

Distinguidos accionistas:

La subasta de nuestro haber social se ha diseñado de forma a dar a nuestros accionistas lo máximo posible mediante un estudiado sistema de asunciones de deudas, compensaciones de activos y de acciones, que hacen valer al máximo nuestro patrimonio salvaguardando al mismo tiempo los intereses de todos los acreedores, prioritarios o no, incluyendo la Hacienda Pública. Sometemos dicho plan de actuación a los bancos acreedores, en primera línea al BBVA, que nos ha dado a entender que lo va a estudiar con cariño. Si fuéramos a subastar las propiedades sin más, nos encontraríamos hoy día con una sala desierta, con interesados que no saben si van a obtener financiación y con precios irrisorios. Para la subasta rigen las siguientes reglas:

El que quiera participar deberá depositar un cheque por importe del 10% del precio de salida, como máximo € 200.000,- que será entregado al Notario o abogado que asistirán a la sesión y que le será devuelto si no se le adjudican bienes. Accionistas cuyas acciones – calculadas a 10,70 € superan este límite y que declaran afectarlas a estas adjudicaciones no deberán depositar nada.

Prioridad tendrán las ofertas en metálico, en primera sesión, calculándose la asunción de deudas como metálico. No será necesario que la financiación de los bienes adquiridos esté aprobada : Cinsa misma podrá financiar mediante cantidades aplazadas eventuales cantidades restantes aún no aprobadas por la banca, al 5% de interés hasta que el nuevo propietario haya conseguido su financiación completa: de esta manera conseguiremos una liquidación rápida del haber social a precios razonables y su reparto sin someternos a excesivas demoras y rigideces..

De no haber ofertas en metálico a precios razonables procederemos a adjudicar activos a los que pujan por ellos valiéndose de su poder de endeudamiento y de su compensación con saldos acreedores o con acciones propias de la sociedad. En Juntas anteriores habíamos aprobado informalmente una base de € 10,70 por acción contra activos de la sociedad cedidos a precios razonables (no de saldo): de no surgir circunstancias extraordinarias, mantendríamos esta base. Esto vale igualmente para saldos como los de Odiser y Costioli que no obedecen a préstamos sino a asunción por parte de dichos deudores de activos escindidos de Cinsa hace algunos años no a instancias de ellos, sino de nuevos accionistas relevantes a cuyas ideas nos hemos querido o tenido que amoldar en aquellas fechas. Hoy día, a burbuja pasada, sabemos que el diseño original merecía quizás haber sido conservado, pero mayorías son mayorías y nuestra sociedad siempre ha sido muy sensible a la cohesión y al consenso entre accionistas.

En estas compensaciones rige la más absoluta flexibilidad: nuestros accionistas podrán incluso optar y compensar con los bienes escindidos ubicados en Alemania a su valor contable deflactado de amortizaciones: de interesarse por ellos, a cuyo efecto habrá una lista documentada a su disposición y todo el tiempo que quieran para examinarlos. Lo importante es que reciban en estos tiempos de crisis un buen precio por sus acciones y que lo reciban rápido y sin demoras burocráticas. A estos efectos y una vez conseguida la amortización de toda deuda, pensamos hacer liquidaciones parciales a cuenta.

La subasta será instrumentada y desarrollada por un liquidador o por persona designada por dos de ellos. Los liquidadores fijarán asimismo los precios de salida u ofertas mínimas con el objeto de evitar cualquier mal venta. Partidas no adjudicadas podrán ser adquiridas a continuación para claudicar la liquidación y en las mismas condiciones o con revisión de precios si constara que nos hallamos “fuera de mercado”.

Hemos podido constatar, que las tasaciones periciales no guardaban ninguna relación con el mercado real, que en algunos casos las superaba en más del cuádruple. Algunas tasaciones resultaban ser el triple que otras hechas en la misma época. Las explicaciones dadas eran, que había que cernirse a la circular tal o a la ordenanza cual y no estaban en ningún caso relacionadas con el mercado inmobiliario. Ahora bien: nuestros accionistas son muy capaces de formarse una idea personal del valor de las cosas. Aquí prima la clásica definición: el valor de una cosa es lo que un tercero daría por ella. Y no lo que una entidad burocrática ordene.

El accionista que puje y compense se compromete a atenerse a las reglas del “fair play” y no podrá luego poner en entredicho sus propios actos, alegando que la adjudicación o la subasta “debería haberse hecho de otra manera”: el simpático consenso que ha reinado siempre en nuestra sociedad, permitiendo que sobreviviera a la crisis del fertilizante primero y a la del ladrillo después, no debería ser objeto de discusión: es simplemente nuestra esencia. En la Junta del 29.6.10 – o antes si desea, por teléfono o E-mail (petertornesterra.es) – podrá formular las cuestiones y recabar las informaciones que le interesen: esperamos poderle complacer sin tapujos y de forma estrictamente neutra e imparcial, a nuestro mejor saber y entender.

La base de la edificabilidad es el Convenio Urbanístico con la Ciudad de Telde que en estos momentos está siendo trasladado al PGOU. En caso de la parcela “Esperanza” cabe obtener aún alguna mejora, que habrá sido definida antes de la subasta misma, para compensarnos de alguna manera de lo mucho que hemos sufrido, hecho que la contraparte reconoce plenamente. Los terrenos y viales que constan como contraprestaciones a la Ciudad de Telde no se subastan: se cederán en cuanto estemos seguros del cumplimiento del Convenio por parte de la Administración.

Los liquidadores establecerán un fondo de reserva para hacer frente a ciertas obligaciones que incumben a Cinsa relacionadas con los terrenos vendidos en su día a Costioli Ingeniería e Inmuebles SL (conexión a agua, luz, desagües y acera) cuando

aún no era sociedad vinculada: nuestro saldo con esta sociedad, no abultado tampoco , es un poco fruto de nuestra mala consciencia. Este fondo de reserva también es necesario para cubrir ciertos pagos-finiquitos voluntarios, de poca monta pero éticamente necesarios para que esta sociedad se despida del mundo empresarial con la cabeza alta y la máxima del Emperador Vespasiano: “non olet “. De ellos hablaremos detenidamente en la Junta del 29.6.10. Es debido a ello que una parte de las adjudicaciones no puede ser compensada totalmente. Incertidumbres se tendrán en cuenta mediante las oportunas retenciones.

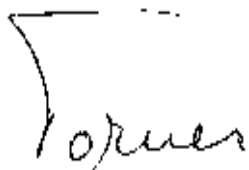
Las propiedades se hallan en gran parte gravadas mediante hipotecas a favor del BBVA y de la Caja Rural. Estas hipotecas constan con su valor actualizado de rescate en la lista

de propiedades subastables que figura adjunta y han de ser asumidas o refinanciadas. Con los bancos acreedores hay consenso en conceder las respectivas financiaciones siempre que el adjudicatario responda a las exigencias de solvencia y respetabilidad del Banco. Hay propiedades cuyas cargas son muy bajas y hasta despreciables: una adjudicación de éstas, vía compensación, solo es posible si el adjudicatario solo compensa una parte – aunque grande – con acciones de la compañía cubriendo el resto en metálico o con un eventual aumento del endeudamiento asumido. Esto es necesario para cubrir la deuda prioritaria (Hacienda), para dotar al fondo de reserva que acabamos de definir y para desembolsar en metálico a los pequeños accionistas, que por su propia naturaleza no estarán en condiciones de compensar, aunque sean los bienvenidos. En la lista de propiedades figura una columna como “carga libre” cuyos saldos están destinados a ello, sin que esto sea un axioma, ya que la columna está bien dotada.

Los adjudicatarios gozarán de un pacto de retro en caso de que el PGOU definitivo sea por cualquier motivo diferente al Convenio Urbanístico aprobado, de forma que de ello pueda resultar una minusvalía y siempre que el adjudicatario quiera hacer uso de ello. Las garantías se refieren a las parcelas 40 (Polifemo, Nereo), Esperanza, Acebiño y Triángulo. Dicho pacto de retro o garantía figurará a instancias del adjudicatario en la escritura pública. No tenemos noticia de tales casos, aunque sí de posibilidades positivas que se refieren a las parcelas “Esperanza” (por algo se llama así) y a la finca “Resto” que será necesariamente parcialmente edificable aunque en la memoria y en la contabilidad no conste aún así. La asunción o el reparto de gastos de adquisición (IGIC, “derechos reales” etc.) será con arreglo a Ley.

Las adjudicaciones por compensación solo se pueden protocolizar a medida que se vayan amortizando las acciones que Cinsa recibe a cambio para no sobrepasar los límites de acciones propias que marca la Ley. A estos efectos los liquidadores han solicitado de los Sres. Accionistas autorización tanto para su adquisición como para su amortización. Les rogamos consultar más veces estas páginas que se verán complementadas con datos de su interés. Para todo ello, se recabará la opinión de la CNMV para modificar cuanto sea pertinente o necesario.

Con los más atentos saludos



Heinz Peter Tornes, Un liquidator