Quabit Inmobiliaria

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2010090180 07/07/2010 16:36

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados

C/Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid

En Madrid, a 7 de julio de 2010

El pasado día 11 de junio de 2010, Quabit Inmobiliaria, S.A. ("Quabit"), (anteriormente denominada Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.) recibió un requerimiento de información de esa Comisión Nacional con número de registro 20100666604. Con fecha 25 de junio se solicitó una ampliación de plazo resuelta por esa Comisión el 29 de junio mediante carta con número de registro 2010080901.

A continuación, y en tiempo y forma, les hacemos llegar nuestra respuesta a cada uno de los puntos solicitados en el citado requerimiento, copiando primero en negrita el enunciado de su pregunta para facilitar su comprensión:

1. **En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de AFIRMA, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre sobre la capacidad de la entidad y su grupo para continuar su actividad, y para realizar sus activos, entre los que se incluyen determinados saldos a cobrar, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales individuales y consolidadas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.**

   El auditor pone de manifiesto que, como consecuencia de algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, el Grupo ha incurrido en pérdidas en el ejercicio 2009 por importe de 86 millones de euros (28 millones de euros en cuentas individuales) y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que se alcancen las previsiones de negocio.

   Continúa indicando que este entorno ha provocado una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria que, por tanto, soportan los mismos efectos exógenos que el Grupo. El importe total de los citados saldos asciende a 108,6 y 84 millones de euros en las cuentas individuales y consolidadas, respectivamente.

En relación con esta incertidumbre, deberán facilitar información sobre las medidas previstas por la Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su Grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales. En concreto, se deberá facilitar la siguiente información:

1.1 Evidencias tomadas en consideración por la Entidad, que justifican no haber registrado deterioro alguno en relación con los saldos deudores sobre los que el auditor pone de manifiesto una incertidumbre acerca de su cobrabilidad. Además, deberán describirse, en su caso, la naturaleza de las garantías tomadas por la Entidad para asegurar el cobro, y otras mejoras crediticias, su plazo de vencimiento, así como una estimación de su valor razonable.

En relación con este punto y dado que las cuestiones se refieren tanto al informe individual como al consolidado, teniendo en cuenta que los términos cualitativos de la información adicional son similares para los dos casos, vamos a referirnos, en términos cuantitativos, a los importes recogidos en el informe relativo a las Cuentas anuales consolidadas.

En primer lugar debe destacarse que se ha reducido el importe de los saldos sobre los que ha manifestado incertidumbre el auditor, que era de 107 millones de euros en 2008 y ha pasado a ser de 84 millones de euros en 2009.

Los saldos deudores que se mencionan en el informe de auditoría a 31 de diciembre de 2009 se mantienen con sociedades vinculadas, asociadas y de control conjunto que operan en el sector inmobiliario. Según se refleja en los informes de los auditores algunos elementos, principalmente de carácter exógeno, como son la situación general del sector inmobiliario que ha experimentado una caída de precios y una contracción de la demanda, han creado un entorno que provoca la incertidumbre sobre la cobrabilidad de los saldos. Es decir, no es una incertidumbre relacionada con la política de gestión de cobros o de riesgos financieros adoptada por el Grupo sino una incertidumbre asociada a la situación general del sector. Durante el proceso de auditoría de las Cuentas anuales del año 2009 no fue posible determinar objetivamente la cuantía del deterioro de esas cuentas a cobrar para proceder a su registro contable a 31 de diciembre de 2009.

Dentro de este entorno el Grupo ha considerado que la situación referida no justifica el registro de deterioro de estos saldos por las siguientes razones:

- Cuentas a cobrar a empresas vinculadas: La cuenta a cobrar con la empresa vinculada sobre la que se manifiesta la incertidumbre, por un importe de 21 millones de euros ha venido reduciendo su exposición a este riesgo en los últimos años. Esto ha sido posible a través de negociación de las condiciones de pago y la adaptación, en su caso, de plazos o formas de pago entre las que se ha incluido no solo el pago en efectivo sino también la dación en pago de activos y la posibilidad de compensación de deuda. Concretamente en el año 2009 se ha firmado un acuerdo con la sociedad vinculada y empresas de su

Grupo que permiten a la Sociedad dominante compensar los saldos deudores con saldos acreedores que se generen por la prestación de servicios de cualquiera de esas sociedades. De esta forma se ha acordado un calendario de vencimientos que permitiría la cancelación total del saldo en el año 2012.

- Cuentas a cobrar a empresas de control conjunto y asociadas: El componente principal del saldo deudor sujeto a la incertidumbre de cobrabilidad corresponde a préstamos participativos que tienen una retribución asociada a los beneficios futuros de las sociedades participadas. Estos préstamos han sido concedidos por los socios de las sociedades participadas en función de sus porcentajes de participación en el capital. La finalidad de estos préstamos es apoyar los proyectos inmobiliarios de las sociedades participadas, proyectos que requieren un periodo de maduración a medio plazo. Es decir, no se trata de cuentas a cobrar por transacciones comerciales o que se pretendan recuperar a corto plazo. Estos préstamos están formalizados en su mayoría en contratos de préstamos participativos con vencimiento anual renovable. Las sociedades prestatarias cuentan con activos inmobiliarios cuyo valor razonable da cobertura a las deudas mantenidas con los socios por estos conceptos.

Adicionalmente a esto se han considerado las siguientes evidencias:

- Empresas de control conjunto: En los estados financieros consolidados se presenta en el activo corriente la parte proporcional de los préstamos participativos otorgados por el Grupo a las sociedades de negocio conjunto, y en el pasivo corriente, se presenta el mismo importe por la parte proporcional de dichos préstamos participativos otorgados por los otros socios. Es decir, los 21 millones de euros sobre los que el auditor manifiesta la incertidumbre de cobro tienen su contrapartida por el mismo importe en el epígrafe Pasivos financieros corrientes del Balance consolidado. Estos importes no han sido eliminados en el proceso de consolidación, dado que el Grupo considera que mientras no se acuerde la compensación entre socios, los mismos representan tanto un derecho de cobro a la sociedad participada como una obligación con el otro socio.

- Empresas asociadas: Los saldos sobre los que se recogen incertidumbres de cobro en los informes del auditor ascienden a 42 Millones de euros. La integración de estas sociedades en los estados financieros consolidados se refleja en los epígrafes Inversiones en asociadas y Provisiones para riesgos y gastos del Balance consolidado. En este último caso el importe de la provisión representa las aportaciones que el Grupo debe realizar para afrontar responsabilidades frente a terceros derivadas de su participación en esas sociedades. Esta provisión supone, en la práctica, una corrección valorativa de los préstamos otorgados que se ha determinado en función de las pérdidas acumuladas de las sociedades, pérdidas que incluyen las correcciones valorativas de los activos inmobiliarios de las sociedades asociadas, según su valor de mercado. Por lo tanto dicha provisión está recogiendo la pérdida de garantías de cobro de los préstamos, pérdida de garantías que el Grupo ha considerado como suficiente corrección valorativa de los préstamos otorgados.

1.2 Descripción de cómo afectaría la gestión del riesgo de liquidez de la Entidad y de su Grupo descrito en la nota 3.1. (c) "Riesgo de liquidez" de la memoria consolidada (nota 24 (c) de la memoria individual), cualquier alteración o demora en los cobros esperados. En la respuesta a esta cuestión deberá tomarse en consideración la incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos deudores, puesta de manifiesto por el auditor en su informe.

El Grupo considera el riesgo de liquidez uno de los aspectos más relevantes en sus políticas de gestión del riesgo. En la descripción de los principales riesgos asociados a la actividad de la Sociedad y política de riesgos de los mismos que se incluye en el informe de gestión a 31 de diciembre de 2009 de Quabit ("Sociedad Dominante") y Sociedades dependientes, se concretan los elementos de este riesgo en los puntos 3. Riesgo de financiación y 5. Iliquidez de las inversiones inmobiliarias.

Las principales acciones que ha tomado la Sociedad Dominante para mitigar este riesgo han sido:

- Refinanciación de la deuda bancaria: préstamo sindicado y financiación bilateral.
- Obtención de una línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez.
- Adaptación de la estructura organizativa para minimizar las necesidades de tesorería asociadas a los gastos generales.
- Adaptación de sus políticas comerciales para la gestión del stock de viviendas que prima la obtención de liquidez sobre la rentabilidad.
- Selección de los nuevos proyectos a desarrollar considerando como elemento decisorio el hecho de que los mismos tengan una financiación específica con condiciones de vencimiento e intereses acordes con la situación del mercado.

Con estas actuaciones se ha podido crear un marco de generación de liquidez que es el que ha fijado las premisas que permitieron obtener en el año 2009 una línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Sociedad Dominante. En ese marco no tiene impacto la incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos que se menciona en el informe del auditor dado que la generación de tesorería derivada de dichos saldos no se ha considerado a efectos de determinar las necesidades de liquidez de la Sociedad, en la medida en que:

- En el caso de los créditos con una empresa vinculada se ha firmado un acuerdo con Grupo Rayet SAU (y algunas de sus sociedades dependientes) que permite la compensación de los saldos que se generan por los servicios prestados por aquella. Ese acuerdo ofrece la ventaja para la Sociedad Dominante de neutralizar el efecto de salida de caja derivado de los trabajos de proyectos que se encontraban en curso a 31 de diciembre de 2009 de tal forma que los pagos asociados a los mismos serán asumidos por la sociedad vinculada, reduciéndose de este modo por compensación el crédito existente con dicha sociedad.

- En el caso de los créditos a empresas de control conjunto y asociadas, no se considera la generación de liquidez a corto plazo para dar un mayor grado de seguridad a las previsiones de generación de liquidez y ante la incertidumbre manifestada por el auditor.

Estas medidas han contribuido a mitigar de manera muy favorable el riesgo de liquidez del Grupo. Sin embargo, teniendo en consideración la situación actual del mercado inmobiliario y financiero, el riesgo de liquidez sigue siendo una realidad para los agentes que actúan en el sector inmobiliario y no se prevé que pueda variar favorablemente a corto plazo. Por ello, el Grupo seguirá prestando una atención especial a la evolución de este riesgo para tomar las medidas adicionales necesarias.

1.3 Respecto a la situación actual del sector inmobiliario y financiero, por la desaceleración de la demanda y las dificultades en la obtención de financiación adicional, medidas concretas que tiene previsto adoptar la Entidad y su Grupo con objeto de minimizar el impacto de esta situación en la situación financiera de la Entidad y su Grupo.

La Sociedad Dominante y el Grupo de empresas han venido tomando medidas para mitigar los impactos de la situación del mercado inmobiliario en su situación financiera. Estas medidas se exponen en la Nota 2.1 (f) Principio de empresa en funcionamiento de la Memoria consolidada. Resumimos las medidas que se detallan en dicha Nota:

(i) Ampliación de capital: El 20 de febrero de 2009 se inscribió en el Registro Mercantil la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de febrero de 2008. Con esta ampliación el Grupo logró un incremento del patrimonio neto de 34.488 miles de euros (Nota 17) que se corresponde con el importe efectivo de las aportaciones dinerarias que se han suscrito en el aumento de capital menos los gastos netos de efecto fiscal, ocasionados por dicho aumento.

(ii) Refinanciación de la deuda: Durante los meses de junio y julio de 2009 la Sociedad Dominante llegó a un acuerdo de refinanciación de su endeudamiento financiero (deuda bilateral y deuda sindicada), con las siguientes características:

(a) Préstamo Sindicado: Se ha establecido un período de carencia de principal hasta diciembre de 2012, se ha extendido la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se ha establecido un período de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos hasta junio de 2012 (Nota 21).

(b) Financiación Bilateral: Se han refinanciado o adoptado acuerdos firmes de refinanciación de la práctica totalidad de las financiaciones bilaterales de la Sociedad Dominante en términos equivalentes a los del Crédito Sindicado. Estos acuerdos se aplican tanto a los préstamos promotores como para los préstamos suelo (Nota 21).

(c) Liquidez: Se ha abierto una nueva línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Compañía durante el período 2009 a 2011 (Nota 21).

(iv) Estructura organizativa y reducción de gastos generales: Desde principios del año 2009 la Sociedad Dominante ha venido adecuando la estructura organizativa a la situación del mercado. En esta línea, a lo largo del año se han tomado medidas para contener sus gastos de funcionamiento, tales como: el compromiso de los miembros del Consejo y directivos de reducción en sus retribuciones, disminución de la plantilla con reorganización y adaptación a la realidad de la actividad , bajada en todos los capítulos de gastos (publicidad, servicios exteriores, arrendamientos). Con estas medidas, adicionalmente, se han cumplido los compromisos asumidos con las entidades financieras en este sentido. Todas estas medidas forman parte de un proceso de evaluación continua que ha mostrado una rápida reacción ante las circunstancias adversas.

(v) Adaptación a las condiciones del mercado: La Sociedad dominante ha mostrado poder de reacción, también, a la hora de encontrar oportunidades dentro de la atonía actual del mercado. De esta forma, se han adaptado las políticas comerciales, lo que ha supuesto un incremento relevante en la actividad del Grupo en el segundo semestre del año 2009, duplicando el ritmo de preventas. En esta búsqueda de oportunidades es destacable la puesta en marcha en enero de 2010 del proyecto "Quabit Comunidades" como estrategia de actuación para agilizar el encuentro entre oferta y demanda en el mercado.

Con todo ello se creó a lo largo del año 2009 un marco adaptado a las circunstancias en las que se ha movido el mercado durante dicho periodo. A esta medidas se ha añadido la firma, recientemente, de una línea de capital con la finalidad de dotar a la Sociedad de mayores recursos financieros para el desarrollo de sus actividades ordinarias y el reforzamiento de sus recursos propios. El 28 de junio de 2010 la Sociedad dominante suscribió con GEM Capital SAS (GEM) y GEM Global Yield Fund un contrato de línea de capital conforme al cual la Sociedad tendrá el derecho de requerir de GEM que suscriba, uno o varios aumentos de capital social por un importe global (capital más prima de emisión) de hasta un máximo de 150 Millones de Euros durante un periodo de tres años y bajo determinadas condiciones.

1.4 Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la Entidad y de su Grupo.

Según se indica en el punto 4 de los informes de auditoría, existen factores que favorecen la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. También se refleja en los citados informes el hecho de que los factores causantes de duda que se mencionan, principalmente son de carácter exógeno, y por lo tanto están fuera del alcance de medidas que se puedan adoptar por la Dirección del Grupo. En consecuencia, mientras las circunstancias actuales del mercado inmobiliario no evolucionen favorablemente y no se reactive la demanda de los productos inmobiliarios, será muy difícil que desaparezcan las incertidumbres mencionadas en los informes del auditor.

2. **La nota 8 sobre Activos Intangibles de las cuentas anuales consolidadas, describe la operación llevada a cabo en febrero de 2009 con Grupo Rayet, S.A. - principal accionista de la sociedad dominante -, a través de la cual éste último cedió a Afirma todos y cada uno de los derechos ostentados en la U.T.E. E.P. Iriepal a cambio de la compensación de parte de la deuda que este accionista mantenía con el grupo.**

   La diferencia de 16.905 miles de euros que surgió entre el importe de la transmisión - 17.336 miles de euros - y los saldos netos contables de esta U.T.E., se registró como "Derechos de Agente Urbanizador" dentro del activo intangible del grupo, ya que dicha U.T.E. ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores "SNP Polígonos Entorno Iriepal" y "SNP de Taracena". Respecto a este activo, la memoria consolidada dice que "Al 31 de diciembre de 2009, la U.T.E Iriepal no ha comenzado la ejecución de esta obra, por tanto no se ha reconocido ningún importe por concepto de amortización durante el ejercicio 2009".

   De acuerdo con el párrafo 10 (a) de la NIC 36 Deterioro de valor de los activos, con independencia de la existencia de cualquier indicio de deterioro del valor, la entidad comprobará anualmente el deterioro del valor de cada activo intangible con una vida útil indefinida, así como de los activos intangibles que aún no estén disponibles para su uso, comparando su importe en libros con un importe recuperable.

   Sin embargo, la memoria consolidada no hace ninguna mención al test de deterioro realizado sobre esta partida.

   2.1 En consecuencia, deberán aportar la siguiente información exigida por el párrafo 134 (d) de la NIC 36:

   De forma previa a la respuesta a la información solicitada en los dos apartados del punto 2.1 del requerimiento de información, hacemos una exposición de la normativa contable considerada por el Grupo a la hora de tratar esta operación en sus cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2009.

   De acuerdo con lo descrito en la Nota 2.1.(b) en el epígrafe NIC 38 Activos intangibles (pág. 21) de las Cuentas anuales consolidadas, este activo queda definido como un activo intangible de vida útil finita quedando fijados el periodo y método de amortización en función del periodo de ejecución de las obras y el grado de avance de las mismas.

   Asimismo, según se indica en la Nota 8. Activos Intangibles de las cuentas anuales consolidadas: "... Al 31 de diciembre de 2009, la U.T.E. EP. Iriepal no ha comenzado la ejecución de esta obra, por tanto no se ha reconocido ningún importe por concepto de amortización durante el ejercicio 2009"

   Por lo tanto, en las cuentas anuales de 2009 se ha considerado el tratamiento de este activo como un activo de vida útil finita no disponible para su uso en la medida en que no han comenzado las obras de urbanización que darán lugar a los beneficios esperados y al comienzo de su periodo de amortización. Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en los párrafos 10 (a), 19, 21 y 27 de la NIC 36. No se ha considerado lo

dispuesto en el párrafo 134(d) de la NIC 36 al ser el mismo de aplicación, de acuerdo con el literal de dicho párrafo, para "...valorar el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo que contienen un fondo de comercio o activos intangibles con vidas útiles indefinidas". Dado que el activo incluido en Derechos de agente urbanizador no se encuentra en ninguna de las dos situaciones previstas en el párrafo 134(d), no se ha incluido en las cuentas anuales de 2009 ninguno de los desgloses previstos en ese párrafo.

En cualquier caso, a continuación damos respuesta a la solicitud de información incluida en los puntos 2.1 (i) y (ii).

(i) **Metodología utilizada para obtener el valor recuperable de este activo, indicando cuáles son las hipótesis clave tomadas en cuenta por la dirección para dicho cálculo, explicando si los valores asignados a estas hipótesis están basadas en la experiencia pasada o en fuentes de información externa.**

En caso de que se hayan utilizado informes de valores externos, deberán indicar el nombre del tasador, así como la fecha a la cual se refiere el citado informe.

El Grupo ha calculado el valor recuperable de dicho activo a 31 de diciembre de 2009, para dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 10 (a) de la NIC 36, al tratarse de un activo intangible no disponible para su uso, según lo indicado en el punto anterior.

La determinación del valor recuperable se ha determinado a través del valor de mercado teniendo en cuenta la valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2009. Los activos inmobiliarios, entre los que se incluyen los derechos de agente urbanizador de la U.T.E EP Iriepal, han sido valorados bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El "Valor de Mercado" se define como el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología estimada para el cálculo del valor recuperable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán los activos durante la actividad normal del Grupo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan

a una tasa interna de rentabilidad para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

La valoración realizada por el valorador independiente aporta un valor razonable por encima del valor en libros del activo, por lo que no ha sido necesario el registro de ninguna depreciación.

(ii) **En caso de que un cambio razonablemente posible en alguna de las hipótesis clave supusiera que el importe en libros de este activo excediera su importe recuperable, deberán informar sobre el importe por el que debería cambiar el valor o valores asignados a la hipótesis clave para que se igualase el importe recuperable al importe en libros del activo.**

Según se indicaba en el punto anterior, las hipótesis clave a la hora de obtener el valor realizable del bien son: los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad. De estas tres hipótesis entendemos que eventualmente pudieran producirse cambios en la primera de ellas, es decir, los ingresos netos obtenidos, bien en función de la cuantificación definitiva que perciba el agente urbanizador, o bien si la resolución final del procedimiento descrito más adelante no fuera coincidente con los criterios técnicos de la asesoría jurídica de la Compañía y de sus asesores externos.

Los ingresos netos obtenidos están asociados a la cuantificación concreta de los terrenos a recibir por el Agente Urbanizador. Esta cuantificación podría modificarse en el Proyecto de Reparcelación por un cambio en la modalidad concreta de vivienda de protección pública a establecer o por una variación en la edificabilidad residencial resultante. Esta posible modificación, que no es posible de determinar en el momento actual, podría afectar a la valoración final tanto al alza como a la baja.

Por otra parte, el pasado mes de noviembre de 2009 la Sociedad tuvo conocimiento del fallo de la sentencia de primera instancia en el procedimiento judicial iniciado por el agente urbanizador en relación con el cálculo de la cuota de reemplazo que sirve para cuantificar los terrenos a recibir por su parte en concepto de cobro de costes de urbanización, y que en caso de confirmarse, no tendría por qué afectar necesaria ni inmediatamente a la valoración del activo, ya que ésta no será definitiva hasta la finalización de la tramitación urbanística del mismo. Dicha sentencia se encuentra recurrida por considerarse que existen fundados argumentos para entender que el citado recurso debería prosperar, criterio éste mantenido tanto por la Compañía como por el despacho de abogados externos encargado de la dirección letrada del asunto. En todo caso, tanto si éste como el supuesto indicado en el párrafo anterior llegaran a materializarse, ninguna de estas circunstancias debería afectar negativamente al patrimonio de la Compañía dado que Grupo Rayet SAU vendría obligada a paliar el menoscabo que en su caso pudiera producirse en virtud de los compromisos asumidos al respecto.

Esta última circunstancia se tuvo en cuenta por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno de la Sociedad, celebrada el pasado 17 de diciembre de 2009, que por encargo del Consejo y con carácter previo al cierre del ejercicio, realizó una revisión general de todas las operaciones vinculadas previamente aprobadas por la Sociedad durante el año, resultando ratificada la presente operación al considerarse, *"que la misma se plantea además como un medio válido para reducir la deuda que Grupo Rayet mantenía con Afirma"*, y siendo necesario para la Sociedad tratar por todos los medios de reducir esta deuda, sobre cuya cobrabilidad presenta dudas el auditor, y no habiendo otras fórmulas alternativas para ello.

Por último, en el marco de la valoración de los activos de la Compañía de cara a la elaboración y auditoría de sus cuentas anuales a 31 de diciembre de 2009, se confirmó un valor para el activo superior al registrado en libros por lo que no resultó necesario contabilizar ningún deterioro. Se hace constar que la compañía que ha efectuado esta última valoración fue Knight Frank, entidad distinta de la que efectuó la valoración del activo en su momento, CBRE Richard Ellis, siendo ambas compañías de reconocido prestigio.

2.2 Con fecha 3 de noviembre de 2009 esta Comisión les envió un requerimiento en el que, entre otras cuestiones, se solicitaba información adicional acerca de esta operación. En concreto, ese escrito preguntaba acerca de:

(i) Si la citada operación se había realizado en condiciones equivalentes a las que se darían en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes.

(ii) Si la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno había realizado un informe valorando esta operación desde el punto de la paridad de trato a los accionistas y de las condiciones de mercado.

(iii) Motivos por los que consideraron que los "Derechos de Agente Urbanizador" cumplen la definición de activo intangible de la NIC 38 Activos intangibles y su valor razonable se puede medir de forma fiable.

(iv) Criterio utilizado para el cálculo de la amortización.

Su respuesta de fecha 1 de diciembre de 2009 daba cumplida respuesta a las cuestiones anteriores. Sin embargo, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 no incluían esta información.

2.2.1 Dada su relevancia para la comprensión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, deberán incorporar como respuesta a este requerimiento toda la información contenida en su escrito de fecha 1 de diciembre de 2009, relativa a esta operación.

A continuación se reproduce, literalmente el apartado 4º del requerimiento de Información remitido por la CNMV a la Sociedad el pasado 3 de noviembre de 2009, y al que la Sociedad da respuesta el 1 de diciembre de 2009 (en negrita y cursiva la información requerida y en cursiva la respuesta).

4. ***En las notas 4 y 6 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009, la Sociedad informa que con fecha 23 de febrero de 2009, el accionista de referencia de la Sociedad, Grupo Rayet, cede y transmite a AFIRMA, todos y cada uno de los derechos y obligaciones que la primera tenía en la UTE E.P. Iriepal. El precio de la transmisión fue el 17,3 millones de euros que se compensan con deuda que Grupo Rayet ostentaba con AFIRMA.***

   La diferencia entre el precio de adquisición y los saldos netos contables de esta U.T.E, por importe aproximado de 16,9 millones de euros, se han considerado como un activo intangible denominado "Derechos de Agente Urbanizador", ya que dicha U.T.E ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores "SNP Polígonos Entorno a Iriepal" y "SNP de Taracena".

   Teniendo en cuenta que se trata de una transacción entre la Sociedad y el accionista de referencia, deberá indicarse expresamente:

   4.1 Si la citada operación se realizó en condiciones equivalentes a las que se darían en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes, indicando, en su caso, las evidencias tomadas en consideración para poder realizar esta afirmación. Adicionalmente, señalar si disponen de un informe de experto independiente que justifique el valor que se ha dado a la transacción y describan su metodología y principales hipótesis.

   La Sociedad considera que la aperación se ho realizado en condiciones equivalentes o los que se darían en transacciones en condicianes de independencia mutua entre las partes basándase en la existencio de un informe de valoración elabarado par la entidad "CBRE Richard Ellis" (CBRE Valuation Advisory S.L.) quien como experto independiente asignó un valor de mercodo de 17.435.000€ al activo objeto del estudio, es decir, los derechos edificatorios que Grupo Rayet, S.A. percibirio como socio de lo UTE E.P. IRIEPAL, que ostento la condición de agente urbanizodor en los sectores SP71-74-75-76 y SNP de Iriepol y Toroceno.

   El informe indica que ho sido reolizado de ocuerdo con los decloraciones del método de tosación-valoroción de bienes y guío de observociones publicodo por lo Royol Institution of Chortered Surveyors de Gron Bretaña, que es el mismo método utilizodo por CBRE en lo voloración anual de los octivos de la Sociedad, tol y como se indica en lo nota 2.12 Existencias, de lo memoria del grupo Afirmo a 31 de diciembre de 2008.

   Dicho informe indico que lo propiedod ho sido volorado bajo la hipótesis de "valor de mercado" que se define como "el precio al que podría venderse el inmueble, mediante controto privodo entre un vendedor voluntorio y un comprodor independiente en la fecho de lo voloración en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicomente en el mercado, que los condiciones de mercado permitieren disponer del mismo de manero ordenodo y que se dispusiere de un plozo normol, habido cuenta de la naturolezo del inmueble, para negocior lo venta".

   4.2 Si la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno ha realizado un informe valorando esta operación desde el punto de vista de la paridad de trato a los accionistas y de las condiciones de mercado, en cuyo caso deberá facilitarse una breve descripción de las principales conclusiones alcanzadas en el mismo.

   Lo operación ha sido volorodo por lo Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno de la Sociedad que la informó positivomente tras onalizor: (i) el infarme interno de lo Dirección General de Suelo de la Compoñío que explicobo los razones por las que Afirmo estabo interesodo en subrogarse en lo posición de Grupo Rayet, dada lo posibilidad de adquirir presencio en los últimos sectores pendientes de desarrollo en Guodolajara (con presencio en los sectores de suelo residenciol en los que se materializoró el crecimiento de dicho municipio en los próximos oños) adquiriendo, por ostentor la condición de socio en la UTE que es agente urbonizodor, aprovechomiento pora el desorrollo de vivienda protegida, todo ello de interés paro lo Compañía; osí como

(ii) el informe requerida al valorador al que se refiere el punto anterior, y en el que se asignaba a la operación un valor de mercado; y todo ello teniendo en cuenta además que la operación servío como un medio paro reducir la deuda que Grupo Rayet mantenía con Afirma,

Igualmente la operación fue positivamente informada por la Comisión de Auditoría de la Sociedad, desde el punto de vista del control interno, quien adicionalmente solicitó al auditor externo que pusiera un especial énfasis sobre esta operación y que informara ocerca de sus conclusiones. Las conclusiones del auditor fueron: "Dichas operaciones han sido revisodas en el contexto de nuestra ouditoría de las mencionadas Cuentas Anuales y nado ha llamodo nuestra otención respecto a lo posibilidad de que las mismas se hoyan efectuodo en condiciones significotivomente distintos a las de mercado".

Adicionalmente, en relación con el registro del activo intangible:

4.3 Deberá justificarse, si confarme o lo establecido en el párrafo 45 de lo NIIF 3 Combinaciones de Negocios, el activo cumple la definición de activo intangible de la NIC 38 Activas Intangibles y su valor razonable se puede medir de forma fiable.

Según se establece en el párrafo 45 de lo NIIF 3 Combinaciones de Negocios, "... la adquirente reconocerá, de forma separado, un activo intangible de lo entidad adquirida, en lo fecha de adquisición, sólo si cumple la definición de activo intangible de lo NIC 38 Activos intangibles y su valor razonable se puede medir de formo fiable".

La Sociedad considera que en el caso de esta operación, ambos requisitos se cumplen, según se explico a continuación.

I. Cumplimiento de lo definición de activo intangible: De ocuerdo can el pórrafo 10 de la NIC 38 los elementos fundamentales que determinan que un octivo cumpla la definición de Activo intangible son: "identificabilidad, control sobre el recurso en cuestión y existencio de beneficios económicos futuros". A continuación se onalizon cada uno de los componentes de lo definición en la operoción de cesión de derechos y obligaciones en lo UTE E.P Iriepol :

(i) Identificobilidod: Se cumplen los requisitos que se estoblecen en el párrafo 12 de la NIC 38 dodo que la condición de ogente urbanizodor de dicho UTE es separable y surge de derechos contractuoles.

(ii) Control sobre el recurso en cuestión: Se cumple el requisito del párrafo 13 de la NIC 38 en la medida en que la condición de ogente urbonizador de dicha UTE permite tener el poder de obtener los beneficios futuros que pracedan de lo mismo y se puede restringir el occeso de terceras personos o toles beneficios.

(iii) Existencio de beneficios económicos futuros: De ocuerdo con el párrafo 17 de la NIC 38 "entre los beneficios económicos futuros procedentes de un octivo intangible se incluyen los ingresos ordinarios procedentes de lo venta de productos o servicios, los ohorros de coste y otros rendimientos diferentes que se deriven del uso del octivo por porte de lo entidad". En el caso de lo condición de agente urbanizador, los beneficios económicos futuros correspanden o lo primera categoría, es decir, a la venta o promoción de los derechos urbonísticos obtenidos en la urbanizoción, que es lo actividad de esta UTE.

II. Medición fiable del valor razonable

Los párrafos 35 a 41 de la NIC 38 estoblecen los elementos a tener en consideroción en la determinación del valor razonable de un activo intangible odquirido en una combinoción de negocios. En el caso de la cesión de derechos y obligaciones de lo UTE E.P de Iriepal se cumplen los elementos desarrollados en dichos párrafos yo que:

Según se indica en el párrafo 35: "Si un activo intangible adquirido en una combinación de negocios tiene uno vida útil finita, existe uno presunción refutoble de que su valor rozonable puede medirse con fiobilidad". En este caso lo vido útil quedo determinada por el plaza de ejecución de los obros de urbanización que son objeta de lo UTE de la que se ha adquirido la participoción.

El valor de mercodo ha sido determinada mediante el Informe de Valoración del experta independiente que ho determinado el valor de mercodo de lo posición de socio como agente urbanizador en la UTE EP Iriepal, por lo que dicha valar se correspande con lo que se recoge en el párrafo 40 de la NIC 38.

4.4 El criterio utilizado para, en su caso, el cálculo de la amortización.

El criteria para el cálculo de lo amortización seguido por la Sociedad poro este activo tiene las siguientes premisas:

(i) Vido útil: Se ho considerada que lo vida útil del activa intangible es finita, y se correspande con el periada en el que la UTE obtendrá las derechos urbanísticos en contraprestación de lo ejecución de las abras de urbanización. Por lo tanta, san de aplicación las párrafos 97 a 106 de lo NIC 38 referidos a Activas Intangibles can vidas útiles finitas.

(ii) Periodo y método de amortización: El método de amartización utilizado reflejo "... el patrón de cansuma esperada, par parte de lo entidad, de los beneficias económicos futuros derivadas del activo". (párrafa 97 de NIC 38). Para ella, y dada que la obtención de los derechos urbanísticas está asaciada al avance de las obras de urbanización objeta de la UTE:

. se tama la fecha de comienzo de dichos abras de urbanización cama fecha de inicio de la amortización. El inicio de las abras está prevista para finales del aña 2011 a comienzos de 2012.

. el periada de amartización es el periada de ejecución de dichos abras que está previsto que sea de un máxima de tres años.

. el importe que se amartizará en cada uno de las periodas se calculará a través del grada de avance de las obras sabre el presupuesta total de ejecución de las mismas.

2.2.2 Indiquen si a la fecha actual se mantiene la previsión de inicio de ejecución de las obras de urbanización para finales de 2011 o comienzos de 2012, o si existe una nueva fecha prevista.

A fecha actual la Sociedad considera que puede mantenerse el plazo de comienzos de 2012 para el inicio de las obras, si bien la complejidad de la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión en los que intervienen diferentes administraciones públicas no permite descartar que se ocasione algún retraso.

3. La nota 16 sobre Contratos de Construcción, muestra que el grupo tiene una cartera de pedidos valorada en 41.658 miles de € al 31 de diciembre 2009 (46.826 miles de € al 31 de diciembre 2008) correspondiente a contratos por obras de urbanización de suelo, y un importe de 6.296 miles de € recogidos en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación, correspondiente a obra ejecutada pendiente de certificar.

La memoria consolidada dice que "las pérdidas acumuladas a 31 de diciembre de 2009 generadas por los contratos de construcción en curso ascienden a 722 miles de euros (una ganancia acumulada de 349 miles de euros al 31 de diciembre de 2008). El margen medio de la actividad de construcción está alrededor de un -2% (un 1% al 31 de diciembre de 2008)".

3.1 Expliquen si estas pérdidas se deben sólo a condiciones adversas del mercado inmobiliario actual, o si se han producido modificaciones significativas respecto a las condiciones iniciales de los contratos que impliquen la perdida de rentabilidad para Afirma.

Los criterios utilizados para el registro de los contratos de construcción se recogen en la Nota 2.24. Contratos de Construcción de las cuentas anuales de 2009. Resumimos los principales criterios que enlazan con las cuestiones planteadas:

"Los costes de los contratos se reconocen cuando se incurre en ellos. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costes del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costes del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Las modificaciones en los trabajos de construcción, las reclamaciones y los pagos en concepto de incentivo se incluyen en los ingresos del contrato en la medida en que se hayan acordado con el cliente y siempre que puedan medirse de forma fiable"

La práctica totalidad de la cartera de pedidos de contratos de construcción del Grupo a 31 de diciembre de 2009 corresponde a contratos por obras de urbanización de suelo. Dichos contratos están respaldados por la adjudicación por parte del Ayuntamiento de la localidad en que se realiza la actuación, sobre la base de una proposición jurídico económica que establece la retribución que corresponde al agente urbanizador por el desarrollo de las obras. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, se inician las obras de urbanización y se van realizando las facturaciones en función del avance de obra a los distintos propietarios del suelo. Durante el desarrollo de las obras de urbanización se pueden producir requerimientos adicionales por parte del Ayuntamiento o puede plantearse la necesidad de realizar modificaciones sobre el proyecto inicial. Esos trabajos adicionales se comunican al Ayuntamiento otorgante y se solicita a éste una retasación de los trabajos que permita realizar una facturación adicional. Una vez aprobada la retasación de los trabajos adicionales ésta se hace pública y habilita al agente a emitir las facturaciones adicionales.

Las pérdidas acumuladas a 31 de diciembre de 2009 generadas por los contratos de construcción en curso, que ascienden a 722 miles de euros, corresponden a las situaciones en las que se han realizado, o está previsto realizar, obras adicionales a las previstas en el proyecto aprobado, sin que esté aprobada, a la fecha de formulación de las cuentas, por parte del Ayuntamiento correspondiente, la retasación de las obras adicionales. En la medida en que los costes estimados del proyecto, incluyendo los costes de los trabajos adicionales, superan los ingresos ciertos (los aprobados de forma definitiva) a una fecha determinada, se reconoce una pérdida por el diferencial entre costes totales (incurridos más estimados) menos ingresos ciertos. Es, por lo tanto, una pérdida transitoria que podrá compensarse total o parcialmente cuando se obtenga la aprobación de la facturación adicional (retasación).

3.2 Aclaren si los contratos de construcción que se encuentran en proceso o pendientes de ejecución al 31 de diciembre de 2009 pueden ser considerados contratos onerosos de acuerdo con la NIC *37 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes*. En caso afirmativo, indiquen si los estados financieros a esa fecha recogen alguna provisión por las obligaciones presentes que se derivan de dichos contratos, conforme a lo descrito por el párrafo 66 de la citada norma, detallando, en su caso, el importe y los epígrafes del Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidados donde se ha registrado dicha provisión.

Según se indica en la mencionada Nota 2.24. Contratos de construcción de las Cuentas Anuales de 2009, "cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costes del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto"

De acuerdo con lo indicado en las explicaciones dadas en el punto 3.1 anterior, en el caso en que exista un diferencial entre los costes totales (incurridos y previstos) del proyecto y los ingresos ciertos, se reconoce una pérdida, por lo que se da a esas situaciones un tratamiento similar al recogido en el párrafo 66 de la NIC 37 sobre contratos de carácter oneroso, en la medida en que se registran provisiones por todos los costes pendientes de incurrir de acuerdo con las obligaciones presentes que se derivan del contrato.

Los valores que se recogen en las cuentas anuales del año 2009 en relación con estas situaciones y que reflejan el diferencial entre los costes totales previstos y los ingresos ciertos se reflejan en las siguientes partidas:

(i) Balances de Situación Consolidados: Dentro del epígrafe de Otros pasivos corrientes en el Pasivo Corriente a 31 de diciembre de 2009, se incluye una provisión por importe de 2.077 miles de € , provisión que ha sido registrada en su integridad en el año 2009.

(ii) Cuentas de Resultados Consolidadas: Dentro del epígrafe de Aprovisionamientos de la Cuenta de Resultados a 31 de diciembre de 2009 se incluye un gasto por importe de 2.077 miles de euros correspondiente a la dotación de la provisión indicada en el punto anterior.

4. **La disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la sociedad. En relación con la elaboración de las cuentas anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las cuentas anuales de la entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.**

   4.1 Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objeto de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable de su informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado 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.

   El Comité de Auditoría celebrado el 12 de mayo de 2010 incluyó entre los distintos puntos de su orden del día uno titulado "*Informes de Auditoría e Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoria*". En el referido informe se indica textualmente lo siguiente:

   "Durante el ejercicio 2009 se realizaron un total de 10 (diez) sesiones del Comité de Auditoría con el fin de dar cumplimiento a las funciones que le son propias de conformidad con el artículo 28 de los Estatutos Sociales y el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración.

   Como materia recurrente de dichas sesiones, así como de las que se han celebrado durante el ejercicio 2010 y hasta la fecha, figura el seguimiento de los sistemas de control y gestión de riesgos de la sociedad para asegurar el proceso de elaboración y la integridad de su información financiera, cumpliendo los requisitos normativos y los criterios contables.

   A este respecto pueden destacarse las siguientes actividades desarrolladas por el Comité:

   - *La revisión cantable del cierre del ejercicio y del proceso de auditorío en relación can las Cuentos Anuales previa a su farmulación por el Consejo de Administroción.*
   - *La revisión y validación de la información pública periódica o remitir a la CNMV, y en concreta la revisión de las declaraciones intermedias de los estadas financieras a marzo y septiembre de 2009, así coma la revisión a 30 de junio y 31 de diciembre de 2009 de los estados financieros semestrales individuales y consolidados, así como de la actualización a 30 de junia de 2009 del Informe de las Auditores en relación con las salvedades (incertidumbres) que fueron incluidas en el informe anual de auditoría.*
   - *Supervisión de las respuestas a requerimientos de infarmación efectuados par la Camisión Nacianal del Mercada de Valores.*

- *Análisis de la propuesta de renovación por un año del presupuesto del auditor externo de la Compañía, así como de la propuesta de cambio del valoradar de los inmuebles de la Sociedad a otra de las principales firmas de valoración.*

- *Revisión de determinadas operaciones con partes vinculadas adicional a la efectuada por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo, y realización de una propuesto del nombramiento de Auditor Interno.*

Como puede observarse, uno de los objetivos priaritarios del Comité ha sido vigilar que la información económico financiera suministrodo periódicamente por la Sociedad a los mercados fuera lo más clara, completa, transparente y fiable posible, manteniéndose siempre dentro del marco que fijan los principios de contabilidad generalmente oceptados y la legolidad vigente aplicables en cada caso.

En términos generales, puede afirmarse que la comunicación constante y fluida del Comité de Auditoría con los auditores externos (Ernst&Young) se ha desarrollado en un clima de buena sintanía y entendimiento profesianol, habiendo mostrado ombas partes una octitud receptivo, y abierta ol análisis y evaluación objetiva de cuontos asuntos relevantes pudieran ser de interés o preocupación, tanta para los auditores externas como para lo propia Sociedad.

Siempre que se ha considerado conveniente se ha cantodo can la presencia de los responsables del equipo de trabajo de lo firma auditoro externa, quienes, cuando lo han considerodo apartuno, han aportado la documentación necesaria para facilitor lo comprensión de sus puntos de vista, sugerencias y/o conclusiones.

Por último, en relación con el ejercicio 2010, se puede indicar que durante este año se han realizado cinco (5) reunianes del Comité de Auditoría dedicadas fundamentolmente a la revisión y análisis de lo información semestrol correspondiente ol 2º semestre de 2009, las cuentos onuales correspondientes ol ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2009 y la primera decloroción intermedio correspondiente al primer trimestre de 2010, todo ella previo a su farmuloción par el Consejo de Administroción y remisión a la CNMV.

El informe considera que las salvedades indicadas por el auditor están íntimamente ligadas al momento en el que se encuentra el sector inmobiliario en el que se desenvuelven las actividades de la Sociedad:

"En consecuencio, aun cuando el Comité de Auditoría ha tratodo, por todas los medios, de disponer de unos informes sin salvedades, la naturaleza de los mismas no ho posibilitada la consecución de dicho objetiva, ya que al venir motivoda fundomentalmente por elementos exógenos, mientras las circunstancias actuales del mercado inmobiliario no evolucionen favorablemente y no se reactive lo demanda de los productos inmabiliarias, será muy difícil suprimirlas".

El Consejo de Administración celebrado el mismo día 12 de mayo de 2010 acordó convocar la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad para el día 22 de junio de 2010, en primera convocatoria, incluyendo específicamente en su punto noveno del Orden del día el siguiente texto: "*Presentación, a efectos informativos, del Informe Anual del Comité de Auditoría, incluyendo el contenido y alcance de las salvedades expresadas por el auditor externo en su informe de opinión*".

El referido orden del día fue comunicado como Hecho Relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el mismo 12 de mayo (con número de registro CNMV 125201). El texto incluido bajo el citado punto indicaba textualmente lo siguiente: *"El presidente del Comité de Auditoría informará a la Junta General de Accionistas acerca del contenido del Informe Anual del Comité de Auditoría, con expresa mención a las salvedades expresadas por el auditor externo en su informe de apinión. Con la finalidad de permitir que tras la finalización de su expasición se puedan efectuar preguntas o aclaraciones, la misma tendrá lugar inmediatamente antes de procederse a la votación de los asuntas incluidos en el orden del día. Este asunto no será sametido a votación".*

Adicionalmente, y con la finalidad de dar una mayor transparencia a este punto, el referido informe del Comité de Auditoría fue puesto a disposición del público desde el día 18 de Mayo de 2010, fecha de publicación de los anuncios de la Junta General, siendo además accesible tanto desde la de la página web de la Sociedad, como en sus oficinas, pudiendo ser examinado o solicitarse su entrega o envío gratuito.

Por último, el 22 de junio de 2010 y tal y como indica el acta notarial de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, el Presidente del Comité de Auditoría presentó durante el acto de la Junta el citado informe a los accionistas, indicando expresamente que "*queda a disposición de los Srs. accionistas para responder a las cuestiones que puedan tener en relación con lo expuesto y recordando que se encuentra presente en la sala el Sr. Soto, socio de Ernst&Young y responsable de la auditoría de la Sociedad, para el caso de que quieran plantearle alguna cuestión en relación con la auditoría de Cuentas del año 2009*".

****

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones estimen oportunas.

Atentamente

Javier Somoza Ramis
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
QUABIT GRUPO INMOBILIARIO, S.A.