

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
DE LA SOCIEDAD INMOFIBAN, S.A.**

Madrid, 31 de marzo de 2009

Declaración de responsabilidad de los Administradores a efectos de lo dispuesto en el artículo 8.1.b) del Real Decreto 1362/2007, 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

El Consejo de Administración de Inmofiban, S.A. declara que las cuentas anuales del ejercicio cerrado de 31 de diciembre de 2008 de la Sociedad han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Inmofiban, S.A.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**Vº Bº EL PRESIDENTE
D. Sergio Martinez Herrero**

D. Antonio Herrero Castillo

D. Diego del Cuadro Fueyo

ACR

| |
|------------------------|
| C N M V |
| Registro de Auditorias |
| Emisores |
| Nº <u>11574</u> |

IMMOFIBAN, S.A.

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES**

Ejercicio 2008

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de INMOFIBAN, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOFIBAN, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, excepto por las salvedades descritas en los párrafos 5 y 6, en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no incluye la auditoría a 30 de junio de 2008 de los estados financieros de la Sociedad absorbida, PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A, que ha sido realizada por ABANTOS AUDITORES Y ASESORES, S.L., en fecha 15 de septiembre de 2008, en la que ha expresado una opinión con salvedades.
2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 se consideran cuentas anuales iniciales porque son las primeras que INMOFIBAN, S.A., formula aplicando las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado el 16 de Noviembre mediante el Real Decreto 1514/2007 y, de acuerdo con lo establecido en su Disposición Transitoria Cuarta, la Sociedad ha optado por no reflejar cifras comparativas con el ejercicio anterior. Con el fin de facilitar la interpretación y comprensión adecuada del

efecto de adoptar tales normas por primera vez, los Administradores de la Sociedad muestran, en la Nota 20 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, sobre "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior (que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio), así como una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, y la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto de la empresa al 1 de Enero de 2008.

3. Como consecuencia de lo expresado en el párrafo anterior, nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales iniciales del ejercicio 2008. Con fecha 15 de abril de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
4. Tal y como se indica en la Nota 12 de la memoria adjunta, la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 25 de marzo de 2008 aprobó la fusión por absorción por parte de la Sociedad de PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., como Sociedad absorbida. Como consecuencia de dicha absorción, PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., ha transmitido a lo largo del ejercicio 2008 en bloque la totalidad de su patrimonio, quedando con ello extinguida sin liquidación.
5. No hemos recibido respuesta a la circularización enviada de la entidad bancaria Caja Castilla La Mancha confirmando el saldo pasivo por importe de 20.446 miles de euros al 31 de diciembre de 2008. Asimismo no hemos

recibido respuesta del Institut Català del Sol confirmando las Fianzas depositadas y recibidas a fecha 31 de diciembre de 2008.

6. No hemos podido obtener documentación acreditativa suficiente para poder validar la inversión financiera realizada en el ejercicio 2008 en la Sociedad Promogedesa, SA que por un importe de 2.574 miles de euros figura en el activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.
7. Tal y como se indica en la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2008, la Sociedad ha revalorizado por un importe de 23.705 miles de euros el activo no corriente y el patrimonio neto por la diferencia entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y su valor contable de origen. En las cuentas anuales adjuntas no se considera el impuesto diferido del efecto impositivo de la mencionada operación por un importe de 7.112 miles de euros, dando lugar a una sobrevaloración del patrimonio neto de la Sociedad por la cantidad mencionada.
8. La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta para los ejercicios nos prescritos. Debido a las posibles diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas, podrían existir pasivos fiscales de carácter contingente, cuyo importe no es susceptible de cuantificación objetiva.
9. En nuestra opinión basada en nuestro trabajo de auditoría y en el informe de otros auditores (ver párrafo 1), excepto por los efectos de la salvedad mencionada en los párrafos 5, 6 y 7, y excepto por los efectos de cualquier ajuste y/o reclasificación que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 8, las cuentas

anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOFIBAN, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

10. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ACR AUDITECMIA, S.L.
NUMERO ROAC S0296

Pedro Martí Costa

Barcelona, a 28 de abril de 2009

INMOFIBAN, S.A.

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008**

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2008
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

INMOFIBAN, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2008
(Expresado en miles de euros)

| ACTIVO | Notas | 2008 |
|--|--------------|---------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 59.160 |
| Inmovilizado intangible | 5 | 18 |
| Aplicaciones Informaticas | | 18 |
| Inmovilizado material | 6 | 568 |
| Instalaciones Técnicas y otro inmovilizado | | 506 |
| Inmovilizado en curso y anticipos | | 62 |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | 50.934 |
| Terrenos | | 29.274 |
| Construcciones | | 21.660 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 8.1 | 2.574 |
| Instrumentos de patrimonio | | 2.574 |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 5.044 |
| Instrumentos de patrimonio | 9.3 | 4.706 |
| Otros activos financieros | 9.2.1 | 338 |
| Activos por impuesto diferido | | 22 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 2.896 |
| Existencias | 10 | 208 |
| Productos terminados | | 208 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 9.1 | 1.948 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 197 |
| Clientes empresas grupo y asociadas | | 682 |
| Deudores varios | | 142 |
| Otros créditos con Administraciones Públicas | | 927 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 8.2 | 361 |
| Créditos a empresas | | 361 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 9.2.2 | 10 |
| Instrumentos de patrimonio | | 1 |
| Otros activos financieros | | 9 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 49 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 11 | 320 |
| Tesorería | | 320 |
| TOTAL ACTIVO | | 62.056 |

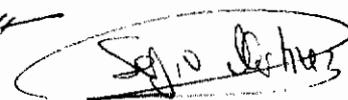
INMOFIBAN, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2008
(Expresado en miles de euros)

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas | 2008 |
|---|--------------|---------------|
| PATRIMONIO NETO | | 23.798 |
| FONDOS PROPIOS | | |
| Capital | 12.1 | 192 |
| Capital escriturado | | 192 |
| Prima de emisión | 12.2 | 7.573 |
| Reservas | 12.3 | 17.467 |
| Legal y estatutarias | | 397 |
| Otras Reservas | | 17.070 |
| Resultados de ejercicios anteriores | | - |
| Resultado del ejercicio | 3 | (1.434) |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 32.882 |
| Deudas a largo plazo | 13.1 | 32.882 |
| Deudas con entidades de crédito | 13.1 | 32.524 |
| Otros pasivos financieros | 13.2 | 358 |
| PASIVO CORRIENTE | | 5.376 |
| Provisiones a corto plazo | 13.2 | 15 |
| Deudas a corto plazo | 13.1 | 3.032 |
| Deudas con entidades de crédito | 13.1 | 3.032 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 13.2 | 2.329 |
| Proveedores | 13.2.1 | 199 |
| Proveedores empresas de grupo y asociadas | 13.2.1 | 1.102 |
| Acreeedores varios | 13.2.1 | 890 |
| Personal (Remuneraciones pendientes pago) | 13.2.1 | 30 |
| Otras deudas con las Administraciones públicas | 13.2.1 | 56 |
| Anticipos clientes | 13.2.1 | 52 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 62.056 |

INMOFIBAN, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008**

(Expresada en miles de euros)

| | Notas | 2008 |
|---|-------|----------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 17.1 | 6.978 |
| Ventas | | 3.564 |
| Prestación de servicios | | 3.414 |
| Aprovisionamientos | 17.3 | (3.448) |
| Consumo de mercaderías | | (2.970) |
| Trabajos realizados por otras empresas | | (478) |
| Otros ingresos de explotación | 17.2 | 140 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 140 |
| Gastos de personal | 17.4 | (593) |
| Sueldos y salarios | | (530) |
| Cargas sociales | | (63) |
| Otros gastos de explotación | 17.5 | (1.750) |
| Servicios exteriores | | (1.411) |
| Tributos | | (339) |
| Amortización del inmovilizado | 5 Y 6 | (571) |
| Excesos de provisiones | | 2 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 758 |
| Ingresos financieros | 17.6 | 98 |
| De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado | | 98 |
| De empresas de grupo y asociadas | | 61 |
| De terceros | | 37 |
| Gastos financieros | 17.7 | (2.148) |
| Por deudas con terceros | | (2.142) |
| Por actualización de provisiones | | (6) |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | 17.7 | (133) |
| Cartera de negociación y otros | | (133) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (2.183) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (1.425) |
| Impuesto sobre beneficios | 15 | (9) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | (1.434) |



INMOFIBAN, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

(Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

| | Notas | 2008 |
|---|-------|----------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | (1.434) |
| INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO | | |
| Por valoración de instrumentos financieros | | - |
| Por coberturas de flujos de efectivo | | - |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | - |
| Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes | | - |
| Efecto impositivo | | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO | | - |
| TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | |
| Por valoración de instrumentos financieros | | - |
| Por coberturas de flujos de efectivo | | - |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | - |
| Efecto impositivo | | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | | (1.434) |

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

| | Capital escriturado (Nota 12.1) | Prima de emisión (Nota 12.2) | Reservas (Nota 12.3) | Resultado del ejercicio (Nota 3) | TOTAL |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|---------------|
| SALDO, FINAL DEL AÑO 2007 | 505 | 7.573 | 13.659 | 917 | 22.654 |
| Ajustes por conversión al Nuevo PGC | - | - | - | - | - |
| SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008 | 505 | 7.573 | 13.659 | 917 | 22.654 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | (1.434) | (1.434) |
| Operaciones con socios o propietarios | | | | | |
| Aumentos de capital | - | - | - | - | - |
| Reducciones de capital | (313) | - | - | - | (313) |
| Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios | - | - | 2.987 | - | 2.987 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | 821 | (917) | (96) |
| SALDO, FINAL DEL AÑO 2008 | 192 | 7.573 | 17.467 | (1.434) | 23.798 |

INMOFIBAN, S.A.**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008**

(Expresado en miles de euros)

| | Notas | 2008 |
|---|---------|-----------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | (1.434) |
| Ajustes del resultado | | 2.744 |
| Amortización del inmovilizado | 5,6 y 7 | 571 |
| Ingresos financieros | 17.6 | (98) |
| Gastos financieros | 17.7 | 2.138 |
| Variación de valor razonable en instrumentos financieros | 17.7 | 133 |
| Cambios en el capital corriente | | 2.181 |
| Existencias | | (208) |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | | (1.713) |
| Otros activos corrientes | | 670 |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | | 2.106 |
| Otros pasivos corrientes | | 1.348 |
| Otros activos y pasivos no corrientes | | (22) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (2.173) |
| Pagos de intereses | | (2.271) |
| Cobros de intereses | | 98 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | 1.318 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Pagos por inversiones | | (32.172) |
| Inmovilizado intangible | 5 | (1) |
| Inmovilizado material | 6 | (597) |
| Inversiones inmobiliarias | 7 | (23.940) |
| Otros activos financieros | | (2.574) |
| Otros activos | | (5.060) |
| Cobros por desinversiones | | 311 |
| Otros activos | | 311 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | (31.861) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 2.593 |
| Enajenación de instrumentos de patrimonio propio | | 2.593 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 27.424 |
| Emisión | | |
| Deudas con entidades de crédito | | 27.639 |
| Otras deudas | | (215) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | 30.017 |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO | | |
| AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | |
| | | (526) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 846 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 11 | 320 |

INMOFIBAN, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

INMOFIBAN, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Barcelona el 8 de febrero de 1989 por tiempo indefinido, con la denominación de Inmofiban Onaxis, S.A., cambiándose por la actual el 15 de julio de 1992.

Su objeto social consiste en la inversión inmobiliaria, compraventa de terrenos y demás bienes inmuebles, especialmente edificaciones, incluido el derecho a su arrendamiento.

Su actividad principal, se centra en el alquiler de inmuebles industriales por cuenta propia.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Tal y como se indica en la nota 10.1 de esta memoria adjunta, la Sociedad ha llevado a cabo un proceso de fusión por absorción de PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. como sociedad absorbida. Como consecuencia de dicha absorción, PANEUROPEA DESARROLLO INMOBILIARIOS, S.A. ha transmitido en bloque la totalidad de su patrimonio a INMOFIBAN, S.A., quedando con ello extinguida sin liquidación.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Comparación de la información

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 son las primeras que se formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, habiendo realizado la Sociedad la transición a las nuevas normas contables de acuerdo con el contenido del mencionado Real Decreto.

La Sociedad ha considerado como fecha de transición el 1 de enero de 2008 y, en consecuencia, no se presentan cifras comparativas en estas cuentas anuales.

En la Nota 20, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", además de incluirse la explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, se presentan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo de que pudieran surgir ajustes en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo de suponer cambios en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. Adicionalmente, la Sociedad no tiene deducciones pendientes de aplicar.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2008, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|---|----------------|
| Base de reparto | |
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas) | (1.434) |
| | (1.434) |
| Aplicación | |
| A resultados negativos de ejercicios anteriores | (1.434) |
| | (1.434) |

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no se amortizan y, al menos anualmente, están sujetos a un análisis de su eventual deterioro. La consideración de vida útil indefinida de estos activos se revisa anualmente.

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas incluye los costes de las adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 3 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización. A fecha de cierre de este ejercicio no se han incluido gastos financieros ya que no existen activos que cumplan la situación anteriormente descrita.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

| | Años de vida útil |
|-------------------------------------|-------------------|
| Otras instalaciones técnicas | 6-7 años |
| Mobiliario | 7 años |
| Equipos para proceso de información | 4 años |
| Elementos de transporte | 6 años |

4.3 Inversiones inmobiliarias

Los centros comerciales que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50 años.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, para las que

la inversión se valora por el valor contable de los elementos que integran el negocio. En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera que el coste es el valor contable por el que estaba registrada, manteniéndose en patrimonio neto los ajustes valorativos previamente registrados hasta que la inversión se enajene o deteriore.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del

deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.9 Existencias

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias se valorarán por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valorarán por su coste.

El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, y todos los gastos adicionales producidos

hasta que los bienes se hallan ubicados para su venta, tales como transportes, aranceles de aduanas, seguros y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias.

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

4.12 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en las combinaciones de negocios en las que se registra con cargo o abono al fondo de comercio.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponible, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponible negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.13 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

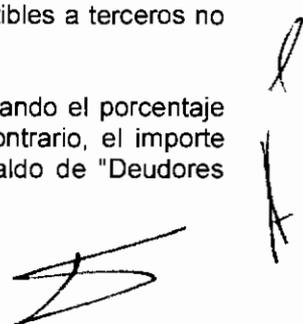
4.14 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

En el caso de que las facturaciones realizadas superen el ingreso obtenido aplicando el porcentaje de realización, dicho exceso se registra como "Anticipos de clientes". Por el contrario, el importe correspondiente a los ingresos no facturados se registra formando parte del saldo de "Deudores Varios" en el balance.



4.15 Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

| (Miles de euros) | Saldo inicial | Altas y dotaciones | Saldo final |
|--|---------------|--------------------|-------------|
| Coste | | | |
| Aplicaciones informáticas | 25 | 1 | 26 |
| | 25 | 1 | 26 |
| Amortización acumulada | | | |
| Aplicaciones informáticas | (0) | (8) | (8) |
| | (0) | (8) | (8) |
| Correcciones valorativas por deterioro | - | - | - |
| Valor neto contable | 25 | (7) | 18 |

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

| (Miles de euros) | Saldo inicial | Altas y dotaciones | Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro | Saldo final |
|--|---------------|--------------------|---|-------------|
| Coste | | | | |
| Instalaciones y maquinaria | - | 70 | - | 70 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 6 | 409 | - | 415 |
| Otro inmovilizado | - | 56 | - | 56 |
| Inmovilizado en curso y anticipos | - | 62 | - | 62 |
| | 6 | 597 | - | 603 |
| Amortización acumulada | | | | |
| Instalaciones y maquinaria | - | (9) | - | (9) |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | (2) | (21) | - | (23) |
| Otro inmovilizado | - | (3) | - | (3) |
| | (2) | (33) | - | (35) |
| Correcciones valorativas por deterioro | - | - | - | - |
| Valor neto contable | 4 | 564 | - | 568 |

6.1 Arrendamientos financieros

El valor neto contable de las inmovilizaciones materiales adquiridas mediante contratos de arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|-------------------------|-------------|
| Elementos de Transporte | |
| Coste | 44 |
| Amortización acumulada | (1) |
| | 43 |

El valor de coste por el que fueron reconocidos inicialmente los activos por arrendamiento financiero fue al valor actual de los pagos mínimos a realizar en el momento de la firma del contrato de arrendamiento financiero.

La conciliación entre el importe total de los pagos futuros mínimos y su valor actual al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

| (Miles de euros) | Pagos futuros mínimos | Valor actual |
|-------------------------|------------------------------|---------------------|
| Hasta 12 meses | 12 | 33 |
| Entre 12 y 20 meses | 34 | 9 |
| | 46 | 42 |

Los contratos de arrendamiento financiero tienen las siguientes características:

- El plazo del arrendamiento es de 20 meses.
- Los gastos de conservación y mantenimiento son por cuenta del arrendatario.
- El valor actual de los pagos mínimos acordados supone prácticamente el valor razonable del activo arrendado.
- No existen cuotas contingentes.

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendado el edificio central donde realiza sus actividades hasta el 2 de junio de 2013. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente hasta un máximo de 5 prórrogas de 2 años de duración cada una si ninguna de las partes se opone. Los gastos de dicho contrato han ascendido a 57 miles de euros en el ejercicio 2008.

Los pagos futuros mínimos de los diferentes contratos al 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

| (Miles de euros) | Edificio | 2008 |
|-------------------------|-----------------|--------------|
| Hasta un año | 304 | 304 |
| Entre uno y cinco años | 948 | 948 |
| | 1.252 | 1.252 |

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

| (Miles de euros) | Saldos inicial | Altas y dotaciones | Saldo final |
|--|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| Coste | | | |
| Inversiones en terrenos y construcciones | 32.788 | 23.940 | 56.728 |
| | 32.788 | 23.940 | 56.728 |
| Amortización acumulada | | | |
| Construcción | (5.264) | (530) | (5.794) |
| | (5.264) | (530) | (5.794) |
| Correcciones valorativas por deterioro | - | - | - |
| | - | - | - |
| Valor neto contable | 27.524 | 23.410 | 50.934 |

Tal y como se menciona en la nota 12 de la presente memoria, en el ejercicio 2008 la Sociedad ha llevado a cabo una fusión por absorción. El efecto de dicha fusión constituye la partida principal de la columna de altas de la tabla anterior, al reconocer las inversiones inmobiliarias a valor razonable a 30 de junio de 2008.

La Sociedad ha revalorizado por un importe de 23.705 miles de euros el activo no corriente y el patrimonio neto por la diferencia entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y su valor contable de origen. La Sociedad no ha considerado el impuesto diferido del efecto impositivo de la mencionada operación por un importe de 7.112 miles de euros, dando lugar a una sobrevaloración del patrimonio neto de la Sociedad por la cantidad mencionada.

8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

| (Miles de euros) | Saldo 2008 |
|--|-------------------|
| Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo | |
| Instrumentos de patrimonio | 2.574 |
| Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo | |
| Créditos a empresas de grupo | 361 |
| | 2.935 |

8.1 Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo

| (Miles de euros) | Coste de adquisición |
|--|-----------------------------|
| Activos financieros a largo plazo | |
| Participación l/p con Empresas grupo y asociadas | 2.574 |
| | 2.574 |

El importe corresponde íntegramente a la compra de 2000 acciones nominativas, números 1 a 1.799, ambas inclusive, y números 3.001 a 3.202, ambas inclusive de 100 euros de valor nominal cada una, de la mercantil Promogedesa, SA.

Precio compra 1.287,20 euros por acción x 2.000 acciones =2.574.400 euros.

8.2 Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo

| (Miles de euros) | Coste de adquisición |
|---|----------------------|
| Credito Promogedesa, SA (Nota 14.1) | 250 |
| Credito PDI (Nota 14.1) | 43 |
| Intereses credito Promogedesa, SA (Nota 14.1) | 68 |
| | 361 |

La composición del saldo del primer epígrafe se compone de un credito con Promogedesa, S.A. cuya fecha de constitución fue el 27 de noviembre de 2007 por importe total de 1.050.000 €. El saldo que queda pendiente a 31 de diciembre de 2008 es de 250.000€.

La composición del saldo del segundo epígrafe se compone de un credito con Paneuropea Desarrollos Industriales (PDI) por un importe de 42.845,30.

La composición del saldo del tercer epígrafe corresponde a los intereses a corto plazo que se generan del contrato de crédito con Promogedesa, S.A.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

| (miles de euros) | Instrumentos de patrimonio | Créditos, derivados y otros | Total |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| Activos financieros a largo plazo | | | |
| Inversiones financieras | 4.706 | - | 4.706 |
| Otros activos financieros | - | 338 | 338 |
| | 4.706 | 338 | 5.044 |
| Activos financieros a corto plazo | | | |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | | 1.948 | 1.948 |
| Otros activos financieros | | 10 | 10 |
| | | 1.958 | 1.958 |
| | 4.706 | 2.296 | 7.002 |

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

| (Miles de euros) | 2008 |
|--|--------------|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 197 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1) | 682 |
| Deudores | 142 |
| Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 15) | 927 |
| | 1.948 |

A 31 de diciembre de 2008 no existen saldos de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en moneda extranjera.

Correcciones valorativas

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. No ha habido movimientos en las correcciones valorativas durante el ejercicio.

9.2 Otros activos financieros

9.2.1 Otros activos financieros a largo plazo

| (Miles de euros) | Coste de adquisición |
|------------------------------------|----------------------|
| Fianzas | 288 |
| Depositos constituidos largo plazo | 50 |
| | 338 |

El importe de 288 miles de euros corresponde a fianzas constituidas sobre los locales arrendados del Polígono Industrial de Abrera. Ver detalle en Nota 13.2.2

El importe de 49.698,80 euros corresponde a la fianza del Edificio Torre Espacio

9.2.2 Otros activos financieros a corto plazo

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

| (Miles de euros) | Coste de adquisición |
|-------------------------------------|----------------------|
| Depositos a corto plazo | 9 |
| Inversiones financieras corto plazo | 1 |
| | 10 |

La composición del saldo del primer epígrafe se compone de un depósito de 9.000€ constituido en Cajamar con fecha vencimiento: 10 de mayo de 2009

9.3 Inversiones Financieras

| (Miles de euros) | Coste de adquisición |
|---|----------------------|
| Inversiones financieras largo plazo (Promogedesa, SA) | 4.700 |
| Inversiones financieras lago plazo (Cajamar) | 6 |
| | 4.706 |

El importe de 4.700 miles de euros corresponde a un contrato de cesión de Promogedesa Villaviciosa, SA a Inmofiban, SA para participar en el proyecto inmobiliario sobre una parcela ubicada en Sevilla. El precio de compra sobre los derechos y obligaciones del contrato de cesión ha ascendido a 4.700.000 euros.

Inmofiban, S.A. y Promogedesa, S.A. van a participar conjuntamente en la promoción, desarrollo y comercialización de naves industriales en Sevilla, negocios derivados del contrato de cesión de Promogedesa Villaviciosa, SA.

Para ello se llevarán a cabo todos los trámites necesarios para la adquisición, urbanización, edificación, promoción y comercialización de la parcela, realizando todas aquellas actividades que vayan encaminadas a obtener el máximo rendimiento económico y la mayor rentabilidad de la inversión.

La participación de los resultados obtenidos de las cuentas de explotación finales del Proyecto será el 50% para ambas sociedades.

10. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2008 no existían compromisos firmes de compra de materias primas ni compromisos firmes de venta de productos terminados al 31 de diciembre de 2008.

La Sociedad no tiene contratadas pólizas de seguros que garantizan la recuperabilidad del valor neto contable de las existencias.

No ha habido movimientos en las correcciones valorativas por deterioro de las existencias en el ejercicio actual

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|-------------------------------|------------|
| Caja | 7 |
| Cuentas corrientes a la vista | 313 |
| | 320 |

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el epígrafe "Efectivo o equivalentes" corresponde íntegramente a la partida "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes".

12. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

El capital suscrito de la empresa al 31 de diciembre de 2008 está representado por 125.556 acciones de 1,53 euros nominales, totalmente suscritas, desembolsadas y liberadas.

Las acciones cotizan en la Bolsa de Barcelona, siendo el último cambio de 91,95 euros por acción, que corresponde a la última cotización del segundo semestre del ejercicio 2008. Todas las acciones son de una misma clase y confieren los mismos derechos a los accionistas.

En fecha 25 de marzo de 2008, la Junta General de Accionistas aprueba el proyecto de fusión por absorción de INMOFIBAN, S.A., como sociedad absorbente, de su matriz PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. A., como sociedad absorbida, con entera transmisión de los patrimonios de la sociedad absorbida, que ha quedado disuelta sin liquidación y adquiriendo la Sociedad en bloque, el patrimonio de la sociedad absorbida.

Si bien PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. A., era la propietaria de una participación del 97,36% en el capital social de INMOFIBAN, S.A., se ha considerado preferible que sea INMOFIBAN, S.A. la sociedad absorbente en la fusión proyectada.

INMOFIBAN, S.A. ha utilizado las 321.294 acciones propias que eran titularidad de PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S. A., las cuales se han integrado en el patrimonio de INMOFIBAN, S.A. como consecuencia de la fusión, para atender al canje de las acciones de la sociedad absorbida, derivado de la fusión. Dado que las acciones de INMOFIBAN, S.A. propiedad de la sociedad absorbida que se integran en el patrimonio de aquélla han sido suficientes para satisfacer íntegramente las necesidades del canje, no ha sido necesario que INMOFIBAN, S.A. emita acciones nuevas para ese fin. Por tanto, la sociedad absorbente no ha aumentado su capital social como consecuencia de esta fusión.

Las acciones propias integradas en el patrimonio de INMOFIBAN, S.A. como consecuencia de la fusión que no han sido necesarias para atender el canje han sido amortizadas mediante una reducción de capital. Como consecuencia de la fusión, INMOFIBAN, S.A., ha reducido su capital social en 312.799,32 euros, mediante la amortización de 204.444 acciones. La reducción de capital y las distintas líneas de reservas procedentes de la fusión, se muestra en la partida de "reducciones de capital" del cuadro del "Estado Abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008".

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad que se extingue han de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente es a partir del día 1 de enero de 2008.

12.2 Prima de emisión

El saldo de esta cuenta se originó a consecuencia del aumento de capital realizado en julio de 1998. La prima de emisión tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

12.3 Reservas

12.3.1 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Al cierre del periodo la reserva legal se encuentra totalmente dotada.

12.3.2 Reserva Voluntaria

Hasta que las partidas de gastos de establecimiento, gastos de investigación y desarrollo o fondo de comercio, no hayan sido totalmente amortizadas, la legislación mercantil no permite la distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas sea, como mínimo, igual al importe de los saldos a amortizar. Las reservas voluntarias son de libre disposición al 31 de diciembre de 2008.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas son los siguientes:

| (Miles de euros) | Saldo inicial | Gastos ampliación de capital (neto de impuestos) | Otros | Ganancias y pérdidas Ejercicio | Saldo final |
|----------------------|---------------|--|-------------|--------------------------------|---------------|
| Reserva legal | 397 | - | - | - | 397 |
| Reservas voluntarias | 13.262 | 2.987 | (96) | 917 | 17.070 |
| | 13.659 | 2.987 | (96) | 917 | 17.467 |

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

| (miles de euros) | Deudas con entidades de crédito | Obligaciones y otros valores negociables | Derivados y otros | Total |
|--|---------------------------------|--|-------------------|---------------|
| Pasivos financieros no corrientes | | | | |
| Deudas a largo plazo con entidades crédito | 32.524 | | | 32.524 |
| Otros pasivos financieros | | | 358 | 358 |
| | 32.524 | | 358 | 32.882 |
| Pasivos financieros corrientes | | | | |
| Deudas a corto plazo con entidades crédito | 2.991 | | | 2.991 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | | 2.329 | 2.329 |
| Provisiones a corto plazo | | | 15 | 15 |
| Otras deudas a corto plazo | 41 | | | 41 |
| | 3.032 | | 2.344 | 5.376 |
| | 35.556 | | 2.702 | 38.258 |

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

| (miles de euros) | Tipo de interés medio | Límite de la póliza | 2008 |
|--|-----------------------|---------------------|---------------|
| A largo plazo | | | |
| Prestamo Caja Castilla la Mancha (CCM) | Euribor + 1,5 | | 32.237 |
| Prestamo Caja Mar | 7,25 % | | 254 |
| BMW Financial | 7,55 % | | 33 |
| | | | 32.524 |
| A corto plazo | | | |
| Prestamo Caja Castilla La Mancha (CCM) | Euribor + 1,5 | | 854 |
| Prestamo Cajamar | 7,25 % | | 59 |
| BMW Financial | 7,55 % | | 10 |
| Credito BSCH | 5,06 % | 600 | 882 |
| Credito Caixa Tarragona | Euribor + 1,50 | 350 | 345 |
| Poliza Crédito Cajamar | Euribor + 1,75 | 700 | 700 |
| Prestamo Cajamar (edificio Cronos) | 3,25 % | | 141 |
| Intereses a corto plazo deudas entidades crédito | | | 41 |
| | | | 3.032 |
| | | | 35.556 |

El desglose por vencimientos de los préstamos de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|------------------|---------------|
| 2009 | 1.064 |
| 2010 | 21.456 |
| 2011 | 981 |
| 2012 | 987 |
| 2013 | 958 |
| | 25.446 |

13.2 Derivados y otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|---|--------------|
| <i>A largo plazo</i> | |
| Fianzas recibidas a largo plazo | 288 |
| Depositos recibidos a largo plazo | 70 |
| | 358 |
| <i>A corto plazo</i> | |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 2.329 |
| Periodificaciones | 15 |
| | 2.344 |
| Total Derivados y Otros | 2.702 |

13.2.1 Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|--|--------------|
| Proveedores | 199 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14.1) | 1.102 |
| Acreeedores varios | 890 |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 30 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15) | 56 |
| Anticipos de clientes | 52 |
| | 2.329 |

13.2.2 Fianzas largo plazo

El detalle de las fianzas a largo a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|-----------------------------------|------------|
| Fianza nave 1.1 | 32 |
| Fianza nave 2.1 | 9 |
| Fianza nave 2.2 | 9 |
| Fianza nave 2.3 | 16 |
| Fianza nave 2.4 | 8 |
| Fianza nave 2.5 | 22 |
| Fianza nave 3.1 | 49 |
| Fianza nave 3.2 | 36 |
| Fianza nave 3.3 | 13 |
| Fianza nave 4.5 | 46 |
| Fianza nave 5.2 / 5.2 / 5.3 / 5.4 | 48 |
| | 288 |

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2008, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

| | Naturaleza de la vinculación |
|--------------------------------|------------------------------|
| Promogedesa, S.A. | Empresa Vinculada |
| Promogedesa Villaviciosa, S.A. | Empresa Vinculada |
| Antonio Herrero Castillo | Consejeros |
| Sergio Martínez Herrero | Consejeros |

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

14.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

| (Miles de euros) | PDI | Promogedesa, SA | Promogedesa Villaviciosa, SA | TOTAL |
|-----------------------------------|-----|-----------------|------------------------------|---------|
| Cientes (Nota 9.1) | - | 341 | 341 | 682 |
| Credito Promogedesa, SA | - | 250 | - | 250 |
| Credito PDI | 43 | - | - | 43 |
| Proveedores (Nota 13.2.1) | - | - | (1.102) | (1.102) |
| Intereses credito Promogedesa, SA | - | 68 | - | 68 |

Las operaciones más significativas efectuadas con entidades asociadas en el transcurso del ejercicio de 2008, en miles de euros, han sido las siguientes:

| (Miles de euros) | Promogedesa, SA | Promogedesa Villaviciosa, SA |
|--|-----------------|------------------------------|
| Ventas | 382 | 382 |
| Servicios exteriores | 4.700 | - |
| Ingresos financieros – Intereses (Nota 17.6) | 61 | - |

14.2 Administradores y la alta dirección

Durante el ejercicio 2008 no se han devengado sueldos, dietas ni remuneraciones de ningún tipo por los miembros del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

A 31 de diciembre de 2008 no existen anticipos a miembros del Consejo de Administración.

Los administradores han comunicado a la Sociedad que no poseen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Adicionalmente, los Administradores han confirmado que no ejercen cargos o

funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad ni realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, excepto las correspondientes a las siguientes empresas:

| NOMBRE | ACTIVIDAD | PARTICIPACIÓN | SOCIEDAD | Cargo |
|-----------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | 50% | Datapublic | Administrador |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | - | Inmofiban | Consejero D |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | - | Promogedesa Villaviciosa | Consejero Delegado |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | 25% | King Sturge S.L. | Mancomunado |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | 60% | Urbamaxi | Administrador Solidario |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | 100% | Kaleidoscope Development S.L. | Administrador |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | 99% | Caucaso Investment S.L. | Administrador |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | 99% | Operaciones Activas S.L. | Administrador |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | 16% | Herland Gestora Empresarial | Administrador |
| D. Sergio Martínez Herrero | Inmobiliaria | - | Promogedesa | Mancomunado |
| D. Antonio Herrero Castillo | Inmobiliaria | 90% | Herland Patrimonios | Consejero Delegado |
| D. Antonio Herrero Castillo | Inmobiliaria | 50% | Datapublic | Administrador |
| D. Antonio Herrero Castillo | Inmobiliaria | - | Inmofiban | Administrador |
| D. Antonio Herrero Castillo | Inmobiliaria | - | Promogedesa Villaviciosa | Consejero Delegado |
| D. Antonio Herrero Castillo | Inmobiliaria | 20% | Urbamaxi | Mancomunado |
| D. Antonio Herrero Castillo | Inmobiliaria | 36% | Herland Gestora Empresarial | Administrador Solidario |
| | | | | Administrador |
| | | | | Mancomunado |

15. SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|---|-------------|
| Activos por impuesto corriente | 22 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 8.1) | 927 |
| Retencions y pagos a cuenta | 146 |
| IVA | 781 |
| | 949 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9.2.1) | (56) |
| IRPF | (52) |
| Seguridad Social | (4) |
| | (56) |

15.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| (Miles de euros) | Cuenta de pérdidas y ganancias | | |
|--|--------------------------------|---------------|----------------|
| | Aumentos | Disminuciones | Total |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | | | |
| Operaciones continuadas | - | - | (1.425) |
| Ajustes positivos Impuesto beneficios | | | (9) |
| | - | - | (1.434) |
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos | - | - | (1.434) |
| Base imponible (resultado fiscal) | | | (1.434) |

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|---|--------------|
| Impuesto corriente | - |
| Retenciones | - |
| Pagos a cuenta | (146) |
| Impuesto sobre Sociedades a devolver | (146) |

16. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

La sociedad tiene concedidos los siguientes avales y garantías:

| TIPO | ENTIDAD | RIESGO | MILES DE EUROS | BENEFICIARIO |
|------|---------|--------------------------------|----------------|--|
| Aval | Cajamar | Arrendamiento | 199 | Torre Espacio Castellana, SA |
| Aval | Cajamar | Proyecto Sevilla | 263 | Presidente de la Autoridad Protuaria de Sevilla |
| Aval | Cajamar | Proyecto Sevilla | 196 | Presidente de la Autoridad Protuaria de Sevilla |
| Aval | Cajamar | Obras públicas Edificio Cronos | 9 | Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid |
| Aval | BBVA | Impuesto Sociedades | 294 | Agencia Tributaria Delegación Catalunya |

Se ha concedido un aval con Caja Mar como garantía al contrato de arrendamiento de las oficinas situadas en Madrid, propiedad de Torre Espacio Castellana, SA por valor de 199 miles de euros.

17. INGRESOS Y GASTOS

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2008, la distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde íntegramente a facturación efectuada a clientes nacionales, con la siguiente clasificación:

| (Miles de euros) | 2008 |
|---|--------------|
| Importe neto cifra de negocios: | |
| Ingresos por arrendamientos locales Poligono Abrera | 3.414 |
| Ingresos por venta locales Edificio Cronos Madrid | 3.564 |
| | 6.978 |

17.2 Otros ingresos

El detalle de otros ingresos de la explotación es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|-------------------------|-------------|
| Otros Ingresos | 140 |
| | 140 |

Importe por 137 miles de euros correspondientes a una fianza no devuelta al cliente debido a deterioros y destrozos producidos en la nave alquilada.

17.3 Consumos de materias primas y otras materias consumibles

El detalle de consumos de materias primas y otras materias consumibles es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|---|--------------|
| Compras de mercaderías | - |
| Compras de materias primas y otras materias consumibles | - |
| Trabajos realizados por otras empresas | 478 |
| Variación de materias primas y otros aprovisionamientos | 2.970 |
| | 3.448 |

17.4 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|--------------------------------|-------------|
| Seguridad social | 63 |
| Indemnizaciones | 11 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 519 |
| | 593 |

No existen dotaciones para fondos de pensiones.

17.5 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|--|--------------|
| Arrendamientos | 72 |
| Reparaciones y conservación | 69 |
| Servicios profesionales independientes | 992 |
| Primas de seguros | 45 |
| Servicios bancarios | 93 |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 31 |
| Suministros | 37 |
| Otros servicios | 79 |
| Otros Tributos | 339 |
| | 1.750 |

17.6 Ingresos Financieros

| (Miles de euros) | 2008 |
|---|-----------|
| Intereses crédito emp.grupo (Promogedesa, SA) (Nota 14.1) | 61 |
| Otros Ingresos financieros | 37 |
| | 98 |

17.7 Gastos Financieros

| (Miles de euros) | 2008 |
|--|--------------|
| Intereses por deudas a terceros | |
| Préstamos y créditos con entidades de créditos | 2.142 |
| Otros gastos financieros | 6 |
| Perdidas por valoración instrumentos financieros | 133 |
| | 2.281 |

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Remuneración de los auditores

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008 ascienden a 18 miles de euros.

18.2 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías son las siguientes:

| | Número de personas empleadas al final del ejercicio | | | Número medio de personas empleadas en el ejercicio |
|-----------------------|---|---------|-------|--|
| | Hombres | Mujeres | Total | |
| Altos directivos | 1 | 0 | 1 | 1 |
| Ingenieros y técnicos | 1 | 0 | 1 | 1 |
| Administrativos | 0 | 2 | 2 | 2 |

18.3 Información sobre medioambiente

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, consiste en la inversión inmobiliaria, compraventa de terrenos y demás bienes inmuebles, especialmente edificaciones, incluido el derecho a su arrendamiento.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Departamento Financiero y de Administración, habiendo sido aprobadas por los Miembros del consejo de Administración. En base a estas políticas, el Departamento Financiero de la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

19.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

| (Miles de euros) | 2008 |
|--|---------------|
| Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8.1) | 2.574 |
| Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9.2.1 + Nota 9.3) | 5.044 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9.1) | 1.948 |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8.2) | 361 |
| Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9.2.2) | 10 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11) | 320 |
| | 10.890 |

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades operativas y por las actividades de inversión.

Actividades operativas

El Departamento Comercial y el Departamento Financiero establecen límites de crédito para cada uno de los clientes, los cuales se fijan en base a la experiencia histórica, datos actuales del cliente y situación del mercado. Todos los clientes de la Sociedad tienen constituidas fianzas o depósitos que cubrirían cualquier contingencia a corto plazo que puedan producirse.

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por fecha de antigüedad de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

| (Miles de euros) | Por operaciones continuadas (Nota 9.1) |
|--------------------------|---|
| No vencidos | 1.948 |
| Vencidos pero no dudosos | - |
| Total | 1.948 |

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Departamento Financiero. Si no se llega a ningún acuerdo las cuentas vencidas se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

Actividades de inversión

La política de la Sociedad es realizar inversiones después de su minucioso análisis por el Departamento Comercial y Financiero.

19.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

El detalle de la financiación neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés, una vez consideradas las coberturas, es el siguiente:

| <u>(Miles de euros)</u> | <u>2008</u> |
|--|-------------|
| Financiación no corriente de terceros a tipo de interés variable | 32.524 |

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor más un diferencial. (Nota 13.1).

19.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades liquidas necesarias. Las políticas de la Sociedad establecen los límites mínimos de liquidez.

Adicionalmente, la compañía tiene contratadas una serie de pólizas de crédito para poder hacer frente a sus pagos, siendo el límite de estas 1.650 miles de euros (Nota 12.1).

20. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

20.1 Aspectos generales

Tal y como se indica en la Nota 2.2, éstas son las primeras cuentas anuales preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, habiendo realizado la Sociedad la transición a las nuevas normas contables de acuerdo con el contenido del mencionado Real Decreto. En particular, la Sociedad ha optado por valorar todos sus elementos patrimoniales a la fecha de transición de acuerdo con las nuevas normas, con las excepciones contempladas en las disposiciones transitorias establecidas en el mencionado Real Decreto.

La Sociedad se ha acogido a las siguientes excepciones opcionales en la primera aplicación de las nuevas normas:

- Los gastos financieros se activan desde la fecha de transición, en lugar de hacerse con carácter retroactivo.
- Los instrumentos financieros se han clasificado en las diferentes categorías de acuerdo con las intenciones existentes en la fecha de transición.

La Sociedad ha considerado como fecha de transición el 1 de enero de 2008 y, en consecuencia, no se incluyen cifras comparativas en estas cuentas anuales.

No se han realizado ajustes por importe significativo en el patrimonio neto para dar cumplimiento a la primera aplicación, tal y como establece la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 1514/2007.

20.2 Principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales

Diferencias significativas sin impacto patrimonial en la fecha de transición

Adicionalmente, existen las siguientes diferencias significativas entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales que no afectan al patrimonio neto de la Sociedad en la fecha de transición.

a) Amortizaciones acumuladas y provisiones por deterioro

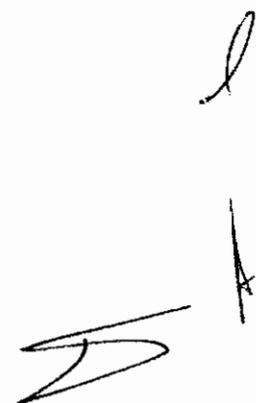
Las amortizaciones acumuladas y las provisiones por deterioro se presentan, de acuerdo con las nuevas normas, neteando el importe de los activos correspondientes.

b) Ingresos y gastos extraordinarios

Los ingresos y gastos que con la anterior normativa se consideraban como extraordinarios se incluyen, de acuerdo con las nuevas normas, en los epígrafes correspondientes a su naturaleza.

20.3 Balance y cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior

Tal y como requiere la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1514/2007, a continuación se presentan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Balance al 31 de diciembre de 2007
(Expresado en miles de euros)

| ACTIVO | 2007 |
|--|---------------|
| INMOVILIZADO | 27.848 |
| Inmovilizado inmaterial | 11.507 |
| Aplicaciones informáticas | 25 |
| Derechos sobre bienes en regimen de arrendamiento financiero | 14.413 |
| Amortizaciones | (2.931) |
| Inmovilizado material | 16.046 |
| Terrenos y construcciones | 18.376 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 6 |
| Amortizaciones | (2.336) |
| Inmovilizaciones Financieras | 295 |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 15 |
| ACTIVO CIRCULANTE | 2.171 |
| Deudores | 235 |
| Inversiones Financieras Temporales | 1.056 |
| Tesorería | 846 |
| Ajustes por periodificación | 34 |
| TOTAL ACTIVO | 30.034 |
| PASIVO | 2007 |
| FONDOS PROPIOS | 22.654 |
| Capital | 505 |
| Reservas | 21.232 |
| Reservas | 13.659 |
| Prima Emision | 7.573 |
| Resultado del ejercicio | 917 |
| ACREEDORES A LARGO PLAZO | 5.458 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 5.458 |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | 1.922 |
| Deudas con entidades de credito | 1.556 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 223 |
| Deudas por compras o prestaciones de servicios | 223 |
| Otras deudas no comerciales | 143 |
| Administraciones Públicas | 128 |
| Otras provisiones | 15 |
| TOTAL PASIVO | 30.034 |

Handwritten signature and initials, possibly 'S' and 'A', located in the bottom right corner of the page.

Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2007
(Expresado en miles de euros)

| DEBE | 2007 |
|---|--------------|
| GASTOS | 7.456 |
| Aprovisionamientos | 316 |
| Trabajos realizados por otras empresas | 316 |
| Gastos de personal | 60 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 57 |
| Cargas sociales | 3 |
| Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado | 462 |
| Variaciones de las provisiones de tráfico | - |
| Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables | - |
| Otros gastos de explotación | 1.191 |
| Servicios exteriores | 1.017 |
| Tributos | 174 |
| BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN | 612 |
| Gastos financieros | 279 |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas | 279 |
| BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 360 |
| Gastos y pérdidas de otros ejercicios | 13 |
| RESULTADO EXTRAORDINARIO POSITIVO | 682 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 1.042 |
| Impuesto sobre beneficios | 125 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) | 917 |
| | |
| HABER | 2007 |
| INGRESOS | 3.363 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 2.641 |
| Prestación Servicios | 2.641 |
| PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN | - |
| Ingresos financieros | 27 |
| Otros intereses e ingresos asimilados | 27 |
| RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS | 252 |
| Ingresos extraordinarios | 91 |
| Ingreso otros ejercicios anteriores | 604 |
| RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS | - |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) | - |

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

1. Evolución de los negocios:

Los principales ingresos de la Sociedad se derivan del arrendamiento de locales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell.

Los ingresos por alquileres durante el 2008 han sido muy similares a los obtenidos en el año 2007. La Sociedad espera que en los próximos meses los niveles de ocupación de las naves sean superiores como consecuencia de la actividad comercial que se esta desarrollando.

Con fecha 20 de enero de 2009 la Junta General de la sociedad ha aprobado la fusión entre INMOFIBAN, S.A. y PROMOGEDESA VILLAVICIOSA, S.A.U. Y PROMOGEDESA, S.A. por absorción por parte de INMOFIBAN, S.A. de las anteriores, con efectos retroactivos al 1 de enero de 2009.

Al 31 de diciembre de 2008 los resultados negativos ascienden a 1,4 millones de euros. Este resultado no incluye los efectos de la fusión comentada en el párrafo anterior al estar pendiente de formalización la escritura de fusión y por ser de fecha posterior.

Con fecha 2 de octubre de 2008 la sociedad obtuvo una concesión administrativa de la Autoridad Portuaria de Sevilla de un suelo de 44.500 m² de uso logístico en la margen izquierda del Canal de Alfonso XIII, en el área AP – 27 de las definidas en el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla.

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación con acciones propias siendo su cotización en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona de 91,95 euros por acción.

2. **Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio**

No se ha producido ningún hecho relevante después del cierre del ejercicio que no se haya mencionado en la Memoria de las Cuentas Anuales de 2008.

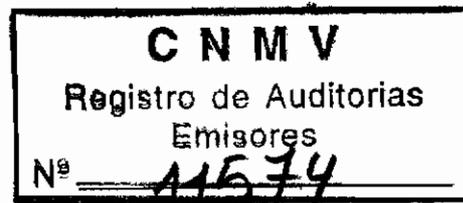
3. **Evolución previsible de la Sociedad**

Por lo que respecta al ejercicio iniciado 2009, se prevé una evolución similar a la del 2008, siendo las perspectivas de una mejora moderada de la marcha de los negocios de la Sociedad, previéndose una progresión en la cifra de ventas y esperando un aumento en el resultado debido a la disminución de los gastos derivados de la fusión mencionada anteriormente. Asimismo, no se esperan aspectos de mercado que puedan incidir negativamente sobre la actividad desarrollada.

4. **Información relativa al artículo 116 bis de la Ley de Mercado de Valores**

Durante el ejercicio no se han realizado acuerdos significativos que no se hayan mencionado en la Memoria de las Cuentas Anuales de 2008, ni existen restricciones a la transmisibilidad de valores o al derecho de voto.





INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO ANUAL 2008

INMOFIBAN S.A.

1. Evolución de los negocios:

Los principales ingresos de la Sociedad se derivan del arrendamiento de locales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell.

Los ingresos por alquileres durante el 2008 han sido muy similares a los obtenidos en el año 2007. La Sociedad espera que en los próximos meses los niveles de ocupación de las naves sean superiores como consecuencia de la actividad comercial que se está desarrollando.

Con fecha 20 de enero de 2009 la Junta General de la sociedad ha aprobado la fusión entre INMOFIBAN, S.A. y PROMOGEDESA VILLAVICIOSA, S.A.U. Y PROMOGEDESA, S.A. por absorción por parte de INMOFIBAN, S.A. de las anteriores, con efectos retroactivos al 1 de enero de 2009.

Al 31 de diciembre de 2008 los resultados negativos ascienden a 1,4 millones de euros. Este resultado no incluye los efectos de la fusión comentada en el párrafo anterior al estar pendiente de formalización la escritura de fusión y por ser de fecha posterior.

Con fecha 2 de octubre de 2008 la sociedad obtuvo una concesión administrativa de la Autoridad Portuaria de Sevilla de un suelo de 44.500 m² de uso logístico en la margen izquierda del Canal de Alfonso XIII, en el área AP - 27 de las definidas en el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla.

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación con acciones propias siendo su cotización en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona de 91,95 euros por acción.

2. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

No se ha producido ningún hecho relevante después del cierre del ejercicio que no se haya mencionado en la Memoria de las Cuentas Anuales de 2008

3. Evolución previsible de la Sociedad

Por lo que respecta al ejercicio iniciado 2009, se prevé una evolución similar a la del 2008, siendo las perspectivas de una mejora moderada de la marcha de los negocios de la Sociedad, previéndose una progresión en la cifra de ventas y esperando un aumento en el resultado debido a la disminución de los gastos derivados de la fusión mencionada anteriormente. Asimismo, no se esperan aspectos de mercado que puedan incidir negativamente sobre la actividad desarrollada.

4. Información relativa al artículo 116 bis de la Ley de Mercado de Valores

Durante el ejercicio no se han realizado acuerdos significativos que no se hayan mencionado en la Memoria de las Cuentas Anuales de 2008, ni existen restricciones a la transmisibilidad de valores o al derecho de voto.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and a circular stamp on the right.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2008

C.I.F.: A-58846312

Denominación social: INMOFIBAN, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

| Fecha de última modificación | Capital Social (euros) | Número de acciones | Número de derechos de voto |
|------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|
| 25/03/2008 | 192.100,68 | 125.556 | 125.556 |

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

| Nombre o denominación social del accionista | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos(*) | % sobre el total de derechos de voto |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| DON DAVID MARTÍNEZ GARCÍA | 10.374 | 0 | 8,262 |
| ACTIVALS NEGOCIOS 21, S.L. | 9.348 | 0 | 7,445 |
| OBLIBION SPAIN 21, S.A. | 0 | 9.348 | 7,445 |
| DON SERAFÍN GONZÁLEZ MORCILLO | 0 | 9.348 | 7,445 |
| TRINIDAD CAPITAL, S.L. | 9.348 | 0 | 7,445 |
| DON LUIS MARTÍNEZ GARCÍA | 7.980 | 0 | 6,356 |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| OBLIVION SPAIN 21. S.A. | ACTIVIALS NEGOCIOS 21, S.L. | 9.348 | 7,445 |
| DON SERAFÍN GONZÁLEZ MORCILLO | TRINIDAD CAPITAL, S.L. | 9.348 | 7,445 |

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación |
|---|-----------------------|---|
| DON LUIS MARTÍNEZ GARCÍA | 17/09/2008 | Se ha superado el 5% del capital Social |
| DON DAVID MARTÍNEZ GARCÍA | 17/09/2008 | Se ha superado el 5% del capital Social |
| PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. | 17/09/2008 | Se ha descendido del 90% del capital Social |
| TRINIDAD CAPITAL, S.L. | 17/09/2008 | Se ha superado el 5% del capital Social |
| ACTIVIALS NEGOCIOS 21, S.L. | 17/09/2008 | Se ha superado el 5% del capital Social |

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos (*) | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | 37.951 | 22.760 | 48,354 |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | 22.298 | 1.338 | 18,825 |
| DON DIEGO DEL CUADRO FUEYO | 100 | 0 | 0,080 |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la | A través de: Nombre o denominación social del titular | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|---|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| DON SERGIO MARTÍNEZ HERRERO | OPERACIONES ACTIVAS, S.L. | 22.760 | 18,127 |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | HERLAND SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. | 1.338 | 0,405 |
| % total de derechos de voto en poder del consejo de administración | | | 67,258 |

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

SI

% de capital social afectado :

80.731

Breve descripción del pacto :

El Pacto Parasocial de los accionistas de Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios, S.A. actualmente absorbida por Inmofiban, S.A. y que sigue vigente, regula el voto de los accionistas en Inmofiban, S.A. hasta la culminación de la reestructuración empresarial y delega el voto a D. Sergio Martínez Herrero que tiene el control de Inmofiban, S.A.

| Intervinientes del pacto parasocial |
|-------------------------------------|
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO |
| DON LUIS MARTÍNEZ GARCÍA |

DON DAVID MARTÍNEZ GARCÍA

DON ANTONIO HERRERO CASTILLO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social

DON SERGIO MARTINEZ HERRERO

Observaciones

D. Sergio Martínez Herrero en virtud del acuerdo parasocial de los accionistas de Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios, S.A., actualmente absorbida por Inmofiban, S.A., tiene el control del 80,731% de la sociedad, puesto que en virtud del citado pacto parasocial le han delegado el voto.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

| Número de acciones directas | Número de acciones indirectas (*) | % total sobre capital social |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 0 | 0 | 0,000 |

(*) A través de:

| | |
|-------|---|
| Total | 0 |
|-------|---|

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

| | |
|---|---|
| Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros) | 0 |
|---|---|

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General acordó el 21 de diciembre de 2007 por unanimidad autorizar y facultar al Consejo de Administración para que la Sociedad, directamente o a través de cualquiera de sus sociedades filiales, pueda adquirir acciones de la Sociedad en las siguientes condiciones:

- 1.- Modalidades de la adquisición: por título de compraventa o por cualquier otro acto 'inter vivos' a título oneroso de aquellas acciones de la Sociedad que el Consejo de Administración considere convenientes dentro de los límites establecidos en los apartados siguientes.
- 2.- Número máximo de acciones a adquirir: acciones representativas, que sumadas a las que ya se posean, de hasta el 5% del capital social.
- 3.- Precio mínimo y máximo de adquisición: el precio de adquisición no será inferior al 75% de su valor de cotización ni superior en más de un 20% al valor de cotización, en ambos casos del día hábil a efectos bursátiles anterior a la adquisición.
- 4.- Duración de la autorización: dieciocho meses, a partir de la adopción del presente acuerdo.

La adquisición deberá permitir a la Sociedad, en todo caso, dotar la reserva prevista en el artículo 79.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles. Las acciones a adquirir deberán estar íntegramente desembolsadas.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

| | |
|---|---|
| Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria | 0 |
|---|---|

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

| | |
|-----------------------------|---|
| Número máximo de consejeros | 7 |
| Número mínimo de consejeros | 3 |

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

| Nombre o denominación social del consejero | Representante | Cargo en el consejo | F. Primer nombram | F. Ultimo nombram | Procedimiento de elección |
|--|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | -- | PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO | 10/09/2007 | 10/09/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | -- | CONSEJERO DELEGADO | 10/09/2007 | 10/09/2007 | VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS |
| DON DIEGO DEL CUADRO FUEYO | -- | SECRETARIO CONSEJERO | 10/10/2008 | 10/10/2008 | COOPTACIÓN |

| | |
|----------------------------|---|
| Número total de consejeros | 3 |
|----------------------------|---|

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

| Nombre o denominación social del consejero | Condición consejero en el momento de cese | Fecha de baja |
|--|---|---------------|
| DON MARCELINO MARTÍNEZ GARCÍA | DOMINICAL | 15/04/2008 |
| DON DAVID MARTÍNEZ GARCÍA | DOMINICAL | 30/06/2008 |
| DON SERAFÍN GONZÁLEZ MORCILLO | DOMINICAL | 08/10/2008 |

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

| Nombre o denominación del consejero | Comisión que ha propuesto su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|-------------------------------------|---|--|
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | CONSEJERO DELEGADO |
| DON DIEGO DEL CUADRO FUEYO | COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES | SECRETARIO CONSEJERO |

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 3 |
| % total del consejo | 100,000 |

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON SERAFÍN GONZÁLEZ MORCILLO

Motivo del cese

Serafin González Morcillo dimitió por motivos personales.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON ANTONIO HERRERO CASTILLO

Breve descripción

Los Consejeros Delegados desempeñaran la totalidad de las facultades del Consejo de Administración, excepto las indelegables según la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos Sociales, de la siguiente forma:

-De forma solidaria siempre que las facultades que desempeñen no supongan transacciones mercantiles por un importe superior a 200.000 Euros o conlleven la asunción por la compañía de responsabilidades por encima de dicha cantidad.

-En todos los demas casos las facultades se desempeñaran por los Consejeros Delegados de forma mancomunada.

Nombre o denominación social consejero

DON SERGIO MARTINEZ HERRERO

Breve descripción

Los Consejeros Delegados desempeñaran la totalidad de las facultades del Consejo de Administracion, excepto las indelegables segun la Ley de Sociedades Anonimas y los Estatutos Sociales, de la siguiente forma:

-De forma solidaria siempre que las facultades que desempeñen no supongan transacciones mercantiles por un importe superior a 200.000 Euros, o conlleven la asuncion por la compañía de responsabilidades por encima de dicha cantidad.

-En todos los demas casos las facultades se desempeñaran por los Consejeros Delegados de forma mancomunada.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

| | |
|--|----|
| La política de inversiones y financiación | NO |
| La definición de la estructura del grupo de sociedades | SI |
| La política de gobierno corporativo | SI |
| La política de responsabilidad social corporativa | NO |
| El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales | SI |
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos | SI |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de | |

| | |
|---|----|
| información y control | NO |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites | SI |

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija | 67 |
| Retribucion Variable | 0 |
| Dietas | 0 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |

| | |
|--------------|-----------|
| Total | 67 |
|--------------|-----------|

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribucion Fija | 0 |
| Retribucion Variable | 0 |
| Dietas | 0 |
| Atenciones Estatutarias | 0 |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0 |
| Otros | 0 |

| | |
|--------------|---|
| Total | 0 |
|--------------|---|

| Otros Beneficios | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos | 0 |
| Creditos concedidos | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones | 0 |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas | 0 |
| Primas de seguros de vida | 0 |
| Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0 |

c) Remuneración total por tipología de consejero:

| Tipología consejeros | Por sociedad | Por grupo |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Ejecutivos | 67 | 0 |
| Externos Dominicales | 0 | 0 |
| Externos Independientes | 0 | 0 |
| Otros Externos | 0 | 0 |
| Total | 67 | 0 |

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

| | |
|---|-----|
| Remuneración total consejeros(en miles de euros) | 67 |
| Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %) | 0,0 |

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

| Nombre o denominación social | Cargo |
|-------------------------------------|--------------|
| DON LUIS PALACIOS ROMERO | GERENTE |

| | |
|--|----|
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros) | 74 |
|--|----|

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

| | |
|--------------------------------|---|
| Número de beneficiarios | 3 |
|--------------------------------|---|

| | Consejo de Administración | Junta General |
|--|----------------------------------|----------------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | SI | NO |

| | |
|--|----|
| ¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas? | NO |
|--|----|

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

| Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias |
|---|
| El procedimiento establecido desde el 21 de diciembre de 2007 en Junta General es la aprobación por parte del Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la remuneración del Consejo, y posteriormente aprobación de la suma total de la remuneración de los administradores por parte de la Junta General. |
| Dicha regla se establece en los siguientes artículos: |

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

ARTICULO 20 de los Estatutos Sociales.- RETRIBUCION DE LOS ADMINISTRADORES

El cargo de miembro del Consejo de Administración será retribuido.

La retribución del Consejo de Administración consistirá en una cantidad fija anual y una cantidad variable ligada a los beneficios líquidos de la Sociedad, una vez cubiertas las reservas legales y estatutarias, y siempre que se haya reconocido a los socios un dividendo del 4%. El Consejo de Administración determinará, previa propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones, el importe específico de la retribución tanto fija como variable, que en su conjunto no excederá del 4% de los beneficios líquidos de la Sociedad, habiendo de ser aprobado por la Junta General el importe conjunto de dicha retribución.

El Consejo de Administración podrá, a la vista de las circunstancias que estime oportunas, moderar el porcentaje efectivo de la retribución variable para cada ejercicio así como establecer reglas de reparto entre sus miembros atendiendo a la dedicación especial, responsabilidad y otras circunstancias.

Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por este concepto, una retribución fija anual adicional, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos que será fijada por el Consejo de Administración, previa propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones, y sometida a aprobación por la Junta General.

ARTICULO 27 del Reglamento interno del Consejo de Administración.- RETRIBUCION DEL CONSEJERO

1. La remuneración de los consejeros se regulará de conformidad con lo previsto en los Estatutos. Cada Consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, y sometido a aprobación por la Junta General, siempre previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

2. El Consejo procurará que la retribución del consejero sea moderada de conformidad con los estándares del mercado.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

| | |
|--|----|
| A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización. | NO |
| La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos. | SI |

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

| | |
|---|----|
| Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen | SI |
| Conceptos retributivos de carácter variable | SI |
| | |

| | |
|---|----|
| Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente. | SI |
| Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos | NO |

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

| | |
|---|--|
| ¿Ha utilizado asesoramiento externo? | |
|---|--|

| |
|--|
| Identidad de los consultores externos |
|--|

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

El artículo 19 de los Estatutos Sociales establece las reglas para el nombramiento de los consejeros, según la siguiente redacción:

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

2. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el presente Reglamento, y estar precedidas del

correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración. Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

3. El Consejo de Administración procurará, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, que la elección de los candidatos recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia.

Por su parte, el artículo 20 de los Estatutos Sociales establece que los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de 6 años pudiendo ser reelegidos de forma indefinida por el plazo establecido.

El Artículo 21 del Reglamento interno del Consejo de Administración establece lo siguiente en cuanto al cese de los consejeros:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo, cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, cuando notifiquen su renuncia o dimisión a la Sociedad, o cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

(i) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

(ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.

(iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

3. Los miembros de los Comités que pudieran existir cesarán, en todo caso, cuando lo hagan en su condición de Consejero.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 21. 2 del Reglamento del Consejo de Administración establece los siguientes casos en los cuales los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

(i) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

(ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.

(iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

| Medidas para limitar riesgos |
|---|
| El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración recoge una medida para evitar la acumulación de poderes |

Medidas para limitar riesgos

entre el primer ejecutivo de la sociedad y el cargo del presidente de la misma, para lo cual establece que la convocatoria sera obligatoria cuando lo soliciten dos de los consejeros o el consejero delegado, y asimismo establece que cualquier consejero podra pedir la inclusion de puntos en el orden del dia.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad

El artículo 10.3 del Reglamento del Consejo de Administración recoge literalmente que en caso de empate, el voto del Presidente sera dirimente, sin excluir o limitar las materias para ello.

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

| Edad límite presidente | Edad límite consejero delegado | Edad límite consejero |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 0 | 0 | 0 |

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

| | |
|----------------------------------|---|
| Número máximo de años de mandato | 0 |
|----------------------------------|---|

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

| Explicación de los motivos y de las iniciativas |
|---|
| Desde el 30 de julio de 2007, fecha en que termino el plazo de aceptación de la OPA se nombraron 5 consejeros. Por motivos estructurales y de dimension de la empresa, por el momento no está previsto el nombramiento de ninguna consejera como miembro del Consejo de Administración. No obstante, y una vez finalice el proceso de reestructuración empresarial al que está inmersa, la sociedad valorará la necesidad de otorgar representación de consejeras en la sociedad cuando las circunstancias estructurales y empresariales así lo permitan. |

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

| Señale los principales procedimientos |
|---------------------------------------|
| |

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Si, el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración regula la posibilidad de conferir representación de los consejeros en otro consejero, sin límite de representaciones y por cualquier medio escrito.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

| | |
|--|---|
| Número de reuniones del consejo | 7 |
| Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente | 0 |

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

| | |
|---|---|
| Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada | 0 |
| Número de reuniones del comité de auditoría | 1 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones | 3 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de retribuciones | 0 |

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

| | |
|--|-------|
| Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio | 0 |
| % de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 0,000 |

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría de la compañía tiene delegada la función de revisar las cuentas de la sociedad y vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y principios contables, así se desprende del artículo 24.6.c) del Reglamento del Consejo de Administración. Asimismo, el artículo 40 del mismo reglamento establece que las relaciones entre auditores y consejo se encauzarán a través del Comité de Auditoría.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

SI

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

| Procedimiento de nombramiento y cese |
|---|
| El Consejo de Administración elegirá de su seno al Presidente y al Secretario, que podra no ser consejero, siempre que estos nombramientos no hubieren sido hechos por la Junta al tiempo de eleccion de los consejeros, según redacción del artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración y 10 de los Estatutos Sociales. |

| | |
|---|----|
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento? | SI |
| ¿La Comisión de Nombramientos informa del cese? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento? | SI |
| ¿El Consejo en pleno aprueba el cese? | SI |

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

| Auditor saliente | Auditor entrante |
|------------------|------------------|
| | |

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

| | Sociedad | Grupo | Total |
|--|----------|-------|-------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros) | 0 | 0 | 0 |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

| Explicación de las razones |
|---|
| <p>A continuación se transcribe la explicación del Presidente de las salvedades al Informe de Auditoría:</p> <p>‘Como se indica en la nota 10 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios de 30 de junio de 2008, la Sociedad se ha fusionado con PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., con efectos desde 1 de enero de 2008.</p> <p>En fecha 25 de marzo de 2008, la Junta General de Accionistas aprueba el proyecto de fusión por absorción de INMOFIBAN, S.A., como sociedad absorbente, de su matriz PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., como sociedad absorbida, con entera transmisión de los patrimonios de la sociedad absorbida, que ha quedado disuelta sin liquidación y adquiriendo la Sociedad en bloque, el patrimonio de la sociedad absorbida.</p> <p>Si bien PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., era la propietaria de una participación del 97,36% en el capital social de INMOFIBAN, S.A., se ha considerado preferible que sea INMOFIBAN, S.A. la sociedad absorbente en la fusión proyectada.</p> <p>Como consecuencia de dicha fusión y siguiendo la norma de valoración 19 ‘Combinaciones de negocios’ en su punto 2.4 Reconocimiento y valoración de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, la cual es transcrita a continuación, la Sociedad ha integrado a valor razonable el valor de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento sitios en el término municipal de Abrera de acuerdo con la tasación realizada por Gesvalt de fecha 2 de julio de 2008.</p> <p>En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.</p> <p>El informe de auditoría de dichos estados financieros intermedios no tiene ninguna objeción a dicha revalorización, pero los auditores mantienen que la Sociedad debería de haber contabilizado el impuesto diferido que correspondería pagar en el caso de materializarse el beneficio producido por la revalorización de los activos al contabilizarse a valor razonable, por lo que han incluido en su informe la siguiente salvedad:</p> <p>Tal y como se indica en la nota 8 de las notas explicativas adjuntas, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2008 la Sociedad ha revalorizado por un importe de 23.705 miles de euros el activo no corriente y el</p> |

Explicación de las razones

patrimonio neto por la diferencia entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y su valor contable de origen. En los estados financieros adjuntos no se considera el impuesto diferido del efecto impositivo de la mencionada operación por un importe de 7.112 miles de euros, dando lugar a una sobre valoración del patrimonio neto de la Sociedad por la cantidad mencionada.

Trascripción de la nota 8 de las notas explicativas:

Tal y como se menciona en la nota 10 de las presentes notas explicativas, la Sociedad ha llevado a cabo una fusión por absorción. El efecto de dicha fusión constituye la partida principal de la columna de altas de la tabla anterior, al reconocer las inversiones inmobiliarias a valor razonable a 30 de junio de 2008.

Como se ha expresado anteriormente, los activos que se han contabilizado a valor razonable no están destinados a la venta, sino que están destinados a la obtención de resultados a través del arrendamiento, por lo que reconocer el impuesto por el beneficio de la venta no tiene un sentido económico y por lo tanto no debe de tener reflejo en la contabilidad de la sociedad.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

| | Sociedad | Grupo |
|--------------------------------|----------|-------|
| Número de años ininterrumpidos | 5 | 0 |

| | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 33,3 | 0,0 |

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | URBAMAXI, S.A. | 60,000 | ADMINISTRADOR SOLIDARIO |
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | DATAPUBLIC, S.A. | 50,000 | ADMINISTRADOR SOLIDARIO |
| | | | |

| Nombre o denominación social del consejero | Denominación de la sociedad objeto | % participación | Cargo o funciones |
|--|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | KALEIDOSCOOPE DEVELOPMENT, S.L. | 100,000 | ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | HERLAND GESTORA EMPRESARIAL, S.L. | 16,000 | ADMINISTRADOR MANCOMUNADO |
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | KING STURGE, S.L. | 25,000 | CONSEJERO DELEGADO |
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | OPERACIONES ACTIVAS, S.L. | 99,000 | ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | DATAPUBLIC, S.A. | 0,000 | ADMINISTRADOR SOLIDARIO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | HERLAND GESTORA EMPRESARIAL, S.L. | 36,000 | ADMINISTRADOR MANCOMUNADO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | URBAMAXI, S.A. | 0,000 | ADMINISTRADOR SOLIDARIO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | PROMOGEDESA, S.A. | 0,000 | CONSEJERO DELEGADO MANCOMUNADO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | PROMOGEDESA VILLAVICIOSA, S.A. | 0,000 | CONSEJERO DELEGADO MANCOMUNADO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | HERLAND PATRIMONIOS, S.L. | 90,000 | ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | HERLAND SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. | 90,000 | ADMINISTRADOR ÚNICO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | KING STURGE VALENCIA, S.L. | 0,000 | CONSEJERO DELEGADO |

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

| |
|---------------------------|
| Detalle del procedimiento |
| |

Detalle del procedimiento

El artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración establece la posibilidad de contratar con cargo a la sociedad los servicios de profesionales externos que resulten necesarios, y cuyo coste será conforme a la importancia del asunto o materia y de los activos e ingresos de la sociedad.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

NO

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas

El artículo del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:(...)

(ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

| Decisión tomada | Explicación razonada |
|-----------------|----------------------|
| | |

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

| Nombre | Cargo | Tipología |
|------------------------------|------------------|-----------|
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | PRESIDENTE | EJECUTIVO |
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | VOCAL | EJECUTIVO |
| DON DIEGO DEL CUADRO FUEYO | SECRETARIO-VOCAL | EJECUTIVO |

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre | Cargo | Tipología |
|------------------------------|------------------|-----------|
| DON SERGIO MARTINEZ HERRERO | PRESIDENTE | EJECUTIVO |
| DON ANTONIO HERRERO CASTILLO | VOCAL | EJECUTIVO |
| DON DIEGO DEL CUADRO FUEYO | SECRETARIO-VOCAL | EJECUTIVO |

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

| | |
|--|----|
| Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables | SI |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente | SI |
| Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | SI |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa | NO |
| Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación | SI |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su | SI |

| | |
|--|----|
| ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones | |
| Asegurar la independencia del auditor externo | NO |
| En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren | NO |

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El Comité de Nombramientos y Retribuciones según se declara en el artículo 25 de los estatutos sociales, tendrá, como mínimo, las siguientes competencias:

- (a) proteger la integridad del proceso de selección de consejeros y altos ejecutivos, verificar que los candidatos se adecuan al perfil de la vacante y, en particular, hacer propuestas al Consejo para el nombramiento y cese de consejeros, bien por cooptación, bien por propuesta del Consejo a la Junta General de Accionistas, y proponer al Consejo los miembros que deben pertenecer a cada uno de los Comités;
- (b) asistir al Consejo en la fijación y supervisión de la política de remuneraciones para consejeros y altos ejecutivos;
- (c) velar por el respeto de las normas sobre conflictos de intereses;
- (d) velar por la transparencia de las retribuciones;
- (e) proponer las retribuciones y pago de porcentajes variables a los consejeros y altos ejecutivos, y
- (f) cualesquiera otras que le atribuyan los presentes Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripción

Según el artículo 24 de los estatutos sociales, las principales funciones del Comité de Auditoría son las siguientes:

- 1.- Informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- 2.- Proponer la designación de los auditores de cuentas externos, sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o prórroga del mismo.
- 3.- Revisar las cuentas de la Sociedad, vigilar el cumplimiento de los requisitos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar de las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- 4.- Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores de cuentas externos, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo directivo a sus recomendaciones y mediar y arbitrar en los casos de discrepancias entre aquel y este en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- 5.- Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control seguidos en la preparación de las cuentas.
- 6.- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- 7.- Revisar los folletos informativos y la información financiera periódica que deba suministrar la Sociedad a los mercados y a sus órganos de supervisión.
- 8.- Velar por el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores y, en general, de las reglas de funcionamiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, debe recibir información y emitir informe sobre las medidas disciplinarias a miembros del equipo directivo de la Sociedad.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Segun el articulo 25 de los estatutos sociales, las funciones de asesoramiento y consulta son, entre otras, las siguientes:

(b) asistir al Consejo en la fijacion y supervision de la politica de remuneraciones para consejeros y altos ejecutivos;

(e) proponer las retribuciones y pago de porcentajes variables a los consejeros y altos ejecutivos.

Denominación comisión

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripción

El articulo 24 de los estatutos sociales establecen las siguientes funciones:

3.- Revisar las cuentas de la Sociedad, vigilar el cumplimiento de los requisitos legales y la correcta aplicacion de los principios de contabilidad generalmente aceptados, asi como informar de las propuestas de modificacion de principios y criterios contables sugeridos por la direccion.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Se creó en el ejercicio anterior 2007, y se regula según las normas establecidas en el Reglamento del Consejo de Administración.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Se creó en el ejercicio anterior 2007, y se regula según las normas establecidas en el Reglamento del Consejo de Administración.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

| |
|---|
| En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva |
| No aplicable puesto que no existe Comisión Ejecutiva en la sociedad. |

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

| Nombre o denominación social de los administradores o directivos | Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo | Naturaleza de la operación | Tipo de la operación | Importe (miles de euros) |
|--|---|---|--|--------------------------|
| DON SERGIO MARTÍNEZ HERRERO | INMOFIBAN, S.A. | Venta acciones Promogedesa, S.A. por Urbamaxi, S.A. (controlada por Sergio) | Venta de activos materiales, intangibles u otros activos | 2.574 |

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración establece los mecanismos para evitar los conflictos de intereses que consisten en que el consejero interesado se ausentara de la reunión del consejo en la que se realice el debate de la cuestión.

En cuanto a los accionistas significativos este mismo reglamento en su artículo 34 se reserva el conocimiento de las transacciones entre la sociedad y el accionista significativo.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Dado el tipo de actividad que desarrolla la sociedad así como la dimensión y estructura de la misma no se consideró necesario establecer sistemas de control de riesgos durante el ejercicio 2008, no obstante una vez finalizado el proceso de reestructuración en el que la sociedad sigue inmerso, ésta valorará la necesidad de implantar determinados sistemas para la prevención de riesgos.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

NO

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

Por un lado, la sociedad mantiene en vigor el Reglamento Interno de Conducta en Materias relativas a los Mercados de Valores de la sociedad que regulan el y velan por el cumplimiento de la normativa de mercados de valores.

Por otro lado, la sociedad cuenta con el Comité de Auditoria ya establecido y encargado de valar por el cumplimiento de la normativa económico-financiera y cuenta también con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que velará por la transparencia en las competencias otorgadas por el Consejo de Administración.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

| | % de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales | % de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103 |
|-----------------------------------|--|--|
| Quórum exigido en 1ª convocatoria | 0 | 0 |
| Quórum exigido en 2ª convocatoria | 0 | 0 |

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

El Reglamento de la Junta General establece en varios artículos la posibilidad de la participación de los accionistas antes y durante en la celebración de las Juntas Generales, según se desprende de los artículos siguientes:

Artículo 6.1 Derechos de participación del accionista

A) Solicitud de inclusión de puntos en el orden del día.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán asimismo solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria se publicará con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

B) Propuestas y sugerencias de los accionistas.

Los accionistas podrán formular propuestas en relación con los asuntos incluidos en el Orden del Día. Además podrán realizar las sugerencias sobre las actividades e intereses de la Sociedad que a su juicio deberían de debatirse en la Junta General.

Artículo 11.5 Solicitud de información

Los accionistas, durante la celebración de la junta podrán solicitar verbalmente los informes o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. Para ello, deberán haberse identificado previamente conforme a lo previsto en el apartado 11.3. En caso de no ser posible satisfacer este derecho en ese momento, el Consejo de Administración deberá facilitar la información por escrito dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la Junta.

Los administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada salvo que (i) la publicidad de los datos solicitados por accionistas que representen menos de un veinticinco por ciento del capital social pueda perjudicar, a juicio del Presidente, los intereses sociales; (ii) la petición de información o aclaración no se refiera a asuntos comprendidos en el orden del día ni a la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General; (iii) la información o aclaración solicitada merezca la consideración de abusiva; o (iv) así resulte de disposiciones legales o reglamentarias o de resoluciones judiciales

La información o aclaración solicitada será facilitada por el Presidente o, en su caso y por indicación de este, por el Presidente del Comité de Auditoría, el Secretario, un Administrador o, si resultare conveniente, cualquier empleado o experto en la materia que estuviere presente.

Artículo 11.6 Debate

Finalizadas las exposiciones oportunas, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que lo hayan solicitado, dirigiendo y coordinando el debate, y procurando seguir el Orden del Día establecido, salvo en lo dispuesto por los artículos 131 y 134 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Las intervenciones de los accionistas que lo soliciten, con carácter previo al inicio de su intervención, se harán constar en acta de forma extractada. Si pretendiese solicitar que su intervención conste literalmente en el acta de la junta, habrá de entregarla por escrito en ese momento al Secretario de la Junta o, en su caso, al Notario interviniente, con el fin de que se pueda proceder a su cotejo cuando tenga lugar la intervención del accionista. Del resto de intervenciones no se dejará constancia expresa, salvo que el Presidente de la Junta lo considere oportuno o conveniente.

Los accionistas podrán durante el turno de intervenciones, formular propuestas alternativas de acuerdos a la Junta General sobre cualquier punto del orden del día que legalmente no requiera que la propuesta sea puesta a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria y sobre aquellos asuntos en relación con los cuales la Junta pueda deliberar sin estar incluidos en el orden del día. Las propuestas alternativas de acuerdos que versen sobre un punto del orden del día, deberán ser entregadas por escrito, por el accionista que las formule, con carácter previo al inicio de su intervención, al Secretario de la Junta, o, en su caso, al Notario interviniente, con el fin de que se pueda proceder a su cotejo cuando tenga lugar la

intervencion del accionista.

El Presidente decidira el orden de respuestas a los accionistas y si las mismas se producen tras cada turno de intervencion o, de forma conjunta, despues de que finalice el ultimo de los intervinientes, o agrupadas por materias sobre las que versen los distintos puntos del orden del dia.

Los accionistas no tienen derecho de replica, salvo que el presidente la conceda a alguno de los mismos en funcion de la importancia del asunto.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

| Detalles las medidas |
|---|
| En la actualidad no existen medidas concretas para garantizar la independencia del Presidente del Consejo de Administración y el de a Junta General; no obstante, sí que existen medidas para garantizar la independencia de los asistentes a la Junta General, así como se indica en el artículo 6 y el artículo 9 del Reglamento de la Junta General. En este último artículo 9 se establece que el Presidente de la Junta General estará asistido por el Secretario del Consejo en todo momento. |

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

| Datos de asistencia | | | | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % en representación | % voto a distancia | | Total |
| | | | Voto electrónico | Otros | |
| 25/03/2008 | 98,476 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 98,476 |
| 30/06/2008 | 98,739 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 98,739 |

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

1.- Junta General Extraordinaria de 25 de marzo de 2008.

Primero.- Aprobar el Balance de fusión cerrado a 31 de agosto de 2007 de INMOFIBAN, S.A., en su condición de sociedad absorbente.

Aprobar la fusión entre INMOFIBAN, S.A. y PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. por absorción por parte de INMOFIBAN, S.A. de PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., con la consiguiente disolución sin liquidación de la sociedad absorbida y con transmisión en bloque a título universal de todos los elementos patrimoniales integrantes del activo y pasivo de la sociedad absorbida a INMOFIBAN, S.A. y consiguiente subrogación de ésta en todos los derechos y obligaciones de la misma.

Aprobar el Proyecto de Fusión aprobado por los Consejos de Administración de INMOFIBAN, S.A. y PANEUROPEA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., con fecha 28 de noviembre de 2007.

Segundo.- Aprobar la remuneración de los Consejeros propuesta por el Comité de Nombramientos y Retribuciones y aprobada por el Consejo de Administración en esa misma fecha, que es la siguiente:

Retribución fija anual:

a) El Consejo de administración percibirá en total treinta mil euros (30.000Euros) brutos anuales en concepto de retribución fija por el desempeño de las funciones que le han sido encomendadas por razón de su cargo.

b) Asimismo, cada miembro del Comité de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría de la Sociedad percibirá una retribución adicional fija de 10.000 euros brutos anuales por el desempeño de estas funciones en cada una de las comisiones.

Tercero.- Aprobar la reducción de capital en los términos y condiciones establecidos en el informe de los Administradores aprobado con fecha 28 de noviembre de 2007 y que son los siguientes:

(i) Como consecuencia de la fusión contemplada en el acuerdo primero, y sin solución de continuidad con la misma, se acuerda reducir el capital de la Sociedad en la cantidad de 312.799,32 euros por amortización de los 204.444 acciones propias que la Sociedad adquiera como consecuencia de la mencionada fusión, que no serán empleadas para atender el canje derivado de dicha fusión. Como consecuencia de esta reducción, el capital social quedará fijado en la cifra de 192.100,68 euros, representado por 125.556 acciones ordinarias, de 1,53 euros de valor nominal cada una.

La reducción se realizará con cargo a las reservas de la Sociedad resultantes de la fusión referida en el Acuerdo anterior, en el importe correspondiente a la diferencia entre el valor nominal y el valor contable de las acciones amortizadas. Al ser la propia Sociedad la titular de las acciones amortizadas, la reducción de capital no entrañará devolución de aportaciones a los socios, siendo por tanto su finalidad la de amortizar acciones propias. Por lo que respecta al plazo de ejecución, este acuerdo de reducción de capital deberá ser elevado a público y presentado a inscripción en el Registro Mercantil simultáneamente con la fusión contemplada en el Acuerdo anterior.

Tendrán derecho de oposición a esta reducción de capital los acreedores cuyo crédito haya nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley de Sociedades Anónimas.

(ii) Como consecuencia de lo anterior, se acuerda modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción:

ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL

El capital social se fija en la suma de 192.100,68 euros (ciento noventa y dos mil cien euros con sesenta y ocho céntimos) dividido y representado por 125.556 acciones ordinarias de una única serie, de 1,53 euros de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y desembolsadas.

Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y contendrán todos los requisitos legales.

La acción confiere a su titular legítimo la condición de socio, e implica para éste el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos y en los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos estatutos y a la Ley.

2.- Junta General Ordinaria de 30 de junio de 2008:

Punto primero del Orden del Día- Examen y aprobación de las cuentas anuales e Informe de gestión del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2007 y de propuesta de aplicación del resultado.

Se acuerda aprobar las cuentas anuales de la sociedad (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria) correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2007, y a la vista del resultado obtenido, que arroja unos beneficios de 916.924 Euros, aplicar la totalidad del beneficio íntegramente a la cuenta 'Reservas voluntarias'.

Queda debida constancia de que en el ejercicio 2007 la Sociedad no ha realizado operaciones sobre acciones propias.

Segundo punto del Orden del Día.- Examen y aprobación de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio 2007: Aprobar el Informe de Gestión del Ejercicio 2007, así como la gestión efectuada durante dicho período por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Tercero.- Renovar a la sociedad 'ACR AUDITECNIA, S.L.', como auditor de la compañía, por el plazo de un año, es decir, para el ejercicio 2008.

Cuarto.- A propuesta de accionistas asistentes, cesar al consejero D. David Martínez García, en su cargo de consejero miembro del Consejo de Administración.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

| | |
|---|--|
| Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General | |
|---|--|

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

El artículo 7 del Reglamento de la Junta General establece un régimen de delegación y representación así como lo establece la Ley, y por tanto declara que todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

La representación es siempre revocable. La asistencia física a la Junta del representado supone la revocación de cualquier delegación, sea cual fuere la fecha de esta.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La Sociedad mantiene una página web para información de los accionistas: www.inmofiban.com, en la cual aparecen directamente todos los documentos legalmente exigidos.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Explique

En la actualidad, la sociedad continúa inmersa en la reestructuración de la sociedad siendo intención de ésta implementar el mayor número posible de recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno en el futuro más próximo.

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Explique

En la actualidad, la sociedad continúa inmersa en la reestructuración de la sociedad, siendo intención de ésta y una vez finalizado el citado proceso, valorar la necesidad de implementar las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

La sociedad cumple sustancialmente con lo recomendado por el Código, no obstante no coincide exactamente con los siguientes aspectos de la citada recomendación:

(i) Las retribuciones del Consejo son propuestas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobadas por el Consejo y a continuación deben ser aprobadas por la Junta General.

(ii) El consejo tiene reservadas las competencias en cuanto a la autorización de las operaciones vinculadas sin excepción alguna y sin el previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

(iii) No se establece expresamente que las competencias son indelegables porque en la sociedad no existe Comisión Delegada. Estos aspectos de la recomendación no se han implementado en la regulación interna de la sociedad puesto que la dimensión de los consejeros y de los accionistas de la sociedad no lo permite en la actualidad, ya que el Consejo de Administración está formado únicamente por tres miembros.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Explique

Con motivo de la reducida dimensión de la sociedad, del reducido número de accionistas y del proceso de reestructuración en la que continúa inmersa la sociedad, no resulta viable para la sociedad nombrar nuevos consejeros de la sociedad, siendo intención de ésta fijar como objetivo principal el nombramiento una vez terminado el proceso de reestructuración.

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Explique

Dada la reducida dimensión de los consejeros, cuyo número actualmente es de 3 miembros, resulta muy difícil cumplir con esta recomendación por el momento. No obstante, la sociedad tiene intención de cumplir con esta recomendación cuando la sociedad haya culminado su proceso de reestructuración empresarial.

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Explique

Dada la mínima dimensión del Consejo de Administración, unido al hecho de que en la actualidad no existen consejeros dominicales en la sociedad, esta recomendación resulta a esta fecha muy difícil de cumplir. No obstante, una vez finalizado el proceso de reestructuración, la sociedad estudiará la viabilidad de implementar esta recomendación.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

Dada la mínima dimensión del Consejo de Administración, unido al hecho de que en la actualidad no existen consejeros independientes en la sociedad, esta recomendación resulta imposible de cumplir. No obstante, una vez finalizado el proceso de reestructuración, la sociedad estudiará la viabilidad de implementar esta recomendación.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

La sociedad establece en su artículo 19.2 del Reglamento del Consejo de Administración que las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán ser respetuosos con lo dispuesto en el presente Reglamento, y estar precedidas del correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración.

Cuando el Consejo se aparte de las recomendaciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones habrá de motivar las razones de su proceder y dejar constancia en acta de sus razones.

No obstante no establece la obligación de exponer las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, las otras peticiones de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales, las cuales tampoco se han producido a lo largo del ejercicio

2008. Este último apartado de la recomendación, no ha sido implementado por la sociedad porque debido a la reducida dimensión y estructura de su capital social y accionariado no fue apreciada la necesidad de incorporarlo hasta la fecha.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

La sociedad mantiene en la actualidad una dimensión de su órgano de administración reducida al mínimo, no existiendo oportunidad hasta la fecha de nombrar consejeras de la sociedad; no obstante, una vez finalizado el proceso de reestructuración de la sociedad, será analizada de nuevo la implantación de esta recomendación en la sociedad con el fin de valorar el cumplimiento de la recomendación.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Explique

El reducido tamaño y dimensión de la sociedad permite que las relaciones y coordinaciones entre el Presidente y Consejeros sean constantes y fluidas, siendo innecesario la implementación de esta recomendación en su régimen interno durante el ejercicio 2008 y hasta la actualidad. No obstante la sociedad en el artículo 29 del Reglamento del Consejo de Administración establece que es obligación del consejero informarse y preparar adecuadamente de las reuniones, pudiendo solicitar todo tipo de información necesaria, tal y como viene sucediendo hasta la fecha.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple Parcialmente

El artículo 16.5 del Reglamento del Consejo de Administración permite a dos cualesquiera consejeros o al consejero delegado a solicitar la convocatoria del consejo que será obligatoria, así como que cualquiera de los consejeros pueda incorporar puntos del orden del día con antelación a la convocatoria del consejo. Durante el ejercicio 2008 y en la actualidad, existen dos consejeros delegados pudiendo cualquiera de ellos solicitar la convocatoria del Consejo.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

La creación de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones es de reciente creación durante el ejercicio 2007 y además, durante el ejercicio 2008 se han producido dimisiones y ceses en el seno del Consejo de Administración, y por tanto, dada la mínima dimensión del mismo, la sociedad no ha entendido necesario por el momento incorporar esta recomendación a la normativa interna de la sociedad, no obstante, teniendo la sociedad la intención de valorar esta posibilidad cuando finalice el proceso de reestructuración de la sociedad.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Parcialmente

Dada la dimension actual de la sociedad y del Consejo de Administración no se requiere por el momento la incorporacion de esta recomendacion al regimen interno de la sociedad, puesto que la comunicacion y fluidez dentro y fuera del Consejo de Administración es muy estrecha siendo más fácil el proceso de incorporación de los nuevos consejeros.

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Explique

La dimension actual de la sociedad y del Consejo de Administracion no requiere por el momento la incorporacion de esta recomendacion al regimen interno de la sociedad.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple Parcialmente

El artículo 19.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece para ambos casos que la propuesta del consejo deba ser precedida por el informe de la comision de Nombramientos y Retribuciones, pero no que deba ser propuesto por dicho organo, puesto que el siguiente apartado ya exige al Consejo de Administración que la eleccion recaiga sobre personas de reconocido prestigio

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

La sociedad está en proceso de reestructuración empresarial lo que influye directamente en la página web de la sociedad, siendo la intención de la sociedad asumir esta recomendación en su totalidad en la página web una vez finalice el proceso.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafes: B.1.2

Explique

Durante el ejercicio 2008 la sociedad no ha contado con un consejero independiente entre sus miembros del Consejo de Administración, sin embargo la sociedad tiene intención de analizar la necesidad de incluir esta necesidad entre la normativa interna de la sociedad una vez finalice el proceso de reestructuración de la misma.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Explique

El artículo 19.2. del Reglamento del Consejo de Administración establece el cese de los consejeros en general independientemente de su calidad, puesto que en la sociedad durante el ejercicio 2008 y hasta la fecha no hay consejeros independientes. Literalmente establece que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (i) Cuando se vean incurrido sen alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (ii) Cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (iii) Cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple Parcialmente

El mismo artículo 19.2 del Reglamento del Consejo de Administración declara que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos cuando por causa de delito doloso se haya dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado. No obstante, no se establece expresamente la obligación de su inclusión en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Explique

La dimensión de la sociedad no ha requerido la necesidad de implantar esta recomendación en el Reglamento del Consejo de Administración, puesto que en general la sociedad exige, entre otros, en el artículo 29.1 del Reglamento del Consejo de Administración a los consejeros miembros del Consejo de Administración actuar con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, guiado por el interés social, en terpretado con plena independencia, procurando la mejor defensa y protección de los intereses del conjunto de los accionistas de quienes procede su mandato y ante quienes rinde cuentas a través de la Junta General, así como a promover la investigación de cualquier irregularidad en la gestión de la sociedad en el apartado 3 (vi) del mismo artículo 29.

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Explique

La sociedad continúa inmersa en tramites de fusión y reestructuración empresarial. No obstante, una vez culmine este proceso de fusión se procederá a valorar la incorporación de determinados aspectos de esta recomendación

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el

consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

La sociedad regula la aprobación de las retribuciones de los consejeros tanto en el artículo 20 los Estatutos Sociales como en el artículo 27 del Reglamento del Consejo de Administración incorporando determinados aspectos de esta recomendación, no obstante debido a la pequeña dimensión de la sociedad, no ha surgido al necesidad de regular de forma tan detallada estos aspectos que sugiere la recomendación.

ARTICULO 20.- RETRIBUCION DE LOS ADMINISTRADORES

El cargo de miembro del Consejo de Administración será retribuido. La retribución del Consejo de Administración consistirá en una cantidad fija anual y una cantidad variable ligada a los beneficios líquidos de la Sociedad, una vez cubiertas las reservas legales y estatutarias, y siempre que se haya reconocido a los socios un dividendo del 4%. El Consejo de Administración determinará, previa propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones, el importe específico de la retribución tanto fija como variable, que en su conjunto no excederá del (4)% de los beneficios líquidos de la Sociedad, habiendo de ser aprobado por la Junta General el importe conjunto de dicha retribución. El Consejo de Administración podrá, a la vista de las circunstancias que estime oportunas, moderar el porcentaje efectivo de la retribución variable para cada ejercicio así como establecer reglas de reparto entre sus miembros atendiendo a la dedicación especial responsabilidad y otras circunstancias. Además, los consejeros que cumplan funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por este concepto, una retribución fija anual adicional, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos que será fijada por el Consejo de Administración, previa propuesta del Comité de Nombramientos y Retribuciones, y sometida a aprobación por la Junta General.

ARTICULO 27.- RETRIBUCION DEL CONSEJERO

1. La remuneración de los consejeros se regulará de conformidad con lo previsto en los Estatutos. Cada Consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, y sometido a aprobación por la Junta General, siempre previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. El Consejo procurará que la retribución del consejero sea moderada de conformidad con los estándares del mercado

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Explique

La retribución de todos los consejeros sin excepción estará ligada a la dedicación, cualificación y especial responsabilidad, según se establece en el artículo 20 de los Estatutos Sociales. La sociedad no recoge literalmente la recomendación para los consejeros externos porque hasta la fecha la sociedad no ha contado con consejeros externos debido a la limitada dimensión de la sociedad y de los miembros del consejo de administración.

No obstante, una vez finalizado el proceso de reestructuración de la sociedad se valorará la conveniencia de implantar la recomendación a los reglamentos internos de la misma.

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Explique

El artículo 20 de los Estatutos Sociales no incluye esta minoración sino que deja al arbitrio del Comité de Nombramientos y Retribuciones el importe específico, entendiéndose que este órgano valorará, entre otros, dicho aspecto. Asimismo, el Consejo de Administración podrá a la vista de las circunstancias moderar el porcentaje efectivo de la retribución variable. No obstante, la sociedad valorará la necesidad de incluir estos puntos en el ordenamiento interno de la sociedad.

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple Parcialmente

El artículo 20 de los Estatutos Sociales exige un previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aunque en la actualidad no se recoge la obligación de someter el citado informe a la aprobación consultiva por la Junta General.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Parcialmente

La sociedad cuenta con un Comité de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, no obstante debido a su reducida dimensión en cuanto a miembros del Consejo de Administración se refiere, no cuenta en la actualidad con miembros independientes en el citado órgano de administración, incluida la figura del Presidente.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

Con motivo de la limitada dimensión del Consejo de Administración y de la Comisión de Auditoría, no surge la necesidad de implementar esta recomendación, puesto que la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, forman parte de la Comisión de Auditoría con la cual existe comunicación constante entre ellos. No obstante, una vez finalizada la reestructuración de la sociedad, se procederá a revisar esta necesidad de implementar dicha recomendación.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Explique

Dada la actividad desarrollada por la sociedad y la dimensión de la misma en el ejercicio 2008 no se ha considerado la necesidad de implantar sistemas de riesgos, no obstante una vez finalizado el proceso de reestructuración de la compañía se valorará de nuevo la necesidad de implantarlos en el régimen interno de la sociedad.

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y E.3

Cumple Parcialmente

La sociedad cuenta con una dimensión mínima de empleados por lo que el apartado 1 d) no ha sido implantado en el régimen interno de la sociedad, y en cuanto al punto 2 c) y d) de momento la sociedad no ha valorado la necesidad de implementar dicho aspecto, una vez se haya culminado el procedimiento de reestructuración de la sociedad. se procedera a considerar de nuevo dicho aspecto

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple Parcialmente

El apartado a) corresponde de forma general al Comité de Auditoría conforme a lo establecido en el artículo 24 párrafo número 5 del reglamento de los estatutos sociales de la sociedad, puesto que declara que dicho Comité tendrá competencia para todas las cuestiones relativas a la información económico-financiera y, en particular, ostentará las competencias y atribuciones previstas en la Disposición Adicional Decimotercera de la Ley 24/1988, de 28 de julio. En cuanto al apartado b) no se ha implementado este aspecto porque la sociedad no se ha planteado hasta la fecha la realización de dichas operaciones. Por último y en cuanto al apartado c), no se ha incluido porque el Consejo de Administración tiene reservada esa competencia,

segun articulo 30 y 34 del Reglamento del Consejo de Administración.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoria y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoria como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

La sociedad no cuenta en la actualidad con consejeros independientes por motivos de dimension y de estructuracion empresarial, no obstante una vez finalizada la reestructuracion la sociedad tiene intencion de considerar la implementacion recomendada.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple Parcialmente

El articulo 25 del Reglamento del Consejo de Administracion ha implantado los apartados a) y c) de esta recomendacion, quedando pendientes de incorporar los apartados b) y d); no obstante, una vez culmine el proceso de reestructuracion de la sociedad seran considerados de nuevo para incluir en el regimen interno de la sociedad.

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Explique

La sociedad no ha implantado expresamente la recomendación, no obstante, una vez culmine el proceso de reestructuracion de la sociedad seran considerados de nuevo para incluir en el regimen interno de la sociedad.

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Explique

La sociedad no recoge expresamente la obligación de consultar al Presidente y Primer Ejecutivo en dichas materias, no obstante, no cabe duda de que dada la reducida dimensión del Consejo de Administración, la Comisión siempre cuenta con la opinión de los mismos. Sin embargo, una vez culmine el proceso de reestructuración de la sociedad serán considerados de nuevo para incluir en el régimen interno de la sociedad.

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

La sociedad ha iniciado los procedimientos necesarios para llevar a cabo la fusión entre Inmofiban, S.A., Promogedesa, S.A. y Promogedesa Villaviciosa, S.A. y por tanto, una vez se culmine la citada operación, la sociedad procederá a incorporar determinados aspectos del Código Unificado de Buen Gobierno porque en la actualidad por motivos estructurales y por motivos de dimensión de la sociedad no ha sido posible implementar. No obstante, en el futuro la sociedad tiene intención de llevar a cabo una nueva adaptación al Código Unificado de Buen Gobierno cuando la estructura y dimensión de la sociedad así lo permitan.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

27/04/2009

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

