



Índice

1. Bases de presentación de la información contable.....	2
2. Estacionalidad de las operaciones.....	2
3. Datos principales.....	3
4. Hechos significativos.....	6
5. Aviso importante	6

NOTAS EXPLICATIVAS

1. Bases de presentación de la información contable

El informe correspondiente al primer 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 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 cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

A lo largo del periodo de análisis no se ha producido ninguna apreciación en este sentido, así como tampoco se han dado circunstancias fuera del ámbito normal de la actividad, por lo tanto no han surgido correcciones valorativas de ninguna índole.

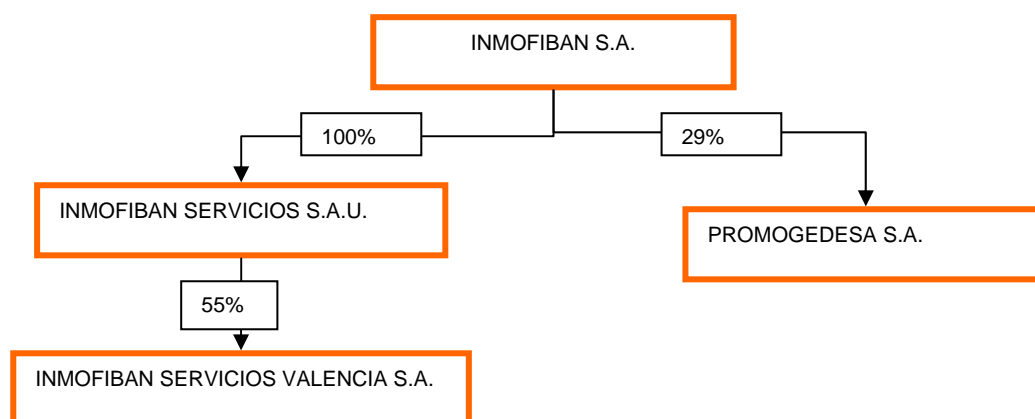
Debido a que se trata del primer año de consolidación en el grupo de empresas no se cuenta con información comparativa de años anteriores.

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. Ampliación de capital social el 22-10-2009. Sin actividad hasta el 2010.
Inmofiban Servicios Valencia S.A.	55%	Integración global	Constituida el 18-11-2009, No ha desarrollado actividad hasta el 2010.
Promogedesa S.A.	29%	Puesta en equivalencia	Se adquiere el porcentaje del 29% el día 21-10-2009. Genera fondo de comercio.

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.

En atención a las pautas que define el Instituto de Contabilidad, Auditoría y Cuentas (I.C.A.C.) y que será el seguido para realizar la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio que se cierra el 31 de diciembre del 2010, las cuentas anuales consolidadas se calificarán como iniciales a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Si bien para una mayor comprensión de la información y facilitar el análisis de los datos, se incorporan al presente informe las cuentas individuales auditadas del ejercicio 2009 junto a la información contable consolidada a fecha 30/06/2010.

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

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 DE RESULTADOS CONSOLIDADOS	
Miles de euros	1S10
Importe neto de la cifra de negocios	1.494
Ingresos por alquileres	1.116
Otros ingresos	378
EBITDA	4

Resultado Neto	-1.130
Margen EBITDA / Total ingresos	0,3%

La cifra de negocios ha ascendido a 1.494 miles de euros, motivado principalmente por los ingresos por alquileres (1.116 miles de euros) aportados por la actividad de la empresa matriz.

El resto de ingresos se distribuyen en 190 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).

El resultado consolidado para el grupo de empresas en el periodo Enero – Junio del año 2010 ha reflejado una pérdida de 1.130 miles de euros.

Esta cifra negativa se ha generado por los elevados gastos financieros y por la integración de los resultados negativos de las sociedades del grupo con actividad basada en la promoción inmobiliaria.

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	1S10
Importe neto de la cifra de negocios	1.494
Variación de existencias	369
Aprovisionamientos	-501
Otros ingresos de explotación	17
Gastos de personal	-479
Otros gastos de explotación	-892
Amortización del inmovilizado	-333
Enajenaciones de activos	-3
RESULTADO DE EXPLOTACION	-329
Ingresos financieros	2
Gastos financieros	-953
Deterioro instrumentos financieros	-334
RESULTADO FINANCIERO	-1.285
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-1.614
Impuesto sobre beneficios	484
RESULTADO DEL PERIODO	-1.130

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 sobre la construcción y explotación de una nave logística de 25.000 m2. Las obras de urbanización han generado en el primer semestre del 2010 una variación de existencias de 369 miles de euros.

Los gastos de estructura han ascendido a 1.370 miles de euros, de los cuales los gastos de personal suponen el 34%.

A lo largo del periodo 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 la segunda mitad del año.

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	1S10	Miles de euros	1S10
ACTIVO NO CORRIENTE	58.053	PATRIMONIO NETO	13.651
Inmovilizado intangible	2.639	Capital	310
Inmovilizado material	687	Prima de emisión	7.573
Inversiones inmobiliarias	48.598	Reservas	9.280
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.307	Resultados de ejercicios anteriores	-2.382
Inversiones financieras a largo plazo	316	Resultado del ejercicio	-1.130
Activos por impuesto diferido	1.505		
		PASIVO NO CORRIENTE	45.515
		Deudas a largo plazo	38.863
		Pasivos por impuesto diferido	6.652
ACTIVO CORRIENTE	2.823		
Existencias	974	PASIVO CORRIENTE	1.711
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	387	Provisiones a corto plazo	31
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	73	Deudas a corto plazo	916
Inversiones financieras a corto plazo	946	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	760
Periodificaciones a corto plazo	82	Periodificaciones	3
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	362		
TOTAL ACTIVO	60.786	TOTAL PASIVO	60.786

El balance de situación consolidado a junio 2010 suma un activo total de 60.786 miles de euros.

El valor del inmovilizado intangible representa el importe correspondiente al fondo de comercio generado por la consolidación.

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 está hipotecado con un préstamo a largo plazo que compone el mayor importe del pasivo no corriente de 38.000 miles de euros. El préstamo tiene vencimiento en julio del 2029.

Las existencias se distribuyen en la activación de la urbanización de Sevilla por 256 miles euros y 207 miles de euros de un inmueble disponible para la venta en Madrid.

El Patrimonio Neto consolidado se descompone en las siguientes partidas:

- El Capital Social asciende a 310 miles de euros.
- Una prima de emisión y reservas de 16.853 miles de euros.

- Unas pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores de 2.382 miles de euros
- Y una pérdida consolidada de 1.130 miles de euros

La deuda a largo plazo es el préstamo 38.000 miles de euros del 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 582 miles de euros, y los intereses devengados no vencidos del préstamo del Parque Industrial en Abrera con periodicidad de pago trimestral por 253 miles de euros.

El importe de los proveedores y acreedores se debe a la facturación recibida por la urbanización de Sevilla. Debido a que la negociación con proveedores permite amplios periodos de pago, esta deuda está pendiente de vencimiento.

5. Hechos significativos

A lo largo del primer semestre 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.

Con fecha 12 de marzo de 2010 surte efecto el acuerdo adoptado por Junta General en el ejercicio 2009 para la reducción del valor nominal de las acciones de Inmofiban S.A. (sociedad matriz), por desdoblamiento del número de acciones en circulación a razón de 10 (diez) acciones nuevas por cada acción antigua, sin alteración de la cifra de capital social.

Tras el split la cotización de las acciones en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona es de 9,195 euros por acción.

En la Junta General de Accionistas de Inmofiban S.A. celebrada el 30 de junio de 2010 se aprueban las cuentas anuales del ejercicio 2009, así como la ampliación de capital en 576.302,04 euros, con lo que el capital social resultante queda fijado en la cantidad de 768.402,72 euros.

6. Aviso importante

Este documento contiene estimaciones de mercado así como proyecciones y datos financieros obtenidos de diversas fuentes y que se refieren a la situación financiera, resultados operativos, estrategia y planes de futuro de Inmofiban y sus sociedades dependientes.

Estas estimaciones no garantizan el comportamiento futuro de las compañías, ya que las previsiones pueden verse afectadas por diversos factores y contingencias, de forma que el resultado final podría diferir del esperado en este documento.

Inmofiban no se encuentra obligada a hacer pública la revisión de sus estimaciones que pudieran derivarse de circunstancias posteriores a la fecha de presentación del presente informe.