



COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (CNMV)

Dirección de Informes Financieros y Contables
(Atn D. Eduardo Manso Ponte)

C/ Edison, 4
28006 Madrid

19 de enero de 2015

ASUNTO: Requerimiento Nº 2014164656

Muy Sres. Nuestros:

En contestación a las cuestiones planteadas en su escrito de fecha 09 de diciembre de 2014 referente a la revisión realizada del Informe financiero anual del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 de Barón de Ley, S.A., adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones a las mismas:

Cuestión 1

La Nota 10 de la memoria consolidada, Otros activos financieros no corrientes, contiene un cuadro con el desglose del saldo. Dentro de éste hay un epígrafe denominado Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, con un saldo de 100.093 miles de euros, correspondiente a varias imposiciones a plazo fijo y bonos y deuda pública española, eslovena e irlandesa con vencimiento a largo plazo y remuneradas a un tipo de interés de mercado.

En relación con el saldo de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento y los ingresos financieros deberán aportar la siguiente documentación:

1.1 Dentro de las inversiones mantenidas hasta vencimiento, cuantifiquen las inversiones que tienen en instrumentos de deudas cotizados, separando entre bonos, deuda soberana española, eslovena e irlandesa.



Respuesta

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento al cierre del ejercicio 2013 se corresponden con instrumentos de renta fija cotizados con el siguiente detalle:

(miles de euros)	Saldo al 31-12-2013
Imposiciones a plazo fijo	31.003
Deuda pública española	27.320
Bonos sector privado	28.953
Deuda soberana eslovena	8.178
Deuda soberana irlandesa	4.639
Total	100.093

Del detalle anterior, las imposiciones a plazo fijo que en la actualidad aparecen en Inversiones mantenidas hasta vencimiento, en los estados financieros del 2014 se reclasifican al epígrafe Deudores y cuentas a cobrar.

1.2 Detallen si durante el ejercicio 2013 han vendido instrumentos financieros clasificados como mantenidos hasta vencimiento y, en caso afirmativo, justifiquen porqué consideran que se cumplen los requisitos del párrafo 9 de la NIC 39: Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, para seguir clasificando activos financieros como mantenidos para la venta.

Además, señalen si en los 9.769 miles de euros de ingresos financieros registrados durante el años 2013, se incluyen exclusivamente intereses o incorpora también resultados de la enajenación de instrumentos de deuda.

Respuesta

Durante el ejercicio 2013 fueron cancelados determinados instrumentos financieros clasificados como mantenidos hasta vencimiento, respondiendo a un evento de carácter aislado y no recurrente (habiéndose registrado su efecto en el epígrafe "Ingresos financieros"). Estas operaciones no modifican la política de inversiones del Grupo que es mantener sus inversiones financieras hasta su vencimiento, circunstancia que se constata tanto en el ejercicio 2012 como en el 2014, ejercicios en los que no se produjo ninguna cancelación (lo cual, en lo relativo al 2012, se puede observar en el desglose y movimientos de baja de los activos financieros correspondientes al ejercicio 2012 incluido en la memoria consolidada).

A este respecto, cabe añadir también que el importe de las cancelaciones realizadas se limitó a lo indicado anteriormente y que dicha circunstancia no requirió cancelar la totalidad de los activos existentes en dicho momento de características similares a los activos cancelados correspondientes al mismo emisor.

Por último, informamos que dada la proximidad del vencimiento de los activos indicados, el resultado de dicha cancelación anticipada no difiere significativamente de los ingresos financieros previstos hasta su vencimiento.



Dadas las cancelaciones realizadas en el ejercicio 2013, se incumplen los criterios del párrafo 9 de la NIC 39 para seguir clasificando los activos como mantenidos hasta vencimiento, por lo que pasan a considerarse como activos financieros no corrientes disponibles para la venta, como se presenta en anexo posterior balance de situación consolidado proforma a 31 de diciembre de 2013. Además, esta circunstancia se corregirá, de acuerdo con la NIC 8, re-expresando la información comparativa del ejercicio 2013 en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

1.3 Aporten información adicional sobre las condiciones de los 21.632 miles de euros de activos financieros que no tienen vencimiento y justifiquen que cumplen los requisitos para clasificarse como mantenidos hasta vencimiento, teniendo en cuenta que la Guía de Aplicación de la AG 17 establece que si las condiciones de un instrumento de deuda perpetua prevén pagos por intereses por tiempo indefinido, el instrumento no puede clasificarse como inversión mantenida hasta vencimiento, porque no existe fecha de vencimiento.

Respuesta

Los activos financieros cuyo vencimiento a 31 de diciembre de 2013 tenía carácter indefinido se corresponden con bonos del sector privado de emisores cuya solvencia y solidez enmarcan las inversiones dentro de un esquema de riesgo moderado.

Si bien en la Nota 10 de la memoria consolidada se desglosa la naturaleza y el importe de estos activos sin vencimiento establecido, el Grupo los incluyó dentro del epígrafe del grupo de mantenidos hasta vencimiento debido a que existe opción de compra por parte del emisor (call) de cancelación anticipada en octubre de 2014, abril de 2017, septiembre de 2018 y en noviembre de 2020, y previendo los administradores del Grupo que los emisores de dichos activos ejerzan la opción cancelando de forma anticipada dichas emisiones en las fechas antes indicadas.

Adicionalmente el Grupo realizó al cierre del ejercicio un análisis de su valor razonable siendo su valor cercano a su valor en libros.

Dado que el carácter indefinido de estos activos implica que estos activos deban clasificarse como activos financieros no corrientes disponibles para la venta de acuerdo con la NIC 39, se presenta adjunto balance de situación consolidado proforma a 31 de diciembre de 2013 que recoge el efecto del cambio en su clasificación. Esta circunstancia se corregirá, de acuerdo con la NIC 8, reexpresando la información comparativa del ejercicio 2013 en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

Conforme a lo indicado en los apartados anteriores se presenta adjunto Balance de situación consolidado proforma a 31 de diciembre de 2013 que recoge el efecto del cambio en la clasificación de los activos financieros mantenidos hasta vencimiento. En dicho balance activos financieros no corrientes por importe de 69.090 miles de euros se clasifican al epígrafe de activos financieros no corrientes disponibles para la venta. En consecuencia, al cierre del ejercicio 2013 dichos activos financieros debe registrarse por su valor razonable. El impacto del cambio de criterio en el Patrimonio Neto, descontado el efecto impositivo, asciende a 2.605 miles de euros. Adicionalmente, la impositivos a plazo fijo que también se registraban como activos mantenidos hasta el vencimiento pasarán a registrarse dentro del epígrafe de cuentas a cobrar.



Finalmente indicar el compromiso de los administradores del Grupo Barón de Ley de reexpresar en las cuentas anuales del 2014 los estados financieros así como las cifras comparativas de las notas de la memoria del ejercicio 2013 a consecuencia del cambio en el reconocimiento de los activos financieros mantenidos hasta vencimiento.

1.4. De acuerdo con lo requerido por el párrafo 25 de la NIIF 7, Instrumentos financieros información a revelar, desglosen el valor razonable de los instrumentos financieros registrados en la cartera de mantenidos hasta vencimiento. Además, desvelen la información exigida por el párrafo 93. b), d) e i) de la NIIF 13, Valoración del valor razonable dentro de la cual se clasifican las mediciones del valor razonable.

Respuesta

Al cierre del ejercicio 2013, el valor razonable de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento registrados "Otros activos financieros no corrientes" es de 105.043 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones clasificadas como mantenidas hasta vencimiento al cierre del ejercicio 2013 fueron calculadas tomando como referencia los precios de cotización de los activos financieros en mercados activos.

Conforme a la NIIF 13, Valoración del valor razonable, el Grupo mantiene activos con el nivel de jerarquía más alta (Nivel 1) ya que todos los activos financieros cotizan en mercados activos. El precio cotizado proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utiliza sin ajuste para medir el valor razonable.

Adicionalmente, los párrafos d) e i) de la NIIF 13 no son aplicables al Grupo y por lo tanto no se detalla ninguna información al respecto.

Cuestión 2

La Nota 7 de la memoria consolidada, Inmovilizado material, afirma que "a 31 de diciembre de 2013 se han identificado, conforme a valoración de experto independiente, indicios de pérdida de valor en la actividad agrícola del Grupo, estimando los Administradores en base al informe del experto independiente que el valor recuperable de los activos es menor a su valor en libros, por lo que se ha registrado una provisión adicional por deterioro de 5.776 miles de euros (4.761 miles de euros al 31 de diciembre de 2012)". A este respecto:

2.1 Amplíen la información de la mencionada nota 7, indicando qué activos han sido deteriorados y quien es el experto independiente que ha realizado la valoración. Asimismo, describan el método de valoración empleado e incluyan las hipótesis fundamentales en las que el experto ha basado su análisis. En caso de que se haya utilizado el valor razonable, aporten información cuantitativa sobre los datos de entradas que estén basados en variables no observables



Respuesta

En la nota 7 de la memoria consolidada se indica que se han deteriorado determinados activos relacionados con la actividad agrícola del Grupo. En concreto se refiere a la pérdida de valor de terrenos o suelo no urbanizable con aprovechamiento agrícola.

Los administradores encargaron a experto independiente Javier Gómez Garrido perteneciente a la empresa Faber 1900 SL. informe de valoración de suelo no urbanizable con aprovechamiento agrícola. Esta empresa de ingeniería, arquitectura y medioambiente, cuenta con más de 15 años de experiencia en elaboración de informes técnicos y económicos en el sector agrícola.

El método empleado para el cálculo del valor de las fincas rústicas agrícolas ha sido el de comparación, que se basa en el principio de sustitución que permite determinar el valor de mercado de las fincas a valorar mediante comparación de éstas con testigos seleccionados de características similares. Las características que se comparan son: Ubicación y caracterización de la zona, uso, tipología, etc. En base a esta comparación se calcula un coeficiente de homogeneización. Para la obtención de testigos se han utilizado como fuentes, la información directa de Agentes de la propiedad inmobiliaria, así como consultas realizadas en Internet, toda esta información, debidamente verificada y cotejada con su base de datos. Todos los testigos utilizados están situados en un entorno próximo a las fincas valoradas, contando con similares características en cuanto a cultivos, condiciones de explotación de las mismas y situación urbanística.

Procedimiento de cálculo del valor de las fincas rústicas por método de comparación. Para su aplicación se han seguido los siguientes pasos:

- a) Se establecerán las cualidades y características de las fincas rústicas tasadas que influyan en su valor.
- b) Se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichas fincas rústicas.
- c) Selección entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario. En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, los que puedan incluir elementos especulativos.
- d) Se realiza la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
- e) Se asignará el valor de las fincas rústicas, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.
- f) En este caso concreto de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

El Grupo ha realizado el cálculo del valor en uso de dichos activos que comparó con el valor razonable derivado del informe de experto independiente. Los valores resultantes de dicha comparación son próximos y por lo tanto en la estimación de pérdida de valor de los terrenos



agrícolas se ha decidido optar por el valor razonable ya que ambos importes no difieren significativamente.

Finalmente y en relación con la cuestión número tres les agradecemos sus indicaciones en relación con diversos aspectos a considerar en la preparación de futuros estados financieros, los cuales tendremos en consideración en la elaboración de la información financiera del ejercicio 2014.

Consecuentemente, tengan por atendido el requerimiento.

Atentamente.



D. Jesus María Elejalde Cuadra

Secretario del Consejo de Administración

BARÓN DE LEY, S.A. y Sociedades Dependientes

BALANCE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Miles de Euros)



ACTIVO	2013	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2013
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado material	36.783	Capital	3.023
Activos intangibles	107	Reservas de la Sociedad dominante	59.060
Activos financieros no corrientes	103.880	Reservas en Sociedades consolidadas	131.556
Activos biológicos	5.684	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(10.163)
Activos por impuestos diferidos	3.434	Beneficios consolidados del ejercicio	18.534
Otros activos no corrientes	6	Ajustes por cambios de valor activos financieros	2.605
Total activo no corriente	149.894		204.615
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Pasivos por impuestos diferidos	1.016
		Ingresos diferidos	2.955
		Otros pasivos no corrientes	8.016
		Pasivos financieros no corrientes	3.712
		Total pasivo no corriente	15.699
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Existencias	90.541	Deudas con entidades de crédito	114.151
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	22.859	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.603
Otros activos financieros corrientes	93.565	Pasivo por impuestos sobre Sociedades corriente	4.272
Otros activos corrientes	623	Otros pasivos corrientes	662
Efectivo y Otros medios líquidos equivalentes	15.520	Total pasivo corriente	152.688
Total activo corriente	223.108		
		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	373.002
TOTAL ACTIVO	373.002		