



Índice

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

1. Datos principales

Inmofiban, S.A. es una sociedad patrimonialista cotizada en el mercado secundario de valores, más concretamente en la modalidad de corros en la Bolsa de valores de Barcelona. Dentro de los planes de desarrollo futuro de la empresa está previsto el cambio de cotización al mercado continuo.

El grupo de empresas que lo componen, además de Inmofiban, S.A. como sociedad matriz, son Inmofiban Servicios S.A.U. e Inmofiban Servicios Valencia S.A. en la rama de la intermediación y consultoría inmobiliaria, y Promogedesa S.A. como actividad promotora.

Inmofiban S.A., es propietaria de activos en rentabilidad, capaces de generar ingresos recurrentes, y dispone de la experiencia y capacidad para desarrollar grandes proyectos "llave en mano" para clientes, líderes en el sector logístico e industrial.

La meta de la compañía es consolidarse como la única sociedad cotizada en España especializada en el sector inmobiliario industrial / logístico a través de un crecimiento constante y una gestión eficaz de sus recursos, contando con el apoyo de la línea de negocio de intermediación y consultoría.

Los resultados consolidados correspondientes al periodo Enero – Septiembre de 2010 son los siguientes:

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	3T10
Importe neto de la cifra de negocios	2.216
Variación de existencias	534
Aprovisionamientos	-886
Otros ingresos de explotación	18
Gastos de personal	-709
Otros gastos de explotación	-1.458
Amortización del inmovilizado	-500
Enajenaciones de activos	-3
RESULTADO DE EXPLOTACION	-789
Ingresos financieros	7
Gastos financieros	-1.427
Deterioro instrumentos financieros	-426
RESULTADO FINANCIERO	-1.846
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-2.635
Impuesto sobre beneficios	790
RESULTADO DEL PERIODO	-1.844

DESGLOSE CIFRA NEGOCIOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	3T10
Importe neto de la cifra de negocios	2.216
Ingresos por alquileres	1.679
Otros ingresos	537

La evolución del resultado refleja la fuerte inversión realizada en el área de intermediación y consultoría. Inmofiban ha depositado su confianza en el área de la consultoría debido a que se están vislumbrando los primeros síntomas de recuperación del mercado.

RESUMEN BALANCE CONSOLIDADO					
Miles de euros		3T10	Miles de euros		3T10
ACTIVO NO CORRIENTE		58.164	PATRIMONIO NETO		12.936
Inmovilizado intangible		2.545	Capital		310
Inmovilizado material		727	Prima de emisión		7.573
Inversiones inmobiliarias		48.455	Reservas		9.283
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		4.312	Resultados de ejercicios anteriores		-2.385
Inversiones financieras a largo plazo		314	Resultado del ejercicio		-1.844
Activos por impuesto diferido		1.811			
ACTIVO CORRIENTE		3.298	PASIVO NO CORRIENTE		46.798
Existencias		1.274	Deudas a largo plazo		40.146
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		220	Pasivos por impuesto diferido		6.652
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		73	PASIVO CORRIENTE		1.728
Inversiones financieras a corto plazo		888	Provisiones a corto plazo		36
Periodificaciones a corto plazo		41	Deudas a corto plazo		1.195
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		802	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		494
			Periodificaciones		3
TOTAL ACTIVO		61.462	TOTAL PASIVO		61.462

2. Evolución de los negocios

El grupo de empresas obtiene sus ingresos por tres vías:

- **Actividad Patrimonialista:** Inmofiban S.A. mantiene inmuebles en propiedad para su arrendamiento al usuario final y así obtener rentas mensuales que generan cash-flow positivos y una importante solidez financiera. El principal activo de la compañía es el complejo de naves industriales situadas en el polígono de premontajes de la SEAT, "PIPS Abrera" en Barcelona con cerca de 60.000 m2 de Superficie Bruta Alquilable.
- **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. El activo más característico en el patrimonio de Inmofiban es el desarrollo de una Concesión Administrativa sita en el Puerto de Sevilla sobre la construcción y explotación de una nave logística de 25.000 m2. La importancia de este enclave estratégico para el transporte marítimo del sur de España es fundamental por el crecimiento de su zona de influencia que va desde Canarias hasta el norte y este de España. También, a través de una participada, cuenta con la propiedad de 150.000 m2 ubicados en el Puerto de Sevilla.
- **Intermediación y Consultoría,** mediante el establecimiento de delegaciones en Madrid, Barcelona y Valencia, que multiplican la capacidad de crecimiento de actividad y ventas. A lo largo del ejercicio 2010 se ha realizado una gran apuesta por la nueva línea de negocio. Esta inversión, no sólo ha venido condicionada por la contratación de los mejores profesionales del sector, sino que también ha requerido un apoyo en el área publicitario encaminado al posicionamiento Web, comunicación corporativa, y la creación y reconocimiento de marca a través de diversos medios de publicidad.

No obstante, dada la situación actual del sector, se están estudiando nuevas líneas de negocio como pueden ser la gestión de desarrollos urbanísticos, aprovechando el know-how del equipo profesional ya que cuenta con grandes profesionales de dilatada experiencia en las distintas disciplinas como son jurídico, técnico, urbanístico, financiero, gerencia y comercial. No se descarta ninguna línea de negocio sin previo estudio y la empresa está potencialmente abierta a desarrollos de viviendas, desarrollos comerciales, así como la gestión de inversión en patrimonios.

3. Bases de presentación y normas de valoración

Los estados financieros correspondientes al periodo enero - septiembre del 2010, han sido elaborados aplicando los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa mercantil y contable en vigor.

4. Hechos significativos

El 25 de octubre del 2010 se firma la escritura de ampliación de capital aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio del año en curso. Por lo que a fecha de presentación del informe del tercer trimestre el Capital Social de Inmofiban S.A. es de 768.402,72 euros, representado en 5.022.240 acciones con un valor nominal de 0,153 euros por acción.

A lo largo del ejercicio 2010 no se han distribuido dividendos, ni se ha producido ningún cambio en la composición del Consejo de Administración ni sus órganos de gobierno.