



S.A. RONSA

Raimundo Fernández Villaverde, 45
28003 - Madrid
Tel. y fax: 91 533 46 06 - 07

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2013152571 13/11/2013 13:56



Madrid, 12 de noviembre de 2013

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
DIRECCIÓN GENERAL DE MERCADOS
Departamento de Informes Financieros y Corporativos
Edison, 4
28006 Madrid

Muy señores nuestros:

Como contestación a su requerimiento del pasado 16 de octubre -recibida el día 18- con número de Registro 2013157981, sobre el contenido del Informe Financiero Anual del ejercicio 2012 de S.A. RONSA, realizamos a continuación las aclaraciones de los distintos puntos reseñados en su escrito:

1. Notas 5 y 6 Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias

- La sociedad determina el valor recuperable de las construcciones y terrenos contenidos en el inmovilizado y en las inversiones inmobiliarias de acuerdo a lo estipulado en la norma de registro y valoración 2ª del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Asimismo también es aplicable la Consulta 7 Sobre el criterio aplicable para contabilizar el deterioro de las existencias y de las inversiones inmobiliarias por parte de una empresa inmobiliaria (BOICAC 89/2009).
- En este sentido la sociedad reconocerá una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de una inversión inmobiliaria cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.
- Si bien no se ha contado con tasaciones de experto independiente para la obtención del valor razonable de los activos inmobiliarios la sociedad cuenta con métodos de valoración que permiten obtener de forma fiable la valoración de estos elementos del inmovilizado.
- No obstante y para mayor seguridad, la sociedad calcula también al cierre del ejercicio el valor en uso de estos activos. El valor en uso de un activo se define en el apartado 6º.5 del MCC como "el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, teniendo en cuenta su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no hayan ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros."



S.A. RONSA

Raimundo Fernández Villaverde, 45

28003 - Madrid

Tel. y fax: 91 533 46 06 - 07

- El valor en uso de una inversión inmobiliaria, mide por lo tanto el importe que la empresa espera recuperar a través de su arrendamiento. Ello exige que las proyecciones de flujos de efectivo derivadas de las cuotas de arrendamiento, se basen en hipótesis razonables y fundamentadas en las expectativas de negocio de la propia empresa y su capacidad de imponer precios, teniendo en cuenta en el cálculo de los flujos de efectivo o de la tasa de descuento, cualquier incertidumbre que pueda suponer una minoración de los mismos.
- El detalle del valor neto contable de cada una de las construcciones y de los terrenos incluidos dentro del activo de RONSA, S.A. al cierre del ejercicio 2012 es el siguiente:

Inversiones inmobiliarias generadoras de ingresos

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Concepto</u>	<u>Año adquisición</u>	<u>Inversión</u>	<u>AAcumulada</u>	<u>Valor Neto Contable</u>	<u>Valor Recuperable</u>
220	Solar Rodríguez Marín	2009	3.419.711,71 €	- €	3.419.711,71 €	3.935.016,58 €
221	Rodríguez Marín Bajo 1	2009	135.030,02 € - 9.249,25 €		125.780,77 €	161.019,29 €
221	Rodríguez Marín Bajo 2	2009	409.297,89 € - 28.035,96 €		381.261,93 €	414.992,57 €
221	Rodríguez Marín 1ª planta	2009	645.470,07 € - 44.213,20 €		601.256,87 €	770.842,79 €
221	Rodríguez Marín 2ª planta	2009	646.107,06 € - 44.256,88 €		601.850,18 €	742.287,13 €
221	Rodríguez Marín garaje 1	2009	29.310,22 € - 2.007,67 €		27.302,55 €	43.601,02 €
221	Rodríguez Marín garaje 2	2009	29.311,09 € - 2.007,73 €		27.303,36 €	43.609,11 €
221	Rodríguez Marín garaje 5	2009	39.079,60 € - 2.676,84 €		36.402,76 €	80.485,44 €
221	Rodríguez Marín garaje 6	2009	26.054,99 € - 1.784,68 €		24.270,31 €	33.550,52 €
221	Rodríguez Marín garaje 7	2009	26.057,20 € - 1.784,82 €		24.272,38 €	36.925,11 €
221	Rodríguez Marín garaje 8	2009	26.056,51 € - 1.784,82 €		24.271,69 €	40.275,21 €
			5.431.486,36 € - 137.801,85 €		5.293.684,51 €	6.302.604,76 €

El valor en uso se calcula como el valor actual mediante el descuento de los flujos de caja a partir de las proyecciones financieras de los rendimientos netos esperados; aplicando una tasa de crecimiento equivalente al último índice de precios al consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística para el ejercicio cerrado.

El valor razonable de estos activos se encuentra por encima de su valor neto contable, no siendo necesario registrar ningún deterioro en relación a los mismos.



S.A. RONSA

Raimundo Fernández Villaverde, 45

28003 - Madrid

Tel. y fax: 91 533 46 06 - 07

Inversiones inmobiliarias NO generadoras de ingresos

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Concepto</u>	<u>Año adquisición</u>	<u>Inversión</u>	<u>AAcumulada</u>	<u>Valor Neto Contable</u>	<u>Valor Razonable</u>
221	Rústica	2011	99.992,21 €	- €	99.992,21 €	128.415,52 €
221	Rústica	2011	221.509,30 €	- 9.588,62 €	211.920,68 €	284.474,48 €
				321.501,51 € - 9.588,62 €	311.912,89 €	412.890,00 €

Dadas las características peculiares de esta clase de inversión (finca rústica), para su valoración se ha tomado como referencia el Valor Individualizado que figura en la última Ponencia de Valores publicada por la Dirección General del Catastro para el Municipio de Serra (Valencia), aplicable a partir del ejercicio 2005.

Inmovilizado Material

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Concepto</u>	<u>Año adquisición</u>	<u>Inversión</u>	<u>AAcumulada</u>	<u>Valor Neto Contable</u>	<u>Valor Razonable</u>
211	Construcción aparcamiento	1975	1.033.105,24 €	- 682.113,48 €	350.991,76 €	5.786.116,00 €
211	Solar aparcamiento		260.672,41 €	- €	260.672,41 €	1.761.702,88 €
				1.293.777,65 € - 682.113,48 €	611.664,17 €	7.547.818,88 €

Por las características singulares de esta clase de activo (aparcamiento público rotativo), para su valoración se ha tomado como referencia el Valor Individualizado que figura en la última Ponencia de Valores publicada por la Dirección General del Catastro para el Municipio de Madrid, aplicable a partir del ejercicio 2012.

2. Inversiones Inmobiliarias

La finca, adquirida en la Comunidad Valenciana, que aparece recogida bajo este epígrafe refleja el importe correspondiente al coeficiente de propiedad que la sociedad posee sobre dicha parcela; El porcentaje de participación asciende a un 20 % sobre la totalidad de la misma.

Se trata de una inversión con voluntad de permanencia en un medio-largo plazo, y cuya intención es la de obtener plusvalías mediante su enajenación.

En la actualidad, la citada inversión no produce ningún tipo de rendimiento



S.A. RONSA

Raimundo Fernández Villaverde, 45

28003 - Madrid

Tel. y fax: 91 533 46 06 - 07

3. Activos financieros en moneda extranjera

DETALLE DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS EN DIVISAS A 31/12/2012

<u>Activo Financiero</u>	<u>vto</u>	<u>moneda</u>	<u>importe</u> <u>en miles €</u>
WALL MART ST(NY)		USD	74,73 €
CATERPILLAR INC (NY)		USD	19,35 €
CITIGROUP NY		USD	39,40 €
ETF ISHARES MARKIT IB (LONDON)		USD	107,21 €
ETF ISHARES GOLD TRUST USD		USD	57,99 €
ETF TEMPLETON GLOBAL BOND \$		USD	100,05 €
APPLE COMPUTER (NY)		USD	67,76 €
AMAZON		USD	78,91 €
COCA COLA		USD	72,81 €
RENTA VARIABLE Y ETF'S DÓLARES (USD)			<u>618,21 €</u>
BONOS GOLDMAN SACHS	07/02/2016	USD	234,83 €
BONOS AEGON	01/12/2015	USD	92,79 €
RENTA FIJA DÓLARES (USD)			<u>327,62 €</u>
TOTAL ACTIVOS DÓLARES (USD)			<u>945,83 €</u>
ROLLS ROYCE HOLDINGS PLC		GBP	4,71 €
RENTA VARIABLE LIBRAS ESTERLINAS (GBP)			<u>4,71 €</u>
BONOS LLOYDS INVERSIS	15/04/2014	GBP	192,04 €
RENTA FIJA LIBRAS ESTERLINAS (GBP)			<u>192,04 €</u>
TOTAL ACTIVOS LIBRAS ESTERLINAS (GPB)			<u>196,75 €</u>
CARLSBERG		DKK	42,32 €
TOTAL ACTIVOS CORONAS DANESAS (DKK)			<u>42,32 €</u>
BONOS DAIMLER	03/06/2015	SEK	102,77 €
TOTAL ACTIVOS CORONAS SUECAS (SEK)			<u>102,77 €</u>
BONOS RABOBANK	20/01/2015	NOK	205,05 €
BONOS EIB	04/02/2015	NOK	99,20 €
TOTAL ACTIVOS CORONAS SUECAS (NOK)			<u>304,25 €</u>
BONOS COMMONWEALTH	13/08/2013	AUD	98,83 €
BONOS VOLKSWAGEN	17/08/2013	AUD	141,40 €
BONOS TOTAL CAPITAL	24/01/2013	AUD	137,22 €
BONOS WESTPAC BANKING	10/12/2013	AUD	178,76 €
TOTAL ACTIVOS DOLARES AUSTRALIANOS (AUD)			<u>556,21 €</u>
BONOS BANK OF AMERICA	10/12/2014	CHF	189,59 €
TOTAL ACTIVOS FRANCOS SUIZOS (HF)			<u>189,59 €</u>
Total Activos Financieros denominados en moneda extranjera			<u>2.337,72 €</u>



S.A. RONSA

Raimundo Fernández Villaverde, 45

28003 - Madrid

Tel. y fax: 91 533 46 06 - 07

4. Aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores de acuerdo con la Disposición adicional tercera "Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio de modificación de la Ley española 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

En este sentido, las condiciones de contratación a proveedores comerciales en el ejercicio 2012 y 2011 han incluido periodos de pago iguales o inferiores a los 75 y 85 días, respectivamente, según lo establecido en la Disposición transitoria segunda de la citada ley.

Por motivos de eficiencia y en línea con los usos habituales del comercio, la Sociedad tiene establecido un calendario de pago a proveedores en virtud del cual los pagos se realizan en días fijos, dos veces al mes. Las facturas cuyo vencimiento se produce entre estos dos días de pago, son satisfechas el siguiente día de pago fijado en calendario, circunstancia no considerada como aplazamiento en el pago.

Los pagos a proveedores durante los ejercicios 2012 y 2011 no han excedido el plazo legal establecido.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 los importes pendientes de pago a proveedores son irrelevantes.

<i>Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance</i>				
Cifras en miles de €	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	142,47	100%	133,49	100%
Resto	0	0	0	0
Total pagos del ejercicio	142,47	100%	133,49	100%
PMPE (días) de pago	0		0	
Aplazamientos que a 31 de diciembre sobrepasan el plazo máximo legal	0		0	

5. Ejercicio 2013

Tomamos nota de los aspectos que nos requieren para contribuir a la mejora de la calidad de las cuentas anuales a partir del ejercicio 2013.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Sin otro particular, atentamente,

M^a Victoria Múgica Noguera
Presidenta del Consejo de S.A. Ronsa