



INMOFIBAN, S.A.
A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Calle Edison, nº 4
28006 Madrid
Dirección General de Mercados

Madrid, a 15 de julio de 2.013

Muy Señores Nuestros,

Con fecha 16 de mayo 2.013 se recibió en nuestras oficinas un requerimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de fecha 13 de mayo de 2.013, en virtud de la cual nos solicitaron información y aclaraciones relativas a la sociedad INMOFIBAN, S.A. y a sus estados contables.

En fecha 3 de junio, se remitió una primera respuesta al requerimiento de información de las cuentas anuales, y con posterioridad, se amplió la contestación mediante escrito presentado el 24 de junio.

En fecha 1 de julio, se recibe en la sociedad un segundo requerimiento de ampliación de información sobre el anterior en el que se incorporaban dos cuestiones aclaratorias adicionales.

El día 8 de julio se remitió la contestación a los mismos, y sobre esta última contestación la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha solicitado nuevas aclaraciones a las que damos respuesta en el presente documento.

En relación con los citados requerimientos, y habida cuenta del volumen de información solicitada, pasamos a contestar al mismo punto por punto, de acuerdo con el siguiente orden:

Asunto: REQUERIMIENTO SOBRE CUENTAS ANUALES 2012 DE INMOFIBAN

A. En relación con el fondo de maniobra negativo de la sociedad y la continuidad de la sociedad

Apartado 1.1.- Estado de proceso de reestructuración de la deuda financiera, así como la fecha estimada para su finalización.

La sociedad expone que no existe diferencia entre en el proceso de reestructuración de la deuda financiera distinta de lo mencionado en las cuentas anuales.

La situación final de dichos préstamos se detalla en el epígrafe 1.10 de este mismo documento.

Apartado 1.2.- Un calendario detallado de los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo, indicando como mínimo los siguientes plazos: 1 a 3 meses, 3 a 6 meses, y 6 meses a 1 año. Adicionalmente, y para los plazos anteriores, detallen los recursos financieros de los que dispone o puede disponer la entidad para poder atender a los vencimientos de los distintos préstamos.

A continuación se expone un calendario de pagos de los pasivos financieros actualizados tras la reestructuración de la deuda financiera mencionada en el punto 1.1:

Total Deuda Financiera a corto correspondiente a la memoria individual se desglosa en los siguientes plazos:

Individual/miles de euros	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Total
Deuda bancaria a corto plazo	5,61	1,20	1,20	1,20	9,21
Otros pasivos financieros c/p por Leasing	4,42	1,80	1,80	1,80	9,82

Total Deuda Financiera a corto correspondiente a la memoria consolidada se desglosa en los siguientes plazos:

Consolidada/miles de euros	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013	Total
Deuda bancaria a corto plazo	19,21	16,02	29,13	26,65	91,01
Otros pasivos financieros c/p por Leasing	4,42	1,80	1,80	1,80	9,82

La sociedad tiene prevista la venta de un loft de su propiedad, así como la enajenación de la maquinaria sita en el parque industrial vendido en el 2012, que le permitirán generar ingresos para hacer frente a los pasivos financieros. Por otra parte y atendiendo al plan de negocios de la sociedad, a partir del tercer trimestre del año se generarán recursos provenientes de las operaciones de intermediación inmobiliaria.

Por otra parte, la sociedad ha firmado un préstamo con la sociedad OAHP International Investment S.L., accionista de INMOFIBAN S.A., por importe de 200.000 euros ampliable hasta 500.000 euros, también contribuirá a hacer frente a los pasivos financieros.

Por último, la sociedad está buscando nuevas vías de financiación que ayuden al crecimiento y desarrollo de la actividad de la compañía.

Apartado 1.3.- Una descripción de las principales líneas del plan de negocios de la Sociedad. Indiquen, además, la fecha de aprobación del plan por el Consejo de Administración y si ha sido revisado por un tercero independiente.

La sociedad cuenta con las siguientes líneas de negocio:

a) Operaciones de Venta Inmobiliaria de activos en propiedad

- La sociedad tiene en propiedad un loft en Madrid disponible para su venta.

b) Otras ventas

- Venta de las herramientas y bienes de trabajo del parque industrial de Abrera.

c) Promoción Inmobiliaria

- Desarrollo de promociones de suelos en aportación (permuta por obra construida) en Madrid. La sociedad tiene previsto la formalización definitiva del contrato en los próximos meses.

- Desarrollo de promociones de suelos en aportación (permuta por obra construida) en Marbella. La sociedad tiene previsto la formalización definitiva del contrato con los propietarios del suelo en el tercer trimestre de 2013, y tener la posibilidad de firmar contratos de ventas o contratos de arras antes de la finalización del año.

d) Actividad de Agencia Inmobiliaria

Se estiman operaciones de intermediación que rendirán honorarios en:

- Intermediación en la venta de activos de entidades financieras y otras sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria.
- Prestación de servicios de desarrollo y venta de activos con fórmulas que permitan la financiación por el banco: aportaciones, permutas, cooperativas, etc.

e) Ingresos de gestión

- Ingresos por servicios de gestión y asesoramiento inmobiliario a otras sociedades.
- Ingresos por gestión de activos inmobiliarios propiedad de terceros.

Dada la pequeña dimensión de la empresa, el consejo de administración de INMOFIBAN, S.A. estuvo compuesto en 2.012 por cuatro personas. De estos cuatro consejeros dos eran consejeros delegados y se encargaban además de la gestión diaria de la sociedad. Por este motivo la información y discusión sobre el plan de negocio a los otros dos consejeros no ha requerido formalidad alguna, excepto en el caso de operaciones relevantes en que sí se han hecho constar en acta los acuerdos relevantes. Por ejemplo, la venta del Parque de Abrera fue debatida y aprobada por el Consejo de Administración el 25 de abril de 2.012, o la firma de contratos de financiación con sociedades vinculadas a los consejeros, que fueron debatidos y aprobados en la reunión del Consejo de Administración de 25 de junio de 2.012.

Por lo tanto, el plan de negocio, y las variaciones al mismo derivados del normal acontecer de los negocios, son comentados habitualmente con el resto de los consejeros cada vez que se reúne el consejo. Antes de comenzar el consejo suele hacerse un repaso de los asuntos de la sociedad y de los diferentes negocios en marcha o en perspectiva, y no ha habido discrepancias o disensiones que justificasen que las mismas se reflejen en el acta. Es más, ningún consejero ha pedido que se reflejen en el acta estos procesos de intercambio de información y pareceres.

No obstante lo referido anteriormente, se comunica a esta Comisión Nacional que en la Junta General de Accionistas que tuvo lugar el pasado día 28 de junio se aprobó el nombramiento de nuevos consejeros, y que en la próxima reunión del Consejo de Administración tras dicha Junta General se debatirá la ratificación del Plan de Negocio de la Sociedad.

Apartado 1.4.- Cualquier otra información que sea relevante para facilitar la comprensión de la situación actual de los factores que causan la duda sobre la continuidad de la actividad de la entidad y de su grupo.

Teniendo en cuenta que las cuentas anuales tanto de la sociedad como las consolidadas han sido formuladas en base al principio de "Empresa en funcionamiento", se establecen a modo de comprensión por parte del lector el factor causante de la duda de la continuidad, siendo el siguiente:

a) La sociedad ha enajenado en el ejercicio 2012 el parque industrial St. Ermengol, sito en el municipio de Abrera (Barcelona), objeto principal de la fuente de ingresos de la sociedad y su grupo.

Así mismo, se esclarece que los factores mitigantes son los ingresos de la entidad, siempre que se cumplan las premisas efectuadas en la elaboración del Plan de Negocio, que son los siguientes:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Venta de activos	80.255	--	--	--	--	--
Promoción Inmobiliaria	250.000	350.000	967.466	800.000	1.490.000	2.360.000
Actividad de Agencia	300.000	500.000	700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000
Ingresos de Gestión	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
	654.255	874.000	1.691.466	2.524.000	3.214.000	4.084.000

A la fecha de presentación de este requerimiento, la sociedad informa que ya se ha emitido parte de la facturación correspondiente a la venta de activos, por un importe superior a 50 mil euros.

Dentro de este plan de negocio cobran especial relevancia los ingresos por promoción e intermediación inmobiliaria. En cuanto a los primeros, la sociedad ha alcanzado acuerdos para la compra de los suelos con pago aplazado del precio de adquisición en función de varios hitos, fundamentalmente vinculados al ritmo de ventas. La Sociedad está aplazando al máximo la adquisición de los suelos con la finalidad de avanzar en la preventa de las viviendas sin incurrir en los costes asociados a la compra de los suelos.

En cuanto a la actividad de intermediación inmobiliaria, esta se centra principalmente en la gestión de la compra de activos inmobiliarios pertenecientes a la banca y a la SAREB. A estos efectos, INMOFIBAN, S.A. no ha alcanzado acuerdos expresos con estas entidades financieras, sino que busca obtener sus ingresos de los inversores internacionales que tratan de obtener activos en España a precios competitivos. INMOFIBAN cuenta con un amplio conocimiento de los inmuebles actualmente en manos de la banca y por ello ha seleccionado los más representativos para ofrecerlos a potenciales clientes. Una vez tenga un inversor interesado en un activo lo podrá en conocimiento de la entidad financiera propietaria para intermediar la operación. Si fuera posible la Sociedad tratará de cobrar honorarios también del vendedor.

B. En relación con los activos adquiridos por la sociedad durante el segundo semestre de 2.012.

Apartado 1.5.- Indiquen en qué fecha se ha inscrito en el Registro Mercantil la adquisición de los mencionados activos. En caso contrario indiquen de qué depende la inscripción en el Registro Mercantil, en qué fecha está prevista y si pueden disponer de los mencionados activos sin necesidad de liquidar el pasivo asociado.

Como consideración previa en relación con la inscripción de los activos objeto de este apartado, entendemos que la referencia al Registro Mercantil es una errata y que en realidad se refiere al Registro de la Propiedad del lugar en el que están ubicados cada uno de los inmuebles. En este sentido informamos que todos los activos adquiridos y que se detallan en los hechos relevantes comunicados a la CNMV, se han inscrito en su Registro correspondiente salvo las promociones adquiridas a "Marina de Moncofar, S.L.", "Proconspa XXI, S.L.U.", "DISEÑO, ESPACIO Y AMBIENTE, S.A.U." y "EDIFICIO ATARAZANAS, SL. Unipersonal", las cuales están pendientes de inscripción por un defecto de forma

consistente en la falta de inscripción del cargo de los Administradores de dichas sociedades transmisoras y que esperamos sean subsanados en los próximos tres meses.

Por otro lado, y en relación con la cuestión relativa a *"si pueden disponer de los mencionados activos sin necesidad de liquidar el pasivo asociado"*, ponemos en su conocimiento que las escrituras públicas de compraventa de los referidos activos no contienen ninguna limitación a la disposición de los activos adquiridos, si bien es cierto que en caso de transmitirse los mismos a un tercero éste los adquiriría con la carga hipotecaria que los grava actualmente.

En atención al segundo requerimiento recibido se amplían las cuestiones planteadas sobre la valoración de estos activos:

Indiquen los motivos por los cuales consideran que tienen el control de los activos a 31 de diciembre de 2012, teniendo en cuenta que la Sociedad no se ha subrogado en los préstamos hipotecarios asociados a dichos activos – y por tanto ni controla el cumplimiento de las obligaciones de pago correspondientes, ni tiene capacidad para impedir la ejecución de las garantías – y que en el momento de la compraventa se estaban ejecutando las hipotecas de una parte relevando de dichos activos.

Dentro de las cláusulas de las escrituras de compraventa, se recoge el pleno dominio de INMOFIBAN, S.A. sobre los bienes, produciéndose por tanto la plena transmisión de los inmuebles a su favor.

Si bien es cierto que Inmofiban no se ha subrogado en la hipoteca asociada a dichos activos, sí tiene capacidad jurídica para obtener recursos mediante su puesta en alquiler, e inclusive su venta en caso de encontrar comprador, por lo que se podría entender que se cumple el requisito de control de estos inmuebles.

La sociedad ejerce su actividad principal en el sector inmobiliario, y por tanto estos activos forman parte integrante de los desarrollos futuros que llevarán a cabo. Siguiendo el principio de prudencia, no ha indicado los ingresos por estos activos dentro del plan de negocio aportado puesto que se trata de inversiones de ciclo largo, y el importe de dichos ingresos en el momento actual sería difícil de concretar. Con todo esto, en opinión de la sociedad, se ha estimado que la anotación contable tanto de los activos como su deuda asociada podría ayudar a una mayor comprensión de los estados financieros con la información que se contaba a 31 de diciembre de 2012.

Expliquen los motivos por los cuales consideran que tienen un pasivo a 31 de diciembre de 2012, y por tanto, que son parte obligada a dicha fecha, teniendo en cuenta que la obligación de pago está condicionada a que las partes vendedoras levanten las cargas hipotecarias que gravan los inmuebles a cuyos préstamos no se subrogó Inmofiban en el momento de la compraventa.

Según las NIC, la definición de pasivo, es, *"una característica esencial de todo pasivo es que la empresa tiene contraída una obligación el momento presente. Un pasivo es un compromiso o responsabilidad de actuar de una determinada manera. Las obligaciones pueden ser exigibles legalmente como consecuencia de la ejecución de un contrato o de una obligación de tipo real"*. En este sentido, las escrituras de compra firmadas en el mes de junio de 2012 establecen que la sociedad tiene

un compromiso de pago con los vendedores de los activos, con vencimiento máximo en siete meses tras la firma de dichas escrituras, siempre y cuando hayan levantado las cargas hipotecarias. A la fecha de 31 de diciembre entendemos que este compromiso está reconocido y aún en vigor, y por tanto consideramos que la opción más adecuada sería reflejarlo contablemente, puesto que consideramos que se trata de una obligación presente y no un compromiso para el futuro, concepto este último que no hubiera dado lugar al reconocimiento del pasivo.

Siguiendo con lo indicado en el marco conceptual, se menciona que *“la cancelación de un pasivo actual puede llevarse a cabo de varias maneras, por ejemplo a través de:*

- a) pago de dinero; b) transferencia de otros activos, c) prestación de servicios, d) sustitución por otro pasivo, e) conversión en patrimonio neto.*

Un pasivo puede cancelarse por otros medios, tales como la renuncia o pérdida de los derechos por parte del acreedor.”

El vencimiento para el levantamiento de las hipotecas se fija por un periodo de siete meses a contar desde el momento de la escritura, siendo éste por tanto el 15 y el 28 de Enero de 2013. Una vez finalizado el plazo, la empresa ha entrado en negociaciones con las partes vendedoras para clarificar la situación de los activos, y el 14 de junio de 2013 ha recibido la confirmación en firme en la que han reconocido que no existe la obligación de pago del precio.

Desde la posición de la sociedad, se entiende, que hasta este momento, no se ha tenido una certeza del 100% sobre la anulación de la deuda.

En el caso de que el Consejo de Administración de Inmofiban considere necesario reformular las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2012, indique la fecha en la que dichas cuentas reformuladas serán remitidas a esta Comisión Nacional.

El Consejo de Administración de INMOFIBAN, S.A. en su opinión no considera necesario proceder a la reformulación de las cuentas anuales, a 31 de diciembre de 2012, de INMOFIBAN, S.A., ni de las cuentas anuales consolidadas, a la misma fecha, de INMOFIBAN, S.A. y su grupo de sociedades, ya que entiende que los mismos reflejan la situación contable que se derivaba de la información disponible en aquellos momentos, y se consideró que de esta forma ofrecía una mejor interpretación e información más fiable.

No obstante, y en base a los hechos acaecidos en el mes de junio de 2013, por los que la sociedades vendedoras de los activos renuncian a la percepción de importe alguno por dicha venta, el Consejo de Administración de INMOFIBAN, S.A. considera que dichas cuentas anuales se formularon con una información que se ha modificado por una confirmación posterior, ya que en su momento existía una mayor probabilidad de que hubiese que atender dicho pasivo, pero que en este momento ha desaparecido tras los escritos recibidos; y por lo que siguiendo lo dispuesto en la Norma Internacional de Contabilidad 8, estiman oportuno que se deba reexpresar, la información financiera a 31 de diciembre de 2012, esta reexpresión se incluirá en el Informe Financiero Público Periódico relativo al primer semestre del ejercicio 2013.

La reexpresión de los balances, tanto individual como consolidado, implica la baja del pasivo en 41.7 millones de euros, siendo el total del importe adeudado. Y por otro lado, se produce la baja del

activo por la parte de deuda que ya no se atenderá (los mismos 41.7 millones de euros), y queda valorado en Balances en los restantes costes incurridos en los mismos.

Este ajuste no afecta en ningún sentido a la cuenta de de resultados.

Manifestación expresa del auditor explicando los motivos por los cuales ha permitido el reconocimiento de las existencias y de la cuenta por pagar asociados a esta transacción.

A continuación se transcribe la manifestación expresa del auditor efectuada mediante carta de fecha 26 de junio de 2013:

“Conforme a las diversas comunicaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en adelante CNMV, en la que se nos pide, como auditores de las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOFIBAN, S.A., en adelante INMOFIBAN o la sociedad, manifestación expresa en relación a unas operaciones que figuran en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, y que suponen unos activos, contabilizados en el epígrafe de existencias, y unas deudas a corto plazo por un importe de, aproximadamente 42 millones de euros, queremos exponer los siguientes comentarios respecto a su contabilización.

Según la Normas Internacionales de Contabilidad, NIC, un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados y del que se espera obtener beneficios económicos futuros; su reconocimiento depende de que la sociedad tenga el control y el pleno dominio, y de que su coste pueda determinarse con fiabilidad.

La adquisición de los bienes se realizó mediante el otorgamiento de escrituras públicas, en las que la parte vendedora declara que no existen reclamaciones de titularidad ni posibles derechos de terceros sobre las mismas, excepto los indicados en las correspondientes escrituras, así como ningún tipo de pacto, acuerdo o contrato, público o privado, por el que se haya comprometido, señalado o vendido con anterioridad a la fecha de la escritura, las fincas objeto de la transmisión. Por tanto, las fincas se transmitían con cuantos derechos, usos y servicios les son inherentes, por lo que entendemos que INMOFIBAN ostenta el control y el pleno dominio de los bienes adquiridos. Este control y pleno dominio supone que INMOFIBAN podría vender, alquilar y enajenar dichos bienes sin restricción alguna.

En la escritura pública se establece un precio de venta equivalente a la deuda hipotecaria que, en relación a las fincas transmitidas, mantiene la sociedad vendedora con diversas entidades bancarias, haciéndose efectivo dicho precio cuando dicha sociedad acredite el pago de esa deuda. Por tanto, consideramos que el coste del activo queda fijado de forma fiable.

El plazo máximo establecido para el levantamiento de las cargas y el pago es de siete meses, lo que consideramos que, únicamente, implica un aplazamiento del mismo, no suponiendo la cancelación de la operación de compraventa al término de dicho plazo. En base a ello, entendemos que no cabría considerar dicha condición como suspensiva o resolutoria de la operación, y debería contabilizarse una deuda por el importe pendiente de pago.

Entendemos que la puesta en marcha del proceso de ejecución de la garantía hipotecaria por parte de las entidades financieras que prestaron los fondos a la sociedad vendedora, no supone que INMOFIBAN deje de ser la propietaria del bien antes de que dicho proceso llegue a su conclusión, lo que supondría, a efectos contables, la baja del activo y del correspondiente pasivo.

A modo de conclusión, cabría indicar que consideramos adecuada la contabilización de los activos y de las deudas.”

Apartado 1.6.- Indiquen: (i) en qué fase se encuentra el levantamiento de las cargas hipotecarias de los activos adquiridos, (ii) cuándo estiman tener que hacer frente al mencionado pago; y (iii) con qué recursos prevén realizar el pago.

Tal y como exponemos en puntos anteriores, la sociedad ha recibido la comunicación de las sociedades vendedoras comunicando que no han logrado levantar las cargas hipotecarias y por tanto a fecha de presentación de este escrito no adeuda cantidad alguna.

Apartado 1.7.- Indiquen cómo se ha fijado el precio de adquisición de los mencionados activos, y en su caso, si ha intervenido un experto independiente faciliten su nombre, la metodología aplicada y la fecha de la tasación.

El precio de adquisición ha sido fijado en base a la deuda bancaria asociada a la carga hipotecaria que grababa cada inmueble en el momento de la compra.

Apartado 1.8.- Expliquen las diferencias entre el precio de adquisición indicado en el hecho relevante y el recogido en las cuentas anuales individuales y consolidadas.

Según se indicó en los hechos relevantes remitidos a la CNMV de fechas 18 y 29 de junio, la sociedad efectuó la compraventa de varios inmuebles indicando su precio de compra.

La diferencia con respecto al importe de 42,3 millones, reflejado en las cuentas anuales, se explica por la aplicación de la norma de Valoración de las Existencias NIIF 2, párrafo 11, que regula el precio de adquisición o coste de producción, es decir, se han añadido los gastos por impuestos no recuperables de la Hacienda Pública, como es el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y el coste notarial y registral asociado a cada compraventa.

Apartado 1.9.- Detalle expresamente, los epígrafes del pasivo del balance de situación que recogen el pasivo asociado a la adquisición de los mencionados activos.

Los pasivos asociados a las adquisiciones correspondientes a estos activos, se reflejan solo y exclusivamente en la partida de V. "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" / "Acreedores Varios" del Pasivo Corriente.

Dentro de las cuentas anuales individuales, esta partida recoge un importe total de 41.859,70 miles de euros, de las que 41.752,25 miles de euros se refieren a estos pasivos, siendo la diferencia conceptos distintos y sin relación con estos inmuebles.

Para mayor comprensión de la información, se expone el siguiente desglose (Cuentas Anuales Inviduales):

Cifras en miles de euros (tal y como se indica en el Balance)	
C) PASIVO CORRIENTE	43.566,93
V. Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar.	42.584,02
....	...
Acreedores Varios	41.859,70
410. Acreedores por prestaciones de servicios	41.859,70
410.Pasivos asociados a la compraventa	41.752,25
410. Otros pasivos no asociados	107,45
....	...

C. En relación con las deudas con entidades de crédito

Apartado 1.10.- Indique en qué fecha se han renegociado los préstamos con Cajamar y Banco de Santander y las nuevas condiciones tras la renegociación.

A continuación se detalla las condiciones de los préstamos bancarios renegociados por la entidad con las siguientes entidades financieras:

a) Banco Santander

- Préstamo ICO, nº ****11926
- Importe formalizado 127.000 euros
- Fecha de renegociación 15 de enero de 2013
- Fecha de vencimiento 15 de enero de 2019
- Préstamo personal variable, remunerado a un tipo fijo inicial 6,6 % anual hasta el día 15 de enero de 2014, momento en que pasará a tipo variable, Euribor diario a 12 meses más un margen de 5,95 puntos.
- La liquidación y pago es trimestral, incluyendo cuota de amortización de capital e intereses.

b) Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajamar)

- Préstamo de Garantía personal, nº *****18711
- Importe formalizado: 310.000 euros
- Fecha de renegociación 14 de enero de 2013
- Fecha de vencimiento 14 de enero de 2017
- Préstamo personal variable, remunerado a tipo fijo del 9,50% anual.
- El periodo de carencia de capital se estable en un periodo de 12 meses, en los que se atienden los intereses devengados semestralmente.
- La liquidación y pago es mensual, incluyendo cuota de amortización de capital e intereses.

Apartado 1.11.- Indique si las nuevas condiciones suponen una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración, en cuyo caso deberán informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento a valor razonable del nuevo pasivo financiero. Se deberá describir el análisis realizado por la sociedad, su resultado y detallar el porcentaje obtenido del análisis indicado en el párrafo GA 62.

Para su análisis se ha estimado el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original.

Después, se ha comparado el valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Puesto que las nuevas condiciones entran en vigor en enero de 2013, la sociedad entiende que es en dicho ejercicio cuando se debe realizar la anotación contable.

Apartado 1.12.- Expliquen las diferencias entre la deuda total con entidades de crédito indicada en los balances de situación individual y consolidado y en las notas explicativas de la memoria individual y consolidada.

El Balance de Situación expuesto en las cuentas anuales y las notas de la memoria reflejan ciertas diferencias que se expondrán a continuación, separando las divergencias encontradas tanto en las cuentas anuales individuales como en las consolidadas.

Antes de comenzar el análisis, cabe mencionar que las cifras del Balance son las que reflejan fielmente la contabilidad de la empresa y su grupo, mientras que las notas de la memoria hacen mención a diversas situaciones que se explican a continuación:

Respecto a las cuentas anuales individuales, la sociedad presenta en el Balance de Situación unas deudas con entidades de crédito 538,07 miles de euros, desglosadas por un lado 528,86 miles de euros en el largo plazo, y 9,21 miles de euros en deudas a corto plazo.

No obstante, dentro de las notas de la memoria, punto 11.1, en el cuadro se refleja un importe total de deuda de 559,03 miles de euros.

Las diferencias entre ellos son los siguientes:

1. En la nota 11.1 no se han reflejado los saldos acreedores por tarjetas de crédito que mantenía la sociedad a fecha de cierre de balance, que sí se incluyen dentro de la partida "deudas con entidades de crédito a corto plazo", por importe de 4,43 miles de euros. Por tanto, habría que incluirlos, quedando un total de deuda 563,46 miles de euros.
2. Tras añadir este importe, la diferencia asciende a 25,39 miles de euros, que se corresponde a los saldos pendientes de Leasing, por 2,82 con Cajamar y 22,57 con BMW, y que se anotan en balance de situación en el epígrafe Otros Pasivos Financieros a corto plazo, y que por considerarlo de interés se ha reflejado en la nota de la memoria.
3. Dentro de la nota de la memoria al detallar el "Desglose por entidades de crédito", se han introducido en el corto plazo los valores a coste amortizado de los préstamos de renovación inmediata (Cajamar y Banco Santander), que en el Balance de situación se encuentran anotados en el largo plazo y no en el corto. Se ha tomado esta decisión puesto que se tenía conocimiento de la cancelación de los préstamos mediante renovación. Cabe mencionar, que el vencimiento real de estos préstamos era el ejercicio 2014 y no el 2013.
4. Por otro lado, en este último cuadro se ha detectado un error aritmético en la fórmula de suma de los vencimientos del año 2013, puesto que debería sumar 422,58 miles de euros, y no los 138,93 que se mencionan. Esto mismo repercute en la cifra total de las deudas, ya que si bien, al sumar los valores agregados que se mencionan en el cuadro, daría una cifra de 275,38, se ve claramente que, al corregir el error de suma, la cifra correcta es 559,03 miles de euros.

En el supuesto de no haber introducido los valores de los préstamos que estaban próximos a su cancelación/renovación dentro del periodo del corto plazo, sino en su lugar correspondiente, este habría el cuadro de detalle de deuda clasificado por vencimiento y entidad de crédito del punto 11.1 de la memoria individual, y que coincidiría con la cifra reflejada en el Balance de Situación:

(Miles de euros)	2013	2014	2015	2016	Mas de Cinco	Total
Préstamo Cajamar 8483	--	163,78	--	--	--	163,78
Préstamo Cajamar 7596	--	119,87	--	--	--	119,87
Prést. Cajamar (hipotecario)	4,78	5	5	5	105,11	124,89
Préstamo BSCH	--	125,11	--	--	--	125,11
Tarjetas de Crédito	4,43	--	--	--	--	4,43
Total	9,21	413,76	5	5	105,11	538,07

Respecto de las cuentas consolidadas:

El balance de situación consolidado muestra unas deudas con entidades de crédito de 722,35 miles de euros, siendo 631,34 miles de euros correspondientes al largo plazo, y 91,01 miles de euros al corto.

La diferencia con la nota de la memoria consolidada punto 10.1 son las siguientes:

1. En la memoria no se han reflejado los saldos acreedores por tarjetas de crédito que mantenía la sociedad matriz a fecha de cierre de balance, que sí se incluyen dentro de la partida "deudas con entidades de crédito a corto plazo", por importe de 4,43 miles de euros. Por lo que queda que de los 91,01 miles de euros como deudas con entidades a crédito a corto plazo, corresponden 9,21 miles de euros a la sociedad matriz y 81,80 a la sociedad dependiente por el concepto de Préstamo con el Banco Sabadell-CAM.
2. A este respecto en el punto 10.1 de la memoria consolidada se expone como deudas a corto plazo con el Banco Sabadell-CAM la cantidad de 75,31 miles de euros, siendo el correcto 81,81 ya que la sociedad dependiente ha abonado con fecha enero de 2013 la cuota correspondiente a diciembre de 2012.
3. También afecta, por lo tanto, las explicaciones dadas sobre la memoria individual en el punto 3 anterior. Si bien, no existe el error aritmético del punto 4.

Por lo tanto y a modo de comprensión se refleja el cuadro completo que explica la nota 10.1 de las cuentas anuales consolidadas en atención a las cifras del Balance de situación:

(Miles de euros)	2013	2014	2015	2016	Mas de Cinco	Total
Préstamo Cajamar 8483	--	163,78	--	--	--	163,78
Préstamo Cajamar 7596	--	119,87	--	--	--	119,87
Prést. Cajamar (hiptecario)	4,78	5	5	5	105,11	124,89
Préstamo BSCH	--	125,11	--	--	--	125,11
Préstamo CAM-Sabadell	81,8	77,42	25,05	--	--	184,27
Tarjetas de Crédito	4,43	--	--	--	--	4,43
Total	91,01	491,18	30,05	5	105,11	722,35

Apartado 1.13.- Manifestación expresa del auditor, explicando los motivos por los cuáles ha permitido una clasificación de la deuda con entidades de crédito entre corriente y no corriente en el balance de situación distinta a la de las notas explicativas de la memoria.

A continuación se transcribe la manifestación expresa del auditor efectuada mediante carta de fecha 31 de mayo de 2013:

"Las diferencias entre la nota 11.1 de la memoria individual y el balance, así como entre la nota 10.1 de la memoria consolidada y el balance consolidado, surgieron por un error posterior a la última revisión de las cuentas anuales que llevamos a cabo con anterioridad a su transcripción definitiva, teniendo constancia de las mismas en la fecha de entrega del informe de auditoría.

No solicitamos a los administradores de la sociedad la reformulación de las cuentas anuales individuales y consolidadas por dicho error debido a que el efecto de la reclasificación que se habría tenido que efectuar en las notas de las memorias, ya que las cifras de los balances eran las correctas, entre deuda corriente y no corriente habrían sido de 413,37 miles de euros, en el caso de las cuentas anuales individuales, y de 406,88 miles de euros en el de las cuentas anuales consolidadas, importes que no llegan a suponer ni el 0,1% de la cifra total del activo, o del pasivo más los fondos propios, de los balances, estando, por lo tanto, muy por debajo del nivel de materialidad".

D. En relación con los Otros Pasivos Financieros

Apartado 1.14.- Detalle las principales características del mencionado préstamo. En particular, el tipo de interés aplicado y si está en condiciones de mercado

Tal y como se indica en las cuentas anuales individuales en el epígrafe "otros pasivos financieros", la sociedad mantiene un préstamo con un accionista de la entidad con vencimiento en 2014, formalizado en escritura pública otorgada el día 26 de julio de 2012 ante el Ilustre notario de Madrid D. Rafael Bonardell Lenzano con número 1081 de orden de su protocolo. Dicho pasivo también se refleja en las cuentas anuales consolidadas.

El importe formalizado de dicho préstamo es de 800 miles de euros, a un 3% de interés, que se encuentra dentro de las condiciones de mercado.

La devolución de la cantidad prestada e intereses devengados se realizará mediante una única entrega, o a elección exclusiva de la parte prestataria mediante la capitalización del préstamo en acciones de la Sociedad al valor de cotización a la fecha de vencimiento del préstamo.

E. En relación con los créditos fiscales activados en el balance consolidado a cierre de 2.012 por bases imponibles negativas

Apartado 2.1.- Aporten y desglosen la evidencia objetiva convincente que acredite que es probable que habrá suficientes beneficios gravables en el futuro disponibles para compensar tales bases imponibles negativas y que, por tanto, es probable en la fecha de balance la recuperación de los créditos fiscales activados.

La sociedad estima que las bases imponibles negativas que figuran en el balance se compensarán con los beneficios de los próximos 6 años.

Para ello, la sociedad pretende obtener beneficios en las siguientes operaciones:

- Operaciones de venta de activos propiedad de la compañía.
- Operaciones de promoción inmobiliaria. En la actualidad se están estudiando las operaciones de promoción en la que el suelo es en aportación (permuta por obra futura construida) que generarán importantes ingresos durante el 2014 y 2015, que podrán llegar a 1,4 millones de euros.
- Actividad de agencia inmobiliaria: En este sentido se está preparando la comercialización de suelos y promociones acabadas que podrán generar una comisión por ventas cercana a los 3 millones de euros de honorarios en los próximos 3 años.
- Servicios de gestión: en la actualidad se prestan servicios de gestión a algunas sociedades y se estima que durante el próximo ejercicio se podrán firmar contratos para la gestión de activos inmobiliarios propiedad de terceros.

La sociedad mantiene la política que, en caso de no cumplirse los objetivos de venta relacionados en el párrafo anterior, y por tanto, no obtener las Bases Imponibles Positivas en el corto plazo, no reflejará contablemente el crédito fiscal que se genere en el ejercicio 2013, y procederá a la revisión de los importes activados según sus posibilidades de recuperación.

Apartado 2.2.- Indiquen en qué periodos se estima su recuperación.

En atención al Plan de Negocio de la sociedad, los ingresos generados por las líneas de negocio una vez minorados los gastos propios de la explotación y los gastos financieros, permitirían unos beneficios del 8% en el año 2013, del 30% en el 2014, del 60% en el 2015, 73% en 2016, 78% en 2017 y 82% en 2018. La generación de estas bases imponibles positivas hacen que la sociedad estime que en el plazo de 5 años se habrían generado bases positivas suficientes para cubrir los créditos fiscales reflejados en la contabilidad.

Apartado 2.3.- Manifestación expresa del auditor explicando los motivos por los cuales, a pesar de incluir en su informe, un párrafo de énfasis acerca de la existencia de una incertidumbre sobre la capacidad de la compañía para continuar con sus operaciones, ha considerado que los créditos fiscales activados a 31 de diciembre de 2011 cumplen con lo establecido en los párrafos 31 a 36 de la NIC 12

A continuación se transcribe la manifestación expresa del auditor efectuada mediante carta de fecha 31 de mayo de 2013:

"A la hora de elaborar nuestra opinión de auditoría, consideramos adecuado incluir un párrafo de énfasis, en relación a la búsqueda de financiación para las actividades de la sociedad, al considerarlo un aspecto importante que se comentaba en la memoria de las cuentas anuales. No obstante, en base a la experiencia histórica, entendimos que la sociedad obtendría dicha financiación, lo que, unido a las expectativas derivadas de los estudios realizados sobre la viabilidad de la sociedad, hizo que se considerara que los créditos fiscales contabilizados a 31 de diciembre de 2012, cumplieran con lo establecido en los párrafos 31 a 36 de la NIC 12."

Por tanto, en atención a lo mencionado por el auditor, se considera que los créditos fiscales generados por la sociedad se aplicarán en un futuro a las ganancias obtenidas por la misma en base a la generación de ingresos derivados de las actividades futuras de la sociedad, recogidas en el plan de negocio.

F. En relación con la Nota 11 de la Memoria consolidada, relativa a la situación fiscal.

Apartado 2.4.- Facilite todos los desgloses de información requeridos por la NIC 12 Impuesto a las Ganancias

Información requerida por la NIC 12 sobre la presentación de la situación fiscal del grupo:

- a) Se informa que no se han imputado partidas de gasto ni ingreso al patrimonio neto del ejercicio, por tanto, no existen datos que se deban detallar en este epígrafe.
- b) Conciliación entre el impuesto y el resultado contable:

El desglose del importe correspondiente a la partida 22. Impuesto sobre Beneficios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidadas es como sigue:

(Miles de euros)	2012
Resultado antes de Impuestos Consolidado	(5.686,16)
Tipo impositivo 30% (Entidad)	1.669,39
Tipo impositivo 25% (Dependiente)	30,38
Impuesto sobre Beneficios del ejercicio	1.699,77

Evolución de saldos del Activo por Impuestos Diferido

Saldo final 2010	3.117,77
Resultado de la cuenta de resultados 2011	1.133,73
Eliminación ajuste impositivo por consolidación	(29,54)
Saldo final 2011	4.221,96
Resultado de la cuenta de resultados 2012	1.699,77
Aplicación del pasivo diferido y otros ajustes de consolidación	(3.795,67)
Saldo final 2012	2.126,06

La sociedad y su grupo acumulan una base fiscal negativa pendiente de compensar de 20.436 miles de euros, de los cuales están activadas cuotas de los periodos 2010, 2011 y 2012. En el ejercicio 2012 no se activa el 100% de la cuota, puesto que se minorra en el importe correspondiente al ajuste por la venta del activo inmobiliario que se explica a continuación:

(*) Explicación sobre el pasivo diferido y el ajuste sobre el activo diferido:

El pasivo diferido reflejado en el epígrafe VI. "Pasivos por impuesto diferido" del "Pasivo no corriente", se generó tras la contabilización a valor de mercado de un activo inmobiliario. En el momento de la venta del activo, se ha procedido a cancelar dicho pasivo aplicando por un lado el impuesto sobre la revalorización efectiva del bien, es decir, el valor inicial antes del ajuste a mercado y el valor de venta final, anotándose dicho importe como un ajuste del activo diferido contabilizado. Y por otro lado, el saldo restante del pasivo diferido se ha contabilizado como un menor valor del activo vendido, ya que es una pérdida de valor al no llevarse a cabo la venta por el mismo valor de mercado contabilizado.

De cara a la compensación de créditos fiscales, se ha seguido el tratamiento que se hace en el párrafo 11 de la NIC 12, en el que se indica que las condiciones de compensación de activos y pasivos diferidos están basadas en las condiciones fijadas para los Instrumentos financieros, y por tanto remite a la NIC 32, Instrumentos financieros: Presentación e Información a Revelar. En dicha norma se menciona que

"los activos y pasivos financieros se compensarán, indicando en balance su importe neto, cuando la entidad tenga derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos; y cuando tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente". Por lo tanto, aplicado en el caso del activo inmobiliario, cuando se produce la venta del mismo, y al llevar a cabo la baja del activo inmobiliario se procede a la compensación del pasivo y el activo diferido, ya que se desaparece la posibilidad de recuperación del crédito fiscal asociado a dicha operación.

- c) Como explicación al cambio de tipo aplicable, la entidad dominante contabilizó el Impuesto sobre ganancias en el ejercicio 2011 teniendo en cuenta, tanto el tipo impositivo al 25% (sobre los primeros 120.202 euros), y considerando el importe restante al 30%, teniendo en cuenta que se cumplían las condiciones de beneficios fiscales por empresa de reducida dimensión. Se desglosa de la siguiente forma:

(Miles de euros)	2011
Resultados antes de Impuestos Entidad	4.553.598
Resultados antes de Impuestos entidad dependiente	132.078
Total Resultados antes de Impuestos	4.685.677
Tipo impositivo (Entidad)	1.366.079
Tipo impositivo (Dependiente)	36.736
Ajuste por PUESTA EN EQUIVALENCIA	(269.080)
Total Activos por impuestos diferidos con nacimiento de diferencias temporarias	1.133.735

No existen cambios de tipo aplicable en la entidad dependiente.

- d) Bases negativas a compensar fiscales y su plazo máximo de recuperación según ley

Tal y como se indica en el apartado 1 del artículo 25 del Real Decreto-Ley 9/2011, las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos.

Por lo tanto, queda como sigue:

AÑO	BASE FISCAL	PLAZO DE COMPENSACIÓN
2007	249.886,74 €	2.025
2008	1.425.697,99 €	2.026
2009	1.754.431,31 €	2.027
2010	6.888.635,50 €	2.028
2011	4.553.598,30 €	2.029
2012	5.564.628,77 €	2.030
Total Bases	20.436.878,61 €	

- e) Respecto al párrafo 82 de la NIC 12, "la entidad deberá revelar el importe del activo por impuesto diferido, así como la naturaleza de la evidencia que apoya su reconocimiento".

A tal mención la sociedad ha reflejado de forma fehaciente la consecución de beneficios suficientes explicado en las vías de negocio de la sociedad, para un periodo de tiempo dentro de la disponibilidad de compensación de bases negativas.

G. En relación con la Nota 6 de la Memoria Consolidada y el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias

Apartado 3.1.- Justifiquen el cambio de uso de la inversión inmobiliaria que justifica su traspaso a existencias y la no contabilización de la transacción como la enajenación de una inversión inmobiliaria.

En atención a la justificación del cambio de uso de la propiedad, la NIC 40 correspondiente a Inversiones inmobiliarias expone en su apartado 57.B: "Se realizarán transferencias a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a existencias".

Respecto al punto anteriormente citado, el apartado 58 de la NIC 40 expone que "El apartado (b) del anterior párrafo 57 requiere que la entidad transfiera una inversión inmobiliaria a existencias cuando, y sólo cuando, exista un cambio de uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta".

En base a lo anterior, la sociedad considera que en el ejercicio 2012 se cambió el uso de la propiedad con intención de venta del parque industrial St. Ermengol sito en la localidad de Abrera (Barcelona) por lo que, cumpliendo la normativa vigente se estimó que se debía contabilizar la correspondiente transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias.

El cambio de afectación del bien se fundamentó en que en el momento de puesta a disposición para su venta, se modificaron todos los protocolos de actuación frente a clientes y proveedores del parque industrial, de cara a las renovaciones o cancelaciones de contratos, el tratamiento de las reformas y mejoras a realizar, así como el nombramiento de interlocutor para la venta del mismo.

Como consecuencia del traspaso contable efectuado desde inmovilizado a existencias, la venta del polígono industrial ha originado que se registren los siguientes importes en los epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias que se indica a continuación:

* cifras en miles de euros

Importe neto de la cifra de negocios (Ventas)	39.440
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(47.820)

Si, por el contrario, no se hubiera realizado el traspaso a existencias, contabilizándose como una venta de inversiones inmobiliarias, el resultado de la operación, por una pérdida de 8.380 miles de euros, se habría registrado en el epígrafe de resultado por enajenación de inmovilizado.

Apartado 3.2.- Justifiquen las diferencias entre el precio de venta 39,4 millones y el importe de los pasivos financieros dados de baja, según el hecho relevante, como consecuencia de la transacción, 39,5 millones € de principal y 3,8 millones de intereses devengados. Adicionalmente, indiquen el epígrafe del balance de cuenta de pérdidas y ganancias o balance de situación en el que se ha registrado esta diferencia.

Según se indica en el hecho relevante emitido en fecha 12 de junio de 2012 así como en la escritura de compraventa de 11 de junio, el precio de venta de las Fincas Registrales 6041 y 4883 del Registro de la Propiedad número 3 de Martorell (Barcelona) es de 14.138 miles de euros y 25.301 miles de euros respectivamente, es decir, 39.440 miles de euros en total.

Asimismo, según se indica en dicha escritura, las fincas estaban hipotecadas por la Entidad Banco Castilla la Mancha S.A. por importe en el momento de la operación, de 39.500 miles de euros de principal y 3.845 miles de euros de intereses devengados pendientes de pago, esto hace una deuda de 43.345 miles de euros.

En atención a esta operación de compraventa, la entidad compradora se subrogó en dicho préstamo, liberando a Inmofiban S.A en la forma y condiciones recogidas en la escritura pública de compraventa. El importe de la venta lo retuvo el Banco Castilla la Mancha, S.A. en su poder para, con dicha cantidad, satisfacer en nombre de la sociedad vendedora la totalidad de la deuda existente del préstamo que gravaba las fincas objeto de esa escritura, otorgando la parte vendedora a favor de la compradora, carta de pago por dicho importe. En ese mismo acto, se determinó que no quedaba ninguna obligación o responsabilidad pendiente de cumplimiento o pago por parte de Inmofiban, S.A. frente a Banco Castilla la Mancha, S.A.

Por tanto la diferencia entre el valor de venta del inmueble y el valor de los pasivos asociados al préstamo, tomando como dato el valor a coste amortizado del préstamo junto a los intereses devengados, se ha reflejado como un ingreso dentro la Cuenta de Resultados de la sociedad motivados por la condonación de deuda. El epígrafe 13. "Otros Resultados" recoge el importe del ingreso, 2.627 miles de euros.

Apartado 3.3.- Expliquen las diferencias entre el importe dado de baja de las inversiones inmobiliarias, 48,1 millones €, y el alta registrada en existencias, 47,8 millones €

La diferencia de saldo entre el importe de 48.1 millones de euros que se señalan en la Nota 6 de la Memoria consolidada y los 47.8 millones de euros es la dotación de amortización de los primeros meses del año 2012 hasta su venta, por importe de 231 mil euros, que por error aritmético en el programa de cálculo no fueron incluidos en el cuadro de la nota 6 de la Memoria.

Por tanto, el valor de Baja del Activo reflejado en dicha Nota 6 es el valor a 31 de diciembre de 2011, con lo que se expone a continuación el cuadro correcto con fecha de cierre 31 de diciembre 2012:

(Miles de euros)	31/12/2010	Altas y dotaciones	Bajas	31/12/2011	Altas y dotaciones	Bajas	31/12/2012
Coste							
Inversiones en terrenos y construcciones	55.382,67	124,54	(164,70)	55.342,51	--	(55.342,51)	--
	55.382,67	124,54	(164,70)	55.342,51	--	(55.342,51)	--
Amortización acumulada							
Construcción	(6.890,95)	(564,29)	164,70	(7.290,54)	(231)	7.521,64	--
	(6.890,95)	(564,29)	164,70	(7.290,54)	(231)	7.521,64	--
Valor neto contable	48.491,72	(439,75)	--	48.051,97	(231)	(47.820,87)	--

A modo de mayor comprensión se desglosa el total de cifras por cuenta contable:

Concepto/Fecha	11/06/2012		31/12/2011
Valor terreno 1 fase	18.351.703,35		18.351.703,35
Valor terreno 2 fase	10.047.026,41		10.047.026,41
Valor construcción 1 fase	16.845.560,50		16.845.560,50
Valor construcción 2 fase	10.098.221,94		10.098.221,94
	55.342.512,20		55.342.512,20
Amortización acumulada		Dotación Amort.	
Amort. Acda Fase 1	4.313.104,35	148.172,70	4.164.931,65
Amort. Acda Fase 2	3.208.538,02	82.922,80	3.125.615,22
	7.521.642,37	231.095,50	7.290.546,87
Valor Activo	47.820.869,83		48.051.965,33

Expuesto el cuadro correcto anterior se verifica que el importe correcto de la baja de Inversiones inmobiliarias, este es 47,8 millones de euros, coincide con el importe por alta de existencias correspondiente al cambio de uso del parque Industrial St. Ermengol sito en la localidad de Abrera.

No obstante, se considera que dicho error, debido a su inmaterialidad, no modifica la imagen fiel de los estados financieros de la entidad.

H. En relación con la Nota 13.2 de la Memoria consolidada, relativa a Otros Ingresos

Apartado 4.1.- Indiquen los conceptos que han generado el ingreso y explique la variación con respecto al ejercicio anterior.

A continuación se desglosa mediante cuadro informativo los importes correspondientes al epígrafe "otros ingresos":

Miles de euros	2012
Indemnizaciones de seguros	3,59
Abono proveedores	137,74
Acuerdo escrituras	429,67
Condonación de deuda Abrera	2.627,13
Exceso de provisión de impuestos	2.514,14

A modo de mayor comprensión se detalla:

1. La cantidad declarada en el ejercicio en el ejercicio 2012 en el epígrafe "Indemnizaciones de seguros" incluyen las contraprestaciones por parte de la Compañía de seguros tras diversos incidentes ocasionados en el Polígono Industrial enajenado.
2. La cantidad declarada como abono de proveedores corresponde a exceso de provisión de ejercicios anteriores.
3. La cantidad declarada como "Acuerdo escrituras" se debe a que según acuerdo por la compra de los nuevos activos declarados en los Hechos Relevantes de fecha 18 y 29 de junio de 2012, el vendedor soportaba parte de los impuestos derivados de tal compraventa.
4. La sociedad, en el proceso de venta del polígono industrial St. Ermengol sito en Abrera, negoció con la sociedad compradora la condonación de la diferencia entre el precio de venta y el importe de la deuda bancaria, siendo por tanto, esta diferencia condonada por parte de la sociedad compradora y reflejada contablemente en el epígrafe de "Otros ingresos" de Pérdidas y Ganancias. Se toman los importes correspondientes a 3.845 mil euros de intereses devengados

y 1.277 miles de euros por los gastos iniciales del préstamo pendientes de aplicar según el tipo de interés efectivo.

5. Otros ingresos: Corresponde al importe originado por la cancelación del pasivo por impuesto diferido, correspondiente al exceso de valoración en libros del polígono industrial St. Ermengol, originado en el proceso de fusión llevado a cabo en el año 2009, y que según los cálculos de la empresa debe imputarse al ejercicio en curso.

Teniendo en cuenta que el importe declarado en 2011, que asciende a 19.75 miles de euros, se debe en su mayoría a los ingresos extraordinarios por las contraprestaciones por parte de la Compañía de seguros tras diversos incidentes ocasionados en el Polígono Industrial enajenado, la variación con respecto al ejercicio 2012 radica en los puntos 2,3,4 y 5 expuestos anteriormente.

I.- En relación con las Operaciones con Partes Vinculadas

Apartado 5.1.- Faciliten los desgloses de información requeridos por la NIC 24 o, en su caso, indiquen expresamente la no existencia de operaciones con partes vinculadas.

A continuación y desglosando la información requerida a reflejar por la NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas" requerida en el punto 19 de la citada NIC, se desglosa por separado la nota 15 de la Memoria individual:

PARTE VINCULADA	INMOFIBAN SERVICIOS S.A.U.
TIPO	EMPRESA DEL GRUPO (DEPENDIENTE)
TRANSACCIONES	28,5 miles de euros
OPERACIÓN (DESCRIPCIÓN DETALLADA INCLUIDA LA NATURALEZA DE LA OPERACIÓN)	La transacción realizada corresponde a los honorarios por la intermediación de la venta del Parque Industrial St. Ermengol sito en Abrera
SALDOS PENDIENTES Y COMPROMISOS (plazos y condiciones)	575,16 miles de euros El saldo deudor está condicionado a la generación de ingresos por parte de la sociedad dependiente.

PARTE VINCULADA	ANTONIO HERRERO CASTILLO
TIPO	CONSEJERO
RETRIBUCIONES	176,00 miles de euros
OPERACIÓN (DESCRIPCIÓN DETALLADA INCLUIDA LA NATURALEZA DE LA OPERACIÓN)	175,00 miles de euros por los servicios profesionales prestados como Consultor de la entidad. 1,00 miles de euros por la pertenencia al Consejo de Administración de la entidad.
SALDOS PENDIENTES Y COMPROMISOS (plazos y condiciones)	El saldo pendiente asciende a la cantidad de 1 miles de euros, que serán abonados, tal y como se expone en las cuentas anuales individuales durante el ejercicio 2013.

PARTE VINCULADA	SERGIO MARTINEZ HERRERO
TIPO	CONSEJERO
RETRIBUCIONES	176,00 miles de euros
OPERACIÓN (DESCRIPCIÓN DETALLADA INCLUIDA LA NATURALEZA DE LA OPERACIÓN)	175,00 miles de euros por los servicios profesionales prestados como Director de la entidad. 1,00 miles de euros por la pertenencia al Consejo de Administración de la entidad.
SALDOS PENDIENTES Y COMPROMISOS (plazos y condiciones)	El saldo pendiente asciende a la cantidad de 1 miles de euros, que serán abonados, tal y como se expone en las cuentas anuales individuales durante el ejercicio 2013.

PARTE VINCULADA	FAITUS SYSTEM S.L.
TIPO	ACCIONISTA DE LA MATRIZ
TRANSACCIONES	No se han realizado
SALDOS PENDIENTES Y COMPROMISOS (plazos y condiciones)	Descripción: acuerdos de financiación (créditos y aportaciones de capital). Interés: 3% anual. / Saldo pendiente: 800 miles de euros Compromiso: La devolución de la cantidad prestada y de los intereses correspondientes se realizará mediante una única entrega, o a elección de la parte prestataria mediante la capitalización del préstamo en acciones al valor de cotización de la entidad a la fecha de vencimiento del préstamo. Vencimiento del préstamo: 31 de Octubre de 2014

PARTE VINCULADA	HERLAND PATRIMONIOS S.L
TIPO	EMPRESA VINCULADA
TRANSACCIONES	No se han realizado
SALDOS PENDIENTES Y COMPROMISOS (plazos y condiciones)	Descripción: acuerdos de financiación (créditos y aportaciones de capital). Interés: 3% anual. / Saldo pendiente: 187,5 miles de euros Compromiso: La devolución de la cantidad prestada y de los intereses correspondientes se realizará mediante una única entrega, o a elección de la parte prestataria mediante la capitalización del préstamo en acciones al valor de cotización de la entidad a la fecha de vencimiento del préstamo. Vencimiento del préstamo: 31 de Octubre de 2014

PARTE VINCULADA	OPERACIONES ACTIVAS S.L
TIPO	EMPRESA VINCULADA
TRANSACCIONES	No se han realizado
SALDOS PENDIENTES Y COMPROMISOS (plazos y condiciones)	Descripción: acuerdos de financiación (créditos y aportaciones de capital). Interés: 3% anual. / Saldo pendiente: 187,5 miles de euros Compromiso: La devolución de la cantidad prestada y de los intereses correspondientes se realizará mediante una única entrega, o a elección de la parte prestataria mediante la capitalización del préstamo en acciones al valor de cotización de la entidad a la fecha de vencimiento del préstamo. Vencimiento del préstamo: 31 de Octubre de 2014

PARTE VINCULADA	ACTIVALS NEGOCIOS 21 , S.L
TIPO	EMPRESA VINCULADA
TRANSACCIONES	No se han realizado
SALDOS PENDIENTES Y COMPROMISOS (plazos y condiciones)	Descripción: acuerdos de financiación (créditos y aportaciones de capital). Interés: 3% anual. / Saldo pendiente: 75,00 miles de euros Compromiso: La devolución de la cantidad prestada y de los intereses correspondientes se realizará mediante una única entrega, o a elección de la parte prestataria mediante la capitalización del préstamo en acciones al valor de cotización de la entidad a la fecha de vencimiento del préstamo. Vencimiento del préstamo: 31 de Octubre de 2014

El reflejo contable de las cifras anteriores se ha realizado para el caso de los gastos por honorarios de intermediación o de gestión de la compañía dentro del epígrafe Otros gastos de explotación de la Cuenta de Resultados individual, y por tanto, consolidada.

El importe correspondiente al préstamo de Faitus System S.L. está anotado en el epígrafe Deudas a largo plazo del pasivo no corriente.

Las deudas con empresas asociadas están anotadas en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo" en la memoria individual, y dentro de la consolidada se reflejan en la partida "Otros pasivos financieros corrientes".

Así mismo, se expone que el importe percibido por el personal clave de la dirección en las cuentas anuales individuales (nota 15) no difiere de las cuentas anuales consolidadas (nota 14.3).

J.- En relación con Apartado VI del Artículo 61 bis de la Ley del Mercado de Valores

Apartado 6.1.- Aporten una descripción de los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera. Entre otros aspectos: (i) el entorno de control de la entidad; (ii) la evaluación de riesgos de la información financiera; (iii) las actividades de control; (iv) la información y comunicación; y (v) la supervisión del funcionamiento del sistema.

INMOFIBAN, S.A., a tal efecto, describe las principales características de los referidos sistemas de control de gestión de riesgos:

1. Los Estatutos de la Sociedad, en su artículo 24, referente al Comité de Auditoría, establecen que el Comité tendrá competencia para todas las cuestiones relativas a la información económico-financiera y, dentro de las funciones atribuidas a dicho Comité, comprobará la adecuación e integridad de los sistemas internos de control seguidos en la preparación de las cuentas.
2. El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 24 atribuye al Comité de Auditoría, entre otras, las siguientes funciones:
 - Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la sociedad.
 - Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control seguidos en la preparación de las cuentas.
3. El Comité de Auditoría, por tanto, tiene acceso a todos los documentos financieros de la Sociedad y se encarga de que la información financiera que se entregue al auditor sea completa y veraz y, en cumplimiento de sus atribuciones como órgano consultivo del Consejo, asesora a éste en todas las cuestiones relativas a la información económica-financiera, velando por el cumplimiento de todos los requisitos legales y la correcta aplicación de los mismos.
4. La Sociedad tiene un sistema informático para la llevanza de la contabilidad; el programa posee un sistema de permisiones de acceso en función de las responsabilidades de sus usuarios protegidos con claves personales, lo que evita accesos no permitidos de terceras personas, respetando los posibles conflictos de funciones e intereses.
5. De forma periódica se hace una verificación de la consistencia contable de los saldos de las cuentas en el sistema informático, en especial las cuentas de tesorería e inversiones en activos financieros.
6. Los accesos a las cuentas bancarias de las entidades están protegidas con claves personales, y las autorizaciones de movimientos de fondos se encuentran restringidas a las personas autorizadas.
7. Mensualmente se realiza un balance de comprobación en el que se verifica la consistencia de las cuentas por parte del responsable del departamento financiero.
8. De forma periódica se informa al Comité de Auditoría mediante balances, detalles y estados que reflejan la realidad de la Sociedad para que el Comité evalúe los mismos.

Apartado 6.2.- Recaben manifestación expresa del auditor sobre si habría modificado su opinión, emitida con fecha 17 de abril de 2.013, de haber sido incluida la información sobre el SCIIF en el IAGC que forma parte del informe de gestión correspondiente al ejercicio 2.012

A continuación se transcribe la manifestación expresa del auditor efectuada mediante carta de fecha 31 de mayo de 2013:

“En relación a la manifestación solicitada en el punto 3 de la comunicación indicada, confirmamos que nuestras opiniones sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas a 31 de diciembre de 2012, emitidas con fecha 17 de abril de 2013, no habrían sido distintas de haber sido incluida la información sobre los sistemas internos de control de gestión de riesgos en relación con el proceso de remisión de la información financiera, SCIIF, en el informe anual sobre gobierno corporativo, IAGC, de INMOFIBAN, S.A.”.

K.- En relación con la modificación del segundo informe financiero semestral

Apartado 7.1.- Expliquen los motivos por los cuáles no han comunicado las mencionadas modificaciones en el plazo de 10 días hábiles desde la formulación, 27 de marzo de 2.013

Con fecha 30 de Abril de 2013, tal y como se expone en su requerimiento, la sociedad modificó el segundo informe financiero semestral una vez finalizada la auditoría.

La sociedad desconocía lo que a este respecto se expone en el artículo 16.3 del Real Decreto 1362/2007 sobre el periodo de comunicación de diez días hábiles por lo que emitió la modificación de tal informe financiero en un periodo superior a lo establecido en el artículo anteriormente mencionado.

En base a lo anterior queda reflejado que la sociedad atendió su obligación de comunicación en forma pero no en tiempo, dándose mediante este requerimiento como informada para informes sucesivos.

Esperamos que este escrito sea de cumplimiento efectivo a sus requerimientos, manifestándoles nuestra más completa disposición para proporcionar cualquier aclaración o complemento que estimen oportuno al mismo.

Atentamente.

D. Sergio Martínez Herrero
Presidente y Consejero Delegado
INMOFIBAN, S.A.

D. Antonio Herrero Castillo,
Consejero Delegado
INMOFIBAN, S.A.

