



Índice

1. Resumen ejecutivo	2
2. Evolución de los negocios	2
3. Principales activos	3
4. Hechos significativos.....	3
5. Hechos posteriores al cierre	4
6. Perspectivas de futuro	4

1. Resumen ejecutivo

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. Dentro de los planes de desarrollo futuro de la empresa está previsto el cambio de cotización al mercado continuo.

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.

INMOFIBAN S.A. es propietaria de diversos activos y dispone de la experiencia y capacidad para desarrollar grandes proyectos “llave en mano” para clientes, líderes en el sector logístico e industrial.

Debido al fuerte impacto en resultados de los gastos financieros, la sociedad ha establecido el contacto con las entidades bancarias con el fin de ajustar dicho epígrafe de gasto y optimizar los recursos de tesorería.

2. 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.

3. Principales activos

Los activos inmobiliarios con que cuenta la sociedad son los siguientes:

- 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 Llorenç des Cardasser (Baleares)
- Dos fincas (vivienda y solar) en Paterna (Valencia)

4. Hechos significativos

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

En el año 2013 no se ha producido alteración alguna en el capital de la sociedad, ni se ha modificado el valor de las acciones, por tanto 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 OAHPI INTERNATIONAL INVESTMENTS, S.L. Tras esta operación la sociedad OAHPI 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 OAHPI 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 OAHPI INTERNATIONAL INVESTMENTS, S.L. (2.629.155 acciones - 52,35%)."

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 Consejo de Administración ha sufrido modificaciones, quedando finalmente como sigue:

Consejeros de Inmofiban S.A.

- D. Sergio Martínez Herrero
- D. Antonio Herrero Castillo
- D. Ángel Moreda Blanco
- D. Víctor Aldama Delgado
- D. Fernando Corrochano Camacho

El pasado 19 de abril de 2013, tal y como se comunicó en Hecho Relevante a la CNMV, con código 185375, se informó que Don José María Iceta Berecibar notificaba 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 la Junta General de Accionistas de Inmofiban celebrada el día 28 de junio se han aprobado los siguientes puntos:

- Cuentas Individuales y Consolidadas, así como el Informe de Gestión, del ejercicio 2012, en la que se aplica el resultado a "Pérdidas de Años Anteriores".
- Ratificación del Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- Aprobación expresa de la gestión realizada por el Consejo de Administración así como la ratificación del Informe Anual de Retribuciones.
- Nombramiento de los Consejeros D. Víctor Aldama Delgado y D. Fernando Corrochano Camacho.
- Estudio de una ampliación de capital por importe de 20 millones de euros.

5. Hechos posteriores al cierre

El día 30 de Julio de 2013 el Consejo de Administración acuerda el cambio de domicilio social de la Sociedad Inmofiban S.A. a la nueva dirección Calle Ortega y Gasset 42, de Madrid. Comunicado mediante Hecho Relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

6. Perspectivas de futuro

El momento actual es histórico en cuanto a oportunidades de negocio puesto que se conjugan los siguientes factores:

- 1.- Los precios de los activos inmobiliarios han tocado fondo. El mercado inmobiliario español está maduro y proviene de un severo ajuste, por lo que sus precios son altamente atractivos.
- 2.- Los mejores y más rentables activos inmobiliarios del país están actualmente en venta.
- 3.- Las entidades financieras acumulan numerosos activos inmobiliarios de gran valor y están deseando su venta para sanear sus balances y ganar liquidez.
- 4.- Hay una gran escasez de liquidez en la economía española.

Debido a estos factores y al interés mostrado por grandes grupos inversores en la adquisición de activos inmobiliarios en el mercado español, se espera un resurgimiento de la actividad de consultoría e intermediación en España, que si bien no alcance los volúmenes de años anteriores, sí se obtendrán altos niveles de rentabilidad.

La empresa pretende aprovechar la actual coyuntura económica para salir reforzada y busca desarrollar nuevos proyectos que potencien la compañía con el objetivo de saltar al mercado continuo de Madrid en el horizonte temporal del 2014.

Las ramas de actividad a potenciar en este periodo serían:

- Construcción.
- Desarrollo de proyectos internacionales.
- Gestión e intermediación inmobiliaria.
- Proyectos "llave en mano" y promoción inmobiliaria.