

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2009096976 04/08/2009 11:53

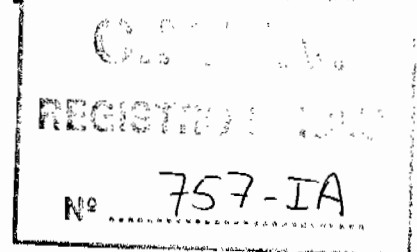
# INMOFIBAN

Pº de la Castellana, 259D – Plta. 30 Norte  
Torre Espacio  
28046 - Madrid

**Inmo fiban**<sup>®</sup>

[www.inmofiban.com](http://www.inmofiban.com)

**INMOFIBAN, S.A.**  
**A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**  
**Calle Serrano, nº 47**  
**28010 Madrid**  
**Dirección General de Mercados**  
**Departamento de Informes Financieros y Contables**



Madrid, a 31 de julio de 2.009

Muy Señores Nuestros,

Con fecha 26 de junio y 22 de julio de 2.008, la CNMV has procedido a remitir dos requerimientos con número de registro de salida 2009085666 y 2009064648 respectivamente, solicitando la ampliación de información contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2.008 de nuestra Sociedad. Dando cumplimiento a los mismos, ya propuesta de la CNMV, procedemos a facilitar las respuestas a ambos escritos de manera refundida, de acuerdo con el siguiente orden:

**Asunto: REQUERIMIENTO SOBRE CUENTAS ANUALES 2008 DE INMOFIBAN**

***Apartado 1.- En el informe de auditoría relativo a las cuentas anuales de INMOFIBAN, el auditor ha puesto de manifiesto las siguientes limitaciones al alcance:***

- No se ha recibido respuesta de Caja Castilla la Mancha a la circularización enviada solicitando confirmación de un saldo pasivo por importe de 20,4 millones de euros, ni el Institut Catala del Sol confirmando las fianzas depositadas y recibidas al 31 de diciembre de 2.008.
- No se ha recibido documentación acreditativa suficiente para poder validar la inversión financiera realizada en 2.008 en Promogedesa S.A. que al 31 de diciembre figura en el activo del balance por un importe de 2,6 millones de euros.

**Apartado 1.1.- Deberá recabar de su auditor un escrito que refleje sus conclusiones complementarias al informe de auditoría emitido con fecha 28 de abril de 2.009, una vez le haya sido aportada por la Compañía la documentación necesaria y haya podido efectuar las pruebas adicionales pertinentes a fin de que puedan ser obviadas las limitaciones al alcance.**

Se adjunta al presente como **Anexo I** escrito de fecha 21 de julio de 2.009 elaborado por el auditor ACR Auditecnia, S.L. en el que manifiesta que ha recibido toda la información y documentación necesaria y han podido aplicar los procedimientos de auditoría pertinentes sin hallar excepción alguna.

**Apartado 2.1 En relación con la inversión financiera en Promogedesa, S.A., realizada en 2008 por importe de 2,6 millones de euros, facilítese desgloses de información prescritos por el Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, referentes a "Empresas del grupo, multigrupo y asociadas", en relación con Promogedesa S.A. entre los que se encuentran: domicilio y actividad que ejerce; fracción de capital y de los derechos de voto que se posee directa e indirectamente, distinguiendo entre ambos; importe de capital, reservas, otras partidas del patrimonio neto y resultado del último ejercicio; dividendos recibidos en el ejercicio; contingencias en las que haya incurrido en relación con dicha empresa, etc.**

A continuación se facilita el desglose solicitado según se menciona en la Tercera parte del PGC, en la norma número 9 de Instrumentos financieros, del capítulo II. Modelos de cuentas anuales "Contenido de la memoria":

- Denominación: Promogedesa, S.A.
- Domicilio: Paseo de la Castellana 259 D, Planta 30 – 28012 Madrid
- Actividad: Epígrafe del IAE: 833.2 "Promoción de edificaciones".
- Fracción de capital: Inmofiban, S.A. posee 2.000 acciones de un total de 7.130 acciones de Promogedesa, S.A., lo que hace un porcentaje del 28,05049%. Cada acción representa 100 euros de valor nominal.  
Precio de venta de las acciones fue de 2.574.400 euros, lo que hace un precio de venta de 1.287,20 euros/ acción.  
Las acciones de Promogedesa, S.A. no cotizan en Bolsa.
- Derechos de voto directos e indirectos:
  - o Directos:

Proporcional a la participación, lo que hace un 28,05% y sin cantidad mínima para tener derecho a voto.

Se establece en los estatutos que cada acción tiene derecho a un voto.

o Indirectos:

No existen

- Importe del capital social de Promogedesa, S.A., en el año 2008: 731.000 €
- Reservas:
  - Reservas legales: 142.600 €
  - Reservas voluntarias 1.756.771,01 €
- Otras partidas del patrimonio neto  
No existen otros capítulos de patrimonio neto distintos del capital y las reservas
- Resultado del último ejercicio: en el ejercicio 2008 la empresa ha presentado unas pérdidas de 1.242.821,17 €
- Dividendos recibidos:  
En el ejercicio no se han distribuido dividendos.
- Contingencias en la se haya incurrido con dicha empresa:  
No existe ninguna contingencia.

***Apartado 2.2.- Razones por las cuáles no ha tenido lugar la aprobación por la Junta General de Accionistas de Promogedesa del Proyecto de fusión de las sociedades INMOFIBAN, S.A., como sociedad absorbente, y de Promogedesa, S.A. y Promogedesa Villaviciosa, S.A.U. como sociedades absorbidas.***

Tal y como se recoge en el requerimiento objeto del presente escrito, la referida fusión no se llevó a cabo al no ser aprobada por la Junta General de Accionistas de Promogedesa, S.A. y Promogedesa Villaviciosa, S.A.U, hecho éste comunicado oportunamente a esta la CNMV mediante Hecho Relevante el 1 de abril de 2.009.

No podemos acreditar con certeza las causas por las que los accionistas de Promogedesa, S.A. decidieron votar en contra de la fusión con INMOFIBAN, S.A. puesto que esta decisión recae en la esfera personal de cada uno de ellos, no obstante, con toda probabilidad **la intervención de Caja de Castilla La Mancha por el Banco de España el 29 de marzo de 2.009** debe haber sido determinante en su decisión.

Como se ha hecho público en el correspondiente Proyecto de Fusión, el 49,9 % del capital social de Promogedesa, S.A. pertenece a la sociedad Planes e Inversiones CLM, S.A., sociedad participada íntegramente por la Corporación de Caja de Castilla La Mancha. La intervención de CCM unos días antes de la celebración de la Junta

General de Accionistas de Promogedesa, S.A. seguramente provocó una incertidumbre en los representantes de CCM en la Junta de Promogedesa, S.A. y en el resto de accionistas que les aconsejó votar en contra de la fusión.

Por tanto, nos gustaría recalcar que los anteriores hechos son ajenos en todo caso a la voluntad de INMOFIBAN, S.A. y de sus administradores.

***Apartado 2.3.- Puesto que la citada operación de acciones de Promogedesa, S.A. ha sido realizada con una parte vinculada, concretamente con la sociedad Urbamaxi, S.A., facilite la siguiente información:***

***Apartado 2.3 i.- Descripción del método de valoración empleado para determinar el precio de adquisición de las acciones de Promogedesa, S.A. indicando la fecha en la que tuvo lugar la operación, si se tomó como referencia un informe de valoración elaborado por un experto independiente, y si esta operación ha sido realizada en condiciones de mercado.***

Se tomó como base la valoración de la compañía Promogedesa, S.A. realizada por Ahorro Corporación Financiera S.V. S.A en septiembre de 2008 y referida al Balance cerrado y auditado a 30 de junio de 2008. La metodología de valoración empleada ha sido el *Net Asset Value* después de Impuestos, que es la principal referencia de valoración empleada por la comunidad inversora para determinar el valor intrínseco de los activos inmobiliarios.

El valor por acción de Promogedesa, S.A. fue refrendado por Attest Consulting, S.L. un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid para valorar el proyecto de fusión que se iba a realizar entre Promogedesa Villaviciosa, S.A.U., Promogedesa, S.A. e Inmofiban, S.A. La metodología de valoración utilizada por este experto independiente fue la misma que utilizó Ahorro Corporación Financiera y llegó a su misma conclusión respecto a la valoración de Promogedesa, S.A. es decir, un valor de mercado de 9.178.000 € que, divididos entre las 7.130 acciones que conforman su capital social, determina una valoración de las 2.000 acciones transmitidas de 2.574.474,05 € cifra prácticamente coincidente con la cantidad estipulada como valor de la compraventa en la escritura pública de fecha 15 de octubre de 2008 ante el notario Miguel Ángel Rodríguez García con su número de protocolo mil doscientos diecinueve.

Por otro lado, la operación se articuló con un sistema de pago beneficioso para Inmofiban, S.A. puesto que 324.400 euros del precio quedaron aplazados del pago sin que Inmofiban, S.A. tuviera que prestar aval o garantía financiera alguna a Urbamaxi, S.A.

En base a lo expuesto anteriormente, entendemos que la compraventa se realizó en condiciones de mercado.

**Apartado 2.3 ii.- Indique procedimientos establecidos por INMOFIBAN en sus reglamentos internos para la toma de decisiones en operaciones con partes vinculadas, a efectos de mitigar los conflictos de interés que pudieran surgir de conformidad con el art. 127 Ter de la LSA en el seno del Consejo de Administración**

Los mecanismos internos establecidos en INMOFIBAN, S.A. para mitigar posibles conflictos de interés en el seno del Consejo de Administración, se recogen en el Reglamento del Consejo de Administración, y en concreto en sus Artículos 30, 31, 32, 32 bis, 33, 34 y 35 establece:

**Artículo 30.- Conflictos de interés.**

1.- El Consejero deberá ausentarse de la reunión del órgano social del que forme parte cuando se delibere sobre cuestiones en las que, a juicio del mismo o del Consejo de Administración, tenga, directa o indirectamente intereses personales.

2.- El Consejero no podrá realiza directa o indirectamente transacciones profesionales o comerciales con la Compañía ni con cualquiera de sus Sociedades filiales, a no se que informe anticipadamente de ellas al Consejo de Administración.

**Artículo 32.- Deber de Lealtad.**

Los Consejeros deberán comunicar a la Sociedad la participación que tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, así como los cargos o las funciones que en ella ejerzan, así como la realización por cuenta propia o ajena, del mismo análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social. Dicha información se incluirá en la memoria.

**Artículo 32 Bis.- Uso de información y activos sociales.**

El Consejero deberá abstenerse de realizar uso indebido de los activos de la Compañía, así como de valerse de su posición en esta última para obtener una ventaja patrimonial, a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada. Excepcionalmente podrá dispensarse al Consejero de la obligación de satisfacer la contraprestación, pero en ese caso la ventaja patrimonial será considerada como retribución indirecta y deberá ser autorizada por los órganos sociales competentes.

**Artículo 33.- Oportunidades de negocios.**

Salvo que la Compañía desista de explotar oportunidades de negocio previamente ofrecidas por el Consejero, el Consejero no podrá aprovechar en beneficio propio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya

*surgido o se haya descubierto en el ejercicio de su cargo, utilizando los medios de información de la Sociedad o en circunstancias tales que permitan razonablemente suponer que el ofrecimiento del tercero estaba en realidad dirigido a la Compañía.*

**Artículo 34.- Transacciones con accionistas significativos.**

*1.- El Consejo de Administración se reserva formalmente el conocimiento de cualquier transacción de la Compañía con un accionista significativo.*

*2.- Tratándose de transacciones ordinarias, bastará a autorización genérica de la línea de operaciones y de sus condiciones de ejecución.*

**Artículos 35.- Principio de transparencia.**

*El Consejo de Administración reflejará en su información pública anual un resumen de las transacciones realizadas por la Compañía con sus Consejeros y accionistas significativos. La información tendrá por objeto el volumen global de las operaciones y la naturaleza de las más relevantes.*

Igualmente, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad remiten a la CNMV las correspondientes comunicaciones de participaciones significativas conforme al Anexo III de los modelos oficiales de la CNMV en las que informan sobre su participación en el accionariado de INMOFIBAN, S.A. o el control de compañías accionistas directas o indirectas de INMOFIBAN S.A., así como su participación en compañías competidoras o de objeto análogo o semejante al de INMOFIBAN, S.A.

***Apartado 2.3 iii.- Indique el órgano de la sociedad que dirigió o lideró las labores de análisis, negociación y deliberación sobre la operación de adquisición de las acciones de Promogedesa, S.A. y si se realizó un informe valorando la misma desde el punto de vista de la paridad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado, así como sus conclusiones. Asimismo facilite la composición de dicho órgano y el cargo que ocupaban sus miembros en el organigrama de la Sociedad. Si fuesen miembros del Consejo de Administración señale también su tipología de acuerdo con su Reglamento del Consejo y los Códigos de Buen Gobierno generalmente aceptados.***

A los efectos de considerar la forma en que se negoció, deliberó y acordó la adquisición de las acciones de Promogedesa, S.A. debe partirse de cuál era el número de miembros del Consejo de Administración en dicho momento, y de cómo este hecho condicionaba la forma en que este órgano operaba.

En el mes de septiembre y octubre de 2.008 el Consejo de Administración de Inmofiban, S.A. estaba formado por tres consejeros: Sergio Martínez Herrero – Presidente, Antonio Herrero Castillo – Vocal y Serafín González Morcillo – Vocal. Diego del Cuadro era secretario no consejero del Consejo de Administración.

El exiguo número de consejeros, así como el hecho de que tanto el Comité de Auditoría como el de Nombramientos y Remuneraciones deban tener tres miembros (Art. 23 y 25 Reglamento del Consejo), conllevaba que tres consejeros concentrasen en la práctica la gestión societaria. Asimismo, y tal y como permite el Artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración de Inmofiban, S.A., las funciones del Consejo de Administración están delegadas en dos de los tres miembros del Consejo de Administración (Sergio Martínez y Antonio Herrero) en ausencia de una Comisión Ejecutiva que resultaría inoperativa en un consejo de administración de tan reducido número.

Por lo tanto, en la práctica los dos consejeros delegados suelen llevar el peso de las negociaciones y deliberaciones relativas a las operaciones ordinarias de la sociedad, aunque informando y consultando periódicamente al tercer consejero. Esta operativa conllevaba que los tres consejeros deliberaban y adoptaban acuerdos de forma habitual para tratar el día a día de la compañía, aunque sólo se formalizaban estas reuniones en las correspondientes Actas del Consejo de Administración cuando en aplicación del Artículo 16.1 del Reglamento del Consejo de Administración resultaba necesario o conveniente, o cuando algún consejero así lo requería.

Por lo tanto, y en respuesta a este punto del requerimiento efectuado:

- El órgano que dirigió o lideró las labores de análisis, negociación y deliberación sobre la operación de adquisición de las acciones de Promogedesa, S.A. fue el constituido por los dos Consejeros Delegados de la compañía. No obstante, dicha operación fue realizada con el conocimiento y conformidad de todo el Consejo de Administración.
- Uno de los Consejeros Delegados de la compañía, D. Sergio Martínez Herrero, elaboró un documento que trasladó a los miembros del Consejo de Administración en el que analizaba la operación desde el punto de vista de su conveniencia mercantil y estratégica, las condiciones de la misma y explica en qué medida ésta se ajustaba estrictamente a parámetros de mercado y cualquier posible conflicto de interés que pudiera conllevar. Todos los miembros del Consejo de Administración mostraron su conformidad a las conclusiones vertidas por el Consejero Delegado en dicho documento.
- La operación respetó en todo momento la paridad de trato a los accionistas de INMOFIBAN, S.A. puesto que los accionistas de Promogedesa, S.A. eran o bien Planes e Inversiones CLM, S.A. (Caja Castilla La Mancha) o bien Urbamaxi, S.A.
- A excepción de D. Sergio Martínez Herrero que posee a título personal 1 acción de Promogedesa, S.A., no existe ningún otro accionista de Promogedesa, S.A. que pudiera vender acciones de dicha compañía, por lo que la paridad de trato de los accionistas de Inmofiban, S.A. estaba garantizada.



D. Sergio Martínez Herrero y D. Antonio Herrero Castillo (consejeros delegados mancomunados de la compañía) ostentan la condición de consejeros ejecutivos. D. Serafín González Morcillo ostentaba la condición de consejero independiente.

***Apartado 2.3 iv.- Indique si algún consejero se abstuvo de participar en la reunión del Consejo de Administración que acordó la operación de adquisición de las acciones de Promogedesa, S.A. Explique la actuación del Consejero D. Sergio Martínez Herrero en dicho Consejo y en relación con el acuerdo en cuestión.***

Todos los miembros del Consejo de Administración mostraron su conformidad con la operación propuesta por los Consejeros Delegados de la Compañía.

D. Sergio Martínez Herrero puso en conocimiento de los miembros del Consejo de Administración la operación de compraventa de acciones y argumentó los motivos comerciales y estratégicos por los que en su opinión convenía llevarla a cabo. Principalmente los argumentos a favor de la operación estaban vinculados al aseguramiento de la inversión (cuentas en participación) de INMOFIBAN, S.A. en el Puerto de Sevilla conjuntamente con Promogedesa, S.A., asegurar la ejecución por Promogedesa, S.A. de las obras de urbanización necesarias para la efectividad de la concesión administrativa de INMOFIBAN, S.A. en el Puerto de Sevilla, y tener acceso a la Junta General de Accionistas de Promogedesa, S.A. a la hora de defender la fusión con INMOFIBAN, S.A.

Igualmente, D. Sergio Martínez Herrero expuso a los demás consejeros que el precio de compra se había calculado en función de la valoración de las acciones realizada por un experto independiente de reconocido prestigio y confirmada posteriormente por un experto designado por el Registro Mercantil (Ahorro Corporación y Attest Consulting S.L.) y que las condiciones de pago serían beneficiosas puesto que contemplaban el aplazamiento de parte del precio de compra.

***Apartado 2.3 v.- Indique si alguno de los miembros del Consejo de Administración expresó su oposición al acuerdo de compra de las acciones de Promogedesa, S.A.***

Ningún miembro del Consejo de Administración se opuso a la compra de las acciones de Promogedesa, S.A.

**Apartado 2.3. vi.- Indique las razones por las cuáles no se desglosa la citada operación con parte vinculada en la memoria de las cuentas anuales de 2.008, tal y como requiere la norma referente al contenido de la memoria número 23 contenida en la Tercera parte del PGC, así como en la Información financiera intermedia correspondiente al segundo semestre de 2008 (concretamente en el capítulo iv, apartado 18 transacciones con partes vinculadas).**

En cumplimiento de lo estipulado en la norma 23 "Operaciones con partes vinculadas" del contenido de la memoria como establece el PGC en su parte Tercera, Inmofiban, S.A. sí ha desglosado la información requerida en la memoria diferenciando por un lado las "Inversiones en Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas" (Nota 8 de la memoria) y en la Nota número 14 de la memoria las "Operaciones con partes vinculadas", cubriendo así todos los aspectos para presentar de forma completa y detallada las transacciones con las empresas vinculadas.

Cumpliendo sus indicaciones, se remite un nuevo informe financiero del segundo semestre del 2.008, tal y como se solicita en el punto 2.3 de su Requerimiento.

Documentación que se ha remitido a esta Comisión Nacional:

- Borrador del nuevo informe financiero del segundo semestre de 2008, que incluye la información completa referente a las transacciones con partes vinculadas acontecidas en el 2008.

**Apartado 3.1.- En relación con la citada incertidumbre ( "...la sociedad tiene abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta para los ejercicios no prescritos ....), la sociedad deberá facilitar información, actualizada a la fecha de contestación (.....) sobre si tiene conocimiento de la existencia de discrepancias con la autoridad fiscal respecto a la aplicación de criterios fiscales, que pudieran materializarse en pasivos significativos, facilitando una descripción de su naturaleza, su evolución previsible así como los factores de los que depende y una estimación cuantificada de los posibles efectos en los estados financieros, y en caso de no poder realizarse, información sobre dicha imposibilidad e incertidumbres que la motivan, señalándose los riesgos máximos y mínimos.**

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de discrepancias con la autoridad fiscal que pudieran materializarse en pasivos u obligaciones significativos para la Sociedad.

**Apartado 3.2.- En caso de que la respuesta al punto anterior sea negativa, deberán indicar las razones por las cuales su auditor ha considerado oportuno incluir una incertidumbre respecto a la existencia de posibles pasivos de carácter fiscal en su informe de auditoría que acompaña a las cuentas anuales de 2.008.**

El auditor **ACR Auditecnia** ha considerado oportuno incluir una incertidumbre respecto a la existencia de posibles pasivos de carácter fiscal en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales de 2008, debido a que en los informes de auditoría de la sociedad fusionada, Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios, S.A., su empresa auditora, **Abantos, Auditores y Asesores, S.L.**, en sus informes de fecha 19 de octubre de 2007 (para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de agosto de 2007) y de fecha 15 de septiembre de 2008 (para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2008) incluyeron dicha incertidumbre.

La citada incertidumbre fue incorporada a los informes de auditoría realizados por **Abantos, Auditores y Asesores, S.L.** en cumplimiento de las normas técnicas de auditoría, ya que no habían podido completar los procedimientos de revisión de la situación fiscal de la sociedad correspondientes a los ejercicios anteriores a 2007 abiertos a inspección, pues el primer ejercicio en el que actuaran como auditores de la compañía fue el 2007.

Por otra parte, en el informe de auditoría de la sociedad Inmofiban, S.A. correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007, emitido por los auditores ACR Auditecnia, de fecha 15 de abril de 2.008, no se incorporaba dicha incertidumbre, lo que evidencia la razón anteriormente expuesta para la incorporación de la citada incertidumbre en el informe correspondiente del ejercicio 2008.

**Apartado 4.- Proporciónese a esta Comisión Nacional la siguiente información:**

**4.1 Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto y Estado de flujos de efectivo pro forma a 31 de diciembre de 2.008 que recojan el efecto de la fusión registrada de conformidad con lo prescrito en el apartado 2.2 "Operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio de la norma 21ª Operaciones entre empresas del grupo, contenido en la Segunda Parte del PGC.**

**4.2 Los Estados anteriores deberán venir acompañados de una suficiente explicación que permita comprender sus cifras, así como de la oportuna referencia a las normas contables que amparan su registro.**

En cumplimiento del anterior requerimiento, se junta al presente escrito como **Anexo II** un nuevo Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto y Estado de flujos de efectivo pro forma a 31 de diciembre de 2.008.

Los estados financieros proforma a 31 de diciembre de 2008 no presentan cifras comparativas por haber tomado el 1 de enero de 2008 como fecha de transición al nuevo Plan General Contable aprobado por el RD 1514/2007.

El Registro de la operación de fusión se ha realizado tomando en cuenta lo establecido en el apartado 2.2. "Operaciones de fusión, excisión y aportación no dineraria" de la norma 21ª "Operaciones entre empresas del Grupo" contenido en la segunda parte del PGC.

Para ello, en el ejercicio 2007 tuvo lugar el correspondiente registro contable de la combinación de negocios consistente en la adquisición del 97,36% de Inmofiban, S.A. por parte de Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios, S.A. que conllevó la revalorización de activos de la sociedad adquirida en base a la tasación realizada por la entidad **Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A.** de los citados activos a 31 de agosto de 2007, así como el registro contable del correspondiente impuesto diferido derivado de dicha revalorización.

En el ejercicio 2008 tuvo lugar el registro contable de la fusión inversa, en la que el adquirente legal (INMOFIBAN, S.A.) es la sociedad adquirida contablemente, por lo que los fondos propios de la sociedad resultante de la fusión son los de la sociedad adquirente contable (PANEUROPEA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.), aunque el Capital Social de dicha sociedad sea el de INMOFIBAN, S.A. que, como ya hemos indicado, es la sociedad adquirente legal.

**4.3 *Facilite el nombre del experto independiente y la fecha sobre la cual ha realizado la valoración utilizada como referencia del valor razonable de los activos de INMOFIBAN revalorizados en el registro de la combinación de negocios acontecida en 2.007, así como la fecha del informe junto con una descripción de los métodos e hipótesis significativas empleados por el valorador en al determinación del citado valor.***

El informe de valoración utilizado ha sido elaborado y rubricado por D. IlLuis Porrás Fernández y Dña. Virginia Cristóbal Noriega, de la entidad **Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A.**

La fecha del informe de valoración es de 20 de julio de 2.009, aunque la valoración se ha efectuado de forma retroactiva a fecha 31 de agosto de 2.007.

La valoración se ha realizado de acuerdo con los requisitos recogidos en la Orden ECO/805/2003 del 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2.003, modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero.

**Apartado 5.-** La nota 9 de la memoria referente a “Activos financieros” desglosa una inversión financiera en instrumentos de patrimonio por importe de 4,7 millones de euros correspondiente al precio de compra sobre los derechos y obligaciones de un contrato de cesión de Promogedesa Villaviciosa, S.A. a INMOFIBAN para participar en el proyecto inmobiliario consistente en la promoción, desarrollo y comercialización de naves industriales sobre una parcela ubicada en Sevilla.

Si bien esta operación ha sido declarada en el apartado 18 del Capítulo IV Transacciones con partes vinculadas (en concreto con “Personas, sociedades o entidades del grupo”), contenido en la información financiera del segundo semestre de 2008, no figura como tal en el apartado C. del Informe Anual de Gobierno Corporativo, referente a “Operaciones vinculadas”.

En relación con lo anterior, facilite la siguiente información:

***Apartado 5.1.- Método de valoración empleado para determinar el precio de compra de los citados derechos y obligaciones indicando la fecha en la que tuvo lugar la operación, si se tomó como referencia algún informe de valoración elaborado por un experto independiente, y si esa operación ha sido realizada en condiciones de mercado.***

Se tomo como base, para la determinación del precio, la valoración de activos realizada por Ahorro Corporación Financiera S.V. S.A. La metodología de valoración empleada ha sido el *Net Asset Value* después de Impuestos, que es la principal referencia de valoración empleada por la comunidad inversora para determinar el valor intrínseco de los activos inmobiliarios. Se tomó además como referencia del valor de mercado del activo en cuestión a través de la tasación realizada por Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (Tinsa) siguiendo las disposiciones de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo. Posteriormente el valor fue refrendado por Attest Consulting, S.L. un experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid para valorar el proyecto de fusión que se iba a realizar entre Promogedesa Villaviciosa, S.AU., Promogedesa, S.A. e Inmofiban, S.A.. La metodología de este experto independiente fue la misma que utilizó Ahorro Corporación Financiera S.V, S.A con la siguiente aclaración:

*“Para el caso concreto de las cuentas en participación su valoración se obtiene partiendo del valor de mercado del activo objeto del proyecto menos la deuda asociada al citado proyecto. El resultado bruto (NAV) se asigna a cada partícipe en función de su porcentaje de participación en el proyecto. En el caso del partícipe, el NNAV de su participación se calcula como la plusvalía, neta de impuestos, por la diferencia entre el NAV y el valor contable de la cuenta en participación. En el caso del gestor, el NNAV equivale a su NAV neto de impuestos.”*

Su conclusión fue que no existían observaciones significativas respecto a la pertinencia, justificación y razonabilidad de la valoración. Igualmente, las condiciones

de pago del precio, que incluían el aplazamiento del pago de más del 50% del precio, se consideraron ventajosas para Inmofiban, S.A.

Según todo lo anterior podemos manifestar que la compra de los citados derechos y obligaciones que se realizó en condiciones de mercado según el contrato de fecha 1 de septiembre de 2008.

***Apartado 5.2.- Remítase un nuevo IAGC modificado a través de sistema CIFRADO o, alternativamente, una ampliación de información en la que se detalle las características de la referida operación vinculada.***

La referida operación vinculada realizada entre Promogedesa Villaviciosa, S.A. e Inmofiban, S.A., al tratarse Promogedesa Villaviciosa, S.A. de una sociedad asociada y no una sociedad del grupo, Inmofiban, S.A. no pudo incluirse por motivos informáticos en el apartado "C. Operaciones Vinculadas" en el Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2008.

Que a efectos de cumplir el requerimiento de ampliación de información realizado, se informa de que la operación vinculada citada en el párrafo anterior consiste en un contrato de cesión de fecha 1 de septiembre de 2.008 y por importe de 4.700.000 euros en virtud del cual Promogedesa Villaviciosa, S.A. cede a Inmofiban, S.A. (sociedad vinculada pero no sociedad del mismo grupo) sus derechos y obligaciones derivados de un contrato de Cuentas en Participación de fecha 25 de julio de 2.007 para el desarrollo junto con Promogedesa, S.A. de unos terrenos y suelos sitios en la provincia de Sevilla y en concreto en el ámbito del Puerto de Sevilla.

***Apartado 6.1.- Facilítase toda la información referente a operaciones con partes vinculadas requeridas por la citada norma del PGC. A este respecto, cabe destacar que la norma 23 del PGC, sólo permite no informar de las operaciones con partes vinculadas, siempre que cumplan con todas las y cas una de las siguientes condiciones: " que perteneciendo al tráfico ordinario de la empresa, se efectúen en condiciones normales de mercado, sean de escasa importancia cuantitativa y carezcan de relevancia para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa"***

En la nota 14 de la Memoria.- "Operaciones con partes vinculadas", se hace mención de las transacciones con empresas vinculadas, y se detalla en primer lugar la identificación y la naturaleza de la relación con las partes vinculadas.

En el punto 14.1 "Entidades Vinculadas", se indican los saldos y transacciones entre las empresas haciendo especial mención a otras partes en la memoria donde se amplía la información reflejada.

Estas transacciones se amplían en el punto 8.1 "Inversiones en empresas de grupo y asociadas, a largo plazo", para la compraventa de acciones de Promogedesa.

En el punto 8.2 "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" se refleja la transacción entre Inmofiban, S.A. y Promogedesa, S.A. por los créditos e intereses devengados.

En el punto 9.3 "Inversiones financieras", para la transacción entre Inmofiban y Promogedesa, por importe de 4.700 miles de euros.

**Apartado 7.1.- Deberán facilitar, a efectos informativos, un nuevo Estado de Flujos de Efectivo que cumpla con lo prescrito por la norma 9ª de elaboración de cuentas anuales del PGC.**

El Estado de Flujos de Efectivo ha sido incorporado en el **Anexo II** al presente escrito.

**Apartado 7.2.- Remítase vía Cifradoc un nuevo informe financiero del segundo semestre de 2.008, cuyo contenido sea coincidente con el de las cuentas anuales de 2.008, que incluya la información completa referente a las transacciones con partes vinculadas acontecidas en el citado ejercicio y cuyo estado de flujos de efectivo sea idéntico al presentado en respuesta al presente requerimiento de ampliación de información.**

Se ha remitido por Cifradoc con fecha 29 de julio de 2.009 Nuevo Informe Financiero del segundo semestre de 2.008 con el contenido requerido. Se adjunta como **Anexo III** justificante del envío de la misma.

**Apartado 8.- con fecha 12 de mayo de 2009, se recibió en esta Comisión Nacional un escrito, remitido por el Juzgado de Instrucción nº 36 de Madrid, en el que se tramitan las diligencias previas del procedimiento abreviado núm. 1441/09, en virtud de un escrito de querrela del Sr. Calleja García en nombre y representación de Sergio Martínez Herrero, Antonio Herrero Castillo y las entidades Operaciones Activas, S.L. e Inmofiban S.A. por un presunto delito de estafa contra Marcelino Martínez García, David Martínez García, Juan Pedro Damiano Feijoo, María Isabel Martínez García y Álvaro Zarza García, en cuyas actuaciones acuerda remitir a esta Comisión un escrito a fin de que se den las órdenes oportunas y se informe a este Juzgado sobre la fusión por absorción de la entidad Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios, S.A., y si existe decisión sobre la misma.**

**En virtud de lo anterior se deberá aportar la siguiente información:**



**Apartado 8.1.- Facilítese una detallada descripción del contenido del contenido correspondiente al citado procedimiento de querrela por estafa, así como del estado en que se encuentra a la fecha de contestación al presente requerimiento.**

Interposición de querrela por Estafa

Con fecha 3 de abril de 2.009 D. Sergio Martínez Herrero, D. Antonio Herrero Castillo, Operaciones Activas S.L. e INMOFIBAN, S.A. interpusieron conjuntamente querrela criminal por Estafa contra los siguientes señores, posteriormente imputados:

- D. Marcelino Martínez García
- D. David Martínez García
- D. Juan Pedro-Damiano Feijoo
- Dña. María Isabel Martínez García
- D. Alvaro Zarza García

**Ante todo, debe tenerse en cuenta que INMOFIBAN, S.A. es una de la víctimas presuntamente estafadas por los imputados, y que los hechos que se juzgan son los realizados por los imputados, y no se está enjuiciando ningún hecho realizado por Inmofiban, S.A. o sus órganos rectores.**

Resumen de hechos

D. Sergio Martínez y los imputados (excepto D. Alvaro Zarza que participaría en los hechos con posterioridad) compartían accionariado y gestión en varias empresas del sector inmobiliario (Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Paneuropea de Almacenes y Naves Industriales, S.A. y sus sociedades participadas: Avante Servicios Inmobiliarios, S.L., Orbita Real Estate S.L. y Paneuroea de Patrimonios S.L.

Por diversas desavenencias de indole personal entre los accionistas, D. Sergio Martínez Herrero por un lado y la familia Martínez García decidieron desvincularse desde un punto de vista empresarial. Dada la complejidad y la interconexión de los múltiples negocios y sociedades en las que participaban, dicho acuerdo de separación se articuló sobre la base de un Acuerdo Marco firmado el 24 de marzo de 2.008, posteriormente completado mediante un Addenda de fecha 23 de septiembre de 2.008.

Tanto el Acuerdo Marco como su Addenda contemplaban múltiples negocios jurídicos tendentes a materializar la desvinculación de los dos grupos de accionistas (liquidación de sociedades, compraventa de activos inmobiliarios, compraventa de acciones y participaciones sociales etc.).

Entre los compromisos adquiridos por la familia Martínez García, cobraba especial relevancia que los imputados se obligaban a liberar a los querellantes de su condición



de avalistas en una serie de créditos bancarios y pólizas de descuento mercantil titularidad de una de las sociedades que quedó íntegramente participada por los imputados (Paneuropea de Almacenes y Naves Industriales, S.A.). Adicionalmente, los imputados se obligaron a no realizar más descuentos de pagarés ni a disponer de los créditos concedidos en dichas líneas de crédito avaladas por los querellantes mientras no se liberara a estos de su condición de avalistas, o bien si esto no era posible, se otorgara por los imputados contragarantía suficiente ante las entidades bancarias correspondientes de tal modo que quedase garantizada la completa indemnidad de los querellantes ante cualquier reclamación por parte de las entidades bancarias.

Los imputados, otorgaron una escritura pública de contragarantía, que no añadía nada a los compromisos ya adquiridos, pero que trasladaron a los querellantes para hacerles creer que estaban cumpliendo con sus compromisos (aunque nunca se la hicieron llegar a los bancos). Igualmente, con ocultación y engaño los imputados procedieron a descontar en las líneas de descuento anteriormente mencionadas varios pagarés librados por otra de sus sociedades (Avante Servicios Inmobiliarios, S.L.) que tal y como ha quedado demostrado en la instrucción de la causa, no contaba con medios financieros para hacer frente al pago.

Es resumen, los hechos que podrían conformar la presunta estafa consisten en que los imputados presuntamente, con premeditación y engaño:

- a) No liberaron a los querellantes de su condición de avalistas, ni otorgaron ante las entidades bancarias documento alguno que asegurara la indemnidad de los avalistas, tal y como se habían obligado.
- b) Los imputados emitieron pagarés a través de una de sus sociedades (Avante) a sabiendas de que no podrían hacer frente al pago de los mismo, y con la finalidad exclusiva de que otra de sus sociedades (Paneuropea de Almacenes) procediera a descontarlos y a obtener liquidez por esta vía, y todo ello en una línea de descuento avalada por los querellantes. Para completar la estafa, la empresa que libró los pagarés (Avante) ha procedido a impagarlos, confiando en que las entidades bancarias dirijan la reclamación del cobro contra los avalistas (los querellantes).
- c) Otra de las sociedades propiedad de los imputados (Paneuropea de Almacenes) ha procedido a no devolver el crédito avalado por los querellantes.
- d) Los imputados han dispuesto de fondos, activos y liquidez suficiente para cancelar los créditos y líneas de descuento avaladas por los querellantes, pero han preferido dedicar esos fondos y activos a otros fines.

#### Estado del procedimiento

Mediante Auto del Juzgado de Instrucción N° 36, y tal y como manifestó el Sr. Juez *"pudiendo ser los hechos denunciados constitutivos de delito de Estafa"*, **la querella interpuesta, entre otros, por INMOFIBAN, S.A. fue admitida a trámite.**

Tras citar a los querellados para una declaración urgente, y ante la gravedad de los hechos denunciados y puesto que el Sr. Juez estimó que existen indicios de que los imputados cometieron el delito, el Sr. Juez acordó mediante Auto de fecha 14 de abril de 2.009 la **adopción de medidas cautelares en contra de los imputados** consistentes en el depósito a disposición del juzgado de una serie de pagarés. **Dicha medida cautelar sigue vigente.**

Hasta la fecha el Sr. Juez ha ido realizando los actos de instrucción oportunos y practicando las pruebas solicitadas por las partes (querellantes e imputados). De este modo, en distintas fechas ya han prestado declaración ante el Juzgado la totalidad de los imputados, además de Dña. Maria Carmen Albarran Barez (Directora de una sucursal del Banco Sabadell) y Don Antonio Herrero Castillo. Quedan pendientes la declaración de D. Sergio Martínez Herrero y de D. Julián Sánchez Fernandez.

Igualmente se están practicando las diligencias oportunas por el Juzgado para la obtención de las pruebas documentales solicitadas por las partes: certificaciones de varios Registros de la Propiedad, certificados bancarios, documentos públicos y privados etc.

Los imputados, habiendo sido algunos de ellos accionistas de la extinta Paneuropea de Desarrollos Inmobiliarios S.A., hoy fusionada con INMOFIBAN, S.A., y siendo D. David Martínez García accionista de INMOFIBAN, S.A., han basado su estrategia de defensa en distraer la atención del Juzgado sobre hechos completamente ajenos a los hechos denunciados, y por ello han solicitado al Sr. Juez la práctica de pruebas que en absoluto nos parecen relevantes en este procedimiento. Entre las pruebas cuya práctica se ha solicitado por los imputados está la petición a la CNMV de un informe sobre la fusión de INMOFIBAN, S.A. y Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios S.A.

El Sr. Juez, con buen criterio a nuestro parecer, ha optado por practicar la totalidad de las pruebas solicitadas por ambas partes (aunque algunas de ellas carezcan de aparente relevancia) a los efectos de evitar cualquier insinuación de indefensión por los imputados.

***Apartado 8.2.- Indicación de si se considera que, como consecuencia del citado proceso, pudiera derivarse cualquier tipo de contingencia con efecto significativo sobre las cuentas anuales de INMOFIBAN y/o sobre el registro contable de la fusión por absorción de la entidad Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios, S.A.***

El proceso penal anteriormente referido versa sobre una presunta estafa en la que INMOFIBAN, S.A. es una de las víctimas y estos hechos nada tienen que ver con la fusión por absorción de la entidad Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios, S.A. Por lo tanto, en respuesta a su requerimiento, podemos afirmar sin lugar a dudas que del

referido proceso no se derivará contingencia alguna que afecte al registro contable de la citada fusión.

Igualmente, en cuanto a si de este procedimiento se puede derivar alguna contingencia con efecto significativo sobre las cuentas anuales de INMOFIBAN, hemos de decir que caben dos posibles consecuencias de la resolución de este procedimiento:

- 1º Que se condene a los imputados por el delito de estafa, en cuyo caso deberán responder de la pena que en su caso se les imponga, así como de la responsabilidad civil en que hayan incurrido, es decir, que deban indemnizar a INMOFIBAN, S.A. y al resto de los querellantes los daños y perjuicios derivados de sus actos; o bien
- 2º Que se archive la causa, o se les declare inocentes, en cuyo caso INMOFIBAN, S.A. podrá iniciar las acciones que considere oportunas para defender sus intereses en el orden jurisdiccional civil/mercantil. Es decir, que un hecho no sea considerado delito no quiere decir en ningún modo que no pueda ser considerado un incumplimiento contractual y, por tanto, no de lugar a responsabilidades civiles e indemnizaciones.

**En ningún caso la resolución de este procedimiento impondrá a INMOFIBAN, S.A. la asunción de responsabilidad alguna puesto que INMOFIBAN, S.A. es parte querellante y, por tanto, acusadora (salvo, claro está, caso de mala fe, denuncia falsa o dolo por parte de INMOFIBAN, que queda descartado al haber determinado el propio juzgado la existencia de indicio de delito por parte de los querellados).**

***Apartado 8.3 Efecto en los estados financieros de INMOFIBAN que pudieran derivarse del acuerdo de separación entre los accionistas D. Sergio Martínez Herrero y la familia Martínez García, articulado sobre la base de un Acuerdo Marco firmado el 24 de marzo de 2.008, posteriormente completado mediante Addenda de 23 de septiembre de 2.008.***

***Apartado 8.4 Manifestación sobre si se considera que, como consecuencia del citado proceso, y más concretamente de la condición de INMOFIBAN como avalista de los imputados, pudiera derivarse cualquier tipo de contingencia sobre las cuentas anuales de INMOFIBAN, cuantificando el impacto máximo que dicho pasivo contingente pudiera suponer sobre las cifras de la Sociedad.***

En ejecución del Acuerdo Marco de fecha 24 de marzo de 2.008 y del Addenda del Acuerdo Marco firmado el 23 de septiembre de 2.008 , la familia Martínez y sus sociedades vinculadas por una parte y Sergio Martínez Herrero, Operaciones Activas S.L. e INMOIFIBAN, S.A. por otro, otorgaron una Escritura Pública de Liberación de

Garantías de fecha 23 de septiembre de 2.008 ante el Notario de Madrid D. Miguel Ángel Rodríguez García (Nº 1.141 de orden de su protocolo).

Dicha escritura traía causa del hecho de que una vez desvinculado Sergio Martínez Herrero de Paneuropea Naves y Almacenes Industriales, S.A. (PANI), tanto él mismo como las sociedades en las que participa deberían dejar de aparecer como garantes en las pólizas de préstamo y descuento mercantil de las que fuera titular PANI.

El acuerdo tendía en todo momento a garantizar la indemnidad de Sergio Martínez Herero, Operaciones Activas S.L. e INMOFIBAN, S.A. en caso de reclamación de cantidad alguna por parte de las entidades bancarias en las que se constituyeron las referidas pólizas. De este modo, todos los miembros de la familia Martínez se obligaron a realizar antes del 30 de diciembre de 2.008:

- A hacer sus mayores esfuerzos para liberar a INMOFIBAN, S.A., Sergio Martínez y Operaciones Activas de su condición de garantes, poniendo para ello a disposición de las entidades bancarias todo su patrimonio y el de sus sociedades.
- Si el patrimonio de la familia Martínez y de sus sociedades no fuera suficiente para liberar a los garantes, entonces la familia Martínez se obligaba a otorgar ante las entidades financieras correspondientes una contragarantía personal ilimitada con la finalidad de mantener indemnes a Inmofiban, S.A. y a los demás garantes.
- En todo caso, la familia Martínez y sus sociedades asumían en el acto del mismo otorgamiento una obligación general de mantener indemne a Sergio Martínez, Inmofiban, S.A. y Operaciones Activas frente a cualquier responsabilidad derivada de las anteriores pólizas bancarias.

El 7 de octubre de 2.008, la familia Martínez y sus sociedades otorgaron ante el Notario de Madrid D. Ignacio Ramos Covarrubias (protocolo 5.273) una Escritura de Contragarantía en virtud de la cual afianzaron personalmente y de forma solidaria la indemnidad de Inmofiban, S.A., Operaciones Activas, S.L. y Sergio Martínez Herrero.

Por lo tanto, **del propio Acuerdo Marco y de su Addenda, por sí mismos, no se derivaría directamente ningún efecto sobre los estados financieros de INMOFIBAN, S.A.** Sólo se produciría un efecto sobre dichos estados financieros en el supuesto de que se produjeran tres circunstancias:

- 1.- El incumplimiento por la familia Martínez de sus obligaciones en virtud de Escritura Pública de Liberación de Garantías de fecha 23 de septiembre de 2.008. A fecha de hoy INMOFIBAN, S.A. sólo permanece como garante en la Póliza Mixta de Crédito / Descuento Comercial de fecha 8 de febrero de 2.008 (nº 027036920485 / 567004158766) con la entidad Banco Sabadell Atlántico. El límite de dicha póliza, bien en la versión "crédito" o bien en la versión "descuento comercial" asciende a la cantidad conjunta de un millón de euros.

- 2.- El impago por parte de PANI de las cantidades a las que se encuentra obligada en virtud de la citada póliza.
- 3.- La exigencia por parte de Banco Sabadell Atlántico a INMOFIBAN de que haga frente a la deuda de PANI en virtud de la referida póliza. Debe tenerse en cuenta de todas formas que INMOFIBAN no es el único avalista de esta póliza puesto que también avala la sociedad Paneuropea Patrimonios, S.L..

En el supuesto de que dichos hechos se concretasen, INMOFIBAN podría tener que hacer frente al pago del importe máximo de la deuda de PANI con Banco Sabadell en virtud de la citada póliza, cantidad que ascendería a 1.000.000 de Euros.

Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho que tendría INMOFIBAN a exigir su indemnidad frente a dicho pago, las responsabilidades civiles e incluso penales en que podría haber incurrido la familia Martínez, y los efectos que se pudieran derivar de una condena de los imputados por estafa en relación con la utilización de estas pólizas.

***Apartado 10.1.- Indique las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales de INMOFIABAN, así como manifestación para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.***

Una vez constatada la existencia de salvedades en el Informe de Auditoría de la sociedad, se convocó y celebró el día 10 de noviembre de 2.008 una reunión del Comité de Auditoría de INMOFIBAN, S.A. cuyo único punto del orden del día era "*Explicación de las Salvedades del Informe de Auditoría de los Estados Financieros comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2.008*"

En dicha reunión se discutieron ampliamente las causas, implicaciones y forma de solventar las referidas salvedades del Informe de Auditoría. Igualmente se solicitó al Director Financiero de la compañía, y miembro del Comité de Auditoría, D. Antonio Herrero Castillo una explicación de dichas salvedades y su opinión sobre las mismas quedando a cargo de éste su discusión con los auditores de la compañía.

Igualmente, para la celebración de la Junta General de Accionistas que aprobó las cuentas anuales de la compañía el pasado día 29 de junio de 2.008, sin ningún voto en contra, se puso a disposición de los señores accionistas toda la documentación correspondiente a las cuentas anuales, memoria, informe de auditoría, Informe Anual de Gobierno Corporativo, así como toda la documentación financiera que cualquier accionista pudiera requerir para configurar su sentido de voto. En este sentido, ningún

accionista ha solicitado la aportación de documentación adicional a la entregada a los asistentes a la Junta General ni ningún accionista ha solicitado explicación o información adicional alguna.

Debe tenerse en cuenta en cuenta que debido al escaso número de consejeros en la compañía, la composición del Comité de Auditoría es exactamente la misma que la del Consejo de Administración, por lo que en ocasiones no resulta necesaria la elaboración de informes adicionales a los realizados por el Consejo.

***Apartado 11.- Compromiso de la Compañía para adaptar la composición del Comité de Auditoría a lo establecido en la citada Disposición Adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, y fecha en la que se hará efectivo el citado cumplimiento.***

INMOFIBAN, S.A. asume el compromiso expreso de adaptar la composición del Comité de Auditoría a lo establecido en la citada Disposición Adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores antes de la finalización del mes de diciembre de 2009.

Esperamos que este escrito sea de cumplimiento efectivo a su requerimiento de fecha 20 de julio de 2009, manifestándoles nuestra más completa disposición para proporcionar cualquier aclaración o complemento que estimen oportuno al mismo.

Atentamente.

\_\_\_\_\_  
D. Diego del Cuadro Fueyo  
Consejero – Secretario  
INMOFIBAN, S.A.

\_\_\_\_\_  
D. Sergio Martínez Herrero  
Presidente  
INMOFIBAN, S.A.

\_\_\_\_\_  
D. Antonio Herrero Castillo  
Consejero  
INMOFIBAN, S.A.

**ANEXO I**

**COMUNICACIÓN DEL AUDITOR ACR  
AUDITECNIA, SL DE FECHA 21 DE JULIO DE  
2.009**

C/ Mallorca, 264, 2º 2ª  
08008 Barcelona  
Tel: 932.721.411  
Fax: 934.881.310  
[auditecnia@acr-auditecnia.com](mailto:auditecnia@acr-auditecnia.com)  
[www.acr-auditecnia.com](http://www.acr-auditecnia.com)



COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Ps de Gracia, 19  
08007 BARCELONA

Barcelona, a 21 de julio de 2009

Muy Sres. Nuestros:

En relación con su escrito de fecha 26 de junio de 2009 en el que nos solicitan que emitamos un informe de conclusiones complementarias o manifestación expresa del auditor a nuestro informe de auditoría previamente emitido con fecha 28 de abril de 2009 correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2008 de la Sociedad INMOFIBAN, S.A. (en adelante, el informe de auditoría), les informamos que después de haber recibido la información inicialmente solicitada de la Sociedad INMOFIBAN, S.A. y verificada la misma, manifestamos lo siguiente:

1. En el párrafo 5 de nuestro informe de auditoría detallábamos que no habíamos recibido respuesta a la circularización enviada de la entidad bancaria Caja Castilla La Mancha confirmando un saldo pasivo de 20.446 miles de euros al cierre del ejercicio 2008. Asimismo, también informábamos que no habíamos recibido respuesta del Institut Català del Sol confirmando las fianzas depositadas y recibidas a fecha 31 de diciembre de 2008.

A fecha actual hemos recibido las respuestas mencionadas en el párrafo anterior y hemos podido aplicar los procedimientos de auditoría pertinentes sin hallar excepción alguna.

2. En el párrafo 6 de nuestro informe de auditoría detallábamos que no habíamos podido obtener documentación acreditativa suficiente para poder validar la inversión financiera realizada en el ejercicio 2008 en la Sociedad Promogedesa, S.A. que por un importe de 2.574 miles de euros figuraba en el activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

A fecha actual hemos recibido la documentación acreditativa suficiente de la Sociedad Promogedesa, S.A., tal como informe de auditoría al 31 de diciembre de 2008 y tasaciones empresariales de la Sociedad que permiten que hayamos podido aplicar los procedimientos de auditoría pertinentes sin hallar excepción alguna.

BARCELONA-BILBAO-FIGUERES-LLEIDA-MADRID-SEVILLA-TARRAGONA-VALENCIA



Esta manifestación expresa del auditor ha sido preparada para uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y con la finalidad comentada en el párrafo inicial, y por consiguiente, no debe ser utilizada para ninguna otra finalidad.

Cualquier aclaración que necesiten, por favor no duden en ponerse en contacto con nosotros, estaremos encantados de facilitar las explicaciones pertinentes.

Atentamente,

ACR AUDITECNIA, S.L.  
Nº ROAC: S0296

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

SR. PERE MARTÍ I COSTA

**ANEXO II**

**BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y  
GANANCIAS, ESTADOS DE CAMBIOS EN  
EL PATRIMONIO NETO Y ESTADO DE  
FLUJOS DE EFECTIVO PROFORMA A 31  
DE DICIEMBRE DE 2008**

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

(Expresada en miles de euros)

	Notas	2008
Importe neto de la cifra de negocios		6.978
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-
Aprovisionamientos		(3.448)
Otros ingresos de explotación		140
Gastos de personal		(593)
Otros gastos de explotación		(1.760)
Amortización del inmovilizado		(571)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-
Excesos de provisiones		2
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-
Diferencia negativa de combinaciones de negocio		-
Otros resultados		-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>748</b>
Ingresos financieros		98
Gastos financieros		(2.138)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(133)
Diferencias de cambio		-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.173)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.425)</b>
Impuesto sobre beneficios		9
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.434)</b>

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2008</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>57.628</b>
Inmovilizado intangible	5	18
Inmovilizado material	6	568
Inversiones inmobiliarias	7	49.402
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-
Inversiones financieras a largo plazo	8.3 + 8.4	7.618
Activos por impuesto diferido		22
Deudores comerciales no corrientes		-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.896</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-
Existencias		350
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.1	1.806
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		879
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		-
Otros deudores		927
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2.1	361
Inversiones financieras a corto plazo	8.2.2	10
Periodificaciones a corto plazo		49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		320
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>60.524</b>

A

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

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>Notas</b>	<b>2008</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			<b>15.615</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>			
Capital	10		192
Capital escriturado			192
Capital no exigido			-
Prima de emisión	10.2		7.573
Reservas	10.3		9.284
Acciones y participaciones en patrimonio propias			-
Resultados de ejercicios anteriores			-
Otras aportaciones de socios			-
Resultado del ejercicio	3		(1.434)
Dividendo a cuenta			-
Otros instrumentos de patrimonio neto			-
<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>			
Activos financieros disponibles para la venta			-
Operaciones de cobertura			-
Diferencias de conversión			-
Otros			-
<b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS</b>			
			-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>39.533</b>
Provisiones a largo plazo			-
Deudas a largo plazo	9.1		32.882
Deudas con entidades de crédito	9.1		32.524
Acreedores por arrendamiento financiero			-
Otras deudas a largo plazo			358
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			-
Pasivos por impuesto diferido			6.651
Periodificaciones a largo plazo			-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			<b>6.579</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			-
Provisiones a corto plazo			15
Deudas a corto plazo			3.032
Deudas con entidades de crédito	9.1		2.991
Acreedores por arrendamiento financiero			-
Otras deudas a corto plazo			41
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			2.329
Proveedores			199
Otros acreedores			1.992
Remuneraciones pendientes pago			30
Administraciones públicas			56
Anticipos clientes			52
Periodificaciones a corto plazo			-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			<b>60.524</b>

A

**INMOFIBAN, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 - PROFORMA**

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2007</b>	<b>505</b>	<b>7.573</b>	<b>13.659</b>	<b>917</b>	<b>22.654</b>
Ajustes por conversión al Nuevo PGC	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008</b>	<b>505</b>	<b>7.573</b>	<b>13.659</b>	<b>917</b>	<b>22.654</b>
<b>Total Ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.434)</b>	<b>(1.434)</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>					
Aumentos de capital	-	-	-	-	-
Reducciones de capital	(313)	-	-	-	(313)
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	2.987	-	2.987
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.362)</b>	<b>(917)</b>	<b>(8.279)</b>
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2008</b>	<b>192</b>	<b>7.573</b>	<b>17.467</b>	<b>(1.434)</b>	<b>15.615</b>

**INMOFIBAN, S.A.**

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de**

**diciembre de 2008 - PROFORMA**

(Expresado en miles de euros)

	Notas	2008
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.425)
Ajustes del resultado		2.754
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	571
Ingresos financieros	17.6	(98)
Gastos financieros	17.7	2.148
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	17.7	133
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.218</b>
Existencias		(208)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.713)
Otros activos corrientes		685
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.978
Otros pasivos corrientes		1.478
Otros activos y pasivos no corrientes		--
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(2.183)</b>
Pagos de intereses		(2.281)
Cobros de intereses		98
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.364</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Pagos por inversiones		(8.156)
Inmovilizado intangible	5	(1)
Inmovilizado material	6	(597)
Inversiones inmobiliarias	7	(235)
Otras activos financieros		(7.323)
Otros activos		--
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(8.156)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>6.266</b>
Emisión		
Deudas con entidades de crédito		8.037
Devolución		
Deudas con entidades de crédito		(1.556)
Otras deudas		(215)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>6.266</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(526)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		846
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	320



**ANEXO III**

**RESGUARDO ACREDITATIVO DE LA REMISIÓN  
POR CIFRADO DEL NUEVO INFORME  
FINANCIERO DEL SEGUNDO SEMESTRE DE  
2.008**





## ACUSE DE RECIBO

La Comisión Nacional del Mercado de Valores COMUNICA que:

El fichero: **a-58846312\_2008\_s2.xbrl**

De tipo de trámite: **Información Pública Periódica**

Remitido por: **ANTONIO HERRERO CASTILLO**

En nombre de: **INMOFIBAN . SA**

El fichero ha sido firmado electrónicamente por el remitente el **29/07/2009** a las **09:40:33 (GMT)** y ha sido recibido correctamente en la CNMV el **29/07/2009** a las **09:45:24 (GMT)**, asignándole el número **2009092428** en el registro de entrada de documentos por vía telemática.

Y su resumen SHA es: **CA275E3D5AB63B2B78C596BCFA9F48FD95989969**

### IMPRESIÓN AUTORIZADA DEL DOCUMENTO

D. Antonio Herrero Castillo

CERTIFICA que el documento adjunto a esta carátula es la copia fiel en soporte papel del remitido a la CNMV por vía telemática y cuyos atributos son los arriba referenciados en el acuse de recibo.

En Madrid a, 29 de Julio de 2009

Fdo.