



9 de septiembre de 2015

Asunto: Contestación a su escrito de fecha 20 de agosto de 2015, con número de salida 2015/12374 relativo a información sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 de Banco Santander, S.A.

Muy Sres. Nuestros:

En relación con su escrito de fecha 20 de agosto pasado (registro de salida 2015/12374) procedemos seguidamente a dar respuesta a cada una de las cuestiones planteadas en el mismo:

1. *De acuerdo con la nota 3 de la memoria consolidada, el 23 de diciembre de 2014, la entidad adquirió el 19,07% de Metrovacesa, S.A. de tal forma que su porcentaje de participación ha alcanzado el 55,89%, pasando a ostentar el control de dicha entidad.*

Como consecuencia del registro provisional de la combinación de negocios la entidad ha reconocido una plusvalía en la adquisición" por importe de 160 millones de euros, determinada a partir de los valores razonables provisionales de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de la combinación de negocios.

Tal y como se indica en la citada nota, los valores están basados en la información disponible a la fecha y son susceptibles de modificación durante los próximos 11 meses, de acuerdo con lo establecido en la NIIF 3.

- 1.1. *De acuerdo con el párrafo B64 n) de la NIIF 3 Combinaciones de negocios desglose: (i) la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en la que se ha reconocido la "plusvalía en la adquisición" y (ii) una descripción de las razones por las que la transacción dio lugar a una ganancia.*

- 1.2. *De acuerdo con el párrafo B64 p) de la NIIF 3, indique la partida del estado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en la que está reconocido el resultado de valorar nuevamente a valor razonable la participación en el patrimonio de la adquirida mantenida por la adquirente antes de la combinación de negocios. Y de conformidad con los párrafos 59 y 63 de la NIIF 3, y 57, 59, 91 y B4 de la NIIF 13 Valoración del valor razonable, señale la metodología de valoración y principales datos utilizados, y en qué medida se han tenido en cuenta, para determinar el valor razonable de la participación mantenida con anterioridad, los inputs procedentes de la transacción por la que se adquirió el 19,07% adicional.*

- 1.3. *De acuerdo con el párrafo B67 (a) de la NIIF 3, indique: (i) las razones por las que la contabilización inicial de la combinación de negocios está incompleta; y (ii) los activos,*

pasivos, participaciones en el patrimonio o partidas de la contraprestación para las que la contabilización inicial está incompleta.

Tal y como se indica en la Nota 3, al 31 de diciembre de 2013 el Grupo mantenía una participación del 36,82% en el capital de Metrovacesa, S.A. Con fecha 23 de diciembre de 2014 adquirió a Bankia, S.A. el 19,07% que ésta poseía en Metrovacesa, S.A. por importe de 98,9 millones de euros, de tal forma que su porcentaje de participación alcanzó el 55,89% y pasó a ostentar el control de dicha entidad. La combinación de negocios por etapas fue contabilizada por el Grupo conforme a lo establecido en la NIIF 3, aplicando adicionalmente lo establecido en los párrafos 41 y 42 de dicha norma que requieren valorar la participación previamente tenida por su valor razonable y el registro de la ganancia o pérdida resultante en el resultado del período.

Dicho valor razonable fue determinado por el Grupo a partir de la valoración efectuada, a dichos efectos, por un experto independiente.

La metodología de valoración aplicada por el experto independiente (Triple NAV) consistió en calcular el valor de Metrovacesa a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. Dicha valoración tomó como inputs los estados financieros de Metrovacesa y otra información relevante facilitada por la compañía tal como las valoraciones independientes de las existencias e inversiones inmobiliarias, principal componente de dicha compañía. Dichas valoraciones a su vez habían sido determinadas aplicando principalmente los métodos de capitalización de rentas netas (para activos en rentabilidad) y el método residual, estático y dinámico (principalmente para suelos y obras en curso).

Teniendo en cuenta las circunstancias en que se produjo la transacción de adquisición del 19,07% de Metrovacesa – la desinversión se enmarcó dentro del plan de reestructuración del Grupo BFA Bankia, aprobado por las autoridades españolas y europeas en noviembre de 2012, que obligaba a Bankia a la venta de los activos no estratégicos-, el Grupo concluyó que se cumplían los requisitos recogidos en el párrafo B4 de la NIIF 13, y por lo tanto el precio de la transacción no debía ser utilizado como principal input para la valoración de la participación previamente tenida.

El Grupo tomó como referencia de valor para la contabilización de la combinación de negocios el rango bajo de la valoración inicial estimada por el experto independiente (1,35 – 1,50 euros/acción), registrando un importe neto de 17 millones de euros en el capítulo “Diferencia negativa en combinaciones de negocio” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, correspondiente al neto de la plusvalía de 160 millones de euros obtenida en la adquisición -consecuencia de la adquisición del 19,07% de Metrovacesa a un precio inferior a su valor razonable- y la pérdida de 143 millones de euros derivada de la puesta a valor razonable de la participación previa tenida.

Por último, los administradores consideraron que la contabilización inicial de la combinación de negocios estaba incompleta debido a que a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas no se había obtenido el informe definitivo de valoración de Metrovacesa realizado por el experto independiente. Dicho informe se obtuvo con fecha 10 de marzo de 2015 y en el mismo se fijaba una valoración de 1,45 euros/acción, valor que se encontraba en la media del rango estimado de valoración utilizado en la contabilización provisional efectuada al cierre del ejercicio.

2. *La nota 27 de la memoria consolidada incluye la información sobre la situación fiscal de la entidad; no obstante, de acuerdo con el párrafo 81 e) y g) de la NIC 12 Impuesto sobre las ganancias y con el Statement de ESMA donde se declaran las prioridades comunes para los estados financieros de 2014 deberá indicar:*

2.1. La cuantía y fecha de validez, si la tuvieran, de cualesquiera diferencias temporarias deducibles, pérdidas o créditos fiscales para los cuales no se hayan reconocido activos por impuestos diferidos en el balance.

El Grupo no ha reconocido activos por impuesto diferido respecto de pérdidas fiscales, deducciones por inversiones y otros incentivos por aproximadamente 2.000 millones de euros cuya aplicación está sujeta, entre otros requisitos, a límites temporales, que expiran en su mayor parte antes de 2023, siendo 2029 el último de los plazos de compensación; asimismo, no ha reconocido determinadas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas y deducciones para los que actualmente, no existe plazo legal de compensación por un importe aproximadamente de 5.200 millones de euros.

2.2. Con respecto a cada tipo de diferencia temporaria, y con respecto a cada tipo de pérdidas o créditos fiscales no utilizados: (i) el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos en el balance, para cada uno de los ejercicios sobre los que se informa; y (ii) el importe de los gastos o ingresos por impuestos diferidos reconocidos en resultados, si este no resulta evidente de los cambios reconocidos en el balance.

A continuación se incluye la información requerida:

7

Millones de euros	Saldo a 31 de diciembre de 2013	(Cargo) / Abono en la cuenta de resultados	Diferencias de conversión de saldos en moneda extranjera y otros conceptos	(Cargo) / Abono en la reserva de valoración de activos y pasivos	Adquisiciones (netas) del ejercicio	Saldo al 31 de diciembre de 2014
Impuestos diferidos activos	21.193	36	194	21	720	22.164
- BINS y deducciones	5.671	(392)	115	-	256	5.650
-Diferencias temporarias	15.522	428	79	21	464	16.514
<i>de las que Monetizables</i>	7.902	406	14	122	-	8.444
Impuestos diferidos pasivos	(1.825)	(1.290)	(328)	(527)	(557)	(4.527)
-Diferencias temporarias	(1.825)	(1.290)	(328)	(527)	(557)	(4.527)
Total	19.368	(1.254)	(134)	(506)	163	17.637

Millones de euros	Saldo al 31 de diciembre de 2012	(Cargo) / Abono en la cuenta de resultados	Diferencias de conversión de saldos en moneda extranjera y otros conceptos	(Cargo) / Abono en la reserva de valoración de activos y pasivos	Adquisiciones (netas) del ejercicio	Saldo al 31 de diciembre de 2013
Impuestos diferidos activos	20.987	1.315	(493)	(616)	-	21.193
- BINS y deducciones	7.719	(488)	(1.560) (*)	-	-	5.671
-Diferencias temporarias	13.268	1.803	1.067 (*)	(616)	-	15.522
Impuestos diferidos pasivos	(2.603)	165	259	361	(7)	(1.825)
-Diferencias temporarias	(2.603)	165	259	361	(7)	(1.825)
Total	18.384	1.480	(234)	(255)	(7)	19.368

(*) Incluye la reclasificación de créditos fiscales por bases imponibles negativas a diferencias temporarias monetizables por la aplicación del Real Decreto-Ley 14/2013 de 27 de noviembre.

Millones de euros	Saldo al 31 de diciembre de 2011	(Cargo) / Abono en la cuenta de resultados	Diferencias de conversión de saldos en moneda extranjera y otros conceptos	(Cargo) / Abono en la reserva de valoración de activos y pasivos	Adquisiciones (netas) del ejercicio	Saldo al 31 de diciembre de 2012
Impuestos diferidos activos	18.494	2.217	(28)	326	(22)	20.987
-BINS y deducciones	5.901	1.953	(135)	-	-	7.719
-Diferencias temporarias	12.593	264	107	326	(22)	13.268
Impuestos diferidos pasivos	(2.865)	236	197	(201)	30	(2.603)
-Diferencias temporarias	(2.865)	236	197	(201)	30	(2.603)
Total	15.629	2.453	169	125	8	18.384

3. En la nota 16 de la memoria consolidada la entidad desglosa el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2014 que asciende a 6.366 millones de euros. De acuerdo con el párrafo 97 de la NIIF 13 Valoración del valor razonable desglose la siguiente información:

3.1. El nivel en la jerarquía de valor razonable en el que se clasifican dichas valoraciones.

3.2. En relación con las valoraciones clasificadas en los niveles 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable, una descripción de la técnica o técnicas de valoración y las variables empleadas.

Las valoraciones son efectuadas por expertos independientes. El Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La metodología empleada en la obtención del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, se determina en función de la situación del activo; así para inmuebles pendientes de arrendamiento, las valoraciones se realizan conforme al método de comparación y para inmuebles en régimen de arrendamiento las valoraciones se realizan fundamentalmente conforme al método de actualización de rentas y, excepcionalmente, por el método de comparación.

- En el método de comparación, entre otros aspectos, se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes se obtienen precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles. Las valoraciones efectuadas con este método se consideran como Nivel 2.

- El método de actualización de rentas, consiste en la actualización de los flujos de caja que se estiman a lo largo de la vida útil del inmueble teniendo en cuenta factores que pueden afectar a su cuantía y a su obtención efectiva, tales como: (i) los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables; (ii) la ocupación actual y probabilidad de ocupación futura; (iii) la morosidad actual o previsible de los cobros. Las valoraciones efectuadas con este método se consideran como Nivel 3, al utilizar inputs no observables, tales como la ocupación actual y probabilidad de ocupación futura y/o la morosidad actual o previsible de los cobros.

Al 31 de diciembre de 2014, el 75,5% de las inversiones inmobiliarias del Grupo se encontraban arrendadas.

4. *De acuerdo con la nota 12 de la memoria consolidada el valor en libros de los activos no corrientes en venta asciende a 5.376 millones de euros, que se valoran, tal y como se indica en la nota 2, al menor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en libros.*

Cuando la entidad valora un activo mantenido para la venta al valor razonable menos costes de venta de conformidad con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas, esta debe considerarse como una valoración no recurrente de acuerdo con la NIIF 13. Consecuentemente, tal y como establece el párrafo 97 de dicha NIIF, para las valoraciones no recurrentes desglose la siguiente información:

- 4.1. *La valoración del valor razonable al cierre del ejercicio y los motivos de la valoración.*
- 4.2. *El nivel en la jerarquía de valor razonable en el que se clasifican las valoraciones.*
- 4.3. *En relación con las valoraciones clasificadas en los niveles 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable, una descripción de la técnica o técnicas de valoración y las variables empleadas.*
- 4.4. *Si el mejor y mayor uso del activo difiere de su uso actual, indique este hecho y el motivo por el que se ha empleado el activo de un modo que difiere de su mejor y mayor uso.*

Los valores en libros de los activos no corrientes en venta procedentes de adjudicaciones o recuperaciones se muestran en la Nota 12 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Tal y como se explica en la Nota 2.i de la mencionadas cuentas anuales consolidadas *“con posterioridad a su reconocimiento inicial el Grupo valora sus activos no corrientes al menor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en libros. En el caso de activos inmobiliarios adjudicados ubicados en España determina su valor teniendo en consideración la tasación en el momento de adjudicación y el período de permanencia de cada activo en balance. La valoración de los activos inmobiliarios en construcción se realiza considerando la situación actual del inmueble y no considerando el valor final”*. Este método de valoración sigue lo establecido en el Anexo IX de la Circular 4/2004 de Banco de España.

Adicionalmente, tal y como se recoge en la mencionada Nota 2.i de las cuentas anuales consolidadas *“al objeto de contrastar al cierre de cada ejercicio que la valoración efectuada con los anteriores criterios no difiere de su valor razonable, el Grupo solicita una valoración realizada por un experto independiente.”* De esta manera el Grupo cumple, a su vez, con lo establecido por la NIIF5.

Al 31 de diciembre de 2014 el valor razonable menos costes de venta de los activos no corrientes en venta excedía de su valor en libros en 488 millones de euros, si bien dicha plusvalía no podía ser reconocida en balance puesto que, tal y como recoge el párrafo 21 de la NIIF 5 *“la entidad reconocerá una ganancia por cualquier incremento posterior derivado de la medición del valor razonable menos los costes de venta, aunque sin superar la pérdida por deterioro acumulada que haya sido reconocida...”*.

La valoración de la cartera de activos no corrientes en venta realizada por el experto independiente se ajusta a los "Appraisal and Valuation Standards" publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y los Estándares Internacionales de Valoración publicados por el International Valuation Standard Committee (IVSC) cumpliendo con lo requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE") en relación con la estimación del valor razonable de activos materiales y del valor en uso de activos financieros.

La metodología RICS, internacionalmente reconocida, se considera adecuada para este tipo de valoraciones, ya que recoge la situación actual de mercado e, implícitamente, los requisitos de TIR (tasa interna de rentabilidad) de un potencial inversor.

El valor de la cartera se ha determinado como suma de los valores de los elementos individuales que componen la cartera, sin considerar ninguna agrupación total o en lotes a efectos de corregir los valores individuales.

La valoración de la cartera de activos no corrientes en venta a 31 de diciembre de 2014 se realiza aplicando, fundamentalmente, los siguientes modelos a partir de los últimos valores de tasación disponibles los cuales son corregidos en función de una serie de variables macroeconómicas y de mercado inmobiliario, según se presenta a continuación:

- Modelo de Valor de Mercado según Series de Evolución de Valores Medios de Mercado (M-Ser) - Metodología utilizada en la actualización de viviendas, aparcamientos, oficinas, locales comerciales y naves polivalentes. Se estima el valor de mercado actual de los inmuebles en base a la proyección del último valor de tasación disponible, mediante un coeficiente de actualización calculado en base a las series históricas de valores medios de mercado (exclusivamente precios de venta) distinguiendo por ubicación y tipología del bien. Las valoraciones efectuadas con este método se consideran como Nivel 2.

- Modelo de Valor de Mercado según Series de Evolución de Valores Medios de Mercado de Fincas Rústicas (M-INE) - Metodología utilizada en la actualización de Fincas Rústicas. Se emplea un método que por procedimientos estadísticos aplicados a la base de datos de precios de la tierra de cultivo publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) estima el posible valor de mercado actual de las fincas rústicas. La base de datos de precios de la tierra de cultivo publicados por el INE, se elabora a partir de los datos del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Las valoraciones efectuadas con este método se consideran como Nivel 2.
- Modelo de Valor de Mercado según la Evolución estadística de los Valores de Suelo (M-Ter) - Metodología utilizada en la actualización de suelos no rústicos. Se estima el valor de mercado actual en base a la proyección del último valor de tasación disponible, aplicando un coeficiente de actualización calculado mediante series estadísticas de la evolución de las repercusiones medias de suelos en distintas fases de desarrollo urbanístico distinguiendo por ubicación y tipología del bien. Las valoraciones efectuadas con este método se consideran como Nivel 3, al utilizar inputs no observables, tales como las series estadísticas de la evolución de las repercusiones medias de suelos en distintas fases de desarrollo urbanístico.

Al 31 de diciembre de 2014, el 35,2% de los activos no corrientes en venta correspondían a suelos no rústicos.

Por último le confirmamos que el uso actual es el mejor uso que se puede conceder a los activos no corrientes en venta que el Grupo posee en sus libros consolidados a 31 de diciembre de 2014 pues su venta es altamente probable que tenga lugar, en las condiciones en las que tales activos se encuentran actualmente.

5. *De cara a la elaboración de las cuentas anuales de ejercicios futuros, se le recuerda que de acuerdo con el párrafo 31 de la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, se debe desglosar por separado los flujos de efectivo correspondientes a los intereses recibidos y pagados.*

Tal y como se detalla en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014, éstas fueron formuladas por los administradores del Banco de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y tomando en consideración la Circular 4/2004 del Banco de España así como la normativa mercantil aplicable al Grupo.

En este sentido, el Estado de flujos de efectivo incluido por el Grupo en sus cuentas anuales de 31 de diciembre de 2014, se corresponde con el modelo contenido en el Anejo III de la Circular 4/2004 de Banco de España, el cual no incluye la apertura entre los intereses recibidos y pagados, más allá de los pagos correspondientes a Pasivos subordinados, que sí son desglosados dentro de los Flujos de efectivo de la actividades de financiación. Adicionalmente les informamos que no existen diferencias significativas entre los intereses recibidos y pagados y aquellos registrados en

la cuenta de resultados. En caso de que esta circunstancia se viese modificada, incluiríamos en las cuentas anuales de ejercicios futuros el correspondiente desglose.

~