

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección General de Mercados
Edison, nº 4
28006 Madrid



Móstoles, Madrid, 19 de Diciembre de 2013

Muy Sres. nuestros:

Con fecha 03 de diciembre de 2013 enviamos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores una primera respuesta al requerimiento de información sobre las cuentas anuales de PRIM, S. A. y Sociedades Dependientes de fecha 08 de noviembre de 2013. Les remitimos el presente escrito al objeto de ampliar su contenido con aclaraciones adicionales que completan la primera respuesta.

PREGUNTA

1 . En la nota 9 de la memoria consolidada, relativa a *otros activos financieros disponibles para la venta*, se incluye un cuadro con el movimiento de cada inversión disponible para la venta en 2012 y 2011 en el que se detalla: el coste, la corrección realizada en el periodo y acumulada y el valor neto contable a fecha de cada balance. A este respecto se ha comprobado que: (i) no se indica el criterio de valoración aplicado por la Sociedad a cada una de esas inversiones disponibles para la venta; y (ii) el importe total de las correcciones, que en 2011 es un saldo neto de apuntes positivos y negativos, que se registran en el estado consolidado del resultado global y traspasado íntegramente a la partida de la cuenta de resultados *deterioro de otros activos financieros*.

1.1. Indiquen cómo valora PRIM cada una de las inversiones clasificadas como activos financieros disponibles para la venta. En caso de que los valore al coste, indiquen los motivos por los que no puede medir el valor razonable de forma fiable (NIIF 7.30b); y en caso de que los valore al valor razonable, expliquen cómo ha determinado dicho valor (NIIF 7.27)

RESPUESTA

Los activos financieros disponibles para la venta incluidos en la Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados, se valoran (salvo en el caso de la participación en Alphatec) a coste histórico debido a la imposibilidad de obtener un valor razonable (de mercado) por la ausencia de cotización en un mercado organizado y la imposibilidad de obtener información acerca de transacciones equiparables que nos permitan obtener un valor de mercado distinto de su coste histórico.

En el caso de la participación de Alphatec, las acciones de esta sociedad se valoran a valor razonable según su cotización en el mercado organizado en que cotizan (NASDAQ estadounidense) y aplicando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de cierre del ejercicio.

PREGUNTA

1.2 Expliquen por qué el importe registrado en el patrimonio neto por la corrección de valor de los activos financieros disponibles para la venta es traspasado en el mismo ejercicio a la cuenta de resultado, e indiquen la norma contable que ampara dicho movimiento.

RESPUESTA

El deterioro en estas inversiones se registró, en pasados ejercicios, en cuentas de patrimonio neto hasta el momento en que dicho deterioro se consideró como efectivo, momento en el cual el deterioro acumulado se traspasó al resultado del ejercicio.

Por recurrencia con el criterio anterior, el deterioro contabilizado con posterioridad a dicho momento se contabilizó, como paso intermedio, en cuentas de patrimonio neto, para llevarse contra resultados al cierre de cada ejercicio.

En futuros ejercicios, se procederá a contabilizar estas pérdidas por deterioro, si las hubiera, directamente en cuenta de resultados, sin pasar previamente por cuentas de Patrimonio Neto.

PREGUNTA

1.3 Expliquen por qué los aumentos de valor en 2011 de las inversiones en Hesperis Chirurgical, Tissuemed y Residencial CDV-16 han sido registrados directamente en la cuenta de resultados, e indiquen la norma contable que ampara dicho tratamiento.

RESPUESTA

De acuerdo con lo que comentábamos, en relación con el epígrafe 1.2 anterior, los aumentos de valor se contabilizaron, como paso intermedio, en cuentas de patrimonio neto, para llevarse contra resultados al cierre de cada ejercicio.

En futuros ejercicios los incrementos de valor de las Inversiones Financieras Disponibles para la venta, recibirán el siguiente tratamiento contable:

1. Sociedades valoradas a valor de mercado (Alphatec)
Se contabilizarán en cuentas de *Patrimonio Neto*
2. Sociedades valoradas a coste histórico (todas salvo Alphatec)
No se contabilizarán, ni en *resultados* ni en cuentas de *patrimonio neto*. (Esto es así porque las pérdidas por deterioro se consideran como no reversibles).

PREGUNTA

2. En relación con el movimiento de la participación en Network Medical Products, Ltd (en adelante Network) que se incluye en la nota 8 de la memoria consolidada, relativa a *Inversiones en asociadas*, hemos de señalar que: (i) no aparece ningún importe en la columna del resultado del ejercicio de la asociada y sin embargo, Network ha tenido beneficios en 2012 y 2011; y (ii) se incluye una columna de "otros" para la que se indica que "refleja la mejor valoración de la sociedad Network Medical Products, Ltd como consecuencia del aumento en el Patrimonio Neto experimentado por dicha sociedad a lo largo del ejercicio 2012 y 2011" Con relación a este punto:

RESPUESTA

Este requerimiento hace referencia a la información que se presenta en la *Nota 8. Inversiones en asociadas* en relación con la evolución habida a lo largo del ejercicio en la valoración de dichas *Inversiones en asociadas*.

PREGUNTA

2. 1. Faciliten un nuevo movimiento de la inversión en Network en el que: (i) detalle la imputación de la parte correspondiente a Prim en el resultado obtenido por la asociada en 2012 y 2011; y (ii) explique el origen, importe y contrapartida contable de otras posibles variaciones habidas en el patrimonio neto de la asociada

RESPUESTA

Efectivamente, la columna *Resultado del ejercicio* aparecía en blanco (sin reflejar, por tanto, el resultado registrado por las Sociedades Asociadas) y, asimismo, aparecía una columna titulada como *Otros* cuyo contenido no quedaba suficientemente explicado.

Se da cumplimiento al presente requerimiento a través de la siguiente información, más detallada y explicativa, en la *Nota 8* a los Estados Financieros Consolidados:

El detalle de las sociedades participadas por el Grupo contabilizadas por el método de la participación y los movimientos de las mismas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

a) *Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012*

SOCIEDAD	Saldo 31/12/11	Resultado ejercicio	Diferencias de cambio	Saldo 31/12/12
<i>Residencial CDV-16, S. A.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Network Medical Products, Ltd</i>	557.031,01	63.409,00	41.080,00	661.520,01
<i>BBE Healthcare, Ltd</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	557.031,01	63.409,00	41.080,00	661.520,01

En el ejercicio 2012 la columna "Diferencias de cambio": al cierre del ejercicio 2011 los fondos propios de Network Medical Products, Ltd se valoraban al tipo de cambio euro-libra a 31 de diciembre de 2011 mientras que al cierre del ejercicio 2012 dichos fondos propios aparecen valorados al tipo de cambio euro-libra a 31 de diciembre de 2012.

b) *Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011*

SOCIEDAD	Saldo 31/12/10	Resultado ejercicio	Diferencias de cambio	Saldo 31/12/11
Residencial CDV-16, S. A.	0,00	0,00	0,00	0,00
Network Medical Products, Ltd	481.641,67	63.893,00	11.496,34	557.031,01
BBE Healthcare, Ltd	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	481.641,67	63.893,00	11.496,34	557.031,01

En el ejercicio 2011 la columna "Diferencias de cambio": al cierre del ejercicio 2010 los fondos propios de Network Medical Products, Ltd se valoraban al tipo de cambio euro-libra a 31 de diciembre de 2010 mientras que al cierre del ejercicio 2011 dichos fondos propios aparecen valorados al tipo de cambio euro-libra a 31 de diciembre de 2011.

Este detalle se reflejará en las notas a los futuros Estados Financieros Consolidados

PREGUNTA

3. Para la correcta comprensión de las cuentas anuales consolidadas y, en su caso, individuales, deberán facilitar la siguiente información, relativa a los ejercicios 2012 y 2011; requerida por la normativa contable aplicable:

3.1 Respecto al arrendamiento del inmueble clasificado como inversión inmobiliaria: (i) una descripción general de las condiciones del arrendamiento acordado (NIC 17.56c)

RESPUESTA

Las condiciones se describen a continuación:

Los Contratos de arrendamiento suscritos tienen como objeto el Edificio sito en la Avenida del llano Castellano, 43, de la ciudad de Madrid, el cual posee una superficie total atquilable de 7.329 metros cuadrados, así como 70 plazas de garaje.

Normalmente los contratos incluyen junto a la superficie alquilada (cuyo uso deberá ser distinto del de vivienda), el arrendamiento de varias plazas de garaje.

Los contratos suscritos se rigen por la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y, en su defecto, por las normas aplicables del Código Civil y del Código de Comercio

La renta se acomoda cada año a las variaciones que hubiere experimentado el Índice de precios de consumo (Conjunto nacional total), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo que le sustituya) durante los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización o revisión.

En cuanto a la duración de los contratos de arrendamiento, actualmente están en vigor dos contratos de arrendamiento:

- El primero suscrito con fecha 30 de septiembre de 2011 y duración 2 años
- El segundo suscrito con fecha 1 de febrero de 2011 y duración 2 años

Ambos contratos son renovables por acuerdo de las partes.

PREGUNTA

3.1 Respecto al arrendamiento del inmueble clasificado como inversión inmobiliaria: (ii) una descripción de las hipótesis clave utilizadas para calcular el valor en uso de dicha inversión (NIC 36.132) y

RESPUESTA

Las Inversiones inmobiliarias se valoran, y aparecen reflejadas en el Estado Consolidado de Situación Financiera, a coste Histórico.

Al cierre de cada ejercicio se hace un análisis del posible deterioro comparando el valor histórico, reflejado en libros, con el valor recuperable, es decir, el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

No nos ha sido posible determinar el valor recuperable en base a transacciones similares de mercado puesto que la situación del mercado inmobiliario ha supuesto una significativa reducción en el volumen de transacciones y, en consecuencia, en las evidencias de mercado disponibles en 2012.

En consecuencia se ha optado por calcular el posible deterioro comparando el coste histórico, reflejado en libros, con el valor de uso estimado a la fecha de cierre del ejercicio. Al estimar dicho valor de uso se ha tenido en cuenta nuestro conocimiento del mercado y juicio profesional, así como variables como el perfil de los arrendatarios, los flujos futuros de ingresos, el estado de conservación tanto del edificio como de sus instalaciones y la estimación de las reparaciones futuras necesarias. Todos estos datos se han ponderado para tener en cuenta las características específicas del mercado inmobiliario de Madrid capital, en el que se ubican dichas inversiones inmobiliarias.

El valor de uso se determina, al cierre de cada ejercicio, mediante el análisis de los contratos de arrendamiento en vigor al cierre de dicho ejercicio, su vencimiento estimado y las rentas futuras previstas. Estas hipótesis se traducen en una estimación del valor de uso mediante la aplicación del método de capitalización de los ingresos.

Métodos e Hipótesis utilizados en la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Como se comentó anteriormente, el valor de uso se determina al cierre de cada ejercicio mediante la aplicación del método de capitalización de los ingresos, basado en las siguientes hipótesis:

- *Los ingresos a capitalizar son los percibidos en concepto de rentas por arrendamientos "en sentido estricto", es decir, se han excluido los importes percibidos en concepto de "recuperación de costes" previamente incurridos por el arrendador (vigilancia, limpieza, etc.)*
- *Se consideraron todos los contratos en vigor a la fecha de cierre del ejercicio.*
- *Al cierre de cada ejercicio se hace una estimación que abarca los próximos cinco ejercicios, estimándose una renta perpetua para los siguientes*
- *Se estima que la superficie alquilada se incrementará cada año (se estima que el incremento anual será de un 20% de la superficie libre, es decir, de la superficie no alquilada al cierre del ejercicio)*
- *Se prevé un incremento de las rentas basado en la inflación prevista para los próximos ejercicios (que se estimó en un 2% interanual)*
- *Se utilizó una tasa de descuento similar al WACC del sector en el que opera la compañía*

- Con estas hipótesis se determinó un Valor de uso de 10,4 millones de euros, que puso de manifiesto la no necesidad de reconocer ningún deterioro, al compararlo con el valor en libros de dichas inversiones inmobiliarias.

PREGUNTA

3.1 Respecto al arrendamiento del inmueble clasificado como inversión inmobiliaria: (iii) impacto que tendría, a 31 de diciembre de 2012 en el valor recuperable del inmueble un cambio razonablemente posible en las distintas hipótesis clave (NIC 1.122)

RESPUESTA

Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la NIC 1. 122, se informa del impacto sobre el valor de uso de las inversiones inmobiliarias, de un cambio razonablemente posible en las distintas hipótesis clave:

Incremento de superficie alquilada (sobre el total disponible) (%)	I.P.C estimado (%)	Tasa de descuento (%)	Valor de Uso estimado (millones de euros)
20	2	11	10.39
10	2	11	9.43
20	4	11	11.07
10	4	11	10.04
20	2	8	14.52
10	2	8	13.12
20	4	8	15.33
10	4	8	14.02

PREGUNTA

3.2 Un movimiento de las provisiones de activos circulantes y su conciliación con el gasto registrado en la cuenta de resultados y con el saldo de cada provisión en la fecha de balance.

RESPUESTA

Este requerimiento hace referencia a la necesidad de incluir en las Notas a los Estados Financieros Consolidados un movimiento de las provisiones de activos circulantes y su conciliación con el gasto registrado en el *Estado Consolidado del Resultado* y con el saldo de cada provisión en la fecha de Balance.

Se incluye la siguiente explicación a la información reflejada en la *Nota 23.7* de los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2012 sobre *Variación de las provisiones de circulante*:

<i>Cifras expresadas en euros</i>	SALDO 31/12/2012	SALDO 31/12/2011
<i>Deterioro de Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprovisionamientos (1)</i>	-39.746,86	-235.849,39
<i>Pérdidas, deterioro y variación de provisiones para operaciones comerciales (2)</i>	1.113.641,68	-1.238.421,74
<i>Exceso de provisiones</i>	0,00	0,00
TOTAL VARIACIÓN PROVISIONES DE CIRCULANTE	1.073.894,82	-1.474.271,13

A continuación se incluye un cuadro entre los anteriores epígrafes del Estado Consolidado del Resultado y los epígrafes del Estado Consolidado de Situación Financiera donde se reflejan las correspondientes correcciones valorativas:

<i>Cifras expresadas en euros</i>	SALDO 31/12/2012	SALDO 31/12/2011	EVOLUCIÓN PERIODO	
CORRECCIONES VALORATIVAS				
<i>En Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprovisionamientos</i>				
<i>Comerciales</i>	3.198.038,37	3.168.098,44	-29.939,93	
<i>Materias primas y otros aprovisionamientos</i>	155.113,22	149.235,74	-5.877,48	
<i>Productos en curso y semiterminados</i>	40.253,18	33.301,84	-6.951,34	
<i>Productos terminados</i>	69.075,07	72.096,96	3.021,89	
<i>Subproductos y residuos</i>	0,00	0,00	0,00	
TOTAL CORRECCIONES VALORATIVAS (Nota 11)			-39.746,86	(1)
CORRECCIONES VALORATIVAS				
<i>En Deudores Comerciales y otros cuentas a cobrar</i>				
<i>Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 12)</i>	2.568.447,83	3.712.414,22	1.143.966,39	
PÉRDIDAS POR CRÉDITOS COMERCIALES INCOBRABLES			-30.324,71	
TOTAL PÉRDIDAS Y CORRECCIONES VALORATIVAS			1.113.641,68	(2)

Entendemos que este cuadro es suficientemente explicativo, al reflejar como cuadra el resultado reflejado en el Estado Consolidado del Resultado (Nota 23.7 de las Notas a los Estados Financieros Consolidados) con las correcciones valorativas reflejadas en el Estado Consolidado de Situación Financiera (y detalladas en las Notas 11 y 12 a dichos Estados Financieros Consolidados).

Dicho cuadro se incluirá, como un mayor detalle de la nota Variación de las Provisiones de Circulante en los futuros Estados Financieros Consolidados.

PREGUNTA

Punto 4. Este es un requerimiento de la C.N.M.V. para los Estados Financieros Consolidados que se elaboren en relación con los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2013.

RESPUESTA

La Sociedad toma nota y está adoptando las medidas necesarias para dar cumplimiento a los requerimientos planteados por la C.N.M.V.

A la espera de dar cumplida contestación a su requerimiento, les saluda atentamente,

Victoriano Prim González