



Índice

1. Bases de presentación de la información contable.....	2
2. Consolidación	2
3. Estacionalidad de las operaciones.....	3
4. Datos principales	4
5. Hechos significativos.....	6
6. Estimaciones realizadas	7

NOTAS EXPLICATIVAS

1. Bases de presentación de la información contable

El informe correspondiente al segundo semestre del año 2010 se ha preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente en lo referente a la información individual, siendo de aplicación las NIC/NIIF aprobadas por los Reglamentos de la Unión Europea en las cuentas consolidadas.

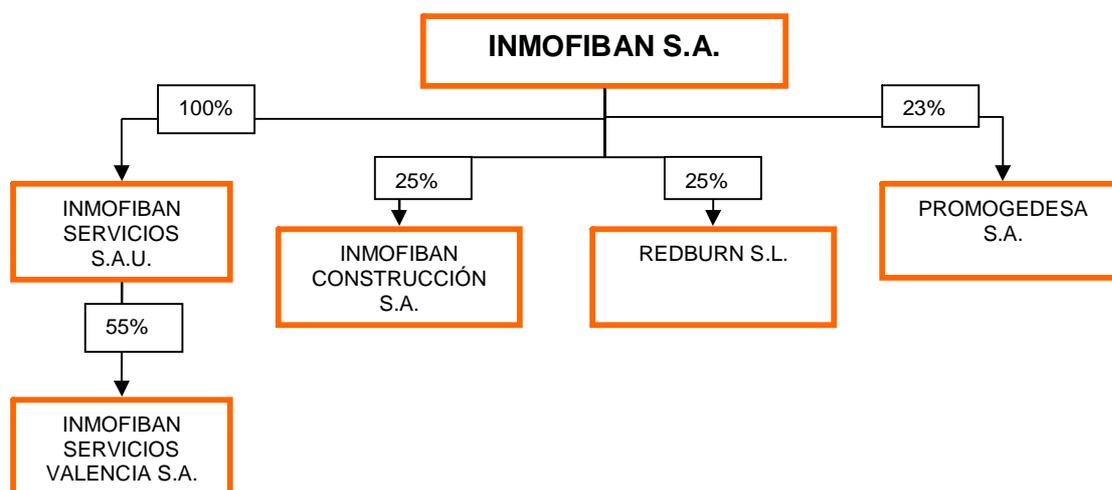
En la preparación del informe semestral de la Sociedad, se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua, por lo que a lo largo del periodo de análisis, en el caso de producirse variaciones, se realizan las correcciones valorativas y se informan oportunamente en el capítulo correspondiente.

A fecha de presentación del presente informe no se ha finalizado la auditoría de cuentas del ejercicio 2010, por lo que pueden surgir ajustes derivados de la auditoría en curso.

Las cifras incluidas en el presente informe están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

2. Consolidación

En el ejercicio 2010, con el arranque de actividad de las empresas constituidas para cubrir el área de negocio de intermediación inmobiliaria, se presenta por primera vez la consolidación de las cuentas, tanto a nivel de balance como de resultados.

ESTRUCTURA DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Sociedad	% Votos	Método de consolidación	Anotaciones
Inmofiban Servicios S.A.U.	100%	Integración global	Constituida en marzo 2009. No ha desarrollado actividad hasta el año 2010.
Inmofiban Servicios Valencia S.A.	55%	Integración global	Constituida el 18-11-2009, No ha desarrollado actividad hasta el año 2010.
Promogedesa S.A.	23%	Puesta en equivalencia	Se alcanza el porcentaje del 23% el día 28-12-2010.
Inmofiban Construcción S.A.	25%	Puesta en equivalencia	Se constituye el 10-09-2010.
Redburn S.L.	25%	Puesta en equivalencia	Se adquiere el 23-11-2010 mediante compra de 752 acciones.

Si bien las empresas de dependencia directa se constituyeron en el ejercicio 2009, no se realizó la presentación de cuentas consolidadas motivado por la falta de materialidad, ya que la incorporación de activos y pasivos de las sociedades dependientes no suponían variación alguna dentro del volumen de activos y pasivos de la matriz.

Tal y como se ha comentado anteriormente, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2010 son los primeros que prepara el Grupo, habiendo sido elaborados con arreglo a las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) que requieren, con carácter general, que se presenten cifras comparativas. En este sentido, se presentan las correspondientes a estados financieros individuales de la sociedad dominante del ejercicio 2009 obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE, las cuales no difieren significativamente de las contenidas en las cuentas anuales individuales del ejercicio 2009 elaboradas de conformidad con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

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.

3. Estacionalidad de las operaciones

La actividad de la sociedad no presenta estacionalidad en sus operaciones puesto que la actividad principal se centra en el alquiler de inmuebles industriales por cuenta propia, quedando fuera toda posibilidad de estacionalidad.

4. Datos principales

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	2S10
Importe neto de la cifra de negocios	2.780
Ingresos por alquileres	2.399
Otros ingresos	381
Beneficio Neto	(4.740)

La cifra de negocios consolidada ha ascendido a 2.780 miles de euros, motivado principalmente por los ingresos por alquileres (2.399 miles de euros) aportados por la actividad de la empresa matriz. El resto de ingresos se distribuyen en 381 miles de euros aportados por las sociedades dependientes en concepto de consultoría de servicios, y el resto por los contratos de gestión de la matriz.

Los principales ingresos del grupo se derivan del arrendamiento de naves industriales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell de Abrera (Barcelona).

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	2S10
Importe neto de la cifra de negocios	2.780
Variación de existencias	535
Aprovisionamientos	(357)
Otros ingresos de explotación	19
Gastos de personal	(970)
Otros gastos de explotación	(2.354)
Amortización del inmovilizado	(618)
Enajenaciones de activos	(3)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(967)
Ingresos financieros	8
Gastos financieros	(2.080)
Deterioro instrumentos financieros	0
RESULTADO FINANCIERO	(2.072)
Participación en resultados de soc. puestas en equivalencia.	(81)
Deterioro de participaciones puestas en equivalencia.	(2.534)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(5.654)
Impuesto sobre beneficios	914
RESULTADO DEL PERIODO	(4.740)
Resultado de la Sociedad Dominante	(4.700)
Resultado de Socios Externos	(40)

El resultado consolidado para el grupo de empresas en el año 2010 ha reflejado una pérdida de 4.740 miles de euros.

Esta cifra negativa se ha generado principalmente por los elevados gastos financieros, además de por la contabilización del deterioro de la participación financiera en la sociedad Promogedesa al haber presentado situación pre-concursal a fecha 25/02/2011.

El consumo de aprovisionamientos se ha generado por las inversiones de renovación y adecuación del Parque Industrial de Abrera (actividad patrimonial) y el inicio de las obras de urbanización de la Concesión Administrativa sita en el Puerto de Sevilla para la construcción y explotación de una nave logística de 25.000 m². Las obras de urbanización han generado a cierre del año 2010 una variación de existencias de 535 miles de euros.

A lo largo del ejercicio 2010 se ha producido una fuerte inversión para reforzar la red de ventas y mejorar los resultados de la compañía vía ingresos, de lo que la sociedad espera ver los frutos reflejados en el ejercicio siguiente.

Esta inversión se ha realizado con la constitución de dos empresas dedicadas a la intermediación y prestación de servicios de comercialización de activos, distribuyendo las áreas de actuación mediante Delegaciones comerciales a nivel regional.

La mayor parte de los recursos invertidos están concentrados en el aumento de los gastos de personal y servicios exteriores, ya que han entrado en funcionamiento las oficinas de **Barcelona**, Calle Progres, 6-14 - Abrera , y **Valencia**, Avenida Cortes Valencianas, 39 planta 11 D.

RESUMEN BALANCE CONSOLIDADO			
Miles de euros	2S10	Miles de euros	2S10
ACTIVO NO CORRIENTE	56.118	PATRIMONIO NETO	9.962
Inmovilizado intangible	2	Capital	768
Inmovilizado material	621	Prima de emisión	7.573
Inversiones inmobiliarias	48.492	Reservas	8.700
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.660	Reservas Soc. Consolidadas Resultados de ejercicios anteriores	(75)
Inversiones financieras a largo plazo	323	Rtdo Ejercicio Soc. Dominante	(2.311)
Activos por impuesto diferido	3.021	Rtdo Ejercicio Socios Externos	(4.740)
		Socios Externos	40
			6
		PASIVO NO CORRIENTE	46.699
		Deudas a largo plazo	40.047
		Pasivos por impuesto diferido	6.652
ACTIVO CORRIENTE	3.077	PASIVO CORRIENTE	2.534
Existencias	1.211	Provisiones a corto plazo	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	290	Deudas a corto plazo	1.995
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	538
Inversiones financieras a corto plazo	962	Periodificaciones	1
Periodificaciones a corto plazo	47		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	566		
TOTAL ACTIVO	59.194	TOTAL PASIVO	59.194

El balance de situación consolidado a diciembre 2010 suma un activo total de 59.194 miles de euros.

El importe del activo no corriente se refiere fundamentalmente al valor de los inmuebles del negocio patrimonialista del Parque Logístico-Empresarial que posee en Abrera (Barcelona), reflejado en el balance como un activo por 48.598 miles de euros.

Este parque logístico está hipotecado en garantía de un préstamo a largo plazo, que compone el mayor importe del pasivo no corriente de 39.500 miles de euros. El préstamo tiene vencimiento en julio del 2029.

El valor de las existencias en el activo corriente se distribuye en la activación de los gastos generados por la urbanización de la promoción en Sevilla, por 693 miles euros, y los restantes 207 mil euros se corresponden al valor de un inmueble finalizado y disponible para la venta sito en Madrid.

El Patrimonio Neto consolidado se descompone en las siguientes partidas:

- El Capital Social asciende a 768 miles de euros.
- Una prima de emisión y reservas de 7.573 miles de euros.
- Unas pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores de 2.311 miles de euros
- Y una pérdida consolidada de 4.740 miles de euros

La deuda a largo plazo es el préstamo de 39.500 miles de euros garantizado por la hipoteca sobre el Parque Industrial en Abrera, más otros pequeños préstamos con vencimientos a partir del 2011.

Las partidas más importantes que componen el pasivo corriente son las deudas a corto plazo de la matriz por 1.760 miles de euros, de los cuales 1.773 mil euros son los intereses devengados no vencidos del préstamo garantizado por el Parque Industrial en Abrera con periodicidad de pago anual.

5. Hechos significativos

A lo largo del ejercicio 2010 no se han distribuido dividendos, ni existen limitaciones para la distribución de dividendos en ninguna de las sociedades que conforman el grupo.

Con fecha 12 de marzo de 2010 se adoptaron por la Bolsa de Barcelona los acuerdos pertinentes para ejecutar el "split de acciones" acordado por la Junta General de Accionistas de Inmofiban, de fecha 17 de diciembre de 2009 y elevado a público mediante escritura de 29 de enero de 2010, consistentes en dar de baja la negociación de 125.556 acciones de 1,53 euros de valor nominal cada una, canjeándolos por 1.255.560 acciones de 0,153 euros de valor nominal cada una, emitidas en sustitución de las anteriores en la proporción de 10 (diez) nuevas por 1 (una) en circulación.

En la Junta General de Accionistas de Inmofiban, celebrada el 30 de junio de 2010, se aprobó ampliar el capital social de Inmofiban S.A. mediante la emisión y puesta en circulación de 3.766.680 nuevas acciones ordinarias de 0,153 de valor nominal. Este aumento de capital se realizó con cargo a reservas de libre disposición, por lo que el capital social de la compañía quedó fijado en 768.402,72 euros, representado en 5.022.240 acciones. La ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de octubre de 2010.

Las modificaciones en el Consejo de Administración de la sociedad a lo largo del periodo de análisis son las siguientes:

El Consejo de Administración de Inmofiban acepta la dimisión de D. Diego del Cuadro Fueyo como Consejero con fecha 22 de noviembre de 2010.

Como hecho posterior al 31 de diciembre de 2010, indicamos que con fecha 26 de enero de 2011 se acuerda por Junta General el nombramiento de D. Jose María Iceta Bercibar como nuevo Consejero de la sociedad.

La sociedad Promogedesa S.A. ha comunicado la solicitud de concurso amparada en el Art. 5.3 de la Ley Concursal el día 25 de febrero de 2011, hecho que Inmofiban ha informado a la CNMV en la misma fecha.

6. Estimaciones realizadas

En la elaboración de los estados financieros adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por compromisos con el personal.
- La vida útil de los activos materiales e inmateriales.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones de facturas pendientes de formalizar y de provisiones de facturas pendientes de recibir.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros o contingentes.
- La probabilidad de ocurrencia y el impacto de los pasivos de importe indeterminado o contingentes.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2010, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar hasta la formulación definitiva de las cuentas anuales por el Consejo de Administración de la Sociedad obliguen a modificarlas.