



Índice

1. Bases de presentación de la información contable.....	2
2. Perímetro de consolidación	2
3. Estacionalidad de las operaciones.....	3
4. Datos principales.....	3
5. Estimaciones realizadas	5

NOTAS EXPLICATIVAS

1. Bases de presentación de la información contable correspondiente al Primer Semestre

Los datos correspondientes a los estados financieros individuales del periodo de análisis se han 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.

Los estados financieros consolidados han sido elaborados con arreglo a las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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.

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

Tal y como se detalla en el apartado II. Información Complementaria a la Información Periódica previamente publicada del Informe Financiero Semestral, la sociedad ha decidido reexpresar los estados financieros individuales de Inmofiban S.A., y por tanto, también consolidados, del ejercicio 2012 para facilitar la interpretación y aportar una información más fiable sobre la valoración de las existencias.

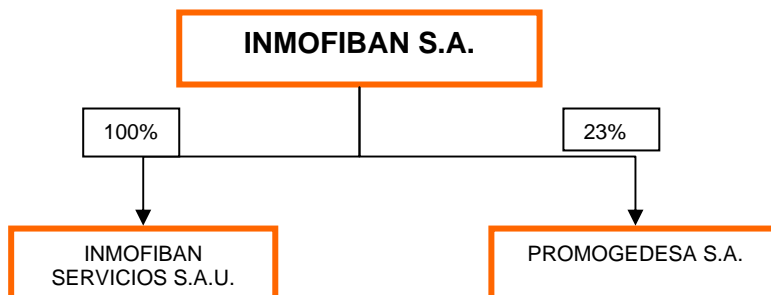
Esta reexpresión afecta a la valoración de las existencias y su pasivo asociado 41.7 millones de euros.

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

Igualmente y como se detalla en el apartado II. Información Complementaria a la Información Periódica previamente publicada del Informe Financiero Semestral respecto a Inmofiban Servicios, S.A.U. y PROMOGEDESA, S.A., sociedades consolidadas por integración global y por puesta en equivalencia respectivamente, se han dotado provisiones que afectan a la cuenta de resultados, aumentando las pérdidas en 196 miles de euros.

2. Perímetro de consolidación

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.
Promogedesa S.A.	23%	Puesta en equivalencia	Se alcanza el porcentaje del 23% el día 28-12-2010.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional.

4. Datos principales

PRINCIPALES PARAMETROS DE LA CUENTA DE RESULTADOS INDIVIDUAL	
Miles de euros	1S13
EBITDA	(213)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(222)
RESULTADO FINANCIERO	(14)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(432)
RESULTADO DEL PERIODO	(432)

Inmofiban S.A. presenta en sus cuentas del primer semestre del ejercicio en curso un Resultado de Explotación negativo de 222 miles de euros, que tras gastos financieros queda en una pérdida antes de Impuestos de 432 mil euros.

La sociedad ha renegociado la deuda consiguiendo ampliaciones en los plazos de amortización de los préstamos recibidos.

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	1S13
Importe neto de la cifra de negocios	61
Variación de existencias	0
Aprovisionamientos	(1)
Otros ingresos de explotación	0
Gastos de personal	(166)
Otros gastos de explotación	(130)
Amortización del inmovilizado	(10)

Enajenaciones de activos	0
RESULTADO DE EXPLOTACION	(246)
Ingresos financieros	0
Gastos financieros	(21)
Deterioro instrumentos financieros	(196)
RESULTADO FINANCIERO	(20)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(463)
Impuesto sobre beneficios	4
RESULTADO DEL PERIODO	(459)
Resultado de la Sociedad Dominante	(459)
Resultado de Socios Externos	0

La cifra de negocios consolidada, tras la venta en el pasado año 2012 del parque industrial por el que la compañía obtenía ingresos mensuales por alquiler, proviene de las prestaciones de servicios, y tal como se detalla en el punto IV.15 de la IPP correspondiente al primer semestre de 2013, los mismos se han multiplicado por 5 con respecto al período anterior. Como se explica en el Informe de Gestión correspondiente al primer semestre 2013, la compañía esta gestionando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario actual respecto a activos rentables que se encuentran en la actualidad a la venta contando con el interés de algunos grupos inversores.

El resultado consolidado para el grupo de empresas en el periodo ha reflejado una pérdida de 459 miles de euros.

Esta cifra negativa se ha generado principalmente por los gastos de explotación y por las provisiones dotadas respecto de la inversión en Inmofiban Servicios, S.A.U. y la provisión dotada respecto de la inversión en Promogedesa S.A.

PRINCIPALES PARAMETROS DEL BALANCE CONSOLIDADO			
Miles de euros	1S13	Miles de euros	1S13
ACTIVO NO CORRIENTE	4.096	PATRIMONIO NETO	1.871
		PASIVO NO CORRIENTE	1.923
ACTIVO CORRIENTE	1.114	PASIVO CORRIENTE	1.415
TOTAL ACTIVO	5.209	TOTAL PASIVO	5.209

El balance de situación consolidado a Junio 2013 suma un activo total de 5.209 miles de euros.

Inmofiban mantiene la provisión sobre la inversión en Promogedesa S.A., participada por la matriz en un 23,66%. Esta provisión ha aumentado a 30 de junio de 2013 en 96 mil euros. Igualmente se ha dotado una provisión respecto a Inmofiban Servicios, S.A.U por el importe total de la inversión, es decir, 100 mil euros. En tanto no se aprecie mejora en los resultados de esta sociedad no se revertirá la provisión

El valor de las existencias en el activo corriente se distribuye en los siguientes:

- Activos valorados por 777 miles de euros, y sitios en las comunidades autónomas de Valencia, Baleares, Andalucía y Cataluña según se mencionan en los correspondientes hechos relevantes comunicados a la CNMV de fecha 18 y 29 de junio de 2012.
- La activación de gastos generados por la urbanización de la Concesión Administrativa en Sevilla.
- 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 14.221 miles de euros, debido al importe que arrastra de la provisión de la inversión en la participada Promogedesa S.A.

En el pasivo se refleja una deuda a largo plazo que incluye los préstamos participativos de socios por importe de 1.281 miles de euros, 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., Banco Santander, y Banco Sabadell. Las deudas del grupo con entidades financieras ascienden a 593 mil euros de créditos pendientes de amortizar.

5. 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.