



Índice

1. Resumen ejecutivo	2
2. Líneas de negocio	2
3. Principales activos	2
4. Perspectivas de futuro	3
5. Aviso importante	3

1. Resumen ejecutivo

Inmofiban, S.A. es una sociedad promotora inmobiliaria 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 son Inmofiban Servicios S.A.U., Inmofiban Servicios Valencia S.A. en la rama de la intermediación inmobiliaria, y Promogedesa S.A. como actividad promotora.

Inmofiban S.A., es propietaria de activos en rentabilidad, capaces de generar ingresos constantes con un mínimo riesgo 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 inmobiliaria cotizada en España especializada en el sector industrial / logístico a través de un crecimiento constante y una gestión eficaz de sus activos.

2. Líneas de negocio

En la actualidad el grupo de empresas obtiene sus ingresos por tres vías:

- 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.
- 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.
- Intermediación y consultoría inmobiliaria, mediante el establecimiento de delegaciones en Madrid, Barcelona y Valencia, que multiplican la capacidad de crecimiento de actividad y ventas.

Estas vías de ingreso producen flujos constantes y sin apenas riesgo.

Adicionalmente 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. Principales activos

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.

Otro punto fundamental 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.

4. Perspectivas de futuro

El momento actual es histórico en cuanto a oportunidad 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:

- Proyectos "llave en mano"
- Promoción Inmobiliaria.

5. Aviso importante

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.

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.