



Índice

1.	Datos principales	2
2.	Bases de presentación y normas de valoración.....	2
3.	Evolución de los negocios.....	5
4.	Hechos significativos.....	6

1. Datos principales

Inmofiban, S.A. es una sociedad promotora y patrimonialista cotizada en el mercado secundario de valores, más concretamente en la modalidad de corros en la Bolsa de valores de Barcelona. La sociedad está inmersa en los trámites para el traslado de sus acciones a la Bolsa de Madrid.

Las empresas que componen el grupo junto con Inmofiban S.A. son Inmofiban Servicios S.A.U., en la rama de la intermediación inmobiliaria, y Promogedesa S.A., con actividad construcción y promoción inmobiliaria.

Sociedad	Actividad	Domicilio	Participación (%)	
			Directa	Indirecta
Integración Global:				
Inmofiban Servicios, S.A.U.	Consultoría Inmobiliaria	Madrid	100,00	-
Puesta en equivalencia:				
Promogedesa, S.A.	Construcción Inmobiliaria	Madrid	23,66	-

2. Bases de presentación y normas de valoración

La información financiera contenida en este documento, han sido elaborada aplicando los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa mercantil y contable en vigor. Al tratarse de estados financieros consolidados se ha obtenido de los registros contables individuales de cada compañía, y han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, ("NIIF-UE" o "NIIF"), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo. Asimismo se presentan en euros, redondeadas al millar para facilitar su comprensión.

Cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación prepara sus estados financieros siguiendo las normas contables que le son de aplicación. Cuando dichos criterios difieren de los del Grupo, se han realizado los ajustes valorativos necesarios con el fin de obtener una adecuada armonización contable.

Esta información no ha sido auditada.

El criterio que se seguirá para el tratamiento del fondo de comercio es que el fondo de comercio que surja, en su caso, de la eliminación inversión-patrimonio neto se someterá a la comprobación de deterioro en dicho momento y cualquier pérdida será considerada como menores reservas de la sociedad que posee la participación. Las diferencias negativas serán consideradas como reservas de la sociedad que posee la participación.

Resultados Individuales

A nivel individual, la sociedad ha reflejado un Resultado de Explotación negativo, que se corresponde en su mayoría con los gastos derivados de los costes de personal y servicios exteriores, necesarios para el mantenimiento de la estructura de la sociedad.

Cabe destacar la notable reducción de la cifra de negocios en el periodo de estudio, en tanto se generan los beneficios procedentes de las nuevas inversiones.

De cara a la comparativa entre las cifras del primer trimestre del ejercicio 2013 y el mismo periodo del ejercicio anterior, se indica que en el año 2012 la sociedad contaba con un parque industrial que producía unos ingresos mensuales por alquiler, que tras su venta, y en tanto se desarrollan los proyectos en que está inmersa la sociedad, ha visto reducido sus ingresos casi en su totalidad, si bien esta venta también se han eliminado dichos costes de producción.

Los gastos de explotación se componen de dos partidas principales: los gastos de personal y los gastos por servicios exteriores. Los gastos de personal se han reducido en un 35% en comparación con el ejercicio anterior, así como la notable reducción del resto de gastos de explotación, en un 97%, tras la venta del parque industrial mencionado anteriormente.

Los gastos de personal no se han reducido en la misma proporción que los gastos exteriores puesto que se ha mantenido el equipo de gestión de la sociedad para la ejecución de los nuevos negocios que están en proyecto.

La cifra reflejada en el apartado de gastos financieros indica el ajuste conseguido con respecto al mismo periodo el año anterior, gracias a la negociación de los préstamos en curso y la cancelación de del crédito hipotecario asociado al Parque Industrial enajenado a mediados del ejercicio 2012, lo que ha supuesto un 99% menos de gasto.

PRINCIPALES PARAMETROS DE LA CUENTA DE RESULTADOS INDIVIDUAL	
Miles de euros	1T2013
EBITDA	(94)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(98)
RESULTADO FINANCIERO	(5)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(104)
RESULTADO DEL PERIODO	(78)

Resultados Consolidados

Los resultados consolidados correspondientes al periodo de análisis son los siguientes:

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	1T2013
Importe neto de la cifra de negocios	6
Variación de existencias	-
Gastos de personal	(80)
Otros gastos de explotación	(31)
Amortización del inmovilizado	(5)
Enajenaciones de activos	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	(110)
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	(9)
Deterioro instrumentos financieros	-
RESULTADO FINANCIERO	(9)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(119)
Impuesto sobre beneficios	30
RESULTADO DEL PERIODO	(89)
Resultado de la Sociedad Dominante	(89)
Resultado de Socios Externos	-

El consolidado del grupo presenta un Resultado de Explotación negativo de 110 miles euros, generado principalmente por la empresa matriz, tal y como se explica en el apartado anterior sobre el análisis individual.

El efecto de la consolidación supone diferencias poco significativas debido al adelgazamiento de la estructura y la actividad de las sociedades participadas.

A continuación se desglosa la cifra de negocios consolidada diferenciando las principales fuentes de ingresos.

DESGLOSE CIFRA NEGOCIOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	1T2013
Importe neto de la cifra de negocios	6
Ingresos por alquileres	-
Otros ingresos	6
Ingresos por venta de activos	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	(110)

La cifra de negocios consolidada refleja un importe de 6 mil euros, generados por la prestación de servicios de gestión de la matriz. El resto de sociedades del grupo no ha generado ingresos en el periodo de análisis.

El balance de situación consolidado del grupo a fecha de análisis es como sigue:

RESUMEN BALANCE CONSOLIDADO			
Miles de euros	1T2013	Miles de euros	1T2013
ACTIVO NO CORRIENTE	4.335	PATRIMONIO NETO	2.241
Inmovilizado intangible	705	Capital	768
Inmovilizado material	124	Prima de emisión	7.573
Inversiones inmobiliarias	-	Reservas	8.467
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.411	Resultados de ejercicios anteriores	(14.221)
Inversiones financieras a largo plazo	13	Resultado del ejercicio	(89)
Activos por impuesto diferido	2.083	Reservas en Sociedades Consolidadas	(256)
		Reservas Socios Minoritarios	-
ACTIVO CORRIENTE	42.564	PASIVO NO CORRIENTE	1.456
Existencias	42.526	Deudas a largo plazo	1.456
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	147		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	(357)	PASIVO CORRIENTE	43.201
Inversiones financieras a corto plazo	186	Provisiones a corto plazo	494
Periodificaciones a corto plazo	12	Deudas a corto plazo	141
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	50	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	42.566
TOTAL ACTIVO	46.899	TOTAL PASIVO	46.899

La principal apreciación con respecto al balance el ejercicio anterior es la variación en el activo, dónde antes se indicaba en el largo plazo la inversión inmobiliaria que suponía el parque industrial, y que tras su venta, la matriz adquirió varios activos inmobiliarios en curso, de los que según las valoraciones y estudios realizados, apuntan a una recuperación de la demanda, y por tanto un desarrollo a corto/medio plazo, anotándose en la partida de activo circulante.

Inmofiban mantiene la provisión sobre la inversión en Promogedesa S.A., participada por la matriz en un 23,66%. Esta provisión se dotó en el ejercicio 2011 debido a las dificultades por las que atravesaba dicha sociedad, y tras consensuarlo con los auditores siguiendo el principio de prudencia. En tanto no se aprecie mejora en los resultados de esta sociedad no se revertirá la provisión. Por tanto, si bien la participación en la sociedad está valorado en 7.274 miles de euros, la depreciación dotada hace que resulte un valor en Balances de 1.386 miles de euros.

El valor del epígrafe de existencias se reparte en los siguientes **activos inmobiliarios**:

- Desarrollo de la Concesión Administrativa sita en el Puerto de Sevilla sobre la construcción y explotación de una nave logística de 25.000 m2.
- Loft y garaje en la Calle Inocenta de Mesa, Madrid.
- Parcela urbana de uso residencial y 4.552 m2 de superficie, en Moncofar (Castellón)
- Dos parcelas urbanas de suelo residencial en Jerez de la Frontera, de 4.781 m2 y 1.181 m2 de superficie respectivamente.
- 14 viviendas de un edificio en construcción en Viladecavalls (Barcelona)
- 21 fincas (5 plazas de garaje y 16 viviendas) en Onda (Castellón).
- 135 fincas (53 plazas de aparcamiento, 3 locales comerciales, un local destinado a centro de transformación y 78 viviendas) en Alcira (Valencia).
- 46 plazas de aparcamiento en Alcira (Valencia)
- 8 fincas (un complejo inmobiliario y 7 viviendas) en Son Carrió Sant Ilorenç des Cardasser (Baleares)
- Dos fincas (vivienda y solar) en Paterna (Valencia)

En el pasivo se refleja una deuda a largo plazo que incluye el préstamo participativo de uno de los socios, con vencimiento en el ejercicio 2014, y el resto se compone de la deuda bancaria, formalizada con las Entidades Financieras Cajas Rurales Unidas S.C.C. y Banco Santander.

3. Evolución de los negocios

En línea con años anteriores, los ingresos del grupo se mantienen en tres orígenes principales:

- Intermediación y consultoría inmobiliaria. Gestión de Proyectos.

INMOFIBAN es propietaria del 100% de las acciones de su filial de intermediación y consultoría inmobiliaria INMOFIBAN SERVICIOS, S.A.U y, por tanto, cuenta con la mejor información del mercado en cuanto a disponibilidad de inmuebles premium a la venta, valoraciones y oportunidad de negocio inmobiliario, y, por ello, gran parte de su labor empresarial se centra en el estudio del mercado, la búsqueda de los mejores inmuebles disponibles a la venta, así como potenciales compradores y arrendatarios, además de contar con un equipo con formación específica en todas las áreas del sector de la construcción para prestar un servicio global de desarrollo de proyectos "llave en mano"..

- Promoción inmobiliaria

- Adquisición de suelo para la promoción y venta de naves logísticas e industriales principalmente, así como también terciario y comercial. La construcción es subcontratada y supervisada por el equipo técnico.
- Proyectos de llave en mano.
- Cooperativas.
- Residencial.

- Actividad Patrimonialista

Inmofiban S.A. posee inmuebles en Madrid que se encuentran disponibles para su arrendamiento al usuario final.

La sociedad está abierta a nuevas vías de negocio, como por ejemplo el asesoramiento a inversores nacionales e internacionales en todo el proceso de una operación sea de Inversión Tradicional, Corporate Finance o Capital Markets.

- Transacciones de compraventa de carteras de activos: Identificación y contacto con potenciales interesados.
- Elaboración de cuadernos de venta / cuadernos de valoración.
- Asistencia en proceso de Due Diligence.
- Definición de Estrategias de Negociación.
- Asistencia en la negociación de acuerdos.
- Búsqueda de socios para operaciones inmobiliarias. M & A.
- Fusiones y Adquisiciones de empresas inmobiliarias.

4. Hechos significativos

Cabe mencionar, que durante el periodo que recoge el presente informe, no se han producido cambios en la composición del Consejo de Administración o sus órganos de gobierno.

Dicho cambio en el Consejo de Administración se ha producido en fecha 19 de abril de 2013, tal y como se comunicó en Hecho Relevante a la CNMV, con código 185375, en el que se informa que Don José María Iceta Berecibar notifica su dimisión como consejero de la sociedad por motivos personales, así como su cargo de vocal en el Comité de Auditoría de la misma.

En el periodo de análisis del presente informe no se han distribuido dividendos.

Se destaca, que si bien no entra en el periodo de análisis, la situación de la sociedad no ha variado conforme a lo acordado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre de 2011 se ratificó el traslado de la cotización de las acciones de la sociedad desde el Mercado Secundario de la Bolsa de Barcelona al Segundo Mercado de la Bolsa de Madrid. A la fecha de presentación del presente informe no se ha completado el traslado de las acciones al Mercado Secundario de Madrid.

El valor de las acciones de Inmofiban S.A. es de 0,153 euros/ acción. La cotización de dichas acciones en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona es de 2,30 euros por acción.

El pasado 21 de marzo de 2013, la Sociedad remite Hecho Relevante informando de la siguiente operación: "Con fecha 21 de marzo de 2013 los siguientes accionistas de INMOFIBAN, S.A.: D. Sergio Martínez Herrero (1.141.372 acciones – 22,7264%), D. Antonio Herrero Castillo (891.920 acciones - 17,7594%) y la sociedad Activials Negocios, 21 S.L. (595.863 – 11,8645%) han aportado sus respectivas acciones de INMOFIBAN, S.A. a una nueva sociedad denominada OAHP INTERNATIONAL INVESTMENTS, S.L. Tras esta operación la sociedad OAHP INTERNATIONAL INVESTMENTS, S.L. pasa a ser titular de 2.629.155 acciones de INMOFIBAN S.A. que representan un 52,35% del capital social de INMOFIBAN, S.A. La sociedad OAHP INTERNATIONAL INVESTMENTS, S.L. está igualmente controlada por D. Sergio Martínez Herrero que es titular directo e indirecto de un 66% de su capital social. Por lo tanto, tras esta operación, el señor Martínez Herrero pasa a controlar de forma indirecta el 64,76% de INMOFIBAN S.A. a través de las sociedades Operaciones Activas, S.L. (256.137 acciones – 5,1001%), BUSINESSCITY, S.L. (367.103 acciones – 7,310%) y OAHP INTERNATIONAL INVESTMENTS, S.L. (2.629.155 acciones - 52,35%)."

Con fecha 14 de abril, la sociedad remite Hecho Relevante a la CNVM comunicando la Junta General de Accionistas, citando dicha Junta el 28 de junio de 2013.