b>13.905</b>	<b>98.391</b>	<b>149.808</b>	<b>970.711</b>
<b>Adiciones de activos fijos:</b>						
En España	927	-	192	1.226	22	<b>2.367</b>
En el extranjero	1.343	-	-	6	2	<b>1.351</b>
	<b>2.270</b>	<b>-</b>	<b>192</b>	<b>1.232</b>	<b>24</b>	<b>3.718</b>

31 de diciembre de 2018:

	Miles de euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
<b>Balance de situación:</b>						
<b>Activo no corriente:</b>						
Inmov. intangible	1.601	1.601	15.710	1.597	7.554	<b>28.063</b>
Inmov. material	14.432	4	9.644	614	46.339	<b>71.033</b>
Inv. inmobiliarias	581	10.147	-	-	3	<b>10.731</b>
Activos por impuesto diferido	18.837	1.503	2.038	2.267	11.913	<b>36.558</b>
Otros	15.838	32.196	3	69.424	10.699	<b>128.160</b>
<b>Activo corriente:</b>						
Existencias	68.118	39.789	-	810	6.168	<b>114.885</b>
Deudores	234.911	1.858	1.383	12.409	9.304	<b>259.865</b>
Otros activos corrientes	5.409	312	44	320	755	<b>6.840</b>
Inv. financieras c/p	6.611	34	1	49.101	481	<b>56.228</b>
Efectivo y otros actv. líquidos	215.306	27.662	3.304	24.096	13.066	<b>283.434</b>
<b>Total Activo-</b>						
En España	254.773	41.182	32.127	10.939	28.079	<b>367.100</b>
En el extranjero	326.871	73.924	-	149.699	78.203	<b>628.697</b>
<b>Total Activo</b>	<b>581.644</b>	<b>115.106</b>	<b>32.127</b>	<b>160.638</b>	<b>106.282</b>	<b>995.797</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>						
Deudas a l/p	174.882	2.831	6.678	66.554	1.490	<b>252.435</b>
Pasivos por impuesto diferido	5.417	4.875	1.414	10.507	3.422	<b>25.635</b>
Otros pasivos no corrientes	19.145	1.368	1.211	4.803	14.459	<b>40.986</b>
<b>Pasivo corriente:</b>						
Deudas a c/p	26.544	3.610	940	32.743	113.312	<b>177.149</b>
Acreedores comerciales	444.341	4.905	1.581	7.481	10.760	<b>469.068</b>
Otros pasivos corrientes	19.500	5.291	1.071	6.241	4.553	<b>36.656</b>
<b>Total Pasivo-</b>						
En España	409.240	8.053	12.895	4.987	136.281	<b>571.456</b>
En el extranjero	280.589	14.827	-	123.342	11.715	<b>430.473</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>689.829</b>	<b>22.880</b>	<b>12.895</b>	<b>128.329</b>	<b>147.996</b>	<b>1.001.929</b>
<b>Adiciones de activos fijos:</b>						
En España	905	-	42	4	29	<b>980</b>
En el extranjero	1.809	-	-	13	520	<b>2.342</b>
	<b>2.714</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>17</b>	<b>549</b>	<b>3.322</b>

No existen activos no operativos por importes significativos.

### Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros					
	Importe neto de la cifra de negocios		Activos totales		Adiciones al inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	
	Jun.-19	Jun.-18	Jun.-19	Dic.-18	Jun.-19	Jun.-18
España	233.811	163.053	382.565	367.100	587	738
Portugal	46.012	30.087	42.301	48.946	234	7
Cabo Verde	21.686	7.192	26.326	24.325	412	-
Argentina	4.206	2.996	30.749	41.412	457	188
Paraguay	4.031	5.054	56.145	50.553	1.579	547
Bolivia	-	-	19	12	-	-
Estados Unidos	-	-	1.733	2.365	-	1
Perú	22.447	3.132	74.807	67.396	23	85
Brasil	-	-	6.184	6.156	-	-
Panamá	-	-	60	75	-	-
Francia	-	-	261	309	-	-
Alemania	-	-	33	38	-	-
Chile	27.881	45.806	191.293	216.723	198	29
India	4.971	5.703	8.775	7.800	(5)	2
Abu Dhabi	72.996	64.911	141.850	143.598	231	184
Nepal	-	-	8.177	7.986	-	-
Timor	-	56	58	4.659	-	-
Marruecos	-	-	78	72	-	-
Mozambique	-	-	84	84	-	-
Colombia	-	-	3	5	-	-
México	2.026	1.022	5.634	5.542	2	1
Malta	-	866	632	641	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>440.068</b>	<b>329.878</b>	<b>977.767</b>	<b>995.797</b>	<b>3.718</b>	<b>1.782</b>

En la Nota 2.3 de las presentes Notas Explicativas se identifican las principales monedas extranjeras correspondientes a los países en los que opera el Grupo. Del importe total de activos del Grupo a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, un importe de 551.975. y 578.763 miles de euros, respectivamente, se corresponde a activos nominados en moneda distinta al euro. Así mismo, del importe total de la cifra de negocios del Grupo correspondiente al primer semestre de 2019 y 2018, la actividad desarrollada en dichos países asciende a 160.245 y 135.872 miles de euros, respectivamente.

### 6. Inmovilizado intangible

El detalle de los activos intangibles registrados en los balances de situación resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Fondo de comercio de consolidación (Nota 6.1)	9.984	9.984
Acuerdos de concesión (Nota 6.2)	14.334	14.426
Otros activos intangibles (Nota 6.3)	4.044	3.653
<b>Total</b>	<b>28.362</b>	<b>28.063</b>

### 6.1 Fondo de comercio de consolidación

El desglose del epígrafe "Fondo de comercio de consolidación" de los balances de situación resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú Inmobiliaria, S.A.	1.601	1.601
Constructora San José, S.A.	7.662	7.662
Otros	121	121
<b>Total</b>	<b>9.984</b>	<b>9.984</b>

En el primer semestre del ejercicio 2019 no se ha producido variación alguna en el importe de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado adjunto, así como ninguna pérdida por deterioro de valor sufrida por estos activos.

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

### 6.2 Acuerdos de concesión

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

El detalle y los movimientos habidos en este epígrafe durante el primer semestre de 2019, son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste	Amort.Acum.	Neto
<b>Saldo 31 de diciembre de 2018</b>	<b>24.084</b>	<b>(9.658)</b>	<b>14.426</b>
Adiciones	193	(285)	(92)
Retiros	-	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>24.277</b>	<b>(9.943)</b>	<b>14.334</b>

A 30 de junio de 2019, no existen compromisos significativos de inversión en activos intangibles.

### 6.3 Otros activos intangibles

El detalle y los movimientos habidos en este epígrafe durante el primer semestre de 2019, son los siguientes:

	Miles de Euros		
	Coste	Amort.Acum.	Neto
<b>Saldo 31 de diciembre de 2018</b>	<b>7.523</b>	<b>(3.870)</b>	<b>3.653</b>
Adiciones	509	(156)	353
Diferencias de conversión	122	(84)	38
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>8.154</b>	<b>(4.110)</b>	<b>4.044</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, no se han producido movimientos significativos en este epígrafe.

## 7. Inmovilizado material

El detalle y movimiento habido en este epígrafe durante el primer semestre de 2019, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Coste	Amort.Acum.	Deterioro	Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>126.161</b>	<b>(55.105)</b>	<b>(23)</b>	<b>71.033</b>
Efecto 1ª aplicación NIIF 16 (Nota 2.1)	6.186	-	-	6.186
Adiciones	3.016	(5.093)	(2)	(2.079)
Retiros	(296)	38	-	(258)
Traspasos	(2)	-	-	(2)
Diferencias de conversión	(135)	(1.319)	-	(1.454)
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>134.930</b>	<b>(61.479)</b>	<b>(25)</b>	<b>73.426</b>

El principal movimiento habido en este epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2019, es el correspondiente a la primera aplicación de la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019, poniéndose de manifiesto adiciones de inmovilizado material por un importe neto de 6.186 miles de euros (véase Nota 2.1). Así mismo, referido a los contratos de arrendamiento, durante el primer semestre del ejercicio 2019 se han producido vencimientos y/o cancelaciones, así como nuevas contrataciones, poniéndose de manifiesto retiros y adiciones en el período, por importes de 987 y 277 miles de euros, respectivamente.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, determinados inmuebles actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 25,1 millones de euros, en ambas fechas (véase Nota 13.4). Durante el primer semestre del ejercicio 2019, no se ha producido variación significativa en el coste neto de dichos inmuebles.

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

A 30 de junio de 2019 el Grupo no mantenía compromisos de compra de elementos de inmovilizado material.

### Valor razonable de los elementos inmobiliarios del inmovilizado material

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus activos inmobiliarios. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A". Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos

*futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Atendiendo al estudio anteriormente mencionado, tanto en el primer semestre del ejercicio 2019 como en el ejercicio 2018, no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registro de deterioros adicionales.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de los activos inmobiliarios de uso propio del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 21,4 y 22,7 millones de euros, respectivamente.

## **8. Inversiones inmobiliarias**

La composición y el movimiento habido en este epígrafe durante el primer semestre del ejercicio 2019, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste	Amort.Acum.	Deterioro	Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>33.013</b>	<b>(22.257)</b>	<b>(25)</b>	<b>10.731</b>
Adiciones	-	(56)	-	(56)
Diferencias de conversión	1.506	(1.340)	-	166
Trasposos y otros	-	-	-	-
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>34.519</b>	<b>(23.653)</b>	<b>(25)</b>	<b>10.841</b>

### **8.1 Inversiones inmobiliarias terminadas afectas a garantías hipotecarias**

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no posee inversiones inmobiliarias en su balance que garanticen préstamos hipotecarios.

Adicionalmente, varios elementos incluidos en este epígrafe actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo SANJOSE por un importe de 781 miles, en ambas fechas (véase Nota 13.4). Durante el primer semestre del ejercicio 2019, no se ha producido variación significativa en el coste neto de dichos elementos.

### **8.2 Valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los citados estudios han sido realizados por "Instituto de Valoraciones, S.A". Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Atendiendo al estudio anteriormente mencionado, tanto en el primer semestre del ejercicio 2019 como en el ejercicio 2018, no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registro de deterioros adicionales.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 89,2 y 72,1 millones de euros,

respectivamente. En dicho importe, a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, se incluía un importe de 47,8 y 35,5 millones de euros, respectivamente, correspondientes al valor de las inversiones inmobiliarias de las sociedades asociadas al porcentaje de participación del Grupo.

### 8.3 Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestas sus inversiones inmobiliarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, las coberturas de seguro contratadas a 30 de junio de 2019 son adecuadas y suficientes.

## 9. Activos financieros

### 9.1. Activos financieros no corrientes

El detalle de los activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Otros activos financ.	Activos financ. disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones mantenidas hasta el vto.	Total
Instrumentos de patrimonio	45.710	3.165	-	-	48.875
Créditos y préstamos concedidos	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	51.995	51.995
<b>Total</b>	<b>45.710</b>	<b>3.165</b>	<b>-</b>	<b>51.995</b>	<b>100.870</b>

### *Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación*

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el coste neto de la participación que mantiene el Grupo en entidades asociadas, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Distrito Castellana Norte, S.A. (DCN)	36.022	31.299
Panamerican Mall, S.A. (PM)	1.527	877
Pinar de Villanueva, S.L.	2.042	2.792
Cresca, S.A.	31	25
CSJ GVK Projects y Technical SS. P.L.	6.088	5.429
<b>Total neto</b>	<b>45.710</b>	<b>40.422</b>

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación resumido consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2019, ha sido el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>40.422</b>
Resultados del ejercicio	(508)
Adiciones	5.381
Diferencias de conversión	415
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>45.710</b>

Durante el primer semestre del 2019, la Junta de Accionistas de la sociedad participada "Distrito Castellana Norte, S.A." ha aprobado una ampliación de capital por importe total de 22.000 miles de euros. El Grupo, a través de su sociedad participada "Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.", ha suscrito y desembolsado la totalidad de acciones que le corresponden atendiendo a su participación, por importe total de 5.381 miles de euros, manteniendo en consecuencia la participación del 24,46% en el capital social de esta sociedad participada (véase Nota 3).

La sociedad asociada "Distrito Castellana Norte, S.A." tiene como actividad principal el desarrollo urbanístico de los terrenos que componen la zona denominada "Prolongación Castellana Norte" en Madrid, así como su posterior explotación inmobiliaria. Desde su constitución, el 25 de noviembre de 1993, hasta la fecha actual, la actividad de esta sociedad participada ha consistido en el desarrollo de las actividades necesarias para la adquisición final de la propiedad de suelos y aprovechamientos urbanísticos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y de Renfe-Operadora, una vez se produzca la desafectación al uso ferroviario de los mismos, en los ámbitos de actuación inmobiliaria denominados APR 08.03 y APE 05.27, en el término municipal de Madrid.

"Distrito Castellana Norte, S.A." presentó una revisión del PPRI del APR 08.03, habiendo sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid el pasado 19 de febrero de 2015. Durante el ejercicio 2016, se tuvo conocimiento de la decisión del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, a propuesta de la Comisión Municipal de Urbanismo, por la que se denegó su aprobación definitiva, sin que a la fecha el Grupo disponga de información sobre las razones técnicas que subyacen en esta decisión.

El 30 de noviembre de 2016, la sociedad participada, junto con el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid, el Ministerio de Fomento y los otros operadores afectados, acordaron la creación de una comisión mixta con el objetivo de alcanzar un acuerdo común para la elaboración de un nuevo Plan Parcial de Reforma Interior que recoja un nuevo marco urbanístico del proyecto.

Así mismo, durante el mes de diciembre de 2016, la sociedad participada firmó una renovación del convenio con ADIF, lo que supuso la ampliación del plazo establecido en el Acuerdo de Bases formalizado el 22 de enero de 2015 para la aprobación del Plan Parcial de Reforma Interior, en dos años adicionales. Con fecha 28 de diciembre de 2018, se procedió a novar el convenio entre la sociedad participada y ADIF, por el que, principalmente, se asumió la modificación puntual del PGOU.

Con fecha 27 de julio de 2017, las partes alcanzaron un entendimiento sobre las directrices básicas de la futura ordenación urbanística del proyecto, desbloqueándose de esta forma la operación.

Durante el ejercicio 2018 y el primer semestre del ejercicio 2019, el Ayuntamiento de Madrid ha estado trabajando de forma proactiva en la modificación puntual de su PGOU:

- i) El 20 de septiembre de 2018, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid aprobó inicialmente la modificación puntual del PGOU;
- ii) Con fecha 5 de diciembre, concluyó el período de información pública para la presentación de alegaciones;
- iii) Durante el mes de mayo del ejercicio 2019 el Ayuntamiento de Madrid recibió la declaración ambiental estratégica ordinaria de la Comunidad de Madrid.
- iv) Con fecha 29 de julio de 2019, el pleno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado provisionalmente por unanimidad el proyecto urbanístico "Madrid Nuevo Norte", con lo que se cierra el último trámite administrativo municipal de la fase de planeamiento, a la espera de la aprobación definitiva, sobre la cual se debe pronunciar la Comunidad de Madrid en los próximos 4 meses.

A la fecha actual, a pesar de haber existido un avance muy significativo en los últimos meses, en la medida que el proyecto deberá recibir la aprobación definitiva de la Comunidad de Madrid, se pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre en el valor razonable de la participación financiera que mantiene el Grupo en esta sociedad. No obstante, en la actualidad las expectativas existentes son muy positivas. El Grupo apoya el proyecto tal como ha venido haciendo desde sus inicios y no duda sobre la recuperabilidad del importe por el que mantiene registrada esta participación en sus estados financieros consolidados. Este hecho se manifiesta, entre otros, en la medida que los accionistas han acudido a las ampliaciones de capital que se han requerido en los últimos años.

En el Anexo II de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018 se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital. El Grupo considera poco relevante el efecto en activos, resultado o patrimonio neto consolidado derivado de su participación en estas sociedades. No obstante, a continuación, se presenta información financiera resumida de las principales sociedades asociadas en las que participa el Grupo:

*A 30 de junio de 2019 (primeros seis meses del ejercicio 2019):*

	Millones de Euros		
	DCN	PM	GSJ GVK
Activo no corriente	6,7	291,0	0,0
Activo corriente	156,8	9,6	25,0
<b>Total Activo</b>	<b>163,5</b>	<b>300,6</b>	<b>25,0</b>
Pasivos no corrientes	11,8	92,3	0,0
Pasivos corrientes	4,5	7,4	12,9
<b>Total Pasivo</b>	<b>16,3</b>	<b>99,7</b>	<b>12,9</b>
Ingreso de actividades ordinarias	0,0	5,8	20,8
Resultado del ejercicio de op.continuadas	-2,7	3,9	1,3
Resultado del ejercicio	-2,7	3,9	1,3

*A 31 de diciembre de 2018 (ejercicio anual finalizado en dicha fecha):*

	Millones de Euros		
	DCN	PM	GSJ GVK
Activo no corriente	6,3	299,5	0,0
Activo corriente	140,7	12,0	26,4
<b>Total Activo</b>	<b>147,0</b>	<b>311,5</b>	<b>26,4</b>
Pasivos no corrientes	11,8	96,8	0,0
Pasivos corrientes	7,3	5,7	15,8
<b>Total Pasivo</b>	<b>19,1</b>	<b>102,5</b>	<b>15,8</b>
Ingreso de actividades ordinarias	0,0	14,1	58,8
Resultado del ejercicio de op.continuadas	(4,5)	25,3	11,8
Resultado del ejercicio	(4,5)	25,3	11,8

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

A 30 de junio de 2019:

	Millones de Euros		
	DCN	PM	GSJ GVK
Total Patrimonio Neto	147,2	200,9	12,1
% participación del Grupo SANJOSE	24,46%	20,00%	50,00%
Valor teórico contable de la partic. (VTC)	36,0	40,2	6,1
Correcciones al VTC y otros	-	(38,7)	-
<b>Coste de la participación del Grupo</b>	<b>36,0</b>	<b>1,5</b>	<b>6,1</b>

A 31 de diciembre de 2018:

	Millones de Euros		
	DCN	PM	CSJ GVK
Total Patrimonio Neto	127,5	209,0	10,6
% participación del Grupo SANJOSE	24,46%	20,00%	50,00%
Valor teórico contable de la partic. (VTC)	31,2	41,8	5,4
Correcciones al VTC y otros	-	(40,9)	-
<b>Coste de la participación del Grupo</b>	<b>31,2</b>	<b>0,9</b>	<b>5,4</b>

#### ***Inversiones disponibles para la venta***

En este epígrafe se incluyen, fundamentalmente, inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Dichas participaciones se mantienen valoradas al valor teórico contable, como referencia de su valor recuperable. En el caso de entidades cotizadas, como referente del valor recuperable se toma el menor entre el valor de cotización al cierre del ejercicio o la media de cotización del último trimestre.

El coste neto por el que están registradas estas participaciones del Grupo, detallado por empresa participada, a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Bodegas Altanza, S.A.	994	994
Unirisco SCR, S.A.	407	407
Filmanova, S.A.	-	-
Editorial Ecoprensa, S.A.	530	725
Oryzon Genomics, S.A. (*)	974	657
Otros	260	158
	<b>3.165</b>	<b>2.941</b>

(\*) Sociedad que cotiza en el mercado alternativo bursátil.

### ***Inversiones no corrientes mantenidas hasta el vencimiento***

En este epígrafe se incluye principalmente los créditos a cobrar por las certificaciones emitidas por la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A." de Chile, por importe neto de 36.446 y 69.582 miles de euros a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, constitutivo de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile, que contempla el contrato de concesión, en aplicación del modelo del activo financiero de la CNIIF 12 (véase Nota 4.3 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018), por tratarse de una concesión en la que el Grupo no asume riesgo de demanda.

El pago del Ministerio de Obras Públicas chileno se estructura a través de 8 anualidades de 1,1 millones de UF cada una, habiéndose cobrado las seis primeras el 31 de marzo de 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019. El Grupo registra el importe pendiente de cobrar como no corriente o corriente, en base al vencimiento de las cuotas, descontando el efecto financiero del diferimiento de cobro.

Los principales movimientos habidos durante el primer semestre del ejercicio 2019, son los siguientes:

- Traspaso a corto plazo de la cuota a cobrar en marzo de 2020, por importe de 39.842 miles de euros.
- Incremento por el reconocimiento de los ingresos financieros derivados de la actualización de las cuotas pendientes de cobro a largo plazo, por importe de 1.944 miles de euros (véase Nota 16.2.).
- Registro de las diferencias de cambio y diferencias de conversión por las fluctuaciones habidas entre el tipo de cambio del UF respecto al euro, en la medida que el nominal del derecho de cobro está en moneda UF, resultando un incremento por importe de 2.376 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo registra en el epígrafe "Otros activos financieros corrientes" la cuota a cobrar a corto plazo, por importe de 38.199 y 37.879 miles de euros, a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente (véase Nota 9.2).

Así mismo, en el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" se incluye el derecho de cobro que mantiene el Grupo frente a clientes, derivados de procesos de renegociación de la deuda a largo plazo, o bien por existir discrepancias pendientes de resolución en un procedimiento judicial o arbitral. Respecto a esta situación, cabe destacar los siguientes:

- Derecho de cobro por importe total de 10.740 y 10.434 miles de euros, a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, respectivamente, frente al Ministerio de Obras Públicas chileno, como consecuencia de la rescisión del contrato y ejecución de los avales a primer requerimiento, que se mantenía con la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José Rutas del Loa, S.A.", en Chile.

En base al análisis sobre la recuperabilidad de dicha deuda realizado por el Grupo, en el contexto de la aplicación de la NIIF 9, contemplando principalmente el riesgo de contraparte, el deterioro registrado asociado a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.961 y 1.905 miles de euros. Adicionalmente, a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene registrada una provisión para posibles responsabilidades que se pudieran derivar relacionadas con este contrato, por importes de 9.509 y 9.238 miles de euros, respectivamente.

- Derecho de cobro por importe total de 13.433 y 13.150 miles de euros, a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, respectivamente, frente a Civil Aviation Authority of Nepal (CAAN), como consecuencia de la rescisión unilateral del contrato por parte del cliente y ejecución de los avales a primer requerimiento, referido al contrato de construcción para la mejora de las infraestructuras en los aeropuertos de Simikhot y Rara, en Nepal.

En base al análisis sobre la recuperabilidad de dicha deuda realizado por el Grupo, en el contexto de la aplicación de la NIIF 9, contemplando principalmente el riesgo de contraparte, el deterioro registrado asociado a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 10.694 y 10.521 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene registrada una provisión para posibles responsabilidades que se pudieran derivar relacionadas con este contrato, por importes de 1.158 y 1.143 miles de euros, respectivamente.

El Grupo considera que los motivos alegados por los clientes carecen de fundamento jurídico, poniendo en marcha todos los mecanismos contemplados en los respectivos contratos y en la legislación marco correspondiente, para la defensa efectiva de sus intereses. No se prevé su resolución en el corto plazo.

### 9.2. Activos financieros corrientes

El detalle de los activos financieros corrientes a 30 de junio de 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros						
	Activos financ.mant. para negoc.	Otros activos financ. a VR con cambios en PyG	Activos financ. disponibles para la venta	Préstamos y partidas a cobrar (Nota 17)	Inversiones mantenidas hasta el voto.	Derivados de cobertura	Total
Créditos y préstamos concedidos	-	-	-	-	40.054	-	40.054
Derivados	-	-	-	-	-	9	9
Otros activos financieros	-	-	-	-	31.314	-	31.314
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>71.368</b>	<b>9</b>	<b>71.377</b>

### Inversiones corrientes mantenidas hasta el vencimiento

En este epígrafe se incluyen depósitos bancarios, imposiciones a corto plazo y otros créditos con un vencimiento superior a tres meses.

A 30 de junio de 2019, principalmente se incluye:

- los importes derivados de imposiciones a corto plazo, por importe de 29.140 miles de euros.
- la parte a cobrar a corto plazo referente a los créditos frente al Ministerio de Obras Públicas Chileno, por las certificaciones emitidas por la sociedad del Grupo "Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.", por importe de 38.199 y 37.879 miles de euros a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, constitutivo de la cuota a cobrar a corto plazo de la retribución de la fase de construcción de los hospitales de Maipú y La Florida, en Santiago de Chile. Durante el primer semestre del ejercicio 2019 y el ejercicio 2018 se han registrado ingresos financieros derivados de la actualización de dichas partidas por importe de 1.944 y 2.527 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.2).

### 9.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición del saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Deudores por ventas y prestación de servicios	188.274	171.030
Producción ejecutada pendiente de certificar (OEPC)	59.464	43.383
Retenciones por garantía	39.216	36.182
Clientes, efectos en cartera	21.258	13.072
Deterioros	(28.124)	(31.725)
<b>Total</b>	<b>280.088</b>	<b>231.942</b>
Anticipos	(110.452)	(110.536)
<b>Total saldo neto deudores</b>	<b>169.636</b>	<b>121.406</b>

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe “Producción ejecutada pendiente de certificar - OEPC” recoge la obra ejecutada y pendiente de certificar correspondiente a los contratos de construcción que lleva a cabo el Grupo, por importe de 59.464 miles de euros. En dicho importe, se incluye las diferencias entre la producción ejecutada, valorada a precio de venta, y la certificación realizada hasta la fecha conforme al contrato vigente.

En el epígrafe “Acreedores comerciales” del pasivo corriente del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se incluye un importe de 110.452 y 110.536 miles de euros, respectivamente, correspondiente a “Anticipos recibidos de clientes”, incluyéndose la obra certificada por anticipado, así como los anticipos recibidos, por importes de 48.345 y 62.107 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2019. La obra certificada por anticipado se reconoce como menor importe de los ingresos del período del Grupo, de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por avance de obra (véase Nota 4.11 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018).

## **10. Existencias**

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Inmuebles adquiridos	8.685	8.684
Terrenos y solares	64.476	64.848
MMPP y otros aprovisionamientos	8.048	7.130
Existencias en curso	22.107	21.596
Existencias terminadas	8.985	8.633
Anticipos entregados a proveedores	11.603	15.651
Derechos de emisión	123	-
Deterioro de existencias	(11.235)	(11.657)
	<b>112.793</b>	<b>114.885</b>

El Grupo capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio referente a financiación para el desarrollo de las existencias inmobiliarias, siempre que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el primer semestre de 2019 y el ejercicio 2018 no se ha procedido a la activación de gastos financieros.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existen activos registrados como existencias que se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe dispuesto de 4.299 y 4.561 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13.3).

Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo, por un importe dispuesto de 8.244 miles de euros (véase Nota 13.4).

Durante el primer semestre de 2019, y en base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por experto independiente (véase Nota 10.3), no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registro de deterioros adicionales por importes significativos.

### **10.1 Compromisos de compra de terrenos y solares**

Al 30 de junio de 2019, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por importe total de 2,4 millones de euros, habiendo entregado cantidades a cuenta para su compra por importe total de 651 miles de euros, importe que figura registrado, neto de deterioros, en el epígrafe “Anticipos a proveedores” del balance de situación resumido consolidado adjunto.

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

El resto del importe de los anticipos registrado a 30 de junio de 2019 no tiene naturaleza inmobiliaria. Se trata de entregas a cuenta a proveedores para la compra de materias primas y/o la prestación de servicios de obra.

### **10.2 Compromisos de venta de promociones inmobiliarias en curso y de edificios construidos**

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 8.745 y 12.535 miles de euros. A dichas fechas, el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 3.738 y 3.197 miles de euros, respectivamente.

### **10.3 Deterioro de las existencias**

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los citados estudios han sido realizados por “Instituto de Valoraciones, S.A.”. Las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles.

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

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 178,6 y 157,9 millones de euros, respectivamente.

### **10.4 Política de seguros**

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

## **10.5 Derechos de emisión**

A 30 de junio de 2019, en el epígrafe "Existencias" se incluye los derechos de emisión de gases de efecto invernadero propiedad de la sociedad del Grupo "Poligeneración Parc de l'Alba ST-4, S.A." que están pendientes de redención frente a la Administración Pública, siendo el coste total de 201 miles de euros, no teniendo deterioro asociado. Durante el primer semestre del ejercicio 2019, se han recibido y comprado derechos de emisión por importe total de 36 miles de euros, habiéndose procedido a la redención frente a la Administración Pública de los derechos de emisión correspondiente a las emisiones de CO<sub>2</sub> del ejercicio 2018, por importe de 448 miles de euros, íntegramente provisionados en este epígrafe del balance de situación consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2018.

A 30 de junio de 2019, en el epígrafe "Derechos de emisión", el Grupo incluye adicionalmente un importe negativo de 176 miles de euros, correspondiente al consumo de derechos en el ejercicio 2019 que, a cierre del primer semestre del ejercicio, no han sido aún objeto de redención ante la Administración Pública. Este gasto se ha registrado dentro del epígrafe de "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019.

## **11. Patrimonio neto**

### **11.1 Capital social**

El capital social de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 está constituido por 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción.

La cotización de cierre y media del último trimestre del ejercicio 2018 fue 4,6 y 4,89 euros, respectivamente. La cotización de cierre a 28 de junio de 2019 y la cotización media del segundo trimestre del ejercicio 2019 ha sido de 7,8 y 7,11 euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2019, los accionistas con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante era: D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,952% y del 48,292%, respectivamente.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 24 de junio de 2015 aprobó una operación de emisión de warrants a favor de las entidades financieras acreedoras en el préstamo sindicado de "Grupo Empresarial San José, S.A." por importe total de 100 millones de euros (véase Nota 13.4), en función a la participación de cada entidad financiera en dicho préstamo, con exclusión del derecho de suscripción preferente y el correspondiente aumento de capital, a propuesta del informe formulado por los Administradores de la Sociedad de fecha 20 de mayo de 2015.

Dicha operación se realizó en cumplimiento de lo establecido en el contrato de reestructuración de la deuda financiera del Grupo firmado el 30 de diciembre de 2014 (véase Nota 13.4). La ampliación de capital se desembolsará exclusivamente mediante compensación de derechos de crédito derivados del contrato de reestructuración financiera, en el caso de que lleguen a ejercitarse los derechos incorporados a los warrants, por la parte del préstamo asumido por la Sociedad Dominante que no sea atendida al vencimiento, al mayor entre: i) el valor nominal de las acciones de "Grupo Empresarial San José, S.A."; y ii) el valor de cotización medio ponderado de las acciones de la Sociedad en las 20 jornadas bursátiles previas a la fecha de vencimiento de la deuda (el 31 de octubre de 2019), con el límite del 35% del capital social actual de la Sociedad.

Los warrants emitidos estarán asociados a la deuda sindicada descrita, no pudiéndose transmitir de forma independiente.

### **11.2 Prima de emisión**

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión de acciones para ampliar el capital social de las entidades en las que figura registrada y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### **11.3 Reserva legal**

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

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

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

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

### **11.4 Limitaciones a la distribución de dividendos**

Existen las limitaciones al reparto de dividendos que se detallan en la Nota 13.4, referidas a los compromisos adquiridos en el contexto de la financiación sindicada.

### **11.5 Ajustes en patrimonio por valoración**

Este epígrafe del balance de situación semestral resumido consolidado recoge principalmente el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véase Nota 13.5), por aplicación de las NIIF 9.

### **11.6 Acciones de la Sociedad Dominante**

Al 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante no tiene autocartera, ni ha efectuado operaciones de autocartera durante el primer semestre de 2019.

### **11.7 Situación Patrimonial de la Sociedad Dominante**

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

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

A 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante presenta un patrimonio neto negativo por importe de 39.112 miles de euros, situándose por debajo del capital suscrito y desembolsado. Sin embargo, la Sociedad Dominante cuenta con un préstamo participativo que, a 30 de junio de 2019, asciende a 113.641 miles de euros (véase Nota 13), recibido de las entidades financieras acreedoras, con lo que fortalece su situación patrimonial. El patrimonio neto total resultante, incluyendo el importe del préstamo participativo, se encuentra muy por encima del capital suscrito y desembolsado. En consecuencia, la Sociedad Dominante no se encuentra en la situación de desequilibrio patrimonial recogida en el artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

### 11.8 Beneficio por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. De acuerdo con ello:

	A fecha 30 de junio de 2019	A fecha 30 de junio de 2018	Variación
Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (miles de euros)	13.003	6.700	6.303
Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	65.026.083	65.026.083	-
Beneficio/(Pérdida) básico por acción (euros/acción)	0,20	0,10	0,10

El efecto dilusivo de los warrants emitidos sobre el beneficio por acción atribuido al Grupo correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019, es el siguiente:

	A fecha 30 de junio de 2019	A fecha 30 de junio de 2018
Rdo.del ejercicio asignado a la sociedad dominante ajustado (miles de euros)	14.692	7.925
Acciones convertibles	22.759.129	22.759.129
Total número de acciones para el cálculo	87.785.212	87.785.212
Beneficio por acción diluido (euros/acción)	0,17	0,09

## 12. Provisiones corrientes y no corrientes

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de estos epígrafes del balance de situación resumido consolidado en el primer semestre de 2019, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Provisiones a l/p	Provisiones a c/p
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>40.121</b>	<b>31.227</b>
Dotaciones	193	4.059
Reversiones	(1.507)	(1.754)
Aplicaciones	(206)	(64)
Dif.de conversión y otros	(701)	356
<b>Saldo al 30 de junio de 2019</b>	<b>37.900</b>	<b>33.824</b>

### 12.1. Provisiones no corrientes:

En este epígrafe se incluyen principalmente las provisiones dotadas por el Grupo SANJOSE para cubrir posibles contingencias derivadas de procedimientos judiciales (véase Nota 9.1).

En la Nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, se describen los principales litigios y otros riesgos provisionados que afectaban al Grupo a dicha fecha.

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 no se han producido variaciones en la relación de litigios que se consideren significativas.

### 12.2. Provisiones corrientes:

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio. Así mismo, en este epígrafe se registra el margen previsto de incurrir hasta la finalización de los trabajos de obra, en aquellos contratos de obra donde exista una previsión de resultado negativo.

## 13. Pasivos financieros

La composición del saldo de este epígrafe en el balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

30 de junio de 2019:

	Miles de Euros		
	Débitos y partidas a pagar	Derivados (Nota 13.5)	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>			
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.1)	35.163	-	<b>35.163</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	172.936	259	<b>173.195</b>
Otros pasivos financieros	5.800	-	<b>5.800</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>213.899</b>	<b>259</b>	<b>214.158</b>
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>			
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.1)	33.720	-	<b>33.720</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	135.197	-	<b>135.197</b>
Otros pasivos financieros	5.431	-	<b>5.431</b>
<b>Total corriente</b>	<b>174.348</b>	-	<b>174.348</b>

31 de diciembre de 2018:

	Miles de euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>			
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.1)	66.476	-	<b>66.476</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	180.589	-	<b>180.589</b>
Derivados (Nota 13.5)	-	351	<b>351</b>
Otros pasivos financieros	5.019	-	<b>5.019</b>
<b>Total no corriente</b>	<b>252.084</b>	<b>351</b>	<b>252.435</b>
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>			
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.1)	32.714	-	<b>32.714</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	141.920	-	<b>141.920</b>
Derivados (Nota 13.5)	-	15	<b>15</b>
Otros pasivos financieros	2.500	-	<b>2.500</b>
<b>Total corriente</b>	<b>177.134</b>	<b>15</b>	<b>177.149</b>

En los epígrafes “Otros pasivos financieros no corrientes” y “Otros pasivos financieros corrientes” se incluyen, principalmente, el importe de la deuda resultante de la aplicación de la NIIF 16, por importe de 450 y 3.292, respectivamente, a 30 de junio de 2019 (véase Nota 2.1). Así mismo, en estos epígrafes se incluye el importe de las deudas contraídas por las sociedades del Grupo con los socios minoritarios, para la compra de activos inmobiliarios y desarrollo de la actividad. Así mismo se incluye el importe de las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario.

### 13.1 Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 24 de marzo de 2015 el Grupo realizó una emisión de bonos en el mercado de capitales en Chile, a través de su sociedad participada “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.” contando como asesor financiero y estructurador al Banco Itaú Chile. El importe total de la emisión ascendió a 6.302 miles de UF (aproximadamente 223.684 miles de euros). Los fondos obtenidos se utilizaron principalmente para la amortización anticipada del préstamo sindicado que el Grupo obtuvo en Chile en el ejercicio 2011, destinado a financiar la construcción de los hospitales de Maipú y La Florida en Chile. Adicionalmente, los fondos obtenidos restantes se destinaron a la amortización parcial del préstamo sindicado de “Constructora San José. S.A.” por importe de 7 millones de euros, así como a la liquidación de los derivados financieros existentes a la fecha, titularidad de “Sociedad Concesionaria San José-Tecnocontrol, S.A.”. Se amortiza anualmente a través de cuotas constantes de 1.014 miles de UF, con vencimiento último el 30 de junio de 2021, siendo el tipo de interés medio de la emisión de aproximadamente un 3,1%. Dicha operación está asegurada, estableciéndose una tasa de interés media del 4,0%.

No se tienen aportadas garantías adicionales derivado de esta operación de financiación, sin que exista recurso al Grupo.

La amortización de las obligaciones emitidas se realiza en siete cuotas fijas anuales, con vencimiento los 30 de junio, desde 2015 a 2021. A 30 de junio de 2019, el Grupo ha procedido a realizar el pago de la quinta cuota. A dicha fecha, el principal pendiente de reembolso tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros		
Año 2020	Año 2021	Total
33.720	35.163	<b>68.883</b>

(\*) Importes netos, descontados los gastos de formalización de deudas, ascendiendo éstos a 779 miles de euros a 30 de junio de 2019.

### 13.2 Deudas con entidades de crédito

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

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
<b>No corriente:</b>		
Arrendamiento financiero	179	81
Préstamos y créditos bancarios	5.687	6.306
Crédito sindicado “Constructora San José, S.A” (Nota 13.4)	167.070	174.202
Derivados financieros (Nota 13.5)	259	351
<b>Total no corriente</b>	<b>173.195</b>	<b>180.940</b>
<b>Corriente:</b>		
Arrendamiento financiero	29	28
Crédito sindicado “Grupo Empresarial San José, S.A.” (Nota 13.4)	113.641	111.390
Crédito sindicado “Constructora San José, S.A” (Nota 13.4)	9.489	18.273
Deudas por efectos descontados	672	261
Préstamos y créditos bancarios	7.143	7.436
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Notas 13.3)	4.223	4.532
Derivados financieros (Nota 13.5)	-	15
<b>Total corriente</b>	<b>135.197</b>	<b>141.935</b>
<b>TOTAL</b>	<b>308.392</b>	<b>322.875</b>

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

A 30 de junio de 2019, en la partida de “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo corriente y no corriente se incluye, principalmente:

- Un importe 5.251 miles de euros, correspondiente a la financiación, modalidad Project finance, obtenida para la construcción, puesta en marcha y explotación de la planta y de las instalaciones de la sociedad del Grupo “Poligeneració Parc de L’Alba ST-4, S.A.” (véase Nota 6.2). Dicha planta actúa como garantía de la financiación recibida, sin que exista recurso al Grupo.
- Un importe de 5.933 miles de euros, correspondientes a una póliza de crédito, con vencimiento final en el año 2019 y un tipo variable correspondiente en el Euribor a tres meses más un diferencial de mercado.

Adicionalmente, en el epígrafe “Préstamos y créditos bancarios” del pasivo corriente del balance de situación consolidado resumido a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se incluye un importe de 892 y 1.074 miles de euros, respectivamente, correspondiente a los gastos financieros devengados que a dichas fechas están pendientes de liquidación. En su mayor parte (892 miles de euros a 30 de junio de 2019 y 973 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), se refieren al crédito sindicado que dispone el Grupo (véase Nota 13.4).

### 13.3 Préstamos hipotecarios

El Grupo aporta como garantía a los préstamos hipotecarios, activos inmobiliarios por un coste neto total 9.142 miles de euros 31 de diciembre de 2018, sin que haya habido variaciones significativas durante el primer semestre del ejercicio 2019 (véanse Notas 8 y 10).

#### *Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias*

La totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las “Existencias” (independientemente del plazo de maduración de las mismas) se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo “Pasivo corriente”.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el primer semestre de 2019 ha oscilado entre el 2,18% y el 2,88%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 30 de junio de 2019 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros				
Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022 y ss	Total
382	475	478	2.888	4.223

#### **13.4 Financiación sindicada**

El Grupo SANJOSE culminó en el ejercicio 2009 un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera por importe total de 2.210 millones de euros, y cuyo objeto fue acomodar las obligaciones financieras establecidas en el nuevo plan de negocios, acorde a la coyuntura económica y financiera global, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

El 30 de diciembre de 2014, Grupo SANJOSE y sus principales sociedades filiales formalizaron los acuerdos de novación modificativa no extintiva de su deuda financiera con una amplia mayoría de sus entidades acreedoras, que representa un porcentaje superior al 75% del pasivo financiero y del 80% del valor de las garantías reales afectadas por dichos acuerdos.

Dichos acuerdos de reestructuración financiera supusieron la novación del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2009, así como de un conjunto de contratos de financiación bilaterales. Las condiciones de la nueva financiación se concreta a través de los siguientes tres contratos de financiación independientes que se resumen a continuación:

##### **a) Contrato “Constructora San José, S.A.”**

Contrato de financiación sindicada asumido por “Constructora San José, S.A.” y dividido en los siguientes tramos:

Tramo A: por importe de 250 millones de euros, y con vencimiento a cinco años prorrogable por un año más, con un calendario de amortización progresivo. A 30 de junio de 2019, el importe restante asciende a 176,6 millones de euros. Durante el primer semestre del ejercicio 2019 y en los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo ha realizado amortizaciones anticipadas por importes de 7.000, 516 y 6.265 miles de euros, respectivamente.

Si bien la fecha de vencimiento inicial de este tramo se establece el 31 de octubre de 2019, de acuerdo con los términos del contrato, “Constructora San José, S.A.” tiene la opción de prorrogar el vencimiento de este préstamo hasta el 31 de octubre de 2020, de acuerdo con las siguientes condiciones: i) Repago o conversión íntegra de la deuda relativa al “Contrato Grupo Empresarial San José, S.A.” (véase Nota 13.4.b); ii) Cumplimiento íntegro por parte de “Constructora San José, S.A.” de sus obligaciones de pago del Tramo A y del resto de los términos del contrato; iii) Que “Constructora San José, S.A.” disponga de líneas de circulante suficientes para el desarrollo de su actividad.

A 30 de junio de 2019, se cumplen todas las condiciones. En este sentido, el Grupo ha hecho uso de la facultad que le confiere el contrato, procediendo a la comunicación del ejercicio de la opción de prórroga hasta el 31 de octubre de 2020, motivo por el que el importe de las cuotas que vencen a largo plazo se registra en el pasivo no corriente del balance de situación resumido consolidado adjunto a 30 de junio de 2019.

El vencimiento del principal pendiente de amortización, responde al siguiente calendario:

Miles de euros		
Año	Año	TOTAL
2019	2020	
9.489	167.070	<b>176.559</b>

Se establece liquidación trimestral de los intereses financieros devengados. A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el importe del gasto financiero devengado no liquidado asciende a 892 y 973 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13.1).

Líneas de capital circulante: un conjunto de líneas de capital circulante que incluyen descuento, *confirming* y avales, puestas a disposición de Constructora San José, S.A y sus sociedades dependientes:

- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 49 millones de euros.
- Tramo de “confirming” por importe de 28,8 millones de euros.
- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras por importe de 241,4 millones de euros.
- Tramo de avales financieros, por importe de 98 millones de euros para avales financieros recurrentes, y de 8 millones de USD para financieros no recurrentes.
- Tramo B: una línea de financiación adicional para el caso de ejecución de avales por importe de 10 millones de euros.

Como consecuencia de la deuda asumida, “Constructora San José, S.A.” queda liberada de las garantías solidarias otorgadas a los acreedores financieros de “San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U.”. Así mismo, quedará obligada al cumplimiento de ratios financieros mínimos, referido al EBITDA y servicio de la deuda, de cumplimiento exigido a partir del 31 de diciembre de 2015:

- 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.

Los administradores de la sociedad dominante consideran que, a 30 de junio de 2019, el Grupo cumple con los mencionados requisitos.

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

Por el acuerdo marco de novación modificativa no extintiva de la deuda del Grupo SANJOSE, la sociedad “Grupo Empresarial San José, S.A.” asumió 100 millones de euros de deuda bancaria de carácter participativo, que devenga un tipo de interés fijo del 2% incrementándose al 3% en el tercer y cuarto año, y al 4% en el quinto, incluyendo igualmente una parte variable vinculada al resultado del Grupo, y con vencimiento *bullet* a cinco años, quedando liberada de las garantías otorgadas en el contrato de financiación anterior.

La amortización anticipada del importe de este contrato cuenta con determinadas primas de amortización decreciente o descuentos sobre su valor nominal en función de los plazos en los que se lleve a cabo dicha amortización anticipada.

La parte de este contrato que no sea atendida al vencimiento será convertible en acciones de “Grupo Empresarial San José, S.A.” con el límite del 35% del capital social actual de la Sociedad dominante. Esta conversión se ha instrumentado mediante una emisión de warrants convertibles aprobada por la Junta de Accionistas de “Grupo Empresarial San José, S.A.” el 24 de junio de 2015. Los warrants conferirán a sus titulares el derecho de suscribir acciones de nueva emisión de la sociedad dominante mediante la compensación de los derechos de crédito que estuvieran pendientes de amortización a su vencimiento (incluyendo los intereses capitalizados).

La conversión se realizará al precio de mercado de la acción de Grupo SANJOSE en ese momento por referencia al precio medio ponderado de las 20 sesiones previas al momento del vencimiento de la deuda. Los *warrants* no están admitidos a negociación en ningún mercado secundario y únicamente serían transmisibles junto con la deuda Grupo SANJOSE. En consecuencia, y en la medida que el precio de ejecución está referenciado al valor de mercado de la acción, su valor razonable es cero, tanto en el momento de su reconocimiento inicial como en su valoración posterior.

Los administradores de la sociedad dominante prevén que los acreedores financieros procederán a ejecutar el derecho que les otorga los warrants emitidos, procediendo a la capitalización íntegra del importe de la deuda financiera asociada (véase Nota 11.8).

Los acuerdos de novación modificativa estaban sujetos a diversas condiciones resolutorias, entre las que destacaba la obtención de la homologación judicial de dichos acuerdos de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Concursal y la emisión de los warrants. A cierre del ejercicio 2015 se habían realizado la totalidad de exigencias establecidas, quedando sin efecto la totalidad de las condiciones resolutorias establecidas.

A 30 de junio de 2019, el Grupo tiene aportados activos inmobiliarios por importe neto de 17.994 miles de euros, que garantizan deuda sindicada por importe de 34.176 miles de euros, sin que se hayan producido variaciones significativas durante el primer semestre del ejercicio 2019.

### **13.5 Instrumentos financieros derivados**

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

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

A fecha 30 de junio de 2019, los instrumentos financieros derivados contratados en Grupo SANJOSE son permutas de tipos de interés (*Interest Rate Swaps*) y permutas de divisa (*cross-currency swaps*). Durante el primer semestre del ejercicio 2019 no se han producido variaciones significativas en la situación de derivados contratados por el Grupo.

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

Los derivados sobre tipos de interés y sobre divisa contratados por el Grupo y vigentes a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, junto con sus valores razonables a dichas fechas, clasificados en función a su grado de eficiencia, son los siguientes:

A 30 de junio de 2019:

	Miles de Euros				
	Instrum. Financ.	Vencimiento	Nominal inicial	Nominal pendiente a 30.06.2019	Valoración al 30.06.2019 (Nota 13)
<u>Coberturas eficientes:</u>					
Trendy King, S.A.U.	CCS-GBP	15/10/2019	58	58	(3)
Trendy King, S.A.U.	CCS-GBP	20/02/2019	179	179	3
Poligeneració Parc de l'Alba ST-4, S.A.	IR Swap	15/12/2021	15.451	3.418	(259)
			<b>15.688</b>	<b>3.655</b>	<b>(259)</b>

A 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de euros		
			Nominal inicial	Nominal pendiente a 31.12.2018	Valoración al 31.12.2018
<u>Coberturas eficientes:</u>					
Trendy King, S.A.U.	CCS-usd	15/01/2019	1.428	1.428	56
Trendy King, S.A.U.	CCS-gbp	15/01/2019	204	204	(4)
Trendy King, S.A.U.	CCS-gbp	20/06/2019	263	263	(3)
Trendy King, S.A.U.	CCS-usd	15/01/2019	109	109	(4)
Trendy King, S.A.U.	CCS-usd	15/01/2019	85	85	(3)
Trendy King, S.A.U.	CCS-usd	15/01/2019	17	17	(1)
Trendy King, S.A.U.	CCS-usd	15/01/2019	8	8	-
Poligeneració Parc de l'Alba ST-4, S.A.	IR Swap	15/12/2021	15.451	4.046	(351)
<b>TOTAL</b>			<b>17.565</b>	<b>6.160</b>	<b>(310)</b>

Los activos y pasivos por instrumentos financieros de cobertura recogen el importe correspondiente a la parte efectiva de cambios en el valor razonable de estos instrumentos designados como de cobertura. A 30 de junio de 2019, los instrumentos contratados por las sociedades del Grupo "Poligeneració Parc De L'Alba ST-4, S.A." y las sociedades del Subgrupo Comercial son permutas de tipos de interés (Interest Rate Swaps) y permutas de divisa (cross-currency swaps), ligados a elementos del activo y/o pasivo del balance de situación consolidado, así como a transacciones previstas altamente probables, todos ellos cumplen con los requerimientos de la NIIF 9 para ser designados como partidas cubiertas dentro de una relación de cobertura.

Los activos y pasivos por instrumentos financieros no de cobertura recogen la valoración a valor razonable de aquellos derivados que no pueden ser considerados como de cobertura.

El Grupo acumula en patrimonio neto el cambio de valor razonable de los instrumentos financieros designados como coberturas eficientes. A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el ajuste en patrimonio neto por el cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura del Grupo, neto de impuestos, es negativo, por importes de 143 y 167 miles de euros, respectivamente.

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 y el ejercicio 2018, se ha procedido a reciclar de patrimonio neto a gasto de intereses un importe antes de impuestos de 78 y 148 miles de euros, de mayor gasto por intereses

financieros, respectivamente, en la medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las relaciones de cobertura designadas.

### **Clasificación de los instrumentos financieros**

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

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

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

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

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

Todos los instrumentos contratados por Grupo SANJOSE están clasificados en el Nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración. De forma residual, a 30 de junio de 2019, el Grupo clasifica como Nivel 1 la inversión realizada en acciones de una sociedad participada (véase Nota 9.1).

No se han producido transferencias de instrumentos derivados valorados a valor razonable entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía durante el primer semestre del ejercicio 2019. Tampoco se han producido transferencias de entrada o de salida del nivel 3 respecto al 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

A 30 de junio de 2019, la variación que pudiera producirse del valor de los instrumentos financieros derivados ante cambios en los tipos de interés es poco relevante.

## **14. Garantías comprometidas con terceros**

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 406 y 393 millones de euros, respectivamente (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentados ante organismos públicos y privados), de los cuales 0,04 millones de euros corresponden a la Sociedad Dominante a ambas fechas, y el resto a las sociedades dependientes.

De la totalidad de avales y garantías que tiene el Grupo aportados ante terceros, un importe de 284 millones de euros (aproximadamente el 70%) corresponden a la actividad internacional del Grupo, principalmente en Abu Dhabi y Chile, por importes de 139 y 52 millones de euros, respectivamente.

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

Adicionalmente, referente a las garantías prestadas a terceros por sociedades asociadas, cabe destacar como más relevante la correspondiente a la sociedad "Distrito Castellana Norte, S.A." por importe de 12 millones de euros, referente al aval constituido por dicha sociedad participada ante la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid como garantía de la suspensión del procedimiento de cobro, al objeto de presentar reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid contra la licitación derivada del Acta y carta de pago recibida el 23 de diciembre de 1998, en concreto de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el contrato de adjudicación para el desarrollo urbanístico de los derechos de RENFE en el recinto ferroviario de Chamartín.

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

## **15. Situación Fiscal**

La Dirección del Grupo SANJOSE, para la realización de los Estados Financieros Resumidos Consolidados del Grupo a 30 de junio de 2019, ha tenido en cuenta las normativas aplicables durante el ejercicio 2018 hasta la fecha actual, sin que se hayan producido modificaciones significativas que afecten a la situación fiscal del Grupo.

### ***Ejercicios sujetos a inspección fiscal***

En la Nota 20.1 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2018 se describen los ejercicios sujetos a inspección fiscal en el Grupo, así como las principales actuaciones de la inspección.

Con fecha 16 de mayo de 2018 se inició una revisión por parte de la Agencia Tributaria de las declaraciones correspondientes a IVA y retenciones por los periodos comprendidos entre abril 2014 a diciembre de 2017 de las sociedades del Grupo "Grupo Empresarial San José, S.A." y "Constructora San José, S.A." y, en relación con el Impuesto sobre sociedades del Grupo de Consolidación Fiscal, los ejercicios 2013 a 2017, ambos inclusive.

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

## **16. Otra información**

### ***16.1. Plantilla media***

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

<b>Categoría</b>	<b>30/06/2019</b>		<b>31/12/2018</b>	
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Titulados superiores	456	107	440	99
Titulados medios	500	107	467	97
Administrativos	150	106	121	110
Operarios y personal técnico	2.281	183	1.528	120
	<b>3.387</b>	<b>503</b>	<b>2.556</b>	<b>426</b>

El número de empleados a 30 de junio de 2019 ascendía a 4.075 de los cuales 3.548 eran hombres y 527 mujeres.

El número medio de personas empleadas en el curso del primer semestre del ejercicio 2019 con discapacidad mayor o igual al 33% es similar al existente a 31 de diciembre 2018, siendo principalmente titulados medios y administrativos. El Grupo, atendiendo al riesgo específico que conlleva su actividad, tiene reconocida la excepcionalidad para contratar trabajadores discapacitados, cumpliéndolo mediante la contratación de servicios con diferentes centros especiales de empleo. Estos contratos son anuales, incurriendo en un gasto anual por encima del mínimo legalmente establecido.

## **16.2. Ingresos financieros**

En este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019 se incluye, adicionalmente a los intereses devengados por las posiciones de liquidez que mantiene el Grupo, los ingresos financieros asociados a la cuenta a cobrar al Ministerio de Obras Públicas de Chile por la construcción de los hospitales de Maipú y La Florida en Chile (véase Nota 9.1), por importe de 1.944 miles de euros (4.062 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2018), así como los ingresos financieros derivados del diferimiento en el cobro a clientes públicos, por importe de 373 miles de euros (384 miles de euros en el primer semestre del ejercicio 2018).

## **17. Saldos y Operaciones con sociedades vinculadas, entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados**

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

	Miles de euros					
	Créditos concedidos (Notas 9.1 y 9.2)	Cuentas a pagar	Cuentas a cobrar comerciales	Gastos financieros	Ingresos financieros	Servicios recibidos
Panamerican Mall, S.A.	-	-	-	-	-	-
Cresca, S.A.	-	-	-	-	-	-
Pinos Altos XR, S.L.	-	10	-	-	-	-
CSJ-GVK Projects and Thecnical SS.	883	-	1.876	-	-	-
Socios en Utes y Otros	732	-	1.549	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.615</b>	<b>10</b>	<b>3.425</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## **18. Retribuciones**

### **18.1 Retribuciones al Consejo de Administración**

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A., cualquiera que sea su causa y la sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante el primer semestre del ejercicio 2019 y 2018, es la siguiente:

Tipo de Consejeros	Miles de euros	
	30.06.2019	30.06.2018
Ejecutivos	940	1.678
Externos independientes	108	106
Otros externos	18	9
<b>Total</b>	<b>1.066</b>	<b>1.793</b>

Por otra parte, al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

Los administradores de las sociedades del Grupo están cubiertos por las “Pólizas de Seguros Corporativas de Responsabilidad Civil de Consejeros y Directivos” contratadas por la sociedad dominante del Grupo SANJOSE, con el fin de cubrir los posibles perjuicios que pudieran serle reclamados, y que se pongan de manifiesto como consecuencia de un error de gestión cometido por sus administradores o directivos, así como los de sus filiales, en el ejercicio de sus cargos (véase Nota 24.1 de la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2018).

### **18.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo**

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

Número de Personas	Miles de Euros
<b><u>A junio 2018:</u></b> 9 Directivos	648
<b><u>A junio 2019,:</u></b> 10 Directivos	889

Ni la Sociedad Dominante, ni ninguna otra sociedad del Grupo, tienen contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

# GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. y sociedades dependientes

## Informe de Gestión Consolidado correspondientes al primer semestre del ejercicio 2019

### 1. Situación de la Entidad

#### 1.1. Estructura Organizativa

El Grupo se estructura como un conglomerado de empresas que actúan en diversos sectores. Desde su constitución, el núcleo de actividad del Grupo ha sido la construcción, intensificándose en los últimos ejercicios.

Las principales líneas de actividad que desarrolla el Grupo SANJOSE son las siguientes:

- Construcción
- Concesiones y servicios
- Energía y medio ambiente
- Ingeniería y Project management



Así mismo, como resultado de la política de diversificación, el Grupo está presente igualmente en otros sectores de actividad, como el sector inmobiliario, el sector distribución comercial y el sector agrícola-ganadero.

#### 1.2. Funcionamiento

El modelo de negocio del Grupo está diseñado con el objetivo de buscar la diversificación, tanto por actividad como por área geográfica, logrando una menor exposición a los riesgos inherentes a un único tipo de actividad o concentración geográfica. La clara vocación internacional del Grupo es corroborada por el mayor peso que ha ido adquiriendo en los últimos años la actividad desarrollada en el extranjero en el total de la cifra de negocios del Grupo. En el ejercicio 2018 el Grupo obtuvo el 50,8% de su actividad en mercados internacionales. Actualmente, en el primer semestre del ejercicio 2019, la cifra de actividad internacional supone el 47,9%.

El Grupo tiene presencia en más de 20 países repartidos en los 5 continentes, adquiriendo especial importancia el desarrollo en Oriente Medio y Latino América.

El principal objetivo del Grupo es seguir equilibrando la cifra de negocios, tomando la actividad de construcción como el principal motor, incrementando el peso en el ámbito internacional –potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes y en aquellos de futura penetración–, manteniendo

los niveles de calidad en la producción y de satisfacción de los clientes y proveedores que han posicionado al Grupo SANJOSE como un referente en el mercado, analizando e incentivando la aplicación de innovaciones y progresos tecnológicos, y manteniendo un nivel de costes reducido que garantice la rentabilidad de los proyectos.

## **2. Evolución y resultado de los negocios**

### **2.1. Mercado y su evolución**

La crisis económico-financiera habida desde finales del ejercicio 2007, tuvo como consecuencia una reducción abrupta del nivel de actividad a partir del ejercicio 2007, no solamente en España, sino en todo el mundo en general. En los últimos años se aprecian síntomas de una ligera recuperación, no obstante, la situación geoestratégica mundial, así como la incertidumbre política en España y el bajo nivel de inversión pública, no ayudan a dar tranquilidad a los inversores y a recuperar las cifras de actividad previas.

El Producto Interior Bruto (PIB) creció en el primer trimestre del ejercicio 2019 un 0,7%, situándose en una tasa anual del 2,4% (2,6% en el cierre del ejercicio 2018). Esto supone una ligera aceleración de la economía con respecto al último trimestre del ejercicio 2018.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha vuelto a revisar a la baja el crecimiento de la economía mundial para el ejercicio 2019 (-0,1 p.p. hasta 3,2%) y para el ejercicio 2020 (-0,1 p.p. hasta 3,5%), en esta ocasión, por culpa del deterioro en las economías emergentes; básicamente, las economías desarrolladas se han comportado mejor de lo esperado en esta primera mitad del año, frente a unas emergentes que han decepcionado de forma generalizada. Por otro lado, se observa un claro debilitamiento de la demanda interna y de la inversión fija en el ámbito global. Entre sectores, el deterioro de la industria manufacturera está asociado a la debilidad de la inversión, el menor consumo de bienes duraderos (automóviles) y el descenso en el comercio mundial (sobre todo, en Asia Emergente). Por su parte, el sector servicios se está mostrando resistente y permite que los mercados laborales mantengan cierto dinamismo a estas alturas del ciclo global.

Entre las economías desarrolladas, EEUU concentra la mayor revisión al alza: eleva en tres décimas la previsión para este año, si bien es cierto que la mejora se debe al mayor crecimiento de lo esperado en el 1T-2019, en gran medida debido a factores puntuales (asociados a la distorsión por la guerra comercial). En la Unión Europea, mantiene prácticamente el mismo escenario, pero cabe destacar el caso de Alemania: revisa a la baja el crecimiento de este año por culpa de la debilidad de la demanda externa y los cambios regulatorios en el sector del automóvil, pero también al alza el crecimiento del 2020, ante la expectativa de que se disipen ambos factores.

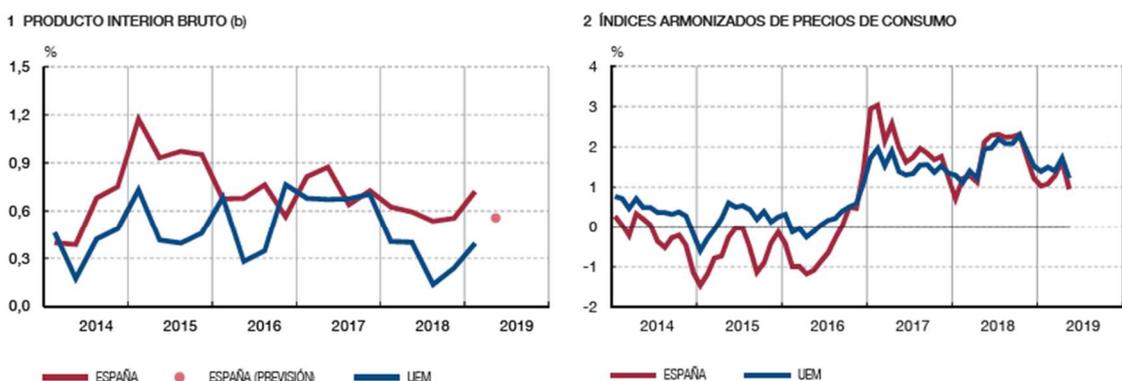
En el caso de España, el FMI revisa al alza el crecimiento del PIB para 2019, dos décimas hasta el 2,3%, y mantiene el de 2020 en el 1,9%; la revisión para este año se apoya en el dinamismo observado en la primera mitad del año, mayor de lo esperado, gracias a la fortaleza de la inversión y la debilidad de las importaciones. La previsión para 2019 está en línea con la de la Comisión Europea o el consenso de analistas privados y es una décima inferior a la del Banco de España. En consecuencia, en un contexto global caracterizado por la incertidumbre y el debilitamiento de los intercambios comerciales, España sigue mostrando una elevada fortaleza y será una de las economías avanzadas que más crezca este año, sólo superada por EEUU.

Entre las economías emergentes, la mayor parte del deterioro del escenario se produce en Latinoamérica, donde las revisiones a la baja se explican por la idiosincrasia de cada país: destaca negativamente Brasil, donde recorta su previsión para este año en 1,3 p.p., que justifica en el descenso de la confianza de los agentes por la incertidumbre sobre la aprobación de la reforma del sistema de pensiones. También recorta con fuerza la previsión para México (-0,7 p.p. en 2019), en este caso debido a la debilidad de la inversión y del consumo, asociadas a la incertidumbre política, el deterioro de la confianza y el incremento en los costes de financiación. Por otro lado, las revisiones a la baja en el escenario de crecimiento para Asia Emergente no son muy significativas en el agregado (reduce una décima en 2019 y 2020), pero el FMI advierte que la región sería la más afectada por las tensiones comerciales entre EEUU y China: recorta su previsión para China en una décima para 2019 (6,3%) y 2020 (6,2%), aunque no contempla un aterrizaje brusco o un deterioro preocupante del escenario; mientras que revisa en mucha mayor medida la previsión para el caso de India, alertando de la debilidad de la demanda interna (tres décimas hasta 7,0% y 7,2%).

El FMI considera que siguen dominando los riesgos a la baja sobre este escenario e, incluso, han venido aumentando desde el anterior informe de abril: (i) las crecientes tensiones comerciales, el conflicto

tecnológico y disrupciones a las cadenas globales de oferta (guerra EEUU-China y amenaza sobre México, y acuerdo *Brexit*, entre otras tensiones); (ii) la posibilidad de un incremento de la aversión al riesgo que ponga al descubierto los desequilibrios acumulados en los últimos años de bajos tipos de interés; (iii) las tensiones geopolíticas; y (iv) las presiones desinflationistas que se están acumulando (incrementa el servicio de la deuda y reduce el margen de maniobra de los bancos centrales).

A pesar de la ligera desaceleración en el crecimiento esperado para el segundo trimestre, la actividad en España continúa registrando tasas superiores a las observadas en el área del euro. La inflación sigue creciendo a tasas moderadas, algo inferiores a las del conjunto de la UEM.



FUENTES: Eurostat, Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

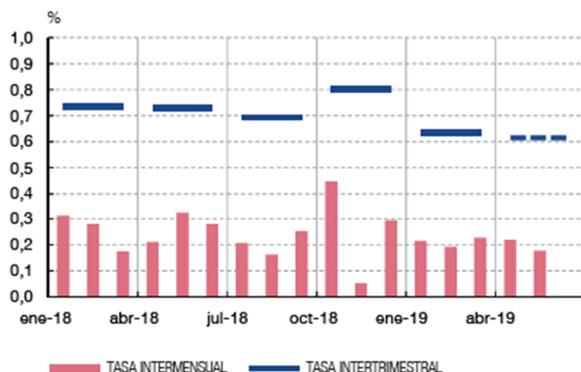
En contraste con la debilidad relativa del área del euro, la economía española conserva una mayor fortaleza. En el primer trimestre del año, el PIB español creció, según datos provisionales, un 0,7 % (tres décimas más que en la UEM). La información disponible hasta el momento apunta a que el avance del producto en el segundo trimestre podría haber sido del 0,6 % en España (frente a la desaceleración más pronunciada en el área del euro).

La creación de empleo en la economía española parece haberse ralentizado a lo largo del trimestre en mayor medida que la actividad. En particular, las afiliaciones a la Seguridad Social mostraron en mayo una cierta pérdida de empuje.

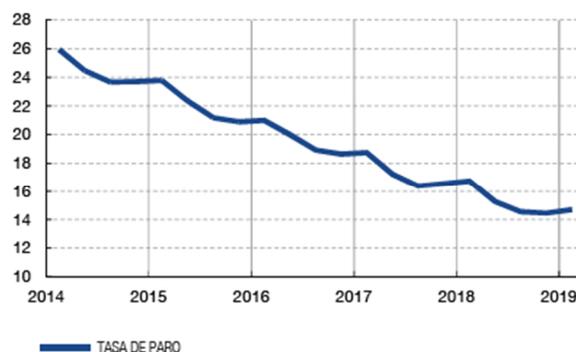
El empleo habría moderado su ritmo de avance en el segundo trimestre con mayor intensidad que la actividad. Los últimos datos disponibles de afiliación a la Seguridad Social apuntan a una desaceleración en el transcurso del segundo trimestre, más intensa en la economía de mercado. En el conjunto de la economía, la ocupación podría haber crecido, en términos de Contabilidad Nacional, un 0,4 % inter-trimestral, 0,3 pp menos que en el trimestre anterior. Por su parte, de acuerdo con la Encuesta de Población Activa (EPA), la tasa de paro se situó en el primer trimestre en el 14,7 %, 2 pp por debajo del nivel alcanzado en el mismo período del año anterior. En el período enero-marzo pudo observarse una cierta ralentización del ritmo de descenso del número de desempleados, mientras que la población activa incrementó su tasa de crecimiento.

Por el lado de los costes, los indicadores salariales han repuntado en el transcurso de 2019. Las tarifas salariales de los convenios colectivos han mostrado, con datos hasta mayo, un sensible repunte en relación con el año anterior, afectando ya a un número muy elevado de trabajadores. En concreto, la subida salarial pactada para 2019 asciende, en promedio, al 2,2 %, 0,5 pp más que en 2018. Por el momento, la mayor parte de estos convenios corresponden a los acordados en años anteriores, mientras que los pactos de nueva firma suponen aún una cifra escasamente representativa. En todo caso, el grado de traslación de los mayores costes salariales a los precios resulta incierto, ya que, al igual que ocurre en el conjunto del área del euro, los márgenes empresariales parecen estar acomodando dichos incrementos.

1 AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL



2 TASA DE PARO (EPA)



FUENTES: Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social, y Banco de España.

El sostenimiento de la actividad se está apoyando en el mantenimiento del dinamismo de la demanda interna. La continuada mejora de la situación patrimonial de familias y empresas, junto con la persistencia de condiciones financieras holgadas (a pesar de la aparición de algunos indicios de que las entidades podrían estar comenzando a aplicar criterios más estrictos a la concesión de crédito), sigue actuando como elemento de soporte del gasto de los agentes privados. A futuro, el ritmo de avance del consumo privado podría experimentar una cierta moderación, a la luz del probable aumento de la propensión de los hogares al ahorro, dado el reducido nivel alcanzado por esta variable, y de la desaceleración del crédito para consumo que ya ha comenzado a observarse. No obstante, el repunte de los salarios reales tenderá, por el contrario, a actuar como sostén de este componente del gasto.

La evolución de la inflación subyacente sigue sin acusar el aumento de presiones de precios que a priori cabría esperar, como consecuencia del repunte de los costes laborales y de la sostenida pujanza de la demanda. La tasa de variación del índice armonizado de precios de consumo (IAPC), excluidos alimentos y energía, sigue siendo inferior al 1%. Esta evolución contrasta con el repunte de los salarios y con la ampliación paulatina de la brecha de producción positiva. Por su parte, el indicador general ha descendido también por debajo de esa cota en mayo, como consecuencia de la desaceleración de los precios de la electricidad y de los combustibles, y, dada la senda esperada por los mercados de futuros para el precio del petróleo, cabe esperar un debilitamiento adicional del IAPC en el transcurso del segundo semestre.

En el ámbito fiscal, la Comisión Europea ha recomendado al Consejo Europeo que derogue el Procedimiento de Déficit Excesivo en el que las finanzas públicas españolas han estado inmersas durante la última década. No obstante, las cuentas de las Administraciones Públicas (AAPP) continúan presentando una situación de desequilibrio que, de acuerdo con las reglas acordadas por los Estados miembros de la UE, requerirá la aplicación de medidas en el marco del denominado «brazo preventivo» del Pacto de Estabilidad y Crecimiento. El cumplimiento de estas obligaciones contraídas frente al resto de los países europeos ha de servir de acicate para intensificar la consolidación presupuestaria, necesaria para aumentar la resistencia de la actividad y del empleo de la economía española frente a eventuales perturbaciones futuras.

La evolución de los mercados financieros españoles en la parte transcurrida del segundo trimestre ha estado marcada por un entorno global de mayor aversión al riesgo. Esto se tradujo en aumentos de la volatilidad, caídas de la renta variable y búsqueda de valores refugio, si bien estos movimientos fueron más moderados que los observados en el último trimestre de 2018.

El sector bancario se ha visto particularmente afectado por la corrección a la baja de los mercados bursátiles, y prácticamente todas las entidades españolas cotizan ya en niveles inferiores a los del cierre de 2018, a pesar de la revalorización que experimentaron en el primer trimestre del año.

Por el contrario, el conjunto del mercado registra aumentos de las valoraciones desde el inicio de 2019. En concreto, hasta la fecha de cierre de este Informe, el IBEX-35 aumenta casi un 8 % desde el comienzo del año, frente al 15,1 % del EUROSTOXX 50 en el mismo período.

En los mercados de deuda pública, la rentabilidad del bono español a diez años se ha situado en mínimos históricos, llegando a tocar el 0,37 %, unos 70 pb menos que a finales de marzo. Esta evolución ha sido resultado de un estrechamiento de casi 45 pb de la prima de riesgo de la deuda española frente a la alemana y de la disminución, en unos 25 pb, de la rentabilidad de esta última, debido a su papel como activo refugio

y a unas expectativas más bajas en cuanto a la senda futura de los tipos de interés. Este cambio en las expectativas también ha contribuido a que el euríbor a doce meses haya revertido en las últimas semanas la subida experimentada el año pasado, que lo ha llevado a situarse en el -0,21 %, nivel que supone su mínimo histórico.

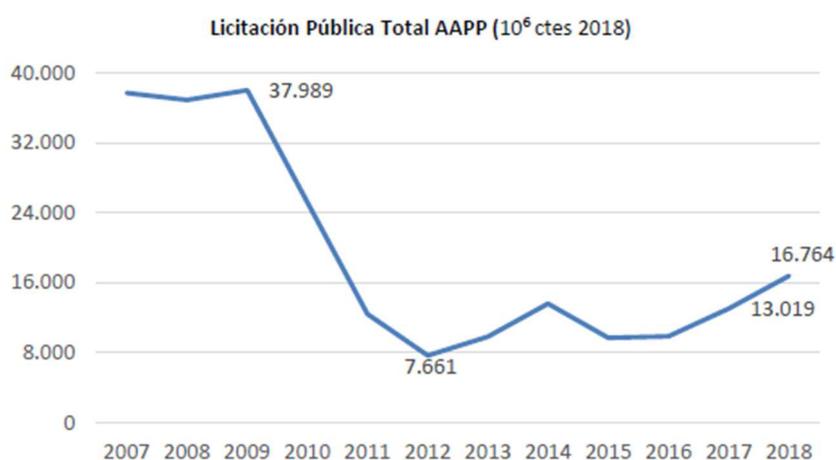
El avance de la actividad se apoya en la construcción y en la prolongación de la senda de crecimiento de los servicios.

Por ramas, los indicadores apuntan a una cierta desaceleración de la actividad en la industria. En particular, durante los últimos meses se ha observado una ralentización del ritmo de avance de los afiliados y un comportamiento relativamente desfavorable de los escasos indicadores de actividad disponibles para el segundo trimestre. Además, en lo tocante a los indicadores de confianza, ha tendido a consolidarse la senda de deterioro del PMI de manufacturas, como consecuencia de la debilidad del comercio internacional y de las perspectivas desfavorables del entorno exterior. En cuanto a los servicios y la construcción, la información coyuntural procedente de los indicadores de confianza y de los datos de afiliados resulta coherente con una cierta moderación de la actividad.

La inversión residencial también habría mantenido un comportamiento expansivo en el período más reciente. El mercado inmobiliario ha continuado mostrando una trayectoria dinámica, en lo referente tanto a las cifras de compraventas de viviendas como a sus precios, en un contexto en el que, no obstante, han podido advertirse algunas señales de moderación de la confianza de los empresarios de la rama de la construcción y del crecimiento de los afiliados del sector. El repunte, moderado pero continuado, de los visados de obra nueva sugiere una prolongación hacia el futuro de la recuperación de este componente de demanda. Con respecto al mercado de crédito para adquisición de vivienda, los datos más recientes de la EPB apuntan a una mejora de la demanda en el primer trimestre de 2019, tónica que las entidades anticipaban que se prolongase en el segundo, al tiempo que señalan un endurecimiento de los criterios de concesión de crédito.

La actividad y los precios en el mercado inmobiliario continúan evidenciando un comportamiento heterogéneo en función de la localización geográfica. El ritmo de la recuperación del mercado inmobiliario presenta una disparidad regional apreciable, en lo que se refiere tanto a las operaciones de compraventa como a los precios. Los avances más acusados se producen en las grandes ciudades y en áreas costeras, con un mayor dinamismo de la actividad y de la demanda extranjera de vivienda, así como con una concentración de población más elevada.

El principal mercado en el que opera el Grupo, la construcción en España, continúa muy afectado por la crisis, si bien hay indicios de la recuperación económica del país que empiezan a percibirse. Durante el ejercicio 2018, el nivel de licitaciones fue algo mayor al del ejercicio 2017.



Fte.: SEOPAN

Además del mercado nacional. Grupo SANJOSE también está presente en los mercados de Oriente Medio, América del Sur y Asia. Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el volumen de negocio del Grupo en el exterior se sitúa en el 47,9% de la cifra total cifra de negocios (50,8% en el primer semestre del ejercicio 2018).

El Grupo mantiene como líneas básicas de su actividad el esfuerzo por la mejora en la rentabilidad, siendo flexible en la adaptación de su estructura a la realidad hoy existente en España, y fortaleciendo además su intención de presentar un negocio con una diversificación e internacionalización creciente.

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

Grupo SANJOSE mantiene una cartera de 2.007 millones de euros, asegurando la producción a medio y largo plazo, tanto en la ejecución de obra, como en la realización y prestación de servicios en proyectos de concesiones y energía.

## **2.2. Principales magnitudes del GRUPO**

Se muestran a continuación las principales magnitudes consolidadas del Grupo SANJOSE correspondientes al primer semestre del ejercicio 2019:

## Balance de situación consolidado de gestión

Datos en miles de euros

	Grupo SANJOSE				
	Jun. 19		Dic. 18		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Inmovilizado intangible	18.378	1,9%	18.079	1,8%	1,6%
Inmovilizado material	73.426	7,5%	71.033	7,1%	3,4%
Inversiones inmobiliarias	10.841	1,1%	10.731	1,1%	1,0%
Inv. en empresas asociadas y negocios conjuntos	45.710	4,7%	40.422	4,1%	13,1%
Inversiones financieras a largo plazo	55.160	5,6%	87.738	8,7%	-37,1%
Activos por impuestos diferidos	34.993	3,6%	36.558	3,7%	-4,3%
Fondo de comercio de consolidación	9.984	1,0%	9.984	1,0%	0,0%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>248.492</b>	<b>25,4%</b>	<b>274.545</b>	<b>27,6%</b>	<b>-9,5%</b>
Existencias	112.793	11,5%	114.885	11,5%	-1,8%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	318.550	32,6%	259.865	26,1%	22,6%
Otros activos financieros corrientes	71.377	7,3%	58.166	5,8%	22,7%
Periodificaciones a corto plazo	4.210	0,4%	4.902	0,5%	-14,1%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	222.345	22,7%	283.434	28,4%	-21,6%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>729.275</b>	<b>74,6%</b>	<b>721.252</b>	<b>72,4%</b>	<b>1,1%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>977.767</b>	<b>100,0%</b>	<b>995.797</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,8%</b>

Datos en Miles de Euros

	Jun. 19		Dic. 18		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
	Patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante	97.606	10,0%	81.079	
Intereses minoritarios	23.093	2,4%	24.262	2,3%	-4,8%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE GESTIÓN (*) (€)</b>	<b>120.699</b>	<b>12,3%</b>	<b>105.341</b>	<b>10,6%</b>	<b>14,6%</b>
Provisiones a largo plazo	37.900	3,9%	40.121	4,0%	-5,5%
Deuda financiera no corriente	213.899	21,8%	252.084	25,3%	-15,1%
Instrumentos financieros derivados	259	0,0%	351	0,0%	-26,2%
Pasivos por impuestos diferidos	25.376	2,6%	25.635	2,6%	-1,0%
Periodificaciones a largo plazo	883	0,1%	865	0,1%	2,1%
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>278.317</b>	<b>28,5%</b>	<b>319.056</b>	<b>32,0%</b>	<b>-12,8%</b>
Provisiones a corto plazo	33.824	3,5%	31.227	3,1%	8,3%
Deuda financiera corriente	60.705	6,2%	65.759	6,6%	-7,7%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	484.222	49,5%	474.414	47,7%	2,1%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>578.751</b>	<b>59,2%</b>	<b>571.400</b>	<b>57,5%</b>	<b>1,3%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>977.767</b>	<b>100,0%</b>	<b>995.797</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,8%</b>

(\*) **Patrimonio Neto de Gestión:** se ha incorporado bajo este epígrafe un importe de 113,6 y 111,4 millones de euros a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, correspondientes al préstamo participativo de Grupo Empresarial San José, S.A.

## Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de gestión

Datos en miles de euros

	Grupo SANJOSE				
	Jun. 19		Jun. 18		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
<b>Importe neto de la cifra de Negocios (INCN)</b>	<b>440.068</b>	<b>100,0%</b>	<b>329.878</b>	<b>100,0%</b>	<b>33,4%</b>
Otros ingresos de explotación	8.574	1,9%	1.749	0,5%	390,3%
Variación de existencias	2.382	0,5%	57	0,0%	4098,8%
Aprovisionamientos	-302.986	-68,8%	-214.251	-64,9%	41,4%
Gastos de personal	-66.652	-15,1%	-53.843	-16,3%	23,8%
Otros gastos de explotación	-52.572	-11,9%	-43.196	-13,1%	21,7%
<b>EBITDA</b>	<b>28.812</b>	<b>6,5%</b>	<b>20.393</b>	<b>6,2%</b>	<b>41,3%</b>
Dotación a la amortización	-5.590	-1,3%	-2.450	-0,7%	128,1%
Deterioro de existencias, mercaderías, materias primas y otros	380	0,1%	58	0,0%	553,3%
Variación de provisiones comerciales y otros deterioros	-675	-0,2%	3.664	1,1%	--
<b>EBIT</b>	<b>22.928</b>	<b>5,2%</b>	<b>21.665</b>	<b>6,6%</b>	<b>5,8%</b>
Gastos financieros netos	-3.645	-0,8%	-3.679	-1,1%	-0,9%
Variación de valor razonable en instr.financ.	22	0,0%	-2	0,0%	--
Diferencias de cambio y otros	197	0,0%	1.322	0,4%	-85,1%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-3.425</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-2.359</b>	<b>-0,7%</b>	<b>45,2%</b>
Rdo de entidades valoradas por el método de participación	-508	-0,1%	-954	-0,3%	-46,7%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>18.995</b>	<b>4,3%</b>	<b>18.352</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,5%</b>
Impuesto de sociedades	-4.147	-0,9%	-6.203	-1,9%	-33,2%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>14.848</b>	<b>3,4%</b>	<b>12.149</b>	<b>3,7%</b>	<b>22,2%</b>

### Medidas alternativas de rendimiento (MAR):

En sus estados financieros resumidos consolidados a 30 de junio de 2019, correspondientes al primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF – véase Nota 2.1. de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018). No obstante, la Dirección del Grupo considera que ciertas medidas alternativas de rendimiento (MAR) reflejan la imagen fiel de su información financiera y proporcionan información financiera adicional útil que utiliza en la gestión del negocio, y que entiende deben ser consideradas para evaluar adecuadamente el rendimiento del Grupo.

Entre otras, el Grupo identifica las siguientes MAR:

- **EBITDA:** resultado bruto de explotación, calculado a partir del resultado de explotación, excluyendo de dicha cifra el importe de las amortizaciones, provisiones y deterioros dotados o revertidos durante el período, así como el resultado por enajenación de inmovilizado.
- **Deuda financiera neta (DFN):** importe total de la deuda financiera bancaria<sup>1</sup> y no bancaria, incluyendo los acreedores por arrendamiento financiero y la valoración de las obligaciones asociadas a instrumentos derivados financieros, descontando el importe registrado en los epígrafes “Otros activos financieros corrientes” y “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del activo corriente del balance de situación.
- **Cartera:** importe total de las ventas contratadas por las empresas del Grupo con clientes, descontando la parte realizada y reconocida como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, En los contratos de concesión, el importe total de las ventas se identifica con la mejor estimación realizada por el Grupo, que se incluye en el plan de negocio económico-financiero de la concesión.

<sup>1</sup> El Grupo no incluye como deuda financiera bancaria la derivada del contrato de préstamo sindicado de “Grupo Empresarial San José, S.A.”, por importe de 113,6 y 111,4 millones de euros a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Atendiendo a su carácter participativo, a efectos de gestión el Grupo considera este importe como patrimonio neto

## Cifra de Negocios

El importe neto de la cifra de negocios (INCN) del Grupo SANJOSE correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019 asciende a 440,1 millones de euros, experimentando un incremento del 33,4% con respecto al dato registrado en el mismo periodo del ejercicio anterior.

La principal actividad de Grupo SANJOSE es la de construcción, que representa casi el 90% del total de la cifra de negocios del Grupo (85,9% en el 1S-2018) y supone el 71% de la cartera total a cierre del primer semestre del ejercicio 2019.

Se constata la recuperación de la cifra de ingresos de la actividad inmobiliaria como consecuencia, principalmente, del inicio de entrega de viviendas de la promoción Nuevavista en Lima (Perú), aportando en el primer semestre del ejercicio 2019 un volumen de ingresos de 5,1 millones de euros, frente a los 1,6 millones de euros que obtenidos en el mismo periodo del año anterior.

La distribución de la cifra de negocios de Grupo SANJOSE por actividades, es la siguiente:

Datos en miles de euros

INCN por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Jun. 19		Jun. 18	Variac.(%)	
Construcción	394.313	89,6%	283.569	85,9%	39,1%
Inmob.y desarr.urbanísticos	5.058	1%	1.624	0,5%	211,5%
Energía	4.799	1%	4.710	14%	1,9%
Concesiones y servicios	24.649	5,6%	24.687	7,5%	-0,2%
Ajustes de consolidación y otros	11.248	2,6%	15.288	4,6%	-26,4%
<b>TOTAL</b>	<b>440.068</b>		<b>329.878</b>		<b>33,4%</b>

La facturación del Grupo correspondiente al 1S-2019 se incrementa un 33,4% con respecto al mismo período del ejercicio anterior, justificado principalmente por el incremento habido tanto en la actividad internacional (aumento del 23,6%), como por el crecimiento del 43,4% en el mercado nacional.

Datos en miles de euros

INCN por Ámbito Geográfico	Grupo SANJOSE				
	Jun. 19		Jun. 18	Variac.(%)	
Nacional	233.811	53%	163.053	49%	43,4%
Internacional	206.257	47%	166.825	51%	23,6%
<b>TOTAL</b>	<b>440.068</b>		<b>329.878</b>		<b>33,4%</b>

## Resultados

El Resultado bruto de explotación (EBITDA) de Grupo SANJOSE correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019 asciende a 28,8 millones de euros, representando un margen del 6,5% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

El EBITDA que aporta la actividad de Construcción en el 1S-2019 asciende a 18,4 millones de euros, y representa el 64% del total EBITDA del Grupo, experimentando un incremento del 50,6% con respecto al dato correspondiente al 1S-2018.

El detalle del EBITDA por actividades, es el siguiente:

Datos en miles de euros

EBITDA por Actividades	Grupo SANJOSE				
	Jun. 19		Jun. 18		Variac.(%)
Construcción	18.410	64,0%	12.223	60,0%	50,6%
Inmob.y desarr.urbanísticos	634	2,2%	40	0,2%	1499,7%
Energía	1.437	5,0%	1.449	7,1%	-0,8%
Concesiones y servicios	1.768	6,1%	1.524	7,4%	16,0%
Ajustes de consolidación y otros	6.563	22,8%	5.158	25,3%	27,2%
<b>TOTAL</b>	<b>28.812</b>		<b>20.393</b>		<b>41,3%</b>

El Resultado neto de explotación (EBIT) del Grupo SANJOSE correspondiente al primer semestre del ejercicio 2019 asciende a 22,9 millones de euros, representando un margen del 5,2% sobre el importe neto de la cifra de negocios, y experimentando un crecimiento del 5,8% comparado con el obtenido en el mismo periodo el ejercicio anterior.

El Resultado después de impuestos del Grupo SANJOSE a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 es un beneficio de 14,8 millones de euros, lo que supone un resultado positivo que se incrementa un 22,2% con respecto al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2018.

#### Cartera

La cartera de Grupo SANJOSE, que indica el negocio contratado a futuro por el Grupo, asciende al 30 de junio de 2019 a una cifra de 2.007 millones de euros, siendo el detalle el siguiente:

Datos en millones de euros

CARTERA POR TIPOLOGÍA	Grupo SANJOSE				
	Jun. 19		Dic. 18		Variac.(%)
<b>Construcción</b>	<b>1.421</b>	<b>71%</b>	<b>1.334</b>	<b>70%</b>	<b>6,5%</b>
-Obra civil	245	12,2%	169	8,9%	45,2%
-Edificación no residencial	775	38,5%	829	43,4%	-6,6%
-Edificación residencial	392	19,5%	331	17,4%	18,3%
-Industrial	9	0,4%	5	0,4%	81,0%
<b>Energía</b>	<b>396</b>	<b>20%</b>	<b>395</b>	<b>20%</b>	<b>0,4%</b>
<b>Concesiones y servicios</b>	<b>190</b>	<b>9%</b>	<b>187</b>	<b>10%</b>	<b>1,3%</b>
-Mantenimiento	25	1,2%	18	1%	37,5%
-Concesiones	165	7,9%	169	9%	-2,5%
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>2.007</b>	<b>100%</b>	<b>1.916</b>	<b>100%</b>	<b>4,7%</b>

Datos en millones de euros

CARTERA por ámbito geográfico	Grupo SANJOSE				
	Jun. 19		Dic. 18		Variac.(%)
<b>Nacional</b>	<b>1.173</b>	<b>58%</b>	<b>1.098</b>	<b>57%</b>	<b>6,8%</b>
<b>Internacional</b>	<b>834</b>	<b>42%</b>	<b>818</b>	<b>43%</b>	<b>2,0%</b>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>2.007</b>		<b>1.916</b>		<b>4,7%</b>

Datos en millones de euros

CARTERA por tipología de cliente	Grupo SANJOSE				
	Jun. 19		Dic. 18		Variac.(%)
<b>Cliente público</b>	<b>802</b>	<b>40%</b>	<b>820</b>	<b>43%</b>	<b>-2,1%</b>
<b>Cliente privado</b>	<b>1.205</b>	<b>60%</b>	<b>1.096</b>	<b>57%</b>	<b>10,0%</b>
<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>2.007</b>		<b>1.916</b>		<b>4,7%</b>

A 30 de junio de 2019, la cartera total del Grupo asciende a 2.007 millones de euros, lo que supone un incremento del 4,7% con respecto al dato al cierre del ejercicio 2018.

La cartera del área de Construcción, principal actividad del Grupo, representa un 71% del total de la cartera, y experimenta en el periodo un crecimiento del 6,5%, situándose en 1.421 millones de euros.

### 2.3. Evolución del Grupo por segmentos

#### a) Construcción

La línea de actividad de Construcción ha generado unos ingresos de 394,3 millones de euros durante el primer semestre del ejercicio 2019 y el EBITDA ha alcanzado los 18,4 millones de euros, que representan aumentos del 39,1% y del 50,6% respectivamente comparados con 1S-2018.

El resultado antes de impuestos del primer semestre del ejercicio 2019 asciende a 14,4 millones de euros, incrementándose un 51,4% con respecto al dato obtenido en el mismo periodo del año anterior.

Al cierre del 1S-2019, la cartera de construcción contratada asciende a 1.421 millones de euros, experimentando un incremento del 6,5% con respecto al importe de la cartera contratada al cierre del ejercicio 2018 (1.334 millones de euros).

Datos en miles de euros

CONSTRUCCIÓN	Grupo SANJOSE		
	Jun. 19	Jun. 18	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	394.313	283.569	39,1%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	18.410	12.223	50,6%
Margen EBITDA	4,7%	4,3%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	14.024	12.075	16,1%
Margen EBIT	3,6%	4,3%	
Resultado antes de impuestos	14.379	9.499	51,4%

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

Datos en miles de euros

DETALLE DEL INCN DE CONSTRUCCIÓN	Nacional		Internac.		Total	
Obra civil	35.686	17,2%	26.726	14,3%	62.412	15,8%
Edificación no residencial	104.631	50,3%	102.161	54,7%	206.792	52,4%
Edificación residencial	63.717	30,6%	57.462	30,6%	121.178	30,7%
Industrial	3.861	1,9%	55	0%	3.916	1,0%
Otras	15	0,0%	0	0%	15	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>207.909</b>	<b>53%</b>	<b>186.404</b>	<b>47%</b>	<b>394.313</b>	

La cifra de ingresos de construcción en el ámbito internacional en el primer semestre del ejercicio 2019 se sitúa en 186,4 millones de euros, con un incremento del 24,5% con respecto al dato registrado en el mismo periodo del ejercicio anterior, y en la actualidad supone el 47% del total de esta línea de actividad.

Las ventas en el mercado nacional se sitúan en 208,0 millones de euros, frente a los 133,9 millones de euros registrados en el mismo periodo del ejercicio 2018, lo que representa un incremento del 55,3%. Las ventas nacionales suponen el 53% del total de esta línea de actividad.

## b) Inmobiliaria

Durante este primer semestre de 2019, se ha iniciado la entrega de viviendas de la promoción "Condominio Nuevavista", en Lima, Perú, que incluye la construcción de un total de 1.104 viviendas, distribuidas en 10 edificios.

La fase I se ha comenzado a entregar a los clientes finales en el segundo trimestre de 2019. Actualmente se encuentran en ejecución las fases II y III de dicho proyecto inmobiliario. La fase II presenta un alto grado de comercialización y está previsto se pueda iniciar su entrega en el último trimestre de 2019, siendo igualmente muy positivo el nivel de comercialización de la fase III.

La progresiva entrega de las viviendas de las fases I y II durante 2019, la finalización de las obras de la fase III, permitirá que se vayan recuperando progresivamente las cifras de facturación y EBITDA obtenidas en periodos anteriores en esta línea de actividad.

En el primer semestre de 2019, el Grupo ha obtenido una cifra de negocio por la actividad inmobiliaria que se sitúa en 5,1 millones de euros, frente a los 1,6 millones conseguidos en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Datos en miles de euros

INMOBILIARIA Y DESARR.URBANÍSTICOS	Grupo SANJOSE		
	Jun. 19	Jun. 18	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	5.058	1.624	211,5%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	634	40	1499,7%
Margen EBITDA	12,5%	2,4%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	542	12	4505,2%
Margen EBIT	10,7%	0,7%	
Resultado antes de impuestos	-328	556	--

### c) Energía

La cifra de negocios correspondiente al período 1S-2019 se sitúa en 4,8 millones de euros y el EBITDA alcanza 1,4 millones de euros, representando un margen sobre ventas del 29,9%, en línea con el obtenido en periodos anteriores.

Grupo SANJOSE cuenta en esta línea de actividad, a cierre del primer semestre del ejercicio 2019, con una cartera contratada de 396 millones de euros, que se materializará como mayor actividad del Grupo en un período aproximado de 25 años.

Además de la normal producción y explotación de los contratos en vigor que mantiene Grupo SANJOSE, el Grupo realiza revisiones periódicas que pudieran afectar a la cartera de esta línea de actividad por el efecto de las modificaciones normativas y de los niveles de demanda y ocupación estimados.

Datos en miles de euros

ENERGÍA	Grupo SANJOSE		
	Jun. 19	Jun. 18	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	4.799	4.710	1,9%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	1.437	1.449	-0,8%
Margen EBITDA	29,9%	30,8%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	810	707	14,6%
Margen EBIT	16,9%	15,0%	
Resultado antes de impuestos	589	433	36,2%

### d) Concesiones y Servicios

La cifra de negocios correspondiente al 1S-2019 se sitúa en 24,7 millones de euros, situándose en niveles idénticos a los obtenidos un año antes, y el EBITDA se incrementa un 16% para alcanzar los 1,8 millones de euros, representando un margen del 7,2% sobre la cifra de ventas (6,2% en el 1S-2018).

El resultado antes de impuestos correspondiente al 1S-2019 es un beneficio por importe de 3,2 millones de euros.

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2019, la cartera contratada del Grupo en esta línea de actividad asciende a 190 millones de euros.

CONCESIONES Y SERVICIOS	Grupo SANJOSE		
	Jun. 19	Jun. 18	Variac.(%)
Importe neto de la cifra de negocios (INCN)	24.649	24.687	-0,2%
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	1.768	1.524	16,0%
Margen EBITDA	7,2%	6,2%	
Resultado neto de explotación (EBIT)	1.428	1.182	20,8%
Margen EBIT	5,8%	4,8%	
Resultado antes de impuestos	3.166	3.312	-4,4%

#### 2.4. Período medio de pago a proveedores

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, no se han producido variaciones relevantes en el período medio de pago del Grupo a sus proveedores. Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha pagado a sus proveedores con un período medio de pago ponderado de aproximadamente 44 días. Esta cifra se encuentra dentro del período medio legal establecido por la Ley 15/2010 que es de 30 días, ampliados a 60 días en aquellos casos con pactos entre las partes.

Una cifra significativa de las operaciones del Grupo es con clientes públicos, tales como Estados, Comunidades Autónomas, Ayuntamientos, Corporaciones Locales y otros organismos públicos, quienes proceden a liquidar sus obligaciones de pago en plazos que en ocasiones exceden lo establecido en la Legislación. Debido a estas circunstancias, en el Grupo existen pagos puntuales a proveedores que pudieran exceder los plazos legales establecidos. No obstante, el Grupo aplica las prácticas habituales del sector, pudiendo considerarse una razón objetiva y no de carácter abusivo conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2004.

### 3. Liquidez y recursos de capital

#### Liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses.

La tesorería se dirige de manera centralizada, con la finalidad de conseguir la máxima optimización de los recursos, a través de sistemas de "cash pooling". En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, la posición neta de tesorería del Grupo ha variado de la siguiente manera:

DETALLE DE LA POSICIÓN NETA DE TESORERÍA	Jun. 19		Dic. 18		Variac.
	Importe	%	Importe	%	
Otros activos financieros corrientes	71.377	24,3%	58.166	17,0%	22,7%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	222.345	75,7%	283.434	83,0%	-21,6%
<b>Total posiciones activas</b>	<b>293.722</b>	<b>100%</b>	<b>341.600</b>	<b>100%</b>	<b>-14,0%</b>
Deuda financiera no corriente	213.899	77,8%	252.084	79,2%	-15,1%
Instr. financieros derivados pasivos no corrientes	259	0,1%	351	0,1%	-26,2%
Deuda financiera corriente	60.705	22,1%	65.759	20,7%	-7,7%
<b>Total posiciones pasivas</b>	<b>274.863</b>	<b>100%</b>	<b>318.194</b>	<b>100%</b>	<b>-13,6%</b>
<b>POSICIÓN NETA DE TESORERÍA</b>	<b>18.859</b>		<b>23.406</b>		<b>-19,4%</b>

La posición neta de tesorería a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 es positiva, por importe de 18,9 millones de euros, frente a los 23,4 millones de euros existentes a cierre del ejercicio 2018.

Dentro de la deuda financiera a 30 de junio de 2019, se incluye la financiación de proyectos sin recurso al Grupo SANJOSE por importe de 75,9 millones de euros.

#### Recursos de capital

El Grupo estima que durante el ejercicio 2019 se llevará a cabo la ejecución de los warrants que tiene actualmente emitidos la sociedad dominante y, en consecuencia, los actuales acreedores financieros de procederán a capitalizar el importe íntegro de la deuda financiera, que a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 113,6 y 111,4 millones de euros.

Adicionalmente, no se estima que se produzca ningún otro cambio en la estructura de fondos propios y deuda, o en el coste relativo a los recursos de capital durante el ejercicio 2019. Por otro lado, dado que el objetivo de la entidad pasa por tratar de reducir la deuda, esto supondrá una disminución de la proporción de la misma sobre los fondos propios.

#### Obligaciones contractuales futuras

Las principales obligaciones a las que está expuesto el Grupo son las derivadas de los contratos de financiación, así como las obligaciones intrínsecas de los contratos de construcción y servicio con los clientes. No hay compromisos futuros de inversión o compra de activos por montos significativos.

#### 4. Principales riesgos e incertidumbres

El Grupo desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes tipos y niveles de riesgo. Para evitar posibles pérdidas a sus accionistas, y posibles daños a sus clientes, el Grupo dispone de una función de gestión de riesgos a través de la cual: i) identifica; ii) mide; iii) controla; iv) monitoriza y, v) evalúa, los distintos tipos de riesgo desde una perspectiva integrada y global.

#### Riesgos operativos

Los principales riesgos derivados de la actividad del Grupo son el de mercado (los relativos a la suficiencia de la demanda de servicios y productos), el regulatorio y político, el laboral, medioambiental, mantenimiento de la calidad y adecuación a lo establecido en el marco contractual con clientes, etc.

En la fase de aceptación de proyectos, y al objeto de poder garantizar su realización de acuerdo a los parámetros contractuales establecidos, con unos parámetros de máxima calidad, garantizando la satisfacción del cliente y cumpliendo los niveles de rentabilidad mínima exigida, se hace un estudio individualizado de cada proyecto.

Así mismo, el Grupo posee un Departamento Jurídico Internacional y Fiscal, que analizan las posibles repercusiones de los diferentes marcos normativos en la actividad del Grupo, el marco fiscal, etc., dada su creciente presencia internacional, como manera de evitar riesgos derivados de normativas locales.

### **Riesgos financieros**

Debido a su actividad habitual, el Grupo presenta los siguientes riesgos derivados de los derechos de cobro y obligaciones de pago que surgen en sus transacciones:

- **Riesgos de tipo de interés:** riesgo al que se encuentra expuesto la Sociedad, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras (detallado en la memoria). Adicionalmente, la Dirección Financiera del Grupo SANJOSE, del que la Sociedad forma parte, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, formaliza contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que protegen a las sociedades del grupo ante futuras y previsibles subidas de tipos en aquellos casos que considera necesarios.
- **Riesgos de tipo de cambio:** la política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro podrían presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.
- **Riesgo de crédito:** el control de los créditos comerciales fallidos se afronta a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes del Grupo, tanto al comienzo de la relación con los mismos como durante la duración del contrato, evaluando la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y revisando los importes estimados recuperables de aquéllos que se consideran como de dudoso cobro.
- **Riesgo de liquidez:** tratado en la Nota 3 de este informe de gestión consolidado.

### **5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre**

Con fecha 29 de julio de 2019, el pleno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado provisionalmente por unanimidad el proyecto urbanístico "Madrid Nuevo Norte", que desarrollará la sociedad "Distrito Castellana Norte, S.A.", en la que el Grupo participa en un 24,46%, con lo que se cierra el último trámite administrativo municipal de la fase de planeamiento, a la espera de la aprobación definitiva, sobre la cual se debe pronunciar la Comunidad de Madrid en los próximos 4 meses.

Adicionalmente, no existen hechos posteriores al 30 de junio de 2019 que pudieran tener repercusión en los estados financieros resumidos consolidados y notas explicativas del Grupo correspondientes al período semestral finalizado el 30 de junio de 2019.

## **6. Información sobre la evolución previsible**

El cambio de tendencia en el ciclo económico de España durante los últimos ejercicios, junto con las previsiones de crecimiento para los ejercicios 2019 y 2020, hace pensar que la economía nacional en 2019 y 2020 mantendrá la senda de recuperación iniciada, dentro de un marco de crecimiento contenido mundial.

El Grupo ha centrado su actividad en torno a la construcción y la prestación de servicios, aunque sin dejar de lado las oportunidades inmobiliarias, relacionadas con los activos inmobiliarios que posee.

Las principales líneas de actuación del plan de negocio del Grupo son:

- Mantenimiento del nivel de contratación en territorio nacional.
- Continuación de la actividad internacional, a través de una diversificación geográfica, y por línea de negocio:
  - o Aprovechando el valor adquirido en países en los que tiene presencia (Adu Dhabi, Chile, México, etc.) para incrementar su presencia.
  - o Aprovechando nuevas posibilidades de expansión.

En los últimos ejercicios, el Grupo ha ido incrementando y consolidando, no solamente la cifra de actividad, sino también, la cifra de cartera, situándose a 30 de junio de 2019 en un total de 2.007 millones de euros.

El Grupo posee una cartera razonablemente diversificada, tanto por tipo de negocio/actividad como geográficamente hablando, lo que asegura la estabilidad orgánica se Grupo, previendo mantener el tamaño medio de los proyectos, intentando aprovechar las oportunidades de licitación pública, tanto en territorio nacional como en los países extranjeros, sobre todo en aquellos en los que tiene presencia y *expertise*.

No se estima, con base en la información disponible a la fecha, que a corto/medio plazo el Grupo SANJOSE vaya a enfrentarse a situaciones de riesgo y/o incertidumbre sustancialmente distintas a las ya habidas en el ejercicio 2018 y primer semestre del 2019.

## **7. Actividades de I+D+i**

Grupo SANJOSE, consciente de la importancia que representan las actividades de Investigación, Desarrollo e Innovación para la competitividad empresarial y éxito del Grupo, aspira a ser un referente en el desarrollo tecnológico. El tipo de actividades desarrolladas por Grupo SANJOSE exige una innovación continua, tanto por la evolución de la tecnología que rodea a los proyectos como por la estrategia del Grupo, que apuesta por la introducción en nuevos mercados que demanden un alto valor añadido y una especialización técnica muy elevada.

Las cuestiones relativas al I+D+i, se encuentran ampliamente desarrolladas en el Informe de información no financiera y diversidad de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes relativo al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018, elaborado por el Grupo y adjunto a las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018.

## **8. Adquisición y enajenación de operaciones propias**

El Grupo SANJOSE no tenía acciones en autocartera a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018, ni ha efectuado operaciones con acciones propias durante dichos ejercicios.

## 9. Otra Información relevante

### Información bursátil

Las acciones de Grupo SANJOSE cotizan en el mercado continuo de la Bolsa de Madrid. A continuación, se muestran los principales indicadores y evolución de la acción:



	2019 hasta el 25/07	2018
Capitalización * (Miles de Euros)	562.478	299.120
Nº de acciones (x 1.000)	65.028	65.028
Precio cierre período (euros)	8,6500	4,6000
Último precio período (euros)	8,6500	4,6000
Precio máximo período (euros)	9,3300	6,0900
Precio mínimo período (euros)	4,5850	3,2400
Volumen (miles de acciones)	28.628	33.614
Efectivo (miles de euros)	201.047	149.388

\* La capitalización se calcula con acciones admitidas a cotización y no incluye acciones emitidas procedentes de ampliaciones que no han sido todavía admitidas a cotización

Fte.: Bolsas y Mercado Españoles (BMEX)

### Política de dividendos

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

### **Propuesta de distribución del resultado**

Los Administradores de la sociedad dominante han propuesto a la Junta General de Accionistas la distribución del beneficio del ejercicio 2018, por importe de 490 miles de euros, a compensar "Resultados negativos de ejercicios anteriores", habiéndose aprobado en la Junta General de Accionistas el día 27 de junio de 2019.

### **10. Estado de información no financiera**

Conforme a la nueva Ley 11/2018 sobre información no financiera y diversidad a través de la cual se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad (procedente del Real Decreto-Ley 18/2017), la información de esta naturaleza se encuentra desarrollada en el Estado de información no financiera consolidado de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes relativo al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018, adjunto a cuentas anuales consolidadas de la sociedad dominante.

## Firma de los Administradores

Los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 de "Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes", integradas por el balance de situación resumido consolidado a 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de ingresos y gastos reconocidos resumidos consolidados y el estado de flujos de efectivo resumidos consolidados, así como las Notas Explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, y el Informe de Gestión Consolidado adjunto, extendidos en 64 folios de papel común impresos por una cara, han sido elaborados por el Consejo de Administración de "Grupo Empresarial San José, S.A." con fecha 30 de julio de 2019.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de "Grupo Empresarial San José, S.A." abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

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

En prueba de su conformidad, los Consejeros asistentes a la reunión firman a continuación:

---

D. Jacinto Rey González

---

D. Jacinto Rey Laredo

---

D. Sunil Kanoira

---

D. Enrique Martín Rey

---

D<sup>a</sup>. Altina de Fátima Sebastián González

---

D. Ramón Barral Andrade

---

D. José Manuel Otero Novas

---

D. Roberto Alvarez Álvarez

---

D. Javier Rey Laredo

---

D. Nasser Homaid Salem Ali Alderei

---

D. Guillermo E.Nielsen

Los Consejeros Sres.D.Sunil Kanoira, D.Roberto Álvarez Álvarez, D.Guillermo E.Nielsen y D. Nasser Homaid Salem Ali Alderei no han asistido a la reunión, no habiendo manifestado ningún tipo de discrepancia al respecto de la formulación de la presente información financiera.

Los Sres.D.Jacinto Rey González. y D.Javier Rey Laredo han asistido a la reunión del consejo vía telemática, a través de videoconferencia.

---

El Secretario del Consejo de Administración