

22 de septiembre de 2014

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados
Calle Edison, 4-6ª planta
28006 Madrid

Muy señores nuestros:

Por medio de la presente, y dentro del plazo legal conferido, pasamos a responder a todas las cuestiones incluidas en su requerimiento sobre cierta información incluida en las cuentas anuales de Renta Corporación Real Estate, S.A. (individuales y consolidadas) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013.

Para una mayor claridad, la contestación a su requerimiento la proporcionaremos siguiendo el orden de las cuestiones planteadas en el mismo.

1. En la nota 11 de la memoria consolidada se indica que el valor en libros de las existencias es de 145,2 millones € que se desagregan en terrenos y solares (133,6 millones €), edificios adquiridos para su rehabilitación (19,7 millones €), opciones de compra (0,5 millones €) y provisiones (8,6 millones €).

La pérdida por deterioro de valor de las existencias se ha determinado con base en las valoraciones y tasaciones realizadas por expertos independientes, así como por ofertas no vinculantes sobre determinados activos realizadas por terceros independientes. En concreto, las valoraciones del ejercicio 2013 se han realizado por CoreSolutions, S.L. y se han efectuado en consonancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados.

Debido a la relevancia de la partida de existencias en el balance consolidado (95,3% del total del activo), deberán facilitar la siguiente información:

- 1.1. Fecha de emisión de los correspondientes informes de valoración, señalando si contienen algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones y facilitando una descripción de los métodos de valoración e hipótesis clave empleados en la determinación del valor neto realizable de cada tipo de existencias (diferenciando entre terrenos y solares y edificios adquiridos para rehabilitación).

Además, deberá desglosarse si las citadas tasaciones han incluido a la totalidad de los activos del grupo o únicamente a una muestra, en cuyo caso deberá detallarse el porcentaje de activo tomados en consideración en la citada muestra.

- 1.2. Indique si los valores asignados a cada hipótesis clave reflejan la experiencia pasada o, en su caso, si son uniformes con las fuentes de información externas y, si no lo fueran, cómo y por qué difieren de la experiencia pasada o de las fuentes de información externa. Además, realicen una comparación entre las hipótesis seguidas por el valorador en el ejercicio 2012 (Knight Frank) y las empleadas por CoreSolutions, S.L. en 2013 y detallen las principales diferencias y su impacto en la valoración.
- 1.3. Aporten un análisis de sensibilidad sobre las principales hipótesis realizadas en la valoración y el efecto que tendría sobre el valor neto realizable de las existencias y la necesidad de realizar deterioros adicionales.

- 1.4. Desglose por zonas geográficas los terrenos y solares y los edificios adquiridos para su rehabilitación, indicando para cada uno de ellos su coste de adquisición, deterioro, valor neto contable y valor neto realizable, al 31 de diciembre de 2013 y 2012. La información sobre los terrenos y solares, a su vez, deberá aportarse distinguiendo entre el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.**

Responderemos de forma conjunta a lo requerido en los puntos 1.1 a 1.4 anteriores, dado que la información solicitada en los mismos está muy relacionada.

Tal y como se indica en las Notas 3.8 y 11 b) de la memoria de las cuentas anuales consolidadas de Grupo Renta Corporación correspondientes al ejercicio 2013, *las valoraciones de las existencias se han efectuado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados.*

Todas las valoraciones se realizaron con el objetivo de actualizar el valor contable de las existencias al 31 de diciembre de 2013. Las mismas fueron llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente CoreSolutions, S.L., que aplicó su propia metodología de valoración, certificada según ISO 9001 e ISO 14001 y en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) detallados en la 8ª edición de su Libro Rojo. El informe es de fecha 13 de diciembre de 2013, firmado por D. Pascual Ruiz Zamora (MIRCS 6514182, con más de 15 años de experiencia en el sector de las valoraciones) y se efectuó sobre existencias cuyo valor a diciembre de 2013, según dicho tasador, era de 148.828 miles de euros. No obstante, el valor neto contable de dichas existencias valoradas al 31 de diciembre de 2013 era de 141.376 miles de euros, sobre un total de 144.689 miles de euros, representando por tanto un 97,7% del valor neto contable de las mismas a dicha fecha. Para el resto de activos no tasados, Grupo Renta Corporación utilizó como medida de referencia contratos de arras o precios de venta de fincas en condiciones similares.

Según la definición actualizada del "Red Book 8ª edición", el valor de mercado "*es el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*"

La **Metodología** utilizada para la diferente tipología de activos fue la siguiente:

1) Viviendas libres

Se utilizó el "Método de Comparación", que consiste en aplicar una serie de coeficientes al inmueble a valorar que permiten estimar su valor por comparación con otras operaciones de compra venta documentadas de inmuebles similares en la misma zona.

2) Activos de patrimonio en rentas

Se aplicó el método de "Actualización de Rentas", basado en el descuento de flujos de caja futuros en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro a una tasa de actualización determinada.

- Tasa de actualización del 3% al tratarse de activos finalizados. En este caso, se considera un coste de capital libre de riesgo del 1% (deuda pública alemana) y se le aplica una "prima de riesgo" del 2%, equivalente a la rentabilidad mínima para el mercado de alquiler en fincas mixtas de rentas antiguas / rentas actualizadas como son los inmuebles objeto de la valoración.,
- Se actualizaron las rentas para cada edificio individualmente en función de la vida útil restante del mismo.
- Se aplicó una corrección de renta trascurrido un cierto periodo ("term and reversion") para adecuar las rentas a la situación real de mercado. Esta corrección es especialmente significativa en el caso de edificios con alquileres de renta antigua.
- Las rentas utilizadas son siempre netas, una vez deducidos todos los gastos a cargo de la propiedad.
- Se consideró una reforma integral del edificio a los 25 años (mitad de su vida útil en renta).

- Las proyecciones se realizan para un período de 50 años. El modelo de proyecciones no tiene en cuenta el valor residual ya que se considera que, una vez transcurridos los 50 años del estudio más la vida ya consumida del bien, la finca necesitará de una profunda reforma que absorbería un incierto valor futuro a día de hoy.
- Asimismo, se considera una ocupación media del 85%, con una proporción de renta antigua / renta actualizada del 50% que se va corrigiendo hasta un 0% transcurridos 10 años.

3) Suelos

Se aplicó el método "Residual Dinámico", consistente en determinar el valor futuro de venta de los productos acabados descontando los flujos a la actualidad, restando todos los costes de urbanización, promoción, comercialización y financiación en el momento en que se van produciendo:

- Para la determinación del precio del producto acabado se utilizaron métodos de comparación por zona y tipo de vivienda.
- La tasa de actualización se consideró al 5% al recurrir a financiación externa para la promoción. Se considera un coste de capital libre de riesgo del 1% (deuda pública alemana) y se le aplica una "prima de riesgo" equivalente a la rentabilidad media en el momento actual para los proyectos de promoción que estimamos en un 4%.
- Para conocer los costes de urbanización y promoción se utilizaron las tablas ITEC y las Normas Técnicas NTE.
- Para determinar el coste de comercialización se partió de la experiencia de comercialización de promociones previas desarrolladas y la de Grupo Renta Corporación.

En los suelos que se encuentran en trámite de gestión urbanística y cuyo proceso de transformación no ha finalizado, CoreSolutions ha aplicado igualmente el Método residual dinámico en su valoración, puesto que de la tramitación pendiente no cabe esperar ningún cambio en la calificación de los mismos o en los parámetros urbanísticos que se han tenido en cuenta para su valoración, por lo que se espera la consolidación de todos los suelos como suelos urbanos.

La **información utilizada** de partida para la valoración de activos fue:

- Información de carácter jurídico y legal proporcionada por los profesionales de Renta Corporación.
- Información contable y administrativa proporcionada por Renta Corporación.
- Información de carácter público (Registro de la Propiedad, Catastro, y Normativas Municipales).
- Información de carácter técnico (Planos de ubicación, calificaciones urbanísticas, usos permitidos, fotografías de los activos, cuadros de precios de inmuebles arrendados...).

También se llevó a cabo un trabajo de investigación por parte de los profesionales de CoreSolutions a través de:

- Consulta de páginas web de compra venta de bienes inmuebles.
- Estudios de precios de Organismos oficiales.
- Bases de datos de Organismos Independientes.
- Consultas verbales y presenciales en las áreas de influencia de los distintos bienes.

Todo ello fue complementado con visitas presenciales a los distintos inmuebles durante los meses de noviembre y diciembre de 2013. El carácter de las visitas fue puramente presencial, no pudiéndose identificar defectos ocultos que pudiesen afectar a los inmuebles.

Con respecto a la información técnica, urbanística y de rentabilidades, el tasador indica en su informe que:

- Consideró como veraz toda la información técnica y urbanística proporcionada por los profesionales de Renta Corporación (superficies y perímetros, calificaciones urbanísticas, usos permitidos, edificabilidades).
- Para el caso de edificios en rentabilidad se asumió la información proporcionada (verificación "in situ" de los inmuebles, verificación del estado de cobros de las diferentes rentas de alquiler, existencia de litigios en relación a los contratos de alquiler vigentes).
- Si fue verificada la titularidad real de los activos mediante la consulta de las Notas Simples de los diferentes Registros de la Propiedad.

Con respecto a la calidad constructiva de los inmuebles, menciona que:

- Asume que los activos estaban libres de cualquier defecto como pudiesen ser fallos estructurales, uso de materiales nocivos con sus correspondientes efectos a nivel de podredumbre o infección, propiedades geotécnicas y/o topográficas que impidan el desarrollo de los proyectos de edificación planificados por Renta Corporación.
- En lo referente a los aspectos medioambientales:
 - No se han llevado a cabo estudios científicos sobre posibles contaminaciones debidas a usos pasados de los inmuebles.
 - Ha constatado que no se llevara a cabo ninguna actividad industrial en ninguno de los inmuebles objeto de la valoración, por lo que de ninguna manera se está incurriendo en actividad contaminante.
 - Tuvo en cuenta el impacto del uso de los nuevos materiales y el impacto en costes de las nuevas normas de edificación referentes a sostenibilidad y eficiencia energética.
 - No tuvo constancia de declaración de interés público de ninguna de las propiedades que haya podido significar el inicio de expediente de expropiación y/o catalogación de alguno de los bienes como interés histórico-artístico.

Por todo ello, **CoreSolutions** llega concluir que a la hora de valorar las existencias, no existen vicios ocultos ni desperfectos estructurales graves, ni existe contaminación medioambiental debido a actividades pasadas y además se tuvieron en cuenta las nuevas tendencias/normas en materia de sostenibilidad a la hora de estimar costes de construcción.

Por otro lado, en relación a lo solicitado sobre la valoración de las existencias de Grupo Renta Corporación al 31 de diciembre de 2012, tal y como mencionamos en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo en dicha fecha, las mismas fueron realizadas por un experto independiente, en este caso por **Knight Frank**, que emitió su informe con fecha 13 de diciembre de 2012, aplicando como estándares de valoración los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors (Libro Rojo, Octava Edición) y de acuerdo con los Principios Generales aplicados a todas las valoraciones llevadas a cabo por su parte en España. Dicho informe fue firmado por D. Mario Lapiedra, Team Head Valoraciones RICS. Knight Frank utilizó distintas metodologías de valoración para obtener el Valor de Mercado en función de las tipologías y situación de cada uno de los activos. No obstante, las mismas fueron consistentes con las empleadas por CoreSolutions en 2013.

En el Anexo I adjunto, incluimos un cuadro comparativo con la distinta tipología de existencias, desglosando para cada una de ellas, su zona geográfica, su coste de adquisición, deterioro, valor neto contable y valor neto realizable al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Asimismo, procedemos a comparar a continuación los activos valorados al 31 de diciembre 2012 por Knight Frank con los valorados por CoreSolutions al 31 de diciembre 2013, atendiendo a la siguiente tipología:

Tipología de activo	Según tasación a diciembre 2013 (CORESOLUTIONS)	Según tasación a diciembre 2012 (KNIGHT FRANK)	Diferencia	Dif. %
Edificio en explotación	14.071	13.900	171	1,2%
Suelo urbanizable	89.201	89.652	-451	-0,5%
Suelo urbano	44.817	49.615	-4.798	-9,7%
Viviendas libres	739	-	739	100%
Total	148.828	153.167	-4.339	

Cabe recordar que ambas compañías valoradoras han utilizado en su valoración la metodología RICS mencionada anteriormente.

La diferencia más significativa se produce en la tipología de “suelo urbano” y es como consecuencia principalmente de que con fecha 5 de abril de 2011 se dictó sentencia que obligaba a Renta Corporación a devolver unas cantidades recibidas por Grupo San José más el interés legal correspondiente a una compraventa resuelta. Para hacer frente a este pago, Renta Corporación entregó dos bienes designados como “embargables”. Este hecho supuso una detracción de metros cuadrados edificables significativos. Ver mayor detalle en punto 1.7 del presente escrito.

La diferencia en “viviendas libres” se debe a que la misma no fue tasada por ningún experto independiente a 31 de diciembre de 2012. No obstante, al objeto de determinar el valor de mercado al cierre del ejercicio 2012, las mismas fueron comparadas con inmuebles de similares características al cierre de dicho ejercicio.

Por otro lado, efectuamos un análisis de sensibilidad considerando aquellas variables que pueden tener mayor impacto sobre las existencias, como son el Precio de venta, Renta de alquiler y la Tasa de descuento. Estas tres variables han sido utilizadas por el valorador en los diferentes métodos de valoración. Para el modelo de “Actualización de Rentas” hemos tenido en cuenta las rentas netas de alquiler y tasa de actualización y para el “Método Residual Dinámico”, la tasa de actualización y precio de venta del producto acabado.

Los parámetros utilizados son, para las variables “Rentas o Precio de venta”, una horquilla de valores entre el +2% y el -2%, siendo el 2% el valor medio del IPC de los últimos tres años (2011, 2012 y 2013). Para la variable Tasa de descuento, el rango utilizado ha sido de un +/- 0,5%, siendo éste la potencial desviación prevista de crecimiento del PIB español para el año 2014.

Tipo	Valor Razonable (*)	Rentas/ Precio de venta			Tasa de descuento		
		-2,0%	+2%	% Deterioro	+0,5%	-0,50%	% Deterioro
Edificio Explotación	14.071	-195	341	-0,13%	-1.934	2.279	-1,30%
Solar Urbanizable	89.201	-2.348	2.348	-1,58%	-1.153	1.185	-0,77%
Solar Urbano	44.817	-1.534	1.534	-1,03%	-1.192	1.227	-0,80%
Viviendas Libres	739	-15	15	-0,01%	0	0	0,00%
Total	148.828	-4.092	4.239	-2,75%	-4.280	4.690	-2,88%

(*) Valor razonable según informe de CoreSolutions de fecha 13 de diciembre de 2013.

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que, el deterioro potencial máximo del ejercicio 2013, teniendo en cuenta las plusvalías latentes en diferentes activos, sería aproximadamente de 4.092 miles de euros para una variación de un -2%, lo que significaría un deterioro total de un -2,75%. Y en el caso de un incremento en la tasa de descuento de 0,5%, significaría un deterioro de 4.280 miles de euros representando un 2,88% sobre el total del valor razonable valorado a 13 de diciembre de 2013.

En las bases de presentación de la memoria consolidada señalan que “la sociedad presta servicios de asesoramiento tanto en la venta como en la adquisición de activos inmobiliarios como pisos, edificios y terrenos y recibe ingresos en concepto de alquiler de sus fincas de propiedad y por el asesoramiento prestado”:

En la nota 19.2 de la memoria consolidada se incluyen unos ingresos por arrendamientos operativos por importe de 432 miles €.

A este respecto, la NIC 40: *Inversiones Inmobiliarias*, especifica en su párrafo 8.c) que un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos, se considerará inversión inmobiliaria.

1.5. Respecto a los arrendamientos donde actúe Renta Corporación o alguna entidad de su grupo como arrendador, aporten la información exigida por el párrafo 56 de la NIC 17: arrendamientos, entre otras cuestiones, una descripción general de las condiciones de los arrendamientos y el importe total de los pagos mínimos futuros del arrendamiento.

Respecto a los inmuebles arrendados, desglosen su valor contable y su valor razonable y los motivos por los cuales han considerado que deben registrarse como existencias, a pesar de lo indicado por el párrafo 8.c de la NIC 40.

Tal y como se menciona en la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas de Grupo Renta Corporación del ejercicio 2013, el Grupo *distribuye sus actividades en dos unidades de negocio: edificios y suelo*. Asimismo, se indica que *estas unidades de negocio realizan la misma actividad y aplican prácticamente el mismo proceso de negocio, consistente en la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y venta*.

Es decir, la **actividad principal del Grupo es la adquisición de activos para su transformación y posterior venta** y no con propósitos patrimonialistas. En este sentido, Grupo Renta Corporación está cumpliendo con la NIC 40 referida, donde en su párrafo 9.a) indica que *"no se consideran inversiones inmobiliarias aquellos inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal del negocio o bien que se encuentran en el proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta, por ejemplo inmuebles adquiridos exclusivamente para su enajenación o disposición por otra vía en un futuro cercano o para desarrollarlos y revenderlos"*.

En consecuencia, y atendiendo a lo anterior, podemos afirmar que el arrendamiento es un "aspecto incidental" de generación de flujos en nuestro negocio mientras no se produzca la venta del activo, y que en ningún caso, constituye el objeto y actividad principal del Grupo. No obstante, la actual situación del mercado inmobiliario en España, ha llevado a que ciertas fincas no hayan podido venderse en el periodo inicialmente establecido y por tanto, Grupo Renta Corporación se haya visto obligado a gestionar sus alquileres de manera transitoria y temporal, aunque su fin último sea la venta tan pronto como sea posible.

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo disponía de 86 contratos de arrendamiento en diversas fincas situadas Barcelona cuyo propósito final era su venta y no el alquiler. Las condiciones principales de dichos contratos son las siguientes:

- 24 contratos indefinidos, que se regulan por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964 y cuya duración indeterminada depende de la decisión del inquilino titular, o los miembros de la familia que se subroguen en sus derechos. Son contratos de renta antigua que se asumieron en la propia compra del edificio.
- 52 contratos a término, regulados por la LAU de 1994 que establecía un mínimo de 1 año de obligado cumplimiento para el arrendatario y 5 años de obligado cumplimiento para el arrendador.
- 10 contratos a término en base a la LAU modificada en junio de 2013, que establece una modificación en los mínimos de obligado cumplimiento para ambas partes, siendo los mismos de 6 meses para el arrendatario y 3 años para el arrendador.

Los ingresos mínimos futuros por arrendamiento de obligado cumplimiento por parte del arrendatario ascendían a 7 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

El Valor Neto Contable, así como el Valor Razonable de los inmuebles arrendados, asciende a 14.284 miles de euros y 14.873 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2013.

La rentabilidad de los inmuebles arrendados sobre el valor del activo es de un 2,85%, siendo ésta totalmente común en el mercado de alquiler de vivienda residencial en las zonas donde se encuentran los inmuebles valorados, máxime teniendo en cuenta que una proporción de las viviendas tienen rentas totalmente fuera de mercado al tratarse de rentas antiguas no actualizadas.

En la nota 19.2 de la memoria consolidada se detalla la partida de "otros ingresos de explotación" correspondiendo a "otros ingresos" un importe de 6.463 miles € en 2013 frente a 1.271 miles € en 2012. En esa nota se menciona que se refieren principalmente a ingresos por prestación de servicios en la venta de viviendas (5.697 miles €).

1.6. Describan la naturaleza de estos ingresos y de las transacciones que han motivado su devengo.

Dichos ingresos corresponden a la prestación de servicios de gestión inmobiliaria e intermediación de ventas. Como ya hemos mencionado en el punto 1 anterior, la actividad principal de Grupo Renta Corporación es la transformación y venta de inmuebles, siendo por tanto, la actividad de intermediación residual.

Las principales operaciones de intermediación corresponden a las realizadas en las fincas de Plaza Europa Nº 26-28 (Barcelona), Núñez de Balboa Nº 3, (Madrid), Antonio Maura Nº 5 (Madrid) y Salustiano Olazaga, Nº 12 (Madrid), las cuales supusieron unos ingresos de 4.554 miles de euros. Dichas operaciones han representado un 80% de los ingresos totales por prestación de servicios.

En el informe de gestión se indica que "respecto a las ventas cabe destacar la venta de cartera previa al año 2009 por 2.670 miles € por la adjudicación de un activo en pago de una reclamación judicial".

1.7. Aporten información adicional sobre esta operación, señalando el resultado que ha generado en este ejercicio y en qué epígrafe de la cuenta de resultados.

Con fecha 21 de diciembre 2007, Parquesol (actualmente Grupo Empresarial San José S.A.) formalizó un contrato privado de compraventa con una sociedad de Grupo Renta Corporación sobre dos fincas resultantes del Sistema de Reparcelación de la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano, en el ámbito discontinuo delimitado por las parcelas de las calles Carretera Reial Nº 118 y Paseo de Can Sagrera Nº 1 de Sant Just Desvern, en Barcelona, propiedad de Renta Corporación. En virtud de este contrato, Grupo San José abonó un importe a cuenta de 2.740 miles de euros, más el IVA correspondiente de 438 miles de euros, lo cual ascendía a una cantidad total de 3.178 miles de euros.

Con fecha 26 de febrero de 2009, vencido el plazo para la formalización de la escritura pública de compraventa sin que Grupo San José compareciera, Renta Corporación le notificó la resolución del contrato de compraventa, haciendo suyas las cantidades recibidas con anterioridad en concepto de indemnización por daños y perjuicios derivados de su incumplimiento. Posteriormente, con fecha 18 de noviembre de 2009, el Juzgado de Primera Instancia Nº 42 de Barcelona comunicó a Renta Corporación la interposición de demanda por parte de Grupo San José solicitando la resolución del contrato, alegando la contaminación del suelo y solicitando la devolución de las cantidades entregadas a Renta Corporación en concepto de pago a cuenta del precio. Por su lado, Renta Corporación se opuso a la demanda presentada por Grupo San José alegando la improcedencia de la devolución de las cantidades por la existencia de daños y perjuicios derivados del incumplimiento de Grupo San José e invocó la compensación de cantidades.

Con fecha 5 de abril de 2011, el Juzgado de Primera Instancia Nº 42 de Barcelona dictó sentencia en virtud de la cual se obligaba a Renta Corporación a devolver las cantidades entregadas por Grupo San José más el interés legal correspondiente desde el 26 de febrero de 2009, si bien la Juez reconoció el incumplimiento de Grupo San José que había motivado, por parte de Renta Corporación, la resolución del contrato. A pesar de lo expuesto anteriormente, la Juez no estimó la compensación invocada por Renta Corporación respecto a los daños que tal incumplimiento le generó, por considerar que había existido un defecto formal en la contestación a la demanda, debiendo haberse formulado reconvencción, no entrando por tanto, la Magistrada a valorar los daños.

Renta Corporación apeló la sentencia y solicitó la suspensión cautelar de su ejecución. En fecha 26 de febrero de 2013, la Audiencia Provincial de Barcelona finalmente estimó parcialmente la demanda y Grupo San José fue condenado a pagar a Renta Corporación una indemnización por daños y perjuicios que ascendió a 631 miles de euros. En consecuencia, operando la compensación parcial a las cantidades adeudadas por ambas partes, resultó una posición acreedora para Grupo Renta Corporación por el importe total de 3.338 miles de euros, una vez aplicados los intereses, gastos y costas correspondientes.

Para hacer frente a este pago, Renta Corporación propuso la entrega de dos bienes designados como "embargables": fincas Nº 22250 y 22254 (ésta en cuanto a un 78,6% de propiedad) inscritas en el Registro de la Propiedad Nº 30 de Barcelona. El Valor Neto Contable de estas fincas ascendía a 5.383 miles de euros a 31 de diciembre de 2012.

En el procedimiento de ejecución, dichas fincas fueron adjudicadas en pago de deuda a Grupo San José, siendo el valor de adjudicación de 2.670 miles de euros.

La estimación final de la deuda de Renta Corporación con Grupo San José presentada ante el Administrador Concursal y aceptada por el mismo fue la siguiente:

- Principal: 2.547 miles de euros (que responde a 2.740 miles de euros + 438 miles de euros de IVA - 631 miles de euros de indemnización por daños y perjuicios a favor de Grupo Renta Corporación).
- Intereses hasta la sentencia: 384 miles de euros.
- Intereses desde la sentencia hasta adjudicación: 300 miles de euros.
- Costas de ejecución: 62 miles de euros.
- Gastos de aval: 45 miles de euros.

En resumen, un total de 3.338 miles de euros, de los que quedarían por pagar 668 miles de euros tras la adjudicación de los activos por valor de 2.670 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2011, el Grupo tenía registrado en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos a largo plazo" una provisión por importe de 3.318 miles de euros para hacer frente a este litigio.

Tras la adjudicación de las dos fincas embargadas en pago de la deuda antes mencionada, Grupo Renta Corporación incrementó la provisión de dichas existencias hasta cubrir el total del valor contable de las mismas.

Por lo tanto, en el ejercicio 2012 se produjeron dos movimientos: 1) Por un lado, se ajustó el valor contable de estas dos fincas al valor de adjudicación de 2.670 miles euros, efectuando un deterioro de 2.713 miles de euros y 2) por otro lado, se regularizó la provisión que había sido dotada anteriormente como provisiones para operaciones comerciales, retrocediendo 648 miles de euros (recogido en la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012).

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013 se registraron los siguientes hechos:

- Se contabilizó el ingreso de la indemnización de Grupo San José a Grupo Renta Corporación por daños y perjuicios por importe de 631 miles de euros en el epígrafe de "Otros ingresos".
- Se dotó una provisión en el apartado de "Costes financieros" para cubrir los intereses legales a los que había sido condenado Grupo Renta Corporación, con motivo del proceso concursal en que ha estado inmerso el Grupo y que el Administrador Concursal estimó en 683 miles de euros.
- Se dotó una provisión en el apartado de "Otros gastos" para cubrir los costes de ejecución del aval que aparece recogida en los textos definitivos de la lista de acreedores determinada por el Administrador Concursal, y que ascendió a 107 miles de euros.

Asimismo, se produjo la adjudicación de los dos activos embargados con un precio de venta de 2.670 miles de euros, cuyo valor de existencias ya había sido ajustado en el ejercicio 2012 a dicho importe. Dicha adjudicación no tuvo impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013.

Tal y como se indica en la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas de Grupo Renta Corporación del ejercicio 2013, se refleja la disminución del valor neto de las existencias embargadas (2.670 miles de euros) contra la provisión por riesgos y gastos por el mismo importe ya ajustada en el ejercicio 2012. Por otro lado, se refleja el incremento de los acreedores comerciales por importe de 668 miles de euros correspondiente a la deuda pendiente con Grupo San José tal y como figuran en los textos definitivos de la lista de acreedores determinada por el Administrador Concursal en el proceso concursal en que ha estado inmerso el Grupo.

El saldo neto de las opciones de compra registradas en el epígrafe de existencias asciende a 528 miles €, siendo el importe total de los activos subyacentes de 77,5 millones €, estimando la realización de las opciones en un plazo inferior al año.

1.8. Actualicen a la fecha de contestación de este requerimiento la situación actual de las referidas opciones, si se ha dotado alguna provisión por posible pérdida, la fecha en la que vencen las principales opciones, y si han iniciado alguna conversación con entidades financieras para financiar el posible ejercicio de las opciones.

El modelo tradicional de Grupo Renta Corporación, tal y como definimos en el punto 1.1 del presente escrito, se basa en la adquisición, rehabilitación y venta de inmuebles ubicados en localizaciones prime y con un periodo de venta inferior al año como regla general. Para la ejecución de este proceso, y dadas las circunstancias financieras actuales, la utilización de la opción de compra en las primeras fases permite garantizar la adquisición del activo para posteriormente poder realizar todas las transformaciones inmobiliarias, tanto físicas como legales, permitiendo de esta forma incorporar valor añadido a los activos opcionados.

Una vez llegado el vencimiento de las opciones existentes, si el Grupo no dispone de la liquidez suficiente, o no ha cerrado un acuerdo con socios para desarrollar el proyecto o no tiene asegurada la venta del activo, no ejercita la opción de compra.

A 31 de diciembre de 2013 había 12 opciones de compra que totalizaban 528 miles de euros en concepto de primas, tal y como se menciona en las Notas 11.a y 32.b de la memoria de las cuentas anuales consolidadas de Grupo Renta Corporación del ejercicio 2013. La situación actual de las mencionadas opciones de compra es la siguiente:

- 6 opciones, que totalizaban 221 miles de euros, han sido transmitidas durante el primer semestre del ejercicio 2014 sin generar pérdidas.
- 2 opciones, que totalizaban 70 miles de euros, con vencimiento en marzo y abril de 2014, que llegada la fecha de vencimiento de la opción, se tomó la decisión de no ejercitarlas y, por tanto, se ha registrado la pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del primer semestre de 2014.
- 2 opciones, que totalizaban 165 miles de euros, han sido novadas y su nuevo vencimiento será en diciembre de 2014.
- Finalmente, quedan 2 opciones, por importe de 72 miles de euros, con vencimiento septiembre de 2014 y septiembre de 2015. Ambas siguen el curso normal del negocio del Grupo.

Ninguna de las opciones de compra ha precisado financiación externa, con lo cual no se han iniciado conversaciones con entidades financieras.

2. Los ingresos ordinarios del grupo en el ejercicio 2013 y 2012 ascendieron a 10.059 miles € y a 52.499 miles €, respectivamente. En el informe de gestión del ejercicio 2012 señalaban que las ventas a entidades financieras realizadas dentro del proceso de refinanciación ascendieron a 36.165 miles €. A este respecto:

2.1. Desglosen la política contable que sigue la entidad para registrar las ventas que surgen de acuerdos de dación en pago, en concreto, cuál es el importe que se registra como importe neto de la cifra de negocios y cómo se trata la diferencia entre el valor razonable del bien entregado y el valor de la deuda cancelada.

De manera adicional, señalen si la política contable seguida por la entidad es coincidente a la recogida por el Instituto de Contabilidad de Auditoría de Cuentas en su consulta nº2 del BOICAC de junio de 2013, de la que se desprende que la venta de existencias para cancelar deudas se registrará como importe neto de su cifra de negocios por su valor razonable, y que la diferencia entre el valor del pasivo que se cancela y el valor razonable de la existencia se registrará como resultado financiero.

La política contable que sigue Grupo Renta Corporación es la establecida por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en su consulta número 2 del BOICAC de junio 2013. Dicha consulta indica que " los bienes del inmovilizado cedidos en ejecución de una garantía o la dación en pago o para pago de una deuda se darán de **baja por su valor en libros, cancelándose total o parcial, según proceda, el correspondiente pasivo financiero y reconociéndose, en su caso, un resultado de explotación por la diferencia entre el valor razonable del inmovilizado y su valor en libros, y un resultado financiero por la diferencia entre el valor del pasivo que se cancela y el valor razonable del bien**".

En relación a lo solicitado sobre la venta a las entidades financieras como dación en pago contabilizada en el ejercicio 2012, el importe de dicha venta, reconocido como cifra de negocio, ascendió a 36.165 miles de euros, y tenía un valor de coste de 23.684 miles de euros y un deterioro de 554 miles de euros, siendo por lo tanto su valor neto contable de 23.130 miles de euros. El margen bruto de esta operación, producto de aflorar las plusvalías latentes en base a las tasaciones disponibles de Knigh Frank, ascendió a 13.035 miles de euros. El importe de la deuda cancelada mediante la entrega de activos ascendió a 36.188 miles de euros. Por lo tanto, el ingreso financiero asociado a dicha operación ascendió a 23 miles de euros, registrado como resultado financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012.

3. En la nota 31 de la memoria consolidada se aporta información sobre las contingencias y provisiones del grupo, sin embargo, no se incluyen todos los desgloses exigidos por la NIC 37: Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. A este respecto:

3.1. Revelen información suficiente que permita conciliar el saldo inicial y final del saldo de provisiones en el ejercicio 2013, indicando las dotaciones efectuadas en el ejercicio, los importes utilizados (esto es, aplicados o cargados contra provisión) en el transcurso del ejercicio y los importes no utilizados que han sido objeto de liquidación o reversión en el ejercicio, de acuerdo con lo establecido por el párrafo 84 de la NIC 37.

Tal y como indicábamos en la Nota 31 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas de Grupo Renta Corporación al 31 de diciembre de 2013, el Grupo tenía dotada a 31 de diciembre de 2013 y 2012 en el epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos no corrientes" una provisión que cubría las responsabilidades por litigios y otras reclamaciones a las que debiera hacer frente el Grupo.

La provisión para riesgos y gastos tiene como objetivo la cobertura de responsabilidades y obligaciones exigidas al Grupo. Al cierre del ejercicio 2013 Grupo Renta Corporación tenía registrada dicha provisión para cubrir las potenciales contingencias fiscales que se pudieran derivar de posibles interpretaciones de la normativa fiscal vigente. Esto es, por un lado, aquellas relativas a la aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y al cálculo de la base del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), y por otro lado, las relativas a inspecciones fiscales.

El movimiento de la provisión en el ejercicio 2013 fue el siguiente:

Saldo a 31.12.12	4.086
Dotación	501
Aplicación	-3.181
Saldo a 31.12.13	1.406

Como parte de la aplicación del ejercicio se incluyen 2.670 miles de euros relacionados con el litigio con Grupo San José descrito en el punto 1.7 anterior. Asimismo, se incluyen 511 miles de euros por potenciales litigios en las filiales extranjeras que finalmente no se han materializado, esencialmente por la liquidación de dichas sociedades y, en consecuencia, Grupo Renta Corporación procedió a regularizar dicha provisión. La dotación del ejercicio corresponde a la revaluación de los riesgos y gastos estimados como probables en relación a los impuestos aplicables a las operaciones habituales del Grupo, tales como ITP, AJD, ICIO o posibles diferencias de la interpretación de la normativa fiscal vigente.

Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2013 la provisión registrada es sólo para cubrir las potenciales contingencias fiscales que se pudieran originar. Grupo Renta Corporación considera dicha provisión suficiente.

4. **Las bases de presentación de las cuentas anuales individuales señalan respecto a las provisiones, que en caso de que una sociedad del grupo presente déficit, el mismo podrá ser asumido por la sociedad o por alguna sociedad del grupo, como una provisión por responsabilidades, siempre y cuando no existieran créditos y/o cuentas a cobrar entre ellas que debieran ser provisionadas en primer lugar, dada la existencia de garantías solidarias frente a terceros.**

En la nota 15 de la memoria individual se indica que al 31 de diciembre de 2012 existía una provisión por responsabilidades por importe de 30.511 miles €, destinada a cubrir el déficit patrimonial de Renta Corporación Real Estate Finance, SLU, al no disponer la sociedad de créditos concedidos a esta sociedad. Con motivo de la liquidación en el ejercicio 2013 de las filiales extranjeras, la sociedad ha pasado a ostentar un crédito con esa participada por importe de 41.842 miles €, por lo que se ha registrado un deterioro de dicho crédito por importe de 38.931 miles € para cubrir el déficit patrimonial de dicha sociedad al 31 de diciembre de 2013.

Por otro lado, de la nota 7.b) de la memoria individual se desprende que Renta Corporación Real Estate ES, SAU también tiene un déficit patrimonial de 67,9 millones € y, en principio, no se ha cubierto ese déficit patrimonial por parte de Renta Corporación.

- 4.1 **Señalen los motivos que justifican que ese déficit patrimonial no sea asumido por Renta Corporación en sus estados financieros individuales. En el caso de que sea debido a que otra sociedad del grupo ha asumido ese déficit patrimonial, indiquen la sociedad del grupo que lo ha asumido y si se ha registrado una provisión por responsabilidades o se han provisionado cuentas a cobrar entre ellas.**

Tal y como se menciona en la Nota 2.b de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2013 de Renta Corporación Real Estate, S.A (Sociedad dominante del Grupo) *"En caso de que una de las sociedades participadas presente un déficit patrimonial, el mismo será asumido por la Sociedad, o por alguna de las sociedades participadas, como una provisión por responsabilidades, siempre y cuando no existieran créditos y/o cuentas a cobrar entre ellas que debieran ser provisionados en primer lugar, dada la existencia de garantías solidarias frente a terceros otorgadas por las sociedades del Grupo en el marco del préstamo sindicado. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce."*

En este sentido, dado que existen garantías solidarias frente a terceros establecidas en el contrato de préstamo sindicado bancario de fecha mayo de 2009 y cuyas condiciones fueron modificadas en junio de 2011, el déficit patrimonial de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. es asumido por otra sociedad del Grupo, en este caso por Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., registrando ésta una provisión por deterioro de su crédito que tiene a cobrar con sociedades del grupo por dicho importe. Este hecho se menciona en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2013 de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. donde se indica *que los créditos a empresas del grupo se encuentran provisionados en 56.798 miles de euros al cierre del ejercicio 2013 a efectos de cubrir el déficit patrimonial con las que tiene préstamos participativos.* Dicho importe se compone de 53,8 y de 3 millones de euros, correspondientes a la provisión de créditos con Renta Corporación Real Estate ES, S.A. y con Renta Corporación Core Business, S.L.U., respectivamente.

La diferencia entre el importe provisionado por la filial y el importe del déficit patrimonial mencionado en su solicitud de 67,9 millones de euros corresponde a las plusvalías tácitas latentes de las existencias de Renta Corporación Real Estate ES, S.A.U. que son consideradas a los efectos de determinar el importe de la provisión a establecer, considerando el Valor Neto Contable según el Plan General Contable de las existencias referidas, valor que es distinto al valor en NIIF de las mismas, atendiendo a los distintas normas contables aplicables. Por otro lado, el déficit patrimonial de Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U. es asumido mediante una provisión por riesgos y gastos por Renta Corporación Real Estate, S.A. (Sociedad dominante del Grupo) dado que no existían créditos con dicha sociedad al 31 de diciembre de 2012. Esta información se recoge en la Nota 15 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2012 de Renta Corporación Real Estate, S.A.

4.2 Aporten información adicional sobre cómo se ha ejecutado la liquidación de las sociedades en el extranjero. En concreto, especifiquen cómo se ha determinado el resultado positivo de la liquidación en 2,4 millones €, los activos netos recibidos en la liquidación y su comparación con el valor neto contable en la matriz de las participaciones en las sociedades extranjeras.

Durante el ejercicio 2013, se liquidaron todas las sociedades filiales extranjeras de Grupo Renta Corporación. Estas filiales en sus estados financieros incluían básicamente los créditos con la sociedad del Grupo, Renta Corporación Real Estate Finance, S.L.U., por valor de 49.359 miles de euros y por otra parte, su patrimonio neto y deudas a pagar a terceros por importe de 50 miles de euros.

Renta Corporación Real Estate, S.A. por su parte, tenía valoradas de forma neta las participaciones en las filiales extranjeras en 47.301 miles de euros, minoradas por unos desembolsos pendientes de realizar en una filial por importe de 406 miles de euros, lo que determina un importe neto de 46.895 miles de euros.

La diferencia entre el valor neto de las participaciones de 46.895 miles de euros y los activos netos recibidos de las filiales por importe de 49.309 miles de euros, es lo que se recoge como beneficio de las liquidaciones, esto es, 2.414 miles de euros. Se incluye a continuación un mayor detalle de dicha operación (Importes en miles de euros):

Participación	Coste	Depreciación	Valor Neto
RC Groupe Immobiliere (Paris)	6.820	6.798	22
RC Real Estate France (Paris)	3.050	2.159	891
RC Properties Ltd. (London)	79.416	50.564	28.852
RC Deutschland GmbH (Berlin)	25.025	7.589	17.436
RC Luxembourg S.a.r.l (Luxemburgo)	100	0	100
	114.411	67.110	47.301

Desembolsos pendientes en RC Deutschland GmbH (Berlín)	- 406
--	--------------

IMPORTE NETO EN RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.
46.895

Activos netos incorporados (préstamos)	Principal	Intereses	Total
RC Groupe Immobiliere (Paris)	47	0	47
RC Real Estate France (Paris)	736	113	850
RC Properties Ltd. (London)	26.221	3.019	29.240
RC Deutschland GmbH (Berlín)	15.275	2.139	17.414
RC Luxembourg S.a.r.l (Luxemburgo)	1.623	185	1.808
	43.902	5.457	49.359

Acreedores de varias filiales	-50
-------------------------------	------------

ACTIVOS NETOS INCORPORADOS EN RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A.
49.309

BENEFICIO LIQUIDACION PARTICIPACIONES	2.414
--	--------------

En la memoria de las cuentas anuales individuales se reseña que la entidad ha reclasificado los importes correspondientes al ejercicio 2012 de la partida de clientes empresas del grupo y asociadas, al epígrafe de créditos a empresas por importe de 47,2 millones €, para que sean comparables con el criterio de presentación empleado en el ejercicio 2013.

En la nota 27.b) se incluyen sociedades con las que se mantienen esas cuentas a cobrar y todas pertenecen al grupo consolidado de Renta Corporación.

5.1. Indiquen las razones que justifican este cambio de presentación y por qué consideran que el desglose de esta cuenta a cobrar frente al Grupo, queda representado de manera más adecuada en el epígrafe de “créditos a empresas”.

En el ejercicio 2012 y anteriores, los saldos de las cuentas con empresas del grupo se recogían en la partida de “clientes empresas del grupo y asociadas”.

En el ejercicio 2013, tal y como se indica en la Nota 2.e) de la memoria de las cuentas anuales de Renta Corporación Real Estate, S.A (Sociedad dominante del Grupo), consideramos más apropiado clasificar estos saldos como “Créditos a corto plazo a partes vinculadas” dado que se ajustaban mejor a la naturaleza de los saldos de las cuentas con empresas del grupo por cuanto los mismos se debían a la tributación consolidada del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal como se indica en la Nota 27.b) de la memoria mencionada.

Atentamente,

D. Javier Carrasco Brugada
Secretario del Consejo de Administración

Anexo I: Desglose de activos por zonas geográficas y tipología

Tipología	Ejercicio 2012											
	Barcelona				Madrid				Lleida			
	Coste de Adquisición	Deterioro	Valor Neto Contable Existencias	Valor neto realizable	Coste de Adquisición	Deterioro	Valor Neto Contable Existencias	Valor neto realizable	Coste de Adquisición	Deterioro	Valor Neto Contable Existencias	Valor neto realizable
Edificio en Venta	17.881	-1.704	16.177	16.177	170	-	170	170	-	-	-	-
Suelo Urbanizable	49.179	-16	49.163	56.891	25.396	-1.236	24.160	24.160	-	-	-	-
Suelo Urbano	55.358	-8.439	46.919	49.103	-	-	-	-	9.075	-	9.075	9.113
Total	122.418	-10.159	112.259	122.171	25.566	-1.236	24.330	24.330	9.075	-	9.075	9.113

Tipología	Ejercicio 2013											
	Barcelona				Madrid				Lleida			
	Coste de Adquisición	Deterioro	Valor Neto Contable Existencias	Valor neto realizable	Coste de Adquisición	Deterioro	Valor Neto Contable Existencias	Valor neto realizable	Coste de Adquisición	Deterioro	Valor Neto Contable Existencias	Valor neto realizable
Edificio en Venta	17.586	-2.172	15.414	16.003	2.121	-	2.121	2.121	-	-	-	-
Suelo Urbanizable	48.574	-	48.574	55.440	25.396	-315	25.081	25.081	-	-	-	-
Suelo Urbano	50.510	-5.692	44.818	44.817	-	-	-	-	9.158	-477	8.681	8.681
Total	116.670	-7.863	108.806	116.260	27.517	-315	27.202	27.202	9.158	-477	8.681	8.681