

# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

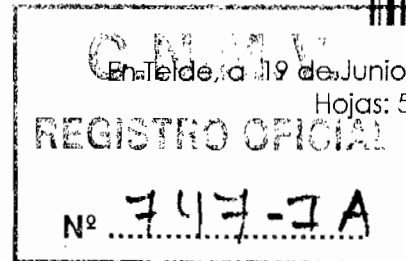
## COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

DIRECCIÓN GENERAL DE MERCADOS

A la atención de Don Paulino García Suárez -DIRECTOR



Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2009077994 24/06/2009 12:20



**Re: Su escrito del 02-06-09- núm. Registro 2009047038**

Distinguidos Señores:

Mediante la presente y de conformidad con su requerimiento de referencia (adjuntamos copia del mismo como **Anexo I**), y en aplicación a lo dispuesto en los artículos 35.4, 85 y 92 de la Ley del Mercado de Valores, para su información pública, les informamos:

- 1) **1.1.)** "En relación a las razones por las cuales se han elaborado las cuentas anuales de CINSA correspondientes al ejercicio 2008 bajo el principio de empresa en funcionamiento, a pesar de la decisión adoptada por los accionistas de CINSA que, reunidos en Junta con fecha 7 de marzo de 2009, resolvieron liquidar la Sociedad, lo que ha provocado una opinión denegada por la sociedad auditora LUJÁN AUDITORES S.L."

Manifestamos que salvo los ajustes introducidos como consecuencia de la Auditoría, la contabilidad se ha confeccionado con fecha anterior al acuerdo de disolución del 7 de marzo de 2009 .

Que pese al acuerdo no había motivo alguno para alterar dicha contabilidad, puesto que:

- a) La sociedad no tiene materias primas, ni semielaboradas, ni stocks cuyo valor hubiera podido alterarse al cerrar la actividad, por carecer de actividad productiva.
- b) La sociedad no ha contabilizado ni fondo de comercio, ni patentes, ni marcas, ni otros valores inmateriales que pudieran verse afectados al cesar la actividad.
- c) La sociedad no tiene maquinaria especializada, ni edificios destinados a una actividad cualquiera que puedan verse afectados por un cese de actividad.
- d) Incluso las partidas referentes a mobiliario e informática, están amortizadas de tal forma que de ninguna manera su valor neto contable sería inferior al precio que se consigue, incluso en el supuesto de una mala venta en el mercado, aparte de tratarse de sumas realmente irrelevantes.
- e) La sociedad no ha iniciado edificio alguno cuya paralización pudiera redundar en una minusvalía para la sociedad, pudiéndose encargar la sociedad en liquidación perfectamente de cuanto trámite y obra de menor cuantía esté sin terminar.

En consecuencia, no se habría alterado lo más mínimo la forma de contabilizar adoptada.

# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tif: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

- 2) 2.1.) "En relación con la incertidumbre relativa a la cobrabilidad del préstamo que por importe de 3,5 millones de euros, figura registrado en la partida Inversiones Financieras a Largo Plazo, con vencimiento 30 de junio de 2010, de la naturaleza de las garantías tomadas por la Sociedad para asegurar su cobro, y de la justificación de no haber registrado deterioro alguno, en las presentes cuentas anuales, en relación con este saldo".

El origen del préstamo arriba mencionado fue la cesión de activos financieros no deseados por la compañía, contra deuda. En el contrato inicial de cesión no se solicitaba ningún tipo de garantía, aun cuando posteriormente en su elevación a público, fue avalada por D. Heinz Peter Tornes, propietario a esta fecha del 22% del capital de la sociedad, según consta mediante certificaciones remitidas a la CNMV. De otra parte, los activos financieros cedidos, los cuales incluían activos inmobiliarios, no se pudieron realizar como consecuencia de la crisis inmobiliaria Alemana, por lo que de juzgarlo necesario o conveniente para la cancelación total o parcial del préstamo debido, CINSA, podría volver a ser titular de dichos activos. Por otro lado, el préstamo tiene vencimiento el próximo día 30 de junio de 2010, por lo que al no haber llegado el mismo ni haber incurrido en mora, no existía justificación para provisionar cantidad alguna.

Por último, a la fecha de formulación de las cuentas anuales, la deuda estaba avalada por persona vinculada cuya tenencia de acciones en Cinsa se ha visto aumentada del 19% al 22%, la cual responde igualmente con todo su patrimonio, valores que habría que añadir al valor de los activos compensados en su día contra esta misma deuda, con el resultado de un aumento considerable del patrimonio que respalda la misma, que nunca ha sido cuestionada.

- 2.2.) "En relación con la consideración por parte de la Sociedad de los límites y requisitos prescritos por el artículo 80 TRLSA, referente a la aceptación en garantía de dicho préstamo, de acciones propias, y de si las mismas han sido formalizadas en documento público".

Se hace constar que la Sociedad ha cumplido con lo establecido en los artículos 80 y 75 del TRLSA, sobre aceptación en garantía de acciones propias.

Las garantías han sido formalizadas mediante bloqueo en cuenta corriente en los bancos depositarios.

- 2.3.) "En relación con la incertidumbre de que el epígrafe Existencias, correspondiente a edificaciones y parcelas, por importe de 6,6 millones de euros no represente su valor neto realizable, debido a la inexistencia de tasaciones recientes".

Les remitimos en el **Anexo II**, copia de la comunicación realizada a LUJÁN AUDITORES S.L. con fecha 16 de junio de 2009, donde se le envían las tasaciones actualizadas de la parcela Nº 40 (Finca nº 51.450 POLIFEMO y NEREO) y de la parcela nº 52 (Finca nº 85.626 LA ESPERANZA), las cuales son las responsables de la incertidumbre manifestada por la firma auditora. Dichas tasaciones, conjuntamente con las que con anterioridad ya se encontraban en poder de los auditores, ponen de manifiesto que el valor neto realizable del epígrafe "Existencias", correspondiente a edificaciones y parcelas, es superior al importe por el cual se encuentran registradas en balance, debiendo quedar eliminada del informe de auditoría la citada incertidumbre.

# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

- 2.4.** "En relación con la incertidumbre relativa a la cobrabilidad del crédito que por importe de 1,2 millones de euros, figura registrado en la partida Deudores varios, de la naturaleza de las garantías tomadas por la Sociedad para asegurar su cobro, y otras mejoras crediticias, de su plazo de vencimiento y de la justificación de no haber registrado deterioro alguno, en las presentes cuentas anuales, en relación con este saldo":

De conformidad con lo determinado en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 12 de julio de 2008, la Sociedad tiene prevista la amortización de 112.254 acciones bloqueadas a su favor en el Banco CREDIT SUISSE, con el número de depósito 0451-464585-65, así como 35.104 acciones bloqueadas a favor de CINSA en la Banca del SEMPIONE, cuya información fue remitida a los auditores. Una vez amortizadas dichas acciones, previa elevación a público, el saldo de la cuenta quedará totalmente cancelado, motivo por el cual no se ha considerado oportuno realizar provisión alguna.

- 3) 3.2.1.)** "En relación con la limitación al alcance que el auditor ha puesto de manifiesto en el Informe de Auditoría, relativo al acuerdo de rescisión de los contratos de compraventa de la parcela ubicada en Wannsee (Alemania) y de la vivienda sita en Grunewald (Alemania), y más concretamente, a si dicho acuerdo se ha alcanzado en condiciones de mercado equivalentes, a las que se darían en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes".

La limitación al alcance que el auditor ha puesto de manifiesto en el Informe de Auditoría, en relación con los contratos de referencia, fue puesto de manifiesto igualmente, pero en sentido contrario, en las Cuentas Anuales cerradas al 31-12-2007. En dichas cuentas el motivo de la salvedad, fue la falta de inscripción registral de las Compraventas a favor de CINSA, las cuales fueron inscritas el 3 y 5 de febrero del 2009, según consta en los certificados registrales remitidos a los Auditores.

Por el contrario la limitación al alcance expresada por los Auditores, en su informe de auditoría relativo a las cuentas Anuales del 2008, se debe a la falta de documentación de la operación contraria, esto es de la retrocesión acordada por el Consejo de Administración el 14 de Enero del 2009, es decir que está pendiente su elevación a público e inscripción de la propiedad, en este caso a favor de un Tercero.

Por todo ello, debe considerarse que: **1)** la operación de retrocesión se acordó en enero del 2009, incluyéndose no obstante y a solicitud de los auditores, en las cuentas anuales del 2008 para mostrar la imagen fiel de la sociedad; **2)** que a diferencia de la salvedad del 2007, esta vez se produce un efecto contrario y favorable a CINSA, es decir, los activos están en la actualidad inscritos a favor de CINSA y la deuda por su valor está registrada contra cuentas a cobrar.

Se trata de un acuerdo de rescisión, que no altera las condiciones pactadas previamente en condiciones normales de mercado, no habiendo Alemania registrado plusvalías inmobiliarias algunas por motivo de la crisis que la ha afectado a raíz de la reunificación. Como quiera que Cinsa figura aún en el Registro de la Propiedad, de decidirlo así la Junta General dicha rescisión no tiene que protocolizarse en Alemania, consintiendo ambas partes a dejarla sin efecto si subsistiera la mínimas duda al respecto. El acuerdo fue tomado por unanimidad.

# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

3.2.2.) "En relación a la valoración de los Inmuebles objeto de la operación, a la fecha del acuerdo de rescisión, o, en su defecto a 31 de diciembre de 2008".

El acuerdo tomado por el Consejo fue tomado con fecha 14 de Enero del 2009. Dicho acuerdo fue tomado previo informe del valor de tasación de los activos a transmitir, con la indicación de que en caso de ser inferiores a los precios de la transmisión realizada en el 2007, se utilizaran los valores más altos. La decisión se tomó por unanimidad.

3.2.3.) "En relación a los procedimientos establecidos por la Sociedad 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 artículo 127 ter de la LSA, en el seno del Consejo de Administración".

En el caso de operaciones vinculadas, las decisiones se adoptan por unanimidad.

3.2.4.) "En relación al órgano de la Sociedad, su composición en dicha fecha y el cargo que ocupaban sus miembros en el organigrama de la Sociedad, que dirigió o lideró las labores de análisis, negociación y deliberación sobre la referida operación".

D. Heinz Peter Tornes (Presidente y Consejero Delegado); D. Domingo Peña Suárez, en representación de Salatin, s.l.; D. Jaime Ferre Ferreres (Vocal Independiente); D. José Francisco Andrés Ballesteros (Vocal Independiente); D. Domingo Marrero Galdón (Secretario no Consejero). No se realizó informe valorando la operación desde el punto de vista de la paridad de trato a los accionistas.

3.2.5.) "En relación al análisis y aprobación de dicha operación por el Comité de Auditoría, y las conclusiones de dicho comité sobre la idoneidad de la misma".

Constaba el deterioro de los precios en Alemania, mediante el sondeo de mercado y las tasaciones realizadas, siendo ventajosa para Cinsa la rescisión.

3.2.6.) "En relación con la posibilidad de abstención de algún Consejero a la reunión del Consejo de Administración que acordó la rescisión de los contratos de compraventa, y a la posición de los Consejeros Ejecutivos y de los externos independientes sobre dicho acuerdo".

El acuerdo se tomó por unanimidad, por lo que no existió ninguna abstención y la posición de los Consejeros externos independientes fue expresa a favor de su realización.

4) 4.1.) "En relación a la no inclusión en el Informe de Gestión, en una sección separada, del Informe anual del Gobierno Corporativo, tal y como se establece en el apartado 5 del artículo 202 de la Ley de Sociedades Anónimas".

Se aporta como **Anexo III**, copia del Certificado expedido por uno de los liquidadores de la Sociedad D. Heinz Peter Tornes, donde se manifiesta que el Informe anual del Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2008, publicado como Hecho Relevante a la CNMV el pasado 29 de mayo de 2009, forma parte integrante del Informe de Gestión, y que ha sido aprobado, junto con las Cuentas Anuales por el Consejo de Administración.

# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSa, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tif: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

4.2.) "En relación a la verificación por parte del auditor, de que la información contable que contiene el Informe anual del Gobierno Corporativo coincide con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008, y que su inclusión en el Informe de Gestión no modifique su opinión emitida con fecha 15 de mayo de 2009".

Se aporta como **Anexo IV**, copia del Certificado expedido por la firma auditora LUJAN AUDITORES S.L., donde manifiesta que la información contable que figura en el Informe anual del Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2008, coincide en todos sus términos con la contenida en las cuentas anuales de ese mismo ejercicio, y que la inclusión del citado Informe anual del Gobierno Corporativo en el Informe de Gestión no modifica en nada su opinión expresada con fecha 15 de mayo de 2009.

5) 5.1.) "En relación con las funciones mencionadas anteriormente sobre el Comité de Auditoría acciones llevadas a cabo por el mismo tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban de parte del Auditor una opinión favorable a través de su informe de auditoría sobre las cuentas anuales de la entidad, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado con el fin de su presentación a la Junta de Accionistas, el informe sobre su actividad anual en el que se haya descrito y explicado con claridad cuales han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos. "

El Comité de Auditoría emitió Informe de Actividad previo, el cual se adjunta como **Anexo V**.

Quedo a su disposición para cualquier aclaración complementaria o información adicional que precise, atentamente,

D. HEINZ PETER TORNES  
LIQUIDADOR

D. GABRIEL GARCÍA CASADO  
LIQUIDADOR

**COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.**

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
 Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
 Tlf: 928 13 26 13  
 Fax: 928 13 61 04

Holding de empresas, Industrias y servicios.  
 Acciones admitidas a cotización en el Mercado de Valores de Madrid

**LUJAN AUDITORES, S.L****A la atención de Doña María José ORTEGA.**

Paseo Tomás Morales, 65 – Esquina Obispo Encina 11 -1º  
 35004 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En Telde, a 16 de junio de 2009  
 Hojas: 1

Estimados Señores:


En relación a la salvedad por incertidumbre manifestada en vuestro Informe de Auditoría de las cuentas anuales de CINSA del ejercicio 2008, y más concretamente en la que se establece, que debido a la inexistencia de tasaciones recientes, el epígrafe Existencias, correspondiente a edificaciones y parcelas, por importe de 6.643.532 euros no ofrece garantías que represente su valor neto realizable.

Ponemos a vuestra disposición, y en anexos al presente documento, copia de las tasaciones actualizadas de la parcela nº 40 (Finca nº 51.450 POLIFEMO y NEREO) y de la parcela nº 52 (Finca nº 85.626 LA ESPERANZA), de fecha 25 y 28 de mayo de 2009, las cuales son las responsables de la incertidumbre manifestada en el Informe de auditoría. Dichas tasaciones, conjuntamente con las que con anterioridad ya se encontraban en vuestro poder, ponen de manifiesto que el valor neto realizable del epígrafe "Existencias", correspondiente a edificaciones y parcelas, es superior al importe por el cual se encuentran registradas en balance, debiendo quedar eliminada del informe de auditoría la citada incertidumbre.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración complementaria o información adicional que precisen.

Atentamente.

**D. HEINZ PETER TORNES  
 UN LIQUIDADOR**

**Luján Auditores, S.L.**   
 C.I.F.: B-38071380  
 C/ Obispo Encina, 11, 1º  
 Esq. Paseo Tomás Morales, 65  
 35004 Las Palmas de Gran Canaria

# COMPañA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

(Antes COMPañA INSULAR DEL NITRóGENO)  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tel: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

---

**A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (CNMV)**  
**DIRECCIÓN DE INFORMES FINANCIEROS Y CONTABLES**

**Don Heinz Peter Tornes**, con NIE X-2647999D, en nombre y representación como uno de los LIQUIDADORES de la sociedad COMPañA DE INVERSIONES CINSA, S.A., EN LIQUIDACIÓN, con CIF A-28079267, representación que queda acreditada mediante escritura de nombramiento de liquidadores que se adjunta como **Anexo I**, y domicilio, a efectos de notificaciones, en la Avenida Américo Vespucio, número 104, 35200, Telde, Las Palmas de Gran Canaria, comparece y como mejor proceda en Derecho,

**CERTIFICA**

Que el Informe anual del Gobierno Corporativo de la Compañía de Inversiones CINSA, correspondiente al ejercicio 2008, publicado como Hecho Relevante a la CNMV el pasado 29 de mayo de 2009, forma parte integrante del Informe de Gestión del ejercicio 2008, y que el mismo ha sido aprobado, junto con las Cuentas Anuales del mismo ejercicio por el Consejo de Administración.

Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente certificación en Telde a 16 de junio de 2009.

**D. HEINZ PETER TORNES**  
**UN LIQUIDADOR**



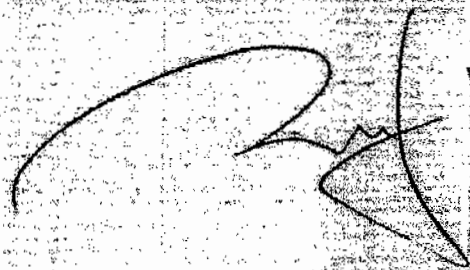
COMPANÍA DE INVERSIONES CINSA, S.A.

Avenida Américo Vespucio nº 104  
35214- Telde (Gran Canaria)

En atención a su solicitud, en la que nos requiere que, a petición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, se verifique que la información contable contenida en el Informe Anual del Gobierno Corporativo concuerda con la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 y si la inclusión del mismo en el informe de gestión modifica nuestra opinión emitida con fecha 15 de mayo de 2009, manifestamos lo siguiente:

Cotejada la información contable del Informe Anual de Gobierno Corporativo, con la contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008 expresamos que es coincidente con la misma; asimismo, su inclusión en el informe de gestión, no modifica la opinión emitida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de fecha 15 de mayo de 2009.

Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de junio de 2009.



**Teodoro Luján Ojeda**  
**Luján Auditores, S.L.**



## Informe de Actividades del 2008 del Comité de Auditoría

En el 2008, el Comité de Auditoría se reunió 3 veces. El Promedio de asistencia de sus miembros fue del 85%. En sus reuniones, el Comité de Auditoría llevó a cabo, en particular, las siguientes actividades:

- Revisión de las actividades de financiación de la Sociedad.
- Análisis de los estados financieros del ejercicio 2008, y de los procedimientos contables de aplicación, proponiendo modificaciones de presentación que fueron aceptadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Sobre el análisis de los estados financieros del ejercicio 2008 que sirvieron para la presentación del cierre del ejercicio, el Presidente del Comité de Auditoría informó al Consejo de Administración, sobre la limitación al alcance que se incluía en las Cuentas Anuales, así como de las limitaciones por incertidumbre.

**En relación con la denegación de opinión** por parte de los auditores, por formular las cuentas anuales bajo el **principio de empresa en funcionamiento**, base inapropiada para una sociedad en liquidación, el Comité de Auditoría manifiesta que salvo los ajustes introducidos como consecuencia de la Auditoría, la contabilidad se ha confeccionado con fecha anterior al acuerdo de disolución del 7 de marzo de 2009, y que la contabilidad adoptada por la sociedad no se habría alterado lo más mínimo si no se hubiera aplicado dicho principio, debido a que:

- a) La sociedad no tiene materias primas, ni semielaboradas, ni stocks cuyo valor hubiera podido alterarse al cerrar la actividad, por carecer de actividad productiva.
- b) La sociedad no ha contabilizado ni fondo de comercio, ni patentes, ni marcas, ni otros valores inmateriales que pudieran verse afectados al cesar la actividad.
- c) La sociedad no tiene maquinaria especializada, ni edificios destinados a una actividad cualquiera que puedan verse afectados por un cese de actividad.
- d) Incluso las partidas referentes a mobiliario e informática, están amortizadas de tal forma que de ninguna manera su valor neto contable sería inferior al precio que se consigue, incluso en el supuesto de una mala venta en el mercado, aparte de tratarse de sumas realmente irrelevantes.
- e) La sociedad no ha iniciado edificio alguno cuya paralización pudiera redundar en una minusvalía para la sociedad, pudiéndose encargar la sociedad en liquidación perfectamente de cuanto trámite y obra de menor cuantía esté sin terminar.

**En relación a la limitación al alcance**, ésta se debe a la falta de documentación de la retrocesión acordada por el Consejo de Administración el 14 de Enero del 2009, es decir que está pendiente su elevación a público e inscripción de la propiedad, en este caso a favor de un Tercero. Por todo ello, debe considerarse que:

1) La operación de retrocesión se acordó en enero del 2009, incluyéndose no obstante y a solicitud de los auditores, en las cuentas anuales del 2008 para mostrar la imagen fiel de la sociedad.

2) Que a diferencia de la salvedad del 2007, esta vez se produce un efecto contrario y favorable a CINSA, es decir, los activos están en la actualidad inscritos a favor de CINSA y la deuda por su valor está registrada contra cuentas a cobrar.

**En relación a las limitaciones por incertidumbre**, cabe de decir que con respecto a la incertidumbre de que el epígrafe Existencias, correspondiente a edificaciones y parcelas, por importe de 6,6 millones de euros no represente su valor neto realizable, debido a la inexistencia de tasaciones recientes, este Comité de Auditoría ha procedido a enviar a la LUJÁN AUDITORES, con fecha 16 de junio de 2009, tasaciones actualizadas que ponen de manifiesto que el valor neto realizable del epígrafe "Existencias", es superior al importe por el cual se encuentran registradas en balance, debiendo quedar eliminadas del Informe de auditoría la citada incertidumbre.

Con respecto a la incertidumbre relativa a la cobrabilidad del préstamo que por importe de 3,5 millones de euros, figura registrado en la partida Inversiones Financieras a Largo Plazo, con vencimiento 30 de junio de 2010, cabe decir que dicha deuda está avalada por persona vinculada cuya tenencia de acciones en Cinsa se ha visto aumentada del 19% al 22%, la cual responde igualmente con todo su patrimonio, valores que habría que añadir al valor de los activos compensados en su día contra esta misma deuda, con el resultado de un aumento considerable del patrimonio que respalda la misma, que nunca ha sido cuestionada, motivo por el cual no se ha considerado oportuno realizar provisión alguna.

Con respecto a la incertidumbre relativa a la cobrabilidad del crédito que por importe de 1,2 millones de euros, figura registrado en la partida Deudores varios, cabe decir que la Sociedad tiene prevista la amortización de 112.254 acciones bloqueadas a su favor en el Banco CREDIT SUISSE, con el número de depósito 0451-464585-65, así como 35.104 acciones bloqueadas a favor de CINSA en la Banca del SEMPIONE, cuya información fue remitida a los auditores. Una vez amortizadas dichas acciones, previa elevación a público, el saldo de la cuenta quedará totalmente cancelado, motivo por el cual no se ha considerado oportuno realizar provisión alguna.

El presente informe se remite para su información a la Junta de Accionistas.

En Telde a 16 de junio de 2009.

**D. Jaime FERRÉ FERRERES**  
**PRESIDENTE COMITÉ AUDITORÍA**



# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSa, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

## COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

DIRECCIÓN GENERAL DE MERCADOS

A la atención de Don Paulino García Suárez -DIRECTOR

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2009088221 20/07/2009 12:53  


En Telde, a 8 de Julio del 2009  
Hojas: 1+Anexos

**Re: Su escrito del 02-06-09- núm. Registro 2009047038**

Distinguidos Señores:

Mediante la presente y de conformidad con su requerimiento de referencia (adjuntamos copia del mismo como **Anexo I**), y en aplicación a lo dispuesto en los artículos 35.4, 85 y 92 de la Ley del Mercado de Valores, para su información pública, les informamos:

- 1) **3.1.)** "En relación a la limitación al alcance por no haber documentado la operación de rescisión de los contratos de compraventa sobre las propiedades sitas en Berlín (Wannsee) y Grunewald, y sobre la aportación de nueva documentación a los auditores, a fin de poder obviar la citada limitación al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente emitido".

Le remitimos, como ANEXO, Informe de nuestros Auditores LUJÁN AUDITORES S.L., en relación a dicha salvedad.

Igualmente les comunicamos que la documentación que teníamos previsto remitir a nuestros auditores, al objeto de eliminar la salvedad descrita, no ha podido ser formalizada en documento público, debido a la grave enfermedad de uno de nuestros liquidadores, cuya firma resulta indispensable para la misma, estando pendientes de su recuperación para su protocolización.

Quedo a su disposición para cualquier aclaración complementaria o información adicional que precise, atentamente,

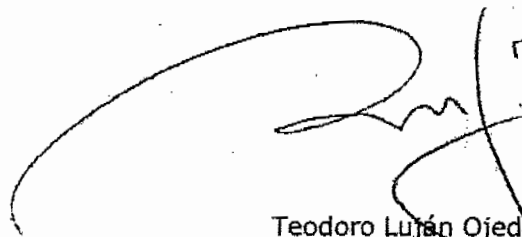
**D. GABRIEL GARCÍA CASADO**  
**LIQUIDADOR**

Las Palmas de Gran Canaria a 8 de julio de 2009

**COMPañÍA DE INVERSIONES CINSA, S.A.**  
**Avda. Américo Vespucio, nº 104**  
**35214 - Telde (Gran Canaria)**

En contestación a su petición para dar cumplimiento a lo solicitado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores referente a la limitación al alcance expresada en nuestro informe de auditoria de fecha 15 de mayo de 2009, manifestamos que no se ha puesto a disposición documentación alguna por la que la misma pueda ser obviada. Enunciamos a continuación la salvedad puesta de manifiesto en nuestro informe de auditoria como limitación al alcance:

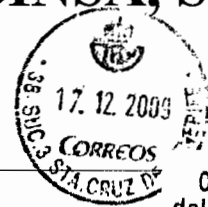
- Como Inversiones financieras a corto plazo se registra la cantidad de 1.149.356 euros cuyo origen proviene de "rescisión de los contratos de compraventa sobre propiedades sitas en Berlín (Wannsee) y Grunewald", según acuerdo del Consejo de Administración el día 14 de enero de 2009. A fecha de hoy no se ha documentado la operación de retrocesión acordada en dicho Consejo, cuyo registro contable figuraba con anterioridad en la partida de "Inmovilizado material", activo no corriente, según se menciona en la nota 22 de la memoria.



Teodoro Luján Ojeda  
**LUJAN AUDITORES, S.L.**

# COMPañIA DE INVERSIONES- Cinsa, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04



**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE MERCADOS**  
**A la atención de DON ÁNGEL BENITO BENITO- DIRECTOR GENERAL**

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2009159730 21/12/2009 13:45



En Telde, a 17 de diciembre del 2009  
Hojas: 5

**Re: Su escrito del 26-11-09- núm. Registro 2009115709**

Distinguidos Señores:

Con el objeto de aclarar y solucionar la problemática examinada en la reunión que mantuvimos con Vds. el pasado 5.11.2009, gran parte de la cual se halla reflejada en su carta con registro de salida 2009115709, recibida en Las Palmas el pasado 26.11.2009, cuyo contenido tuvieron Vds. la amabilidad de anticiparnos, dándonos un plazo de 15 días para su contestación, desde la recepción de la misma, habiéndonos dado además este mes de noviembre 09 para presentarles una hoja de ruta para la liquidación o en su caso salida de bolsa en curso, y en aplicación a lo dispuesto en los artículos 35.4, 85 y 92 de la Ley del Mercado de Valores, para su información pública, les informamos:

- 1) **1.1.)** "En relación a las actuaciones necesarias a realizar por la Sociedad, así como las pruebas adicionales pertinentes a efectuar por el auditor, a fin de que pueda ser obviada la limitación al alcance, descrita en el punto tercero de nuestro primer requerimiento de fecha 2 de junio de 2009, consistente en no haber documentado la operación de rescisión de los contratos de compraventa sobre las propiedades situadas en Berlín (Wannsee) y Grunewald, adoptada por acuerdo del Consejo de Administración del día 14 de enero de 2009."

Hemos documentado la operación de rescisión de los contratos de compraventa de las propiedades situadas en Werder (Registro Wannsee/Berlín) y Berlín-Grunewald mediante envío de las escrituras públicas correspondientes y su traducción al castellano tanto al auditor como a la propia CNMV, figurando sin duda en sus archivos.

Actualmente ambas rescisiones no están aún inscritas, figurando ambas propiedades en el Registro de la Propiedad con una anotación preventiva a favor de Cinsa, que equivale a un bloqueo a favor de la misma. En este caso, el auditor parece querer la inscripción antes de levantar la salvedad. Las inscripciones suelen tardar meses ya que pasan por Hacienda y por el Ministerio de Monumentos Artísticos (en caso de Grunewald como finca catalogada), por el Ayuntamiento de Berlín (derecho de retracto) y por la Comunidad de Propietarios( derecho de veto ) antes de llegar al Registro. En propiedades cuenta el derecho del país en que éstas están situadas y ambas rescisiones se han protocolizado conforme a derecho.

La rescisión había producido un saldo a favor de Cinsa, que se pensaba amortizar mediante entrega de acciones Cinsa antes del 31.12.09. En la reunión con Vds. el día 5.11. Vds. nos pusieron de manifiesto que el límite para adquirir acciones propias era el 10% incluso cuando la finalidad de la adquisición era su amortización. (Habíamos sido informados y hemos partido de la base, que era el 20%). Dado que nuestra autocartera actual es de 175.861 acciones o sea 9,056% del capital social, no cabe un incremento sustancial de la misma, antes de amortizar dichas acciones. Este límite del 10% no se ha superado en ningún momento, puesto que no se han entregado en prenda según el Art.80 TRLSA más acciones, ya que los contratos con Odíser no prevén ninguna prenda ni garantía, sino tan solo un aval. Una simple indisposición voluntaria, con el único fin de acreditar la solvencia, ante el auditor, sin que se hayan cedido ni los derechos de voto ni la propiedad ni se haya instrumentado pignoración alguna, no se puede considerar como tal.



# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

Los Liquidadores de la Sociedad, propondrán a la Junta General de Accionistas, la anulación de la retrocesión relativa a los activos de Grunewald y Wannsee. Y todo ello, a los efectos de reducir la deuda que se contabilizó en las citadas Cuentas Anuales y de paso obviar así la salvedad, quedando las propiedades en poder de Cinsa tal como figura en la anotación preventiva del Registro, eliminando el saldo deudor originado. Se debe considerar que la operación fue elevada a público durante el presente ejercicio 2009, aun cuando, a propuesta de los Auditores, se incluyó en las Cuentas Anuales del 2008. De otra parte, no se considera necesario realizar provisiones adicionales.

- 2) 2.1.)** "En relación a la aportación de evidencias que justifiquen la valoración de las acciones de CINSA en la operación, que con fecha 14.10.2009 se ha realizado, transfiriendo 115.861 acciones de la propia CINSA para su amortización y reconducción del crédito de ODISER, S.A. por un precio de 10,70 euros/acción, precio éste por encima de su último precio de cotización, y en su caso, por un precio superior al valor de liquidación estimado".

Ponemos de manifiesto que la cotización del 27.11.2008 de 8€ a la que Vds. hacen referencia data de hace un año, que no es representativa. Ya antes del convenio urbanístico la acción fue tasada a 10,26€. En la prensa y en internet figuraba desde el 10.7.09 a 9,7€ y así figura en el chart que publica la propia Bolsa de Madrid.

En la CNMV consta en numerosas declaraciones, cuyas copias Vds. han de tener, tanto de compra como de venta (pase de umbrales o consejeros) el precio de 10,70€ siendo éste el precio que acordamos en Junta, siempre dentro de las horquillas que desde ya hace años nos habíamos marcado y habíamos aprobado. Incluso antes de registrarse los precios en las declaraciones, fué este el precio de referencia, el que constituye "la normalidad" sin que se hayan aplicado consideraciones de "paquetes" que habitualmente justifican un incremento. Así se notificaron con Registro de Entrada 119337 del 16.12.08 39.569 acciones a 10,70€ , el propio 14.10.09 otras 51.750 acciones a 10,70€ , el 13.10.09 1902 acciones a 10,70€ etc. Al mismo tiempo ha de considerarse, que este importe no se pagó sino se compensó con activos que ya no era gratos, que se habían depreciado y eran de difícil venta, ahorrándonos minusvalías, ya que se canjearon a su valor en libros.

- 2.2.)** "En relación a precisar la fecha de constitución de la garantía y el número de acciones que continúan bloqueadas en cuenta corriente en los bancos depositarios, entregadas en garantía, y el porcentaje que supone dicho número de acciones sobre el capital social de la Sociedad".

Aclaremos que no hay acciones pignoradas a favor de Cinsa, ni constitución de garantía, por no exigirlo el contrato de compensación que dio lugar al saldo, así se comunicó también al auditor. Existe una declaración del Sr. Tornos que avala dicho saldo respondiendo con todos sus bienes, entre otros las acciones de su cartera, las obras de arte del proyectado museo y su participación en la sociedad escindida Anatecsa con una declaración unilateral y voluntaria de bloqueo temporal de 112.254 de sus acciones en el Credit-Swiss, fechada a 2.10.2006 y confirmada el 19.5.2009.

- 2.3.)** "En relación a la estimación del impacto de la citada compensación en los estados financieros del ejercicio 2009".

Las 60.000 acciones que ahora se amortizan, por importe de 588.000€, serán contabilizadas contra la dotación de autocartera incorporada en las Cuentas Anuales, por lo que no supondrán pérdidas o ganancias adicionales para el presente ejercicio.

- 3) 3.1.)** "En relación a la fecha de constitución de las garantías, respecto de la amortización prevista de 112.254 acciones de la cartera de D. Heinz Peter Tornos bloqueadas a favor de CINSA en el Banco CREDIT SUISSE, así como de 35.104 acciones, propiedad de D. Sergio Costioli, bloqueadas a favor de CINSA en la Banca del SEMPIONE".

# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

Aclaremos que las 112.254 acciones de D. Peter Tornes así como las 35.104 acciones de D. Sergio Costioli, están bloqueadas a favor de CINSA, sin que en ningún caso pudieran amortizarse de inmediato sin acuerdo expreso de Junta General. A esta fecha no se ha aceptado ninguna constitución de garantías por parte de CINSA, con independencia de haber recibido de los citados señores la información sobre el bloqueo de las mismas, en garantía de pago de sus cuentas deudoras.

**3.2.)** "En relación a la naturaleza de la vinculación de la sociedad Costioli Ingeniería e Inmuebles S.L. con D. Heinz Peter Tornes, Liquidador y principal accionista de la Sociedad".

La sociedad Costioli Ingeniería fue escindida de Cinsa a instancia de dos grupos accionariales relevantes, los inmuebles alemanes y todas las participaciones. En su consecuencia la sociedad dejó de ser Holding para convertirse en promotora. Fue cedida a Odiser SA, propiedad del Sr.Tornes, para dejar a Cinsa "limpia". El saldo con Odiser procede de allí.

**3.3.)** "En relación con las evidencias que justifican la valoración de las acciones de CINSA en las operaciones anteriores, relacionadas con la compensación de las citadas cuentas a cobrar con ODISER, S.A. y COSTIOLI Ingeniería e Inmuebles, S.L., y la estimación, en su caso, del impacto de la citada compensación en los estados financieros del período en el que se realice la transacción".

La valoración para la compensación de deuda con acciones Cinsa, se estimó en 10,7€ de acuerdo con compensaciones anteriores, pero podría cambiar según se desarrolle la liquidación de activos y, en particular, según decida la Junta que la ha de aprobar, puesto que aún no ha tenido lugar.

La estimación de su impacto sobre las cuentas de la sociedad, en caso de ser su valoración final y considerando su nominal de 6,01€, sería de 4,69€/acción de pérdida por la cantidad de títulos que la Junta decida compensar. Para que esto fuera legalmente posible, sería necesario disponer de reservas suficientes para lo que habrían de materializarse elevadas plusvalías, en caso de un número alto de títulos a compensar.

**4) 4.1.)** "En relación a la información que la Sociedad deberá remitir a la Comisión, sobre el número total de acciones de la propia Sociedad en autocartera y en garantía a 31 de diciembre de 2008, a 30 de junio de 2009 y a fecha de contestación a este requerimiento, indicando el porcentaje que representan sobre el importe total de capital social. En relación a este punto, cabe destacar que los valores de la Sociedad están suspendidos no excluidos de negociación, por lo que continúa sometida a todos los requisitos legales establecidos para las sociedades cotizadas".

Les comunicamos que la autocartera en los plazos señalados ha sido la siguiente:

A 31.12.08	.....	60.000 acciones	= 3,09 %
A 30.06.09	.....	60.000 acciones	= 3,09%
Actualmente	.....	175.861 acciones	= 9,056%

Asimismo la escritura de amortización de las primeras 60.000 acciones se elevará a público antes del próximo día 31-12-2009.

**5) 5.1.)** "En relación al Informe de los Administradores de la Sociedad, sobre la situación actualizada de las Salvedades incluidas por el auditor en su Informe de Auditoría sobre las Cuentas Anuales del ejercicio anterior y que, de conformidad con las Normas Técnicas de Auditoría Aplicables, hubieran servido de base para la elaboración del mencionado Informe Especial".

# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vesputio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

Adjuntaremos antes del 31-12-2009 la manifestación de los liquidadores sobre la situación actualizada en referencia al Informe Especial de los Auditores, terminada con fecha del informe.

- 6) "En relación a la situación actual, a la fecha de contestación del presente requerimiento, del proceso de liquidación de la Sociedad, acordado por la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de marzo de 2009".

Les informamos sobre el proceso de liquidación de la sociedad, tal como quedó establecido en la reunión pasada como sigue, rogando tengan en cuenta, que la crisis actual dificulta y casi hace imposible la rápida venta en pública subasta del activo, dado que hoy día estas subastas suelen estar desiertas. Los liquidadores son responsables ante los accionistas de obtener precios adecuados. En su consecuencia se ha establecido el programa siguiente:

- A) Nos hemos ocupado en encontrar una entidad que podría estar interesada en formular una posible OPA, habiéndonos sido remitida una propuesta cuyo alcance está en fase de estudio y de la cual les mantendremos informados.
- B) Está en proceso de aprobación inicial el PGOU donde se incorporará el Convenio Urbanístico de la Sociedad firmado con el Ayuntamiento de Telde. Con ello – al despejarse las incertidumbres respecto a su edificabilidad final y por lo tanto a su precio a "valor razonable"– se garantizaría un justo valor de venta para nuestras parcelas y un resultado satisfactorio para nuestros accionistas. Amén de dotar a la empresa de los medios suficientes para satisfacer las deudas preferentes y para formular una OPA de exclusión, en caso de que no fructificaran otras opciones, destinada a la exclusión de la sociedad mandatada por la Junta General.
- C) Todos los demás inmuebles, no afectados por el Convenio, serán ofertados en pública subasta, cuya primera celebración está prevista para el 31-1-2010. De no alcanzarse ofertas satisfactorias en primera convocatoria, dichos inmuebles se subastarán a continuación en segunda convocatoria, de conformidad con la propuesta aprobada por la Junta General, podrán pujar también los propios accionistas por compensación con sus acciones, siempre que queden asegurados los acreedores preferenciales, con los cuales estamos negociando los acuerdos pertinentes.
- D) Se amortizarán como quedó dicho- 60.000 acciones propias que se hallaban en cartera al amparo de la autorización por la Junta General del 12-07-2008. La elevación a público de la amortización de las acciones será realizada antes del 31-12-2009.
- E) Se convocará próximamente en la sede social de nuestra Sociedad, JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA con un orden del día, que incluirá al menos los siguientes puntos del orden del día:
  - 1. Aprobación de las escrituras y compensaciones realizadas hasta la fecha, vinculadas o no, incluyendo Odiser, Costioli, y cuantos clientes o accionistas tengan relaciones o saldos con CINSA, aun cuando no fuera preceptiva su autorización por Junta. Aprobación de las compensaciones proyectadas para reducir o eliminar los restantes saldos existentes.
  - 2. Aprobación de las compensaciones que pudieran resultar en las segundas convocatorias de las públicas subastas arriba mencionadas y del valor asignado a las acciones, y a los inmuebles pendientes de subastar, siempre que las reservas de la sociedad admitan tales compensaciones.

# COMPañIA DE INVERSIONES- CINSA, S.A.

( Antes COMPañIA INSULAR DEL NITRóGENO )  
Avda. Américo Vespucio, 104 35214- Telde (Gran Canaria)  
Tlf: 928 13 26 13  
Fax: 928 13 61 04

---

3. Aprobación de la aplicación de las reservas indisponibles sujetas a la RIC (Reserva para Inversión en Canarias) a reservas de libre disposición, derivadas de los ajustes fiscales consecuencia de la inspección realizada a la Sociedad por los impuestos de sociedades.
  4. Aprobación de la anulación de la retrocesión de los inmuebles sitos en Wannsee y Grunewald con el objeto de reducir saldos y vender dichas propiedades.
  5. Aprobación de un contrato de gestión.
  6. Aprobación de la proyectada compensación de deuda mediante la entrega de 115.861 acciones y aprobación de la amortización de dichas acciones, siempre que las reservas lo permitan.
  7. Aprobación del balance de liquidación.
- F) En el caso de que: vendidas o subastadas la cantidad necesaria de propiedades o conseguida la financiación pertinente, obtuviésemos liquidez suficiente y previa liquidación de los Acreedores Privilegiados de la sociedad, cursáramos una orden abierta y sostenida en el mercado según las indicaciones de la CNMV, con el objeto de excluir a CINSA de bolsa de conformidad con el mandato recibido de la Junta General y según sus instrucciones de acuerdo a la legislación vigente.

Quedo a su disposición para cualquier aclaración complementaria o información adicional que precisen, atentamente,

**D. HEINZ PETER TORNES**  
**UN LIQUIDADOR**