

# **INMOFIBAN, S.A.**

---

Barcelona, 17 de septiembre de 2001

Adjunto le remitimos copia del folleto informativo de la sociedad INMOFIBAN, S.A. que ha sido verificado por la Direcció de Política Financera de la Generalitat de Catalunya en fecha 19 de junio de 2001 en relación a la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona regulado por el RD 710/1986. Asimismo, les notificamos que la Bolsa de Barcelona ha admitido a cotización dichas acciones con fecha 22 de junio de 2001.

Ignacio Moreno Hernández  
Administrador mancomunado  
INMOFIBAN, S.A.

# INMOFIBAN, S.A.

## FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO PARA LA ADMISIÓN DE ACCIONES A NEGOCIACIÓN EN EL SEGUNDO MERCADO DE LA BOLSA DE BARCELONA

*El presente Folleto Informativo tiene el carácter de completo (modelo RV) y ha sido verificado por la Direcció de Política Financera de la Generalitat de Catalunya*

*fecha 19 de junio de 2001.*

*La verificación del folleto por la Direcció General de Política Financera no implica recomendación de la suscripción o compra de valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores admitidos.*

- EL PRESENTE FOLLETO HA SIDO REDACTADO DE CONFORMIDAD CON LA ORDEN DE 12 DE JULIO DE 1993 SOBRE FOLLETOS INFORMATIVOS, SIGUIENDO EL MODELO DE SU ANEXO A CON LAS ADAPTACIONES NECESARIAS A LA OPERACIÓN CONCRETA, CON LA CIRCULAR 2/1999, DE 22 DE ABRIL, DE LA COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, Y CON LA ORDEN DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 1986, QUE DESARROLLA EL REAL DECRETO 710/1986 DE 4 DE ABRIL, POR EL QUE SE CREA EL SEGUNDO MERCADO DE VALORES EN LAS BOLSAS DE COMERCIO Y SE MODIFICAN LAS CONDICIONES DE PUESTA EN CIRCULACIÓN DE TÍTULOS DE RENTA FIJA.

## Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.

ANEXO I: CUENTAS ANUALES, INFORME DE GESTIÓN E INFORME DE AUDITORÍA DEL EJERCICIO 2000.....	5
<b>PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO.....</b>	<b>6</b>
I.1 PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO.....	6
I.2 ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO.....	6
I.3 VERIFICACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.....	6
I.4 OTRAS MANIFESTACIONES.....	6
<b>II INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN.....</b>	<b>8</b>
II.1 ACUERDOS SOCIALES.....	8
II.1.1 <i>Relación de Acuerdos Sociales</i> .....	8
"EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE INMOFIBAN, S.A. CELEBRADA EL 20 DE JUNIO DE 2000 EN PRIMERA CONVOCATORIA, EN EL DOMICILIO SOCIAL, SE ADOPTARON POR UNANIMIDAD, ENTRE OTROS, LOS SIGUIENTES ACUERDOS:....."	8
1) SOLICITAR LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN EN EL SEGUNDO MERCADO DE LA BOLSA DE VALORES DE BARCELONA DE LAS 330.000 ACCIONES QUE A LA FECHA DE ESTE CERTIFICADO TIENEN UN VALOR NOMINAL DE 255 PESETAS NOMINALES CADA UNA, ESTÁN REPRESENTADAS POR ANOTACIONES EN CUENTA, Y SON REPRESENTATIVAS DE LOS 84.150.000 DE PTAS. DEL CAPITAL SOCIAL DE INMOFIBAN, S.A.. TODO ELLO, CON SOMETIMIENTO A LAS NORMAS VIGENTES SOBRE LA MATERIA EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 27.B) DEL REGLAMENTO DE BOLSAS Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.....	8
2) FACULTAR AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN PARA REALIZAR TODOS LOS TRÁMITES PRECISOS PARA LLEVAR A CABO Y ALCANZAR ESTA ADMISIÓN INCLUYENDO EL OTORGAMIENTO DE CUANTA DOCUMENTACIÓN SEA NECESARIA INCLUSO ESCRITURAS DE RECTIFICACIÓN Y ACLARACIÓN.....	8
II.1.2 <i>La operación</i> .....	8
II.1.3 <i>Requisitos y acuerdos previos a la admisión a negociación en Bolsa</i> .....	8
II.2 AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA.....	9
II.3 ENTIDAD CALIFICADORA.....	9
II.4 REGIMEN LEGAL.....	9
II.5 CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES.....	10
II.5.1 <i>Naturaleza y denominación de los valores</i> .....	10
II.5.2 <i>Forma de representación</i> .....	10
II.5.3 <i>Importe Global</i> .....	10
II.5.4 <i>Número de valores, numeración, proporción sobre el capital, e importe nominal y efectivo.</i> 10	10
II.5.5 <i>Comisiones y gastos conexos a desembolsar por el suscriptor</i> .....	10
II.6 COMISIONES A SOPORTAR POR LOS INVERSORES DERIVADAS DE LAS REPRESENTACION DE LOS VALORES MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA.....	10
II.7 LEY DE CIRCULACIÓN DE VALORES.....	11
II.8 MERCADOS SECUNDARIOS ORGANIZADOS DONDE SE SOLICITARÁ LA ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES.....	11
II.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE VALORES.....	11
II.9.1 <i>Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación</i> .....	11
II.9.2 <i>Derecho de suscripción preferente</i> .....	11
II.9.3 <i>Derechos Políticos</i> .....	12
II.9.4 <i>Derecho de información</i> .....	12
II.9.5 <i>Obligatoriedad de prestaciones accesorias, privilegios, facultades y deberes que conlleva la titularidad de las acciones</i> .....	12

## **Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.**

II.9.6	Fecha de entrada en vigor de los derechos y obligaciones del punto de los tenedores de las acciones.....	12
II.10	SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN.....	12
II.11	DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.....	12
II.12	COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES.....	12
II.13	TERMINACIÓN DEL PROCESO.....	12
II.14	GASTOS DEL EMISOR INHERENTES A LA ADMISIÓN.....	13
II.15	RÉGIMEN FISCAL.....	13
II.16	FINALIDAD DE LA OPERACIÓN.....	20
II.17	DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL MISMO EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A NEGOCIACIÓN EN BOLSA.....	20
II.18	PERSONAS INTERVINIENTES EN LA ADMISIÓN Y DE ALGUNA INFORMACIÓN SIGNIFICATIVA DEL FOLLETO.....	22
<b>III</b>	<b>EL EMISOR Y SU CAPITAL.....</b>	<b>24</b>
III.1.1	Datos completos del emisor.....	24
III.1.2	Objeto Social.....	24
III.2	INFORMACIONES LEGALES.....	24
III.2.1	Datos relativos a la Constitución.....	24
III.2.2	Forma jurídica y legislación aplicable.....	25
III.3	INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL.....	25
III.3.1	Capital Social.....	25
III.3.2	Importes Pendientes de desembolso.....	25
III.3.3	Clases y series de acciones. Derechos políticos y económicos. Forma de representación.....	25
III.3.4	Evolución del Capital Social en los últimos 3 años.....	26
III.3.5	Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con "Warrants".....	26
III.3.6	Títulos que representen ventajas atribuibles a fundadores o promotores.....	26
III.3.7	Capital Autorizado.....	26
III.3.8	Condiciones que han de cumplir las ampliaciones de capital según los estatutos.....	26
III.4	ACCIONES ADQUIRIDAS Y CONSERVADAS EN AUTOCARTERA POR LA SOCIEDAD.....	26
III.5	BENEFICIO Y DIVIDENDO POR ACCIÓN DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS.....	27
III.6	GRUPO AL QUE PERTENECE EL EMISOR.....	27
III.7	SOCIEDADES PARTICIPADAS.....	27
<b>IV</b>	<b>ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR.....</b>	<b>28</b>
IV.1	ANTECEDENTES.....	28
IV.2	ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR.....	28
IV.2.1	Actividad de la Sociedad.....	28
IV.2.2	Importe neto del volumen de negocios.....	29
IV.2.3	Estructura de Costes.....	31
IV.3	CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES.....	34
IV.4	INFORMACIONES LABORALES.....	34
IV.5	POLÍTICA DE INVERSIONES.....	34
<b>V</b>	<b>EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR.....</b>	<b>36</b>
V.1	INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES.....	36
V.1.1	Balances.....	37
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias.....	38
V.1.2	Cuadro de financiación del ejercicio 2000.....	39
V.1.3	Resumen de las principales notas de la Memoria auditada.....	40
V.2	INFORMACIONES CONTABLES CONSOLIDADAS.....	41
<b>VI</b>	<b>LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR.....</b>	<b>42</b>
VI.1	IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA ENTIDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN.....	42
VI.1.2	Directores y demás personas que asumen la gestión de la sociedad a nivel más elevado.....	42
VI.1.3	Fundadores de la Sociedad si fue fundada hace menos de 5 años.....	42

## **Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.**

VI.2	CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1.	42
VI.2.1	Acciones con derecho a voto y otros valores que den derecho a su adquisición de los que dichas personas sean titulares o representantes directa o indirectamente.	42
VI.2.2	Participaciones de las personas citadas en el apartado VI.1. en operaciones inhabituales o relevantes de la sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente.	42
VI.2.3	Importes de sueldos y dietas devengados en el último ejercicio por las personas citadas en el apartado VI.1.1.	42
VI.2.4	Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida.	43
VI.2.5	Importe global de anticipos, créditos y garantías dados por el emisor a las personas citadas en el apartado VI.1.	43
VI.2.6	Mención de las principales actividades que las personas citadas ejercen fuera de la sociedad y que pueden estar relacionadas con la propia sociedad.	43
VI.3	PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE DIRECTA O INDIRECTAMENTE PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR.	43
VI.4	RESTRICCIONES ESTATUTARIAS A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES DE TERCEROS EN LA SOCIEDAD.	43
VI.5	PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD.	43
VI.6	NUMERO DE ACCIONISTAS APROXIMADO.	43
VI.7	IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20%.	44
VI.8	EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS.	44
VI.9	ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL.	44
<b>VII</b>	<b>EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR.</b>	<b>45</b>
VII.1	EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR DESDE EL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO.	45
VII.2	PERSPECTIVAS DEL EMISOR	45
VII.2.1	Previsiones	45
VII.2.2	Políticas de distribución de resultados, de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de capital, de emisión de obligaciones y de endeudamiento en general a medio y largo plazo.	45

ANEXO I: Cuentas Anuales, informe de gestión e informe de auditoría del ejercicio 2000.

ANEXO II: Certificación del Acuerdo de Junta para la solicitud de admisión a cotización.

ANEXO III: Cuadro de difusión de Accionistas

**PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO.**

***1.1 PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO.***

Don Ignacio Moreno Hernández, con DNI número 35.045.637-P, y Don Jordi Jofre Arajol, de nacionalidad andorrana y con autorización de residencia X-1726842-W, en su calidad de Administradores Mancomunados, asumen la responsabilidad del contenido de este folleto.

El responsable del folleto declara que los datos e informaciones que en él se comprenden son verídicos, no induce a error y no existen omisiones susceptibles de alterar la apreciación pública de esta Sociedad, de las operaciones financieras, de las acciones y su negociación.

***1.2 ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO***

El presente folleto ha quedado depositado en los organismos oficiales de la Direcció General de Política Financera, constituyendo un FOLLETO COMPLETO, de acuerdo con lo dispuesto en la O.M. de 12 de julio de 1993, y se refiere a la admisión a negociación acordada por la Junta General de Accionistas de INMOFIBAN, S.A. de fecha 20 de junio de 2000.

La verificación del folleto por la Direcció General de Política Financera no implica recomendación de la suscripción o compra de valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores admitidos.

***1.3 VERIFICACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES***

Las Cuentas Anuales de INMOFIBAN, S.A. de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1998, 1999 y 2000 han sido auditadas por la firma AUDIEC-CHECKAUDIT, S.A. con domicilio social en Barcelona, Diagonal 612, 7º 13 inscrita en la Sección de Sociedades del Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0647.

AUDIEC-CHECKAUDIT, S.A. ha sido designada como sociedad auditora de INMOFIBAN, S.A. por un periodo de 1 año por acuerdo de la Junta General de Accionistas de esta sociedad de 20 de junio de 2000, habiéndose elevado a público dicho acuerdo, e inscrito en el Registro Mercantil.

Todos los informes de auditoría mencionados han sido favorables.

En el ANEXO I se adjuntan, junto con las Cuentas Anuales y el informe de gestión del ejercicio 2000, el respectivo informe de auditoría.

***1.4 OTRAS MANIFESTACIONES***

La Sociedad declara expresamente cumplir con todos los requisitos necesarios para la admisión a negociación de sus acciones en el Segundo Mercado de la Bolsa de

*Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.*

Barcelona tal y como establece la legislación (RD 1/1996 de 14 de marzo y regulado por el RD 710/1986 de 4 de abril y Orden de 26 de septiembre de 1986).



## II INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN.

### II.1 ACUERDOS SOCIALES

#### II.1.1 Relación de Acuerdos Sociales

La presente solicitud de admisión a negociación de las acciones de INMOFIBAN, S.A. se realiza en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General en su reunión de carácter ordinario de 20 de junio de 2000. Al final de este folleto, como ANEXO II se adjunta la certificación de dicho acuerdo. Un extracto del mismo, que hace referencia a este puntos es:

*“En la Junta General Ordinaria de INMOFIBAN, S.A. celebrada el 20 de junio de 2000 en primera convocatoria, en el domicilio social, se adoptaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:*

- 1) Solicitar la admisión a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona de las 330.000 acciones que a la fecha de este certificado tienen un valor nominal de 255 pesetas nominales cada una, están representadas por anotaciones en cuenta, y son representativas de los 84.150.000 de Ptas. del capital social de INMOFIBAN, S.A.. Todo ello, con sometimiento a las normas vigentes sobre la materia en los términos establecidos en el art. 27.b) del Reglamento de Bolsas y disposiciones complementarias.*
- 2) Facultar al órgano de Administración para realizar todos los trámites precisos para llevar a cabo y alcanzar esta admisión incluyendo el otorgamiento de cuanta documentación sea necesaria incluso escrituras de rectificación y aclaración.*

#### II.1.2 La operación

La presente operación consiste en la solicitud de admisión a negociación en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona regulado por el Real Decreto 710/1986 y disposiciones complementarias, de las 330.000 de acciones que conforman el capital social de INMOFIBAN, S.A.

#### II.1.3 Requisitos y acuerdos previos a la admisión a negociación en Bolsa.

Como se recoge en el acuerdo de admisión mencionado en el apartado II.1.1. adoptado por la Junta General de INMOFIBAN, S.A. de 20 de junio de 2000, se solicita la admisión a negociación de las 330.000 acciones que integran el total del capital social de la compañía en el Segundo Mercado de Valores de la Bolsa de Barcelona regulado por el Real Decreto 710/1986, siendo esa la causa del presente folleto informativo.

A tal efecto, se presentará solicitud y demás documentación ante la Dirección General de Política Financera y ante la Sociedad Rectora de la Bolsa de Barcelona.

## ***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

En este sentido la sociedad se somete expresamente a las normas que existen o pudieran dictarse en materia de Segundo Mercado, especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación de los mismos.

La Sociedad manifiesta que cumple con los requisitos exigidos para la admisión a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona (creado por el RD 1/1996 de 14 de marzo y regulado por el RD 710/1986 de 4 de abril y Orden de 26 de septiembre de 1986), que son:

- Capital mínimo de 25.000.000 Ptas.
- Poner a disposición de la Entidad de Contrapartida designada, para su circulación en el mercado, al menos el 20% de los títulos representativos del capital social.
- Admisión a cotización de la totalidad del capital social.
- Inexistencia de restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones.
- Representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta (art. 29 y siguientes del RD 116/1992 de 14 de febrero).
- Designación en escritura pública, inscrita en el Registro Mercantil, del Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona (SCLBARNA) como entidad encargada de llevar el registro contable y de la entidad de contrapartida.
- Verificación previa de la Direcció General de Política Financera de la Generalitat de Catalunya prevista en el art. 32 de la Ley del Mercado de Valores.

### ***II.2 AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA***

En la admisión proyectada objeto del presente folleto no es necesaria la autorización administrativa previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 24/1988 de 28 de julio del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998 de 16 de noviembre (L.M.V.)

### ***II.3 ENTIDAD CALIFICADORA***

No ha existido intervención de ninguna entidad calificadora del riesgo inherente a los valores o a su emisión.

### ***II.4 REGIMEN LEGAL***

Los valores cuya admisión a cotización se solicita son "ACCIONES ORDINARIAS" de una Sociedad Anónima, no siéndole de aplicación ningún régimen jurídico de carácter especial. De forma específica, le es de aplicación el Texto Refundido de las Leyes de Sociedades Anónimas, y el RD 116/1992 sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta.

## **II.5 CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES**

### **II.5.1 Naturaleza y denominación de los valores**

Las acciones cuya admisión a negociación se solicita son de 255 pesetas de valor nominal cada una, ordinarias, de la misma clase y serie y están representadas por medio de anotaciones en cuenta.

### **II.5.2 Forma de representación**

La representación de las acciones es por medio de anotaciones en cuenta, siendo la Entidad encargada de su registro contable el Servicio de compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona con domicilio en Barcelona, Paseo de Gracia, nº 19, según se acordó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 20 de junio de 2000.

### **II.5.3 Importe Global**

No existe emisión u oferta de valores.

### **II.5.4 Número de valores, numeración, proporción sobre el capital, e importe nominal y efectivo.**

El importe nominal global de los 330.000 de acciones cuya admisión a negociación se solicita, de 255 Ptas. de valor nominal cada una, es de 84.150.000 pesetas, representando el total del capital social de la compañía.

Según nuestra mejor estimación, el rango de precios orientativo al que podría cotizar la Sociedad basado en tasaciones inmobiliarias de los activos es de entre 14.000 y 20.000 Ptas. por acción. A estos precios, la Sociedad cotizaría a un PER de 24,0 y 16,8 veces respectivamente.

### **II.5.5 Comisiones y gastos conexos a desembolsar por el suscriptor.**

No existe emisión u oferta de valores.

Las personas físicas o jurídicas que deseen adquirir o vender acciones de INMOFIBAN, S.A. en el 2º mercado de la Bolsa de Barcelona, deberán desembolsar las comisiones establecidas por la intermediación de sus ordenes de operaciones, establecidas por cada intermediario financiero.

## **II.6 COMISIONES A SOPORTAR POR LOS INVERSORES DERIVADAS DE LAS REPRESENTACION DE LOS VALORES MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA.**

Como ya se ha señalado, las acciones cuya admisión a negociación se solicita están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de la llevanza del registro contable el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores de la Bolsa de Barcelona.

Los gastos de primera inscripción de las acciones en el mencionado registro han sido soportados por la sociedad emisora. Las siguientes serán a cargo del accionista

## ***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

---

y dependerán de las tarifas y comisiones que tenga vigentes en cada momento la entidad adherida a través de la cual se opere.

### **II.7 LEY DE CIRCULACIÓN DE VALORES**

No existen restricciones particulares ni estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, por lo que serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores y disposiciones de desarrollo y Reglamento de las Bolsas de Comercio.

### **II.8 MERCADOS SECUNDARIOS ORGANIZADOS DONDE SE SOLICITARÁ LA ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES.**

Se solicitará la admisión a negociación de las acciones en el Segundo Mercado de Valores de la Bolsa de Barcelona regulado por el Real Decreto 710/1986. En este sentido la Sociedad acepta someterse a las normas que existan o pudieran dictarse en materia de Segundo Mercado de Valores especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión.

### **II.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE VALORES**

Según dispone el artículo 8 de los Estatutos Sociales de INMOFIBAN, S.A.

*“La acción confiere a su titular legítimo la condición de socio, e implica para éste el pleno y total acatamiento de lo dispuesto en los presentes Estatutos y en los acuerdos validamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición de, conforme a estos estatutos y a la Ley.”*

No teniendo estatutariamente previsto ningún derecho especial, los derechos inherentes son los contenidos en el art. 48 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

#### **II.9.1 Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.**

Dado que las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, los derechos al cobro de dividendos y cualesquiera otros de contenido económico a que den lugar las nuevas acciones se ejercitarán a través de las Entidades Adheridas en cuyos registros estén inscritos los valores o con su asistencia. El plazo de prescripción de los mismos es de cinco años según se dispone en el art. 947 del Código de Comercio, siendo beneficiaria de la prescripción la sociedad emisora que los aplicará a reservas en el ejercicio que prescriban.

Las acciones no dan derecho a percibir dividendo mínimo.

#### **II.9.2 Derecho de suscripción preferente**

Las acciones confieren al socio el derecho a la suscripción preferente de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones.

### **II.9.3 Derechos Políticos**

Las acciones confieren al accionista el derecho a asistir y a votar en las juntas generales y el de impugnar los acuerdos sociales.

No existe número mínimo de acciones requerido por los Estatutos Sociales para poder asistir a las Juntas Generales, siempre que la acción esté inscrita en el correspondiente registro con cinco días de antelación al de celebración de la Junta General.

No existe un número mínimo de acciones para tener voz y voto, correspondiendo un voto por cada acción.

No existe un número máximo de votos que pueda ser emitido por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

### **II.9.4 Derecho de información**

Las acciones confieren al accionista el derecho de información que le otorga la legislación vigente (art. 48.2 y 112 de la Ley de Sociedades Anónimas). Gozarán asimismo de aquellas especialidades que, en materia de derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de los estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad y otras operaciones societarias.

### **II.9.5 Obligatoriedad de prestaciones accesorias, privilegios, facultades y deberes que conlleva la titularidad de las acciones**

Ninguna de las acciones llevan consigo prestaciones accesorias, ni privilegios, facultades o deberes.

### **II.9.6 Fecha de entrada en vigor de los derechos y obligaciones del punto de los tenedores de las acciones.**

Todos los derechos señalados entran y cesan en vigor simultáneamente al momento de la compra y/o venta de las acciones.

### **II.10 SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN**

No existe emisión u oferta de valores

### **II.11 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

No existe emisión u oferta de valores

### **II.12 COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES**

No existe emisión u oferta de valores

### **II.13 TERMINACIÓN DEL PROCESO**

No existe emisión u oferta de valores

## **II.14 GASTOS DEL EMISOR INHERENTES A LA ADMISIÓN**

Los gastos estimados para la admisión de las acciones en el Segundo Mercado de Valores de la Bolsa de Barcelona son los que se detallan a continuación, representando aproximadamente un 0,39% del nominal admitido.

SCL Barcelona (0,003% sobre valor efectivo)	167.584 Ptas.
Bolsa de Barcelona	138.568 Ptas.
Generalitat de Catalunya (0,03% sobre capital admitido)	<u>25.245 Ptas.</u>
Total:	331.397 Ptas.

## **II.15 RÉGIMEN FISCAL**

A continuación se realiza una exposición de las principales consecuencias fiscales derivadas de la titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las acciones de INMOFIBAN, S.A. (a los efectos del presente apartado II.15, las "Acciones").

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "IRPF"), y la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "IRNR"), ambas en vigor desde el 1 de enero de 1999. Igualmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "Real Decreto 214/1999"), la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") y el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "Real Decreto 537/1997").

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, etc.) están sujetos a normas especiales.

Por lo tanto, se aconseja en tal sentido a los inversores interesados en la adquisición de las Acciones que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

### **II.15.1 Adquisición de las Acciones**

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones está exenta del Impuesto a sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

### **II.15.2 Inversores residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el IRNR y actúen a través de establecimiento

permanente en España, así como a aquellos inversores, personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF.

A estos efectos, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios de doble imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley del IS, y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, al y como se define en el artículo 9 de la Ley del IRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española, aun cuando acrediten su residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro posteriores.

Seguidamente analizamos el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del IS, de otra.

#### **II.15.2.1 Personas Físicas**

La titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las Acciones tendrá, para los inversores, consecuencias en el ámbito del IRPF, del Impuesto sobre el Patrimonio y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

##### **II.15.2.1.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

Las Acciones generarán para sus titulares rendimientos del capital mobiliario y, de procederse a su transmisión, ganancias o, en su caso, pérdidas patrimoniales.

##### **(a) Rendimientos del capital mobiliario**

Para los contribuyentes por el IRPF, de conformidad con el artículo 23 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones y, en general, las participaciones en los beneficios de INMOFIBAN, S.A. así como cualquier otra utilidad percibida del mismo en su condición de accionista.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento íntegro a computar en el caso de dividendos o participaciones en beneficios se calculará multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del 140%. En este caso los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota íntegra de su IRPF el 40% del importe íntegro percibido.

No obstante, el rendimiento a integrar será del 100% del importe íntegro percibido (y no del 140%), no aplicándose la deducción del 40%, cuando se trate de rendimientos procedentes de Acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

## ***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las Acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera.

Asimismo, los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la Ley del IRPF.

### ***(b) Ganancias y pérdidas patrimoniales***

Las transmisiones de Acciones realizadas por los contribuyentes por el IRPF, sean a título oneroso o lucrativo, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del IRPF, darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales cualificadas por la diferencia entre el valor de adquisición de las Acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión, o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas. Entre dichas normas cabe destacar:

(i) Cuando el accionista posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

(ii) En los casos y con los requisitos establecidos en la Ley del IRPF (artículos 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español no se computarán como pérdidas patrimoniales.

(iii) Con carácter general, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de un (1) año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del 18%.

(iv) Por otro lado, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con menos de un año y un día de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte general de la base imponible, gravándose al tipo marginal correspondiente (con un máximo del 48%).

En el caso de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de acciones liberadas por INMOFIBAN, S.A. a sus accionistas no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas



## Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.

como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

### **II.15.2.1.2 Impuesto sobre el Patrimonio**

Los inversores residentes en territorio español están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "IP") por la totalidad del patrimonio de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos, en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, que a estos efectos fija un mínimo exento de 18 millones de pesetas, y de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

A tal efecto, aquellas personas físicas que adquieran las Acciones de INMOFIBAN, S.A. y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente dicha cotización media.

### **III.15.2.1.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Las transmisiones de Acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, oscilará entre el 0% y el 81,6%.

### **II.15.2.2 Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades**

A efectos de su gravamen en el IS, habrán de tenerse en cuenta las rentas que obtengan los inversores sujetos pasivos de este Impuesto derivadas tanto de la distribución de dividendos por INMOFIBAN, S.A. como de la transmisión, en su caso, de las Acciones.

#### **(a) Dividendos**

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRNR, actúen en España a estos efectos a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 de la Ley del IS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 28 de la Ley del IS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les

resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, en cuyo caso no se practicará retención alguna. Dicha retención será, caso de practicarse, deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 145 de su ley reguladora.

**(b) Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones**

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRNR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la Ley del IS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 28 de la Ley del IS, la transmisión de Acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a deducción por doble imposición o, alternativamente, a disfrutar del diferimiento por reinversión de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la citada Ley.

Finalmente, en caso de transmisión gratuita de las Acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

**II.15.3 Inversores no residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 de la Ley del IRNR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los convenios para evitar la doble imposición celebrados entre terceros países y España.

**II.15.3.1 Impuesto sobre la Renta de No Residentes**

La titularidad de las Acciones generará para los inversores no residentes en territorio español rendimientos del capital mobiliario y, en su caso, ganancias o pérdidas patrimoniales si se procede a su transmisión.

**(a) Rendimientos del capital mobiliario**

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparadas por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas o entidades no residentes en España, que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRNR al tipo general de tributación del 18% sobre el importe íntegro percibido, no resultando de aplicación el coeficiente multiplicador del 140% ni la deducción en cuota del 40%, mencionados anteriormente al tratar de los accionistas residentes.

Con carácter general, INMOFIBAN, S.A. efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 18%.

- ***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

No obstante, cuando en virtud de la residencia del preceptor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para este tipo de rentas. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectivas las retenciones a inversores no residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, INMOFIBAN, S.A. retendrá al tipo general de retención del IRPF del IS (actualmente el 18%) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria la documentación que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. Cuando no se acredite el derecho a la tributación a tipo reducido o a la exclusión de retención, la entidad depositaria remitirá a INMOFIBAN, S.A., por cuenta de sus clientes, la diferencia entre el tipo de retención general (actualmente 18%) y el tipo aplicable a no residentes (con carácter general 18%).

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún Convenio el tipo de retención fuera inferior al 18%, y el inversor no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

En todo caso, practicada la retención procedente, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

- ***(b) Ganancias y pérdidas patrimoniales***

De acuerdo con la Ley del IRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes por la transmisión de las Acciones, o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, estarán sometidas a tributación por el IRNR. Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRNR al tipo general del 35%, salvo que resulte aplicable un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho convenio. De la aplicación de los convenios resultará generalmente la exención de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las Acciones.

Adicionalmente, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

(i) Las derivadas de transmisiones de valores realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.

(ii) Las derivadas de bienes muebles obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados

miembros de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Como excepción, la exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se produzcan por transmisión de acciones o derechos de una entidad en los casos siguientes: (i) cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o, (ii) cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo o, en caso de persona física, su cónyuge o personas vinculadas con aquél por parentesco hasta el tercer grado inclusive, hayan participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación, por su parte, se efectuará aplicando las reglas del artículo 23 de la Ley del IRNR.

Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por INMOFIBAN, S.A. a sus accionistas, no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 del Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las Acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

### **II.15.3.2 Impuesto sobre el Patrimonio**

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los convenios de doble imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados,

## ***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

---

aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

La tributación se realizará mediante autoliquidación que deberá ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de sus Acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

### ***II.15.3.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones***

Las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en ese territorio.

En general, el gravamen por ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

Las personas jurídicas no son sujetos pasivos de este Impuesto, por lo que las rentas que obtengan las personas jurídicas de esta fuente, deberán tributar de acuerdo con las normas del IRNR en concepto de ganancias patrimoniales.

## ***II.16 FINALIDAD DE LA OPERACIÓN***

La finalidad es la admisión a negociación de las 330.000 acciones en que se divide el capital social de la compañía en el Segundo Mercado de Valores de la Bolsa de Barcelona regulado por el Real Decreto 710/1986. La Sociedad busca, tras la incorporación a este mercado, fundamentalmente los siguientes objetivos:

1. Plantear estrategias de crecimiento y desarrollo de su proyecto.
2. Proporcionar liquidez a accionistas e inversores, disponiendo de valoraciones de mercado.

## ***II.17 DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL MISMO EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A NEGOCIACIÓN EN BOLSA.***

### ***II.17.1 Número de acciones ya admitidas a negociación bursátil***

El objetivo del presente Folleto es la admisión a cotización de la totalidad del capital existente de INMOFIBAN, S.A. por lo que no existen acciones previamente admitidas a negociación en la Bolsa.

### ***II.17.2 Datos estadísticos de negociación***

No procede

### ***II.17.3 Resultados y dividendos por acción***

*Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.*

---

<b>INMOFIBAN, S.A.</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Beneficio Neto (Miles Ptas.)	200.213	246.700	274.993
Dividendos (Miles Ptas.)	0	148.500	0
Dividendo por acción (Ptas.)	0	450	0
Pay-out	0%	60,2%	0%
Beneficio por acción (Ptas.)	606,7	747,6	833,3
PER (a precio 14.000 Ptas./acc.)	23,1	18,7	16,8

## *Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.*

### **II.17.4 Evolución capital social**

Fecha	Operación	V. Nominal acción	Nominal Capital	Efectivo Capital	Capital Final
8-feb-89	Constitución	1.000	100.000	100.000	100.000
30-jul-91	Ampliación	1.000	9.900.000	9.900.000	10.000.000
17-oct-91	Ampliación	1.000	230.000.000	230.000.000	240.000.000
31-jul-98	Ampliación	1.000	90.000.000	1.350.000.000	330.000.000
20-jun-00	Reducción	255	-245.850.000	-245.850.000	84.150.000

*Cifras en Ptas.*

Fecha	Operación	V. Nominal acción	Nominal Capital	Efectivo Capital	Capital Final
8-feb-89	Constitución	6,01	601,01	601,01	601,01
30-jul-91	Ampliación	6,01	59.500,20	59.500,20	60.101,21
16-oct-91	Ampliación	6,01	1.382.327,84	1.382.327,84	1.442.429,05
31-jul-98	Ampliación	6,01	540.910,89	8.113.663,41	1.983.339,94
20-jun-00	Reducción	1,53	-1.477.588,26	-1.477.588,26	505.751,69

*Cifras en Euros*

### **II.17.5 Acciones no admitidas a negociación en Bolsa**

Ninguna de las acciones de INMOFIBAN, S.A. está admitida a cotización en Bolsa. Una vez registrado el presente folleto informativo estarán todas las acciones admitidas a negociación.

### **II.17.6 Oferta Pública de adquisición**

No procede

### **II.18 PERSONAS INTERVINIENTES EN LA ADMISIÓN Y DE ALGUNA INFORMACIÓN SIGNIFICATIVA DEL FOLLETO.**

La Junta General de INMOFIBAN, S.A. de 20 de junio de 2000 adoptó el acuerdo de admisión a negociación de las acciones.

FIBANC (BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A.) ha coordinado y colaborado en la tramitación del expediente de admisión a negociación ante los organismos oficiales, bajo la supervisión de los Administradores Mancomunados, Sres. Jordi Jofre Arajol e Ignacio Moreno Hernández, del Departamento de Asesoría Jurídica de FIBANC, y bajo el Asesoramiento del gabinete jurídico Tusquets Trías de Bes, Advocats Associats. Hacemos mención que Francisco

***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

---

Tusquets Trias de Bes y Margarita Gómez Martín, abogados socios del Despacho jurídico Trias de Bes, Advocats, son accionistas de INMOFIBAN con 496 acciones (0,15% del capital) y 1.000 acciones (0,30% del capital) respectivamente. También se hace constar que el Grupo BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A, a través de la sociedad FIBANC, S.A. tiene encomendada la gestión y administración de la Sociedad, si bien ninguna sociedad del Grupo ostenta acciones de la Sociedad.



### III EL EMISOR Y SU CAPITAL

#### III.1.1 Datos completos del emisor

Razón Social: INMOFIBAN, S.A.  
Domicilio Social: C/ Capitán Arenas, 1 – Barcelona  
C.I.F.: A-58846312  
Teléfono: 93.253.54.00  
Fax: 93.253.54.34

Las oficinas principales coinciden con el domicilio social.

#### III.1.2 Objeto Social

El objeto social de la sociedad según se estipula en el Artículo 2 de los Estatutos es:

*“La sociedad tiene por objeto la explotación en régimen de arrendamiento de las fincas sitas en Abrera, Conjunto o Parque Industrial Singular denominado “Centro Logístico Martorell”, Polígono Industrial “Sant Ermengol”, promovido por el “Institut Català del Sòl”, manzanas I, II, III y IV, o las que resulten de su división registral; y asimismo, la explotación en régimen de arrendamiento de otros bienes inmuebles.”*

El CNAE de la Sociedad es el 6531

### III.2 INFORMACIONES LEGALES

#### III.2.1 Datos relativos a la Constitución

- a) Constitución: Constituida por tiempo indefinido, con la denominación de “Inmobiliaria Onaxis, S.A.”, mediante escritura autorizada el día 8 de febrero de 1989 por el notario de Barcelona D. Julio Berberena Loperena, que se inscribió en el Registro Mercantil de esta Provincia, al folio 1, del tomo 10.597, libro 9.591 de la sección 1ª, hoja número 125.944, inscripción 1ª; ampliado capital y adaptados sus estatutos a la vigente legalidad, en escritura autorizada el 17 de octubre de 1991 por el notario D. Miguel Tarragona Coromina, número 1.927 de protocolo, que causó inscripción 4ª de la hoja número B-24.628, y cambiada su denominación por la actual mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona D. Tomás Giménez Duart, el día 15 de julio de 1992. Mediante escritura autorizada por el mismo, trasladó su domicilio social al ahora consignado el 31 de julio 1998, número 4.194 de protocolo.
- b) Inscripción: La sociedad se halla actualmente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al folio 1, del tomo 10.597, libro 9.591 de la sección 1ª, hoja número 125.944, inscripción 1ª.
- c) Límite de la vida social: Según se recoge en los estatutos, la duración de la sociedad será indefinida.
- d) Ejercicio social: El ejercicio social coincide con el año natural.

## ***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

*El texto de los Estatutos Sociales vigentes se encuentra recogido en la escritura autorizada el 17 de octubre de 1991 por el notario D. Miguel Tarragona Coromina, número 1.927 de protocolo, que causó la inscripción 4ª de la hoja número B-24.628, con las modificaciones introducidas en virtud de las escrituras de cambio de denominación social de 15 de julio de 1992, número 2.037 de protocolo, que causó la inscripción 6ª de la hoja número B-24.628, de traslado de domicilio de 31 de julio de 1998, número 4.194 de protocolo, que causó la inscripción 12ª de la hoja número B-24.628, de reducción de capital de 16 de enero de 2001, número 167 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, y de transformación de la modalidad de representación de las acciones en anotaciones en cuenta de 1 de marzo de 2001, número 1.086 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, y autorizadas todas ellas por el Notario de Barcelona D. Tomás Giménez Duart, siendo público y pudiendo ser consultado mediante la solicitud y obtención bien de la oportuna certificación de los asientos correspondientes o bien mediante nota simple informativa o copia de los asientos*

*Igualmente podrán consultarse en el domicilio social de la Sociedad y en la Dirección General de Política Financera.*

### **III.2.2 Forma jurídica y legislación aplicable.**

La sociedad reviste la forma jurídica de Sociedad Anónima, no hallándose, por motivo de su actividad o forma jurídica, sometida a legislación especial o regulación específica, rigiéndose por el Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

### **III.3 INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL**

#### **III.3.1 Capital Social**

El capital social de INMOFIBAN, S.A. a la fecha de redacción del presente folleto asciende a 84.150.000 pesetas, hallándose totalmente suscrito y desembolsado.

#### **III.3.2 Importes Pendientes de desembolso**

Al estar el capital totalmente desembolsado no existen importes a liberar.

#### **III.3.3 Clases y series de acciones. Derechos políticos y económicos. Forma de representación.**

El capital social de INMOFIBAN se divide en 330.000 acciones ordinarias de 255 pesetas de valor nominal cada una. Todas ellas son de una misma serie y clase, y gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

Confieren a su titular todos los derechos políticos y económicos conferidos por la legislación vigente y por sus estatutos sociales.

Se encuentran representados por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de la llevanza del registro contable el Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Barcelona, con domicilio en Barcelona, Vía Layetana nº 60.

***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

---

**III.3.4 Evolución del Capital Social en los últimos 3 años.**

Presentamos a continuación la evolución del capital social para los últimos 3 años.

<i>Miles de Ptas.</i>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Capital inicial	240.000	330.000	330.000
Aumentos	90.000	0	0
Reducciones	0	0	-245.850
Capital final	330.000	330.000	84.150

**III.3.5 Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con "Warrants".**

La sociedad no tiene emitidos en la actualidad empréstitos ni obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants".

**III.3.6 Títulos que representen ventajas atribuibles a fundadores o promotores.**

No existen títulos representativos de ventajas a fundadores o promotores ni bonos de disfrute.

**III.3.7 Capital Autorizado**

No existe capital autorizado.

No existe autorización de Junta General para emitir obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants".

**III.3.8 Condiciones que han de cumplir las ampliaciones de capital según los estatutos.**

No existen requisitos o condiciones especiales más restrictivos que los establecidos en las prescripciones legales vigentes, a los que queden sometidas las modificaciones del capital y derechos de las acciones.

**III.4 ACCIONES ADQUIRIDAS Y CONSERVADAS EN AUTOCARTERA POR LA SOCIEDAD**

No existen acciones adquiridas y conservadas en cartera por la propia sociedad o por persona interpuesta ni poseídas a través de filiales participadas en más de un 50 por cien.

No existe autorización de la Junta General de Accionistas para la adquisición de acciones propias.

***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

***III.5 BENEFICIO Y DIVIDENDO POR ACCIÓN DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS.***

<b>INMOFIBAN, S.A.</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Beneficio Neto (Miles Ptas.)	200.213	246.700	274.993
Dividendos (Miles Ptas.)	0	148.500	0
Dividendo por acción (Ptas.)	0	450	0
Pay-out	0%	60,2%	0%
Beneficio por acción (Ptas.)	606,7	747,6	833,3
PER (a precio 14.000 Ptas./acc.)	23,1	18,7	16,8

***III.6 GRUPO AL QUE PERTENECE EL EMISOR***

Las acciones de la Sociedad están muy diseminadas entre los diferentes accionistas, en este sentido no cabe atribuir la pertenencia de la Sociedad a ningún grupo empresarial.

Se hace constar que ninguna empresa del Grupo BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A es accionista ni directa ni indirectamente de la Sociedad.

***III.7 SOCIEDADES PARTICIPADAS***

La sociedad no tiene participación en ninguna sociedad.

## **IV ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR**

### **IV.1 ANTECEDENTES**

La sociedad INMOFIBAN, S.A (en adelante INMOFIBAN) se constituyó en febrero de 1989, con la denominación social de INMOBILIARIA ONAXIS.

Sin embargo, INMOFIBAN inició su actividad 1992, contratándose para su gestión los servicios de FIBANC. El 15 de julio de 1992 se cambió la denominación social por la actual.

El único activo relevante de la sociedad es el conjunto de edificios industriales denominados Parque Industrial de Premontajes situado en el Polígono de Sant Ermengol de Abrera (Barcelona). Por lo tanto su única actividad es la explotación inmobiliaria de dicho inmueble.

### **IV.2 ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR**

#### **IV.2.1 Actividad de la Sociedad**

INMOFIBAN tiene por objeto social la explotación en régimen de arrendamiento del conjunto de edificios industriales denominados Parque Industrial de Premontajes (en adelante PIPS o parque), situado en el Polígono de Sant Ermengol de Abrera (Barcelona). El PIPS facilita a los proveedores de SEAT-VOLKSWAGEN (en adelante, SEAT VW) el uso en régimen de alquiler de naves industriales equipadas donde ubicar sus cadenas de premontajes y mantener stocks de piezas y conjuntos. Además, dada la proximidad del PIPS a la factoría de SEAT VW (3 km. aproximadamente) permite el suministro de los conjuntos directamente y en el tiempo requerido a la línea de montaje de SEAT VW, cumpliendo así el objetivo fundamental de la gestión Just in Time (JIT).

El parque ocupa una superficie total de 70.500 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de 52.000 m<sup>2</sup>, que está en explotación en su totalidad.

El parque está constituido por un conjunto de seis edificios industriales, dotados cada uno de ellos de suministro de agua, fuerza, iluminación y teléfono. Cada edificio dispone de oficinas, vestuarios y aseos en superficies móviles según los requisitos de cada proveedor.

Como parte integrante de los edificios industriales cabe destacar la gran marquesina de 9 m. de voladizo, para carga y descarga de cada proveedor, lo que permite realizar esta operación en cualquier condición climatológica, sin variación del ciclo de tiempo. Interiormente las naves tienen una luz de 25 m. Lo que proporciona una extraordinaria diafanidad a cada nave.

El parque cuenta además con un edificio singular, donde están albergados los servicios de cafetería, dispensario y oficinas generales.

## Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.

Entre las distintas naves existe un trazado de calles interiores que facilitan la fluidez del tráfico de camiones que realizan el suministro entre parque con la factoría de SEAT VW. También existen espacios para aparcamientos.

Los proveedores tienen en las naves del parque instaladas sus cadenas de premontaje y su inventario de existencias. De esta manera dan servicio y cumplen con los requisitos que su cliente les exige en cuanto al suministro de piezas en el tiempo establecido. Unos de los inquilinos del parque es EXEL LOGISTICS, que actúa como operador logístico del PIPS. EXEL LOGISTICS tiene un contrato de operador logístico firmado con SEAT VW, y coordina la producción y el premontaje de las piezas por parte de los proveedores del PIPS, y la entrega de las mismas a SEAT VW, en los tiempos y condiciones establecidos por este último. El hecho de que exista un responsable de acometer tales funciones garantiza el buen funcionamiento del parque como tal y su coordinación con la cadena de montaje.

Los arrendatarios del parque están ligados a su cliente, SEAT VW, con contratos de suministro durante varios ejercicios. Los contratos de los arrendatarios con INMOFIBAN se firman generalmente por periodos de cinco años y se renuevan por dos o cuatro años más, ligados a la condición de que los arrendatarios sean proveedores de SEAT VW.

En el sector del automóvil la eficiencia de la logística es crucial. Por tanto, la ubicación de la factoría de SEAT VW garantiza la ocupación de las naves que explota INMOFIBAN en un horizonte de largo plazo, bien sea por los proveedores actuales o bien en un futuro por proveedores alternativos.

El hecho de que los arrendatarios sean proveedores de SEAT VW garantiza su solvencia y, por tanto, minimiza el riesgo para INMOFIBAN en relación al cobro de los alquileres.

### **IV.2.2 Importe neto del volumen de negocios**

La facturación de INMOFIBAN se debe exclusivamente a los ingresos procedentes de los contratos de alquiler de las naves del PIPS. La facturación neta en los últimos ejercicios ha sido:

<i>Miles de Ptas.</i>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Ingresos	432.702	449.805	658.355	688.673

Hasta 1997 y buena parte de 1998 el Parque estaba formado por 5 naves denominadas Nave 1, 2, 3, 4 y Edificio de Servicios. Estas naves suponen una superficie alquilable de 36.106 m<sup>2</sup>; en 1997 los ingresos por alquileres de estas naves supusieron una facturación para INMOFIBAN de 432 millones de Ptas.

Con motivo del crecimiento de la producción de la planta de SEAT VW en Martorell, INMOFIBAN decidió acometer una ampliación del PIPS en unos

### Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.

terrenos contiguos. Fruto de ello se inauguró a finales de 1998 la denominada 2ª Fase que comprendía 2 nuevas naves (Nave 5 y 6), de estructura y capacidad similar a las anteriores Naves 1, 2, 3, 4. Estas dos nuevas naves suponen incrementar la superficie alquilable del PIPS en 23.603 m2, para totalizar una superficie alquilable de 59.709 m2.

La construcción de esta 2ª Fase supuso una inversión de 3.000 millones de Ptas.

Para financiar esta nueva Fase se acometió una ampliación de capital de 90 millones de Ptas. con una prima de emisión de 1.260 millones de Ptas., lo que supuso una inyección de recursos propios de 1.350 millones de Ptas. Simultáneamente se suscribió un préstamo hipotecario por valor de 1.700 millones de Ptas. a 10 años. El detalle de la financiación es el siguiente:

<b>Financiación 2ª Fase</b>	<i>Miles de Ptas.</i>		
<b><u>Ampliación de Capital</u></b>	<b>1.350.000</b>		
Capital	90.000		
Prima de emisión	1.260.000		
<b><u>Financiación bancaria</u></b>	<b>1.700.000</b>	<i>vencimiento</i>	<i>tipo interés</i>
Caixaleasing y Factoring EFC, SA	566.661	1-dic-08	Mibor+0,65
Sa Nostra de Inversiones EFC, SA	1.133.339	1-dic-08	Mibor+0,66
<b>Total Financiación</b>	<b>3.050.000</b>		
<b>Total Inversión 2ª Fase</b>	<b>3.000.000</b>		

El detalle de las naves, sus superficies alquilables, y sus inquilinos a Enero de 2001 es el siguiente:

**INMOFIBAN - DETALLE NAVES A ENERO 2001**

NAVE	m2	INQUILINO	Contrato Fecha inicio	Contrato Fecha vto.
1.1	3.565	JIT MARTORELL	10-abr-97	9-abr-00
2.1	950	TENNECO AUTOMOTIVE IBERICA	1-may-97	30-abr-00
2.2	950	TENNECO AUTOMOTIVE IBERICA	1-oct-99	30-set-02
2.3.1	850	Vacia		
2.3.2	950	JIT MARTORELL	11-oct-99	10-oct-02
2.4	1.390	VDO AUTOMOTIVE ESPAÑA	1-dic-98	30-nov-03
2.5	2.210	KAUTEX IBERICA	26-mar-97	25-mar-00
3.1	5.540	VDO AUTOMOTIVE ESPAÑA	1-dic-98	30-nov-03
3.2	4.075	JOHNSON CONTROLS MARTORELL	1-jun-97	31-may-02
3.3	1.600	VDO AUTOMOTIVE ESPAÑA	1-dic-98	30-nov-03
4.1	1.575	VDO AUTOMOTIVE ESPAÑA	1-dic-98	30-nov-03
4.2	1.700	VDO AUTOMOTIVE ESPAÑA	1-dic-98	30-nov-03
4.3	1.825	EXEL LOGISTICS	en proceso de firma	
4.4	1.950	EXEL LOGISTICS	01-ene-01	31-dic-04
4.5	4.575	CRISTALERIA ESPAÑOLA	5-may-97	31-may-00
4.6	1.250	EXEL LOGISTICS	en proceso de firma	
Ed. Servicios	1.151	EXEL LOGISTICS	en proceso de firma	
5.1	1.930	ARAGONESA DE COMPONENTES	22-ene-99	29-feb-09
5.2	1.567	EXEL LOGISTICS	31-jul-98	30-jul-08
5.3	1.602	EXEL LOGISTICS	9-jul-98	23-ago-08
5.4	1.573	JOHNSON CONTROLS MARTORELL	2-jul-98	14-oct-08
6.1	9.273	CABLAUTO IBERICA	2-jul-98	14-oct-08
6.2	1.571	INDUSTRIE ILPEA ESPAÑA	1-mar-00	29-feb-10
6.3	1.268	EXEL LOGISTICS	1-jun-99	31-may-09
6.4	1.268	EXEL LOGISTICS	23-jul-98	22-jul-08
6.5	1.757	EXEL LOGISTICS	23-jul-98	22-jul-08
6.6	1.794	EXEL LOGISTICS	23-jul-98	22-jul-08
<b>TOTAL</b>	<b>59.709</b>			

**IV.2.3 Estructura de Costes**

**Gastos de explotación**

INMOFIBAN tiene delegada su gestión empresarial en FIBANC, S.A. En concreto esta relación está regulada en el Contrato de gestión suscrito entre INMOFIBAN y FIBANC, S.A. Por mediación de este contrato FIBANC, S.A realiza entre otras las siguientes tareas:



**Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.**

- Realización de actos de administración y disposición sobre los bienes y derechos sobre inmuebles.
- Contratar toda clase de arrendamientos de obra y servicios vinculados con los bienes inmuebles.
- Ejercer como representante de la sociedad todos los derechos que la legislación vigente conceda al propietario, usufructuario, arrendatario o superficiario, en su caso, de los bienes inmuebles que integran el patrimonio de la sociedad.
- La contratación, suscripción, modificación y cancelación de créditos y préstamos con garantía hipotecaria o real.
- Llevar la contabilidad de la sociedad al día.
- Seleccionar los valores y clases de depósitos, títulos, cédulas en los que deba invertirse el metálico de la sociedad.

Asimismo, INMOFIBAN tiene suscrito un Contrato de Designación de Depositario con BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A.. Por mediación de este contrato BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A. realiza entre otras las siguientes tareas:

- Custodiar los documentos públicos y privados justificativos de los títulos sobre bienes inmuebles y derechos sobre estos que integran el patrimonio de la sociedad.
- Efectuar por cuenta de la sociedad las operaciones de compra y venta de valores en que se invierta el patrimonio líquido.
- Cobrar las ventas de los arrendamientos de los bienes inmuebles y los intereses y dividendos de valores.
- Recibir en depósito los valores procedentes de la inversión del remanente líquido de la sociedad, garantizando su custodia y expidiendo los resguardos justificativos.
- Recibir y custodiar los activos líquidos de la sociedad.

Por estos conceptos, en los últimos años INMOFIBAN ha incurrido en los siguientes gastos de explotación:

<i>Miles de Ptas.</i>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Gastos gestión y depósito	60.040	72.212	69.182

A su vez FIBANC, S.A. tiene delegada la gestión inmobiliaria en FERRAN BARCELONA, S.L. por la que esta última asume entre otras las siguientes tareas:

- Administración y gestión de cobro de alquileres, emisión de recibos, domiciliación bancaria y cobro personalizado, en su caso, con liquidación de las

## Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.

- rentas devengadas a INMOFIBAN. Reclamación y gestión de cobro de impagados.
- Revisiones de rentas, imputaciones de derramas por obras y otros conceptos.
  - Vigilancia y control del cumplimiento de los contratos de arrendamiento suscritos.
  - Altas, bajas, pagos, revisiones y reclamaciones referidas a tributos municipales y estatales que recaigan sobre los inmuebles administrados.
  - Control y verificación de las pólizas de seguros de inquilinos para asegurar resarcimiento en caso de siniestro que pudiera perjudicar a los inmuebles administrados.
  - Revisión periódica de los inmuebles, con emisión de informes motivados sobre el grado de conservación de los mismos y propuesta de actuaciones a realizar para su adecuado mantenimiento.
  - Tramitación de licencias, solicitudes, peticiones administrativas sobre actividades o sobre obras a realizar en los locales.
  - Negociación de contratos de arrendamiento, traspasos, cesiones, subarriendos, etc. Con asesoramiento jurídico sobre el alcance de los mismos. En caso de existir naves desocupadas, búsqueda y captación de nuevos inquilinos interesados en arrendar las naves vacías y las próximas en desalojarse.
  - Desahucios judiciales y cualquier otro litigio relacionado, de cualquier orden jurisdiccional, con el patrimonio gestionado con asesoramiento de especialistas en cada rama jurídica.
  - En general cualquier acto de representación de la propiedad frente a los inquilinos o arrendatarios, excepto cualquier acto de disposición.

### Gastos Financieros

La compañía ha financiado parte de sus inversiones con préstamos hipotecarios y con leasing. Concretamente, la 1ª Fase del PIPS de 1992 se financió con un leasing que aún sigue vivo, y la 2ª Fase de 1998 con un préstamo hipotecario. Paralelamente, el IVA de la adquisición de la 2ª Fase, que ascendió a 466 millones de Ptas., fue financiado parcialmente con una póliza de crédito de BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A. de 400 millones de Ptas. El IVA fue devuelto en agosto de 1998 y se procedió a cancelar entoces la citada póliza de crédito.

Los saldos vivos de esta deuda a 31 de diciembre son los siguientes:

<i>Miles de Ptas.</i>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Deudas por arrendamiento financiero (1ª Fase)	909.741	815.791	745.895
Deudas por hipotecas (2ª Fase)	1.562.260	1.419.605	1.267.505
<b>Total Deuda financiera a largo plazo</b>	<b>2.472.001</b>	<b>2.235.396</b>	<b>2.013.400</b>
Deudas por arrendamiento financiero (1ª Fase)	101.082	102.827	112.144

***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

Deudas por hipotecas (2ª Fase)	137.740	144.090	150.686
Póliza de Crédito	400.000	0	0
<b>Total Deuda financiera a corto plazo</b>	<b>638.822</b>	<b>246.917</b>	<b>262.831</b>
<b>Total Deuda financiera</b>	<b>3.110.823</b>	<b>2.482.313</b>	<b>2.276.231</b>

Como consecuencia de esta deuda se ha incurrido en los siguientes gastos financieros:

<i>Miles de Ptas.</i>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
Gastos Financieros	54.387	120.858	102.660

***IV.3 CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES***

No existen litigios en marcha que puedan tener una incidencia importante en la situación económica y financiera de la sociedad.

La Sociedad no desarrolla ninguna política de I+D.

No existen otras circunstancias condicionantes dignas de mención.

***IV.3.5 Interrupción de actividades***

No ha habido en el pasado reciente ninguna interrupción de las actividades de la Sociedad que haya tenido una incidencia importante sobre la situación financiera de la Sociedad.

***IV.4 INFORMACIONES LABORALES***

INMOFIBAN no tiene en plantilla ningún empleado. La gestión de la sociedad la lleva a cabo FIBANC, S.A. que es la que aporta los medios humanos y materiales para la gestión y administración. A su vez FIBANC, S.A. tiene delegada la gestión inmobiliaria en FERRAN BARCELONA, S.L.

***IV.5 POLÍTICA DE INVERSIONES***

La única inversión relevante acometida por la compañía en los últimos años ha sido la construcción de la Fase 2 que supuso una inversión de 3.000 millones de Ptas. y aportó al PIPS 23.603 m2 de superficie alquilable para totalizar una superficie alquilable de 59.709 m2.

La sociedad no tiene planteada ninguna inversión relevante para los próximos años, y piensa seguir su actividad en la explotación del Parque con su estructura y dimensión actuales.

*Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.*

---

En lo que se refiere a las inversiones financieras, la compañía invierte sus remanentes de liquidez en cuenta corriente o bien en letras del Tesoro Público.

l  
a  
a  
La  
añ  
dir

**V EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR.**

***V.1 INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES***

A continuación se recogen los Balances y Cuentas de Pérdidas y Ganancias auditados correspondientes a los ejercicios 1998, 1999 y 2000, junto con el resumen de las principales notas de la memoria auditada de los referidos ejercicios.

Los datos que aparecen en las hojas adjuntas han sido obtenidos de las Cuentas Anuales Auditadas que se incluyen en el ANEXO I al folleto.

*Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.*

**V.1.1 Balances.**

*INMOFIBAN, S.A*

*Balances de situación a 31 de diciembre*

*(Cifras expresadas en miles de pesetas)*

<b>ACTIVO</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>5.002.229</b>	<b>5.080.704</b>	<b>5.119.869</b>
Gastos de establecimiento	8.153	11.301	14.375
Inmovilizaciones inmateriales	2.024.918	2.057.816	2.083.453
Inmovilizaciones materiales	2.969.158	3.011.587	3.022.041
<b>GASTOS A DISTR. EN VARIOS EJ.</b>	<b>180.529</b>	<b>172.697</b>	<b>199.635</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>23.627</b>	<b>134.519</b>	<b>544.271</b>
Deudores	4.992	7.017	511.908
Inversiones financieras temporales	-	-	3.731
Tesorería	18.635	127.502	28.632
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5.206.384</b>	<b>5.387.920</b>	<b>5.863.775</b>
<b>PASIVO</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>2.506.822</b>	<b>2.477.679</b>	<b>2.379.479</b>
Capital suscrito	84.150	330.000	330.000
Reservas	2.147.679	1.900.979	1.849.266
Pérdidas y ganancias (beneficio)	274.993	246.700	200.213
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>2.319.754</b>	<b>2.538.356</b>	<b>2.787.048</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>379.808</b>	<b>371.885</b>	<b>697.248</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5.206.384</b>	<b>5.387.920</b>	<b>5.863.775</b>

*Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.*

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias**

*INMOFIBAN, S.A.*

*Cuentas de pérdidas y ganancias*

*Ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre*

*(Cifras expresadas en miles de pesetas)*

<b>DEBE</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
<b>GASTOS</b>	<b>415.965</b>	<b>416.755</b>	<b>278.155</b>
Dot. para amort. de inmovilizado	78.534	76.949	35.824
Otros gastos de explotación	86.521	84.453	80.011
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>523.617</b>	<b>496.953</b>	<b>333.970</b>
<b>Gastos financieros y asimilados</b>	<b>102.660</b>	<b>120.862</b>	<b>54.513</b>
Por otras deudas	102.660	120.858	54.387
Diferencias negativas de cambio	-	4	126
<b>BENEFICIOS ACTIVIDADES ORD.</b>	<b>423.286</b>	<b>381.191</b>	<b>308.020</b>
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	166	1.653	-
<b>BENEFICIOS ANTES IMPUESTOS</b>	<b>423.120</b>	<b>379.538</b>	<b>308.020</b>
Impuesto sobre sociedades	148.084	132.838	107.807
<b>RESULT. EJERC. (BENEFICIOS)</b>	<b>274.993</b>	<b>246.700</b>	<b>200.213</b>

*INMOFIBAN, S.A.*

*Cuentas de pérdidas y ganancias*

*Ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre*

*(Cifras expresadas en miles de pesetas)*

*Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.*

<b>HABER</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>691.001</b>	<b>663.455</b>	<b>478.368</b>
<b>Ingresos de explotación</b>	<b>688.672</b>	<b>658.355</b>	<b>449.805</b>
Importe neto cifra de negocios	688.672	658.355	449.805
<b>Ingresos financieros</b>	<b>2.329</b>	<b>5.100</b>	<b>28.563</b>
Otros	2.329	1.510	8.412
Beneficios inversiones financieras	--	3.590	20.151
<b>RESULT. FINANC. NEGATIVOS</b>	<b>100.331</b>	<b>115.762</b>	<b>25.950</b>
<b>RESULT. EXTRAORD. NEG.</b>	<b>166</b>	<b>1.653</b>	<b>-</b>

**V.1.2 Cuadro de financiación del ejercicio 2000**

**CUADRO DE FINANCIACIÓN 1999-2000**

<b>ORÍGENES</b>		<b>APLICACIONES</b>	
Beneficio Neto del Ejercicio	275.036	Reducción Capital Social	245.752
Amortizaciones	78.534	Acreedores Largo Plazo	218.631
<b>Recursos generados por las operaciones</b>	<b>353.570</b>		
Deudores	1.997		
Tesorería	108.816		
<b>Disminución del Capital Circulante</b>	<b>110.813</b>		
<b>Total Orígenes</b>	<b>464.383</b>	<b>Total Aplicaciones</b>	<b>464.383</b>

Cifras en miles de Ptas.



**V.1.3 Resumen de las principales notas de la Memoria auditada**

Ver el Anexo I de este folleto en el que se transcriben las cuentas anuales y la memoria de auditoría del ejercicio 2000.

**V.2 INFORMACIONES CONTABLES CONSOLIDADAS**

No es de aplicación

**VI LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR.**

**VI.1 IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA ENTIDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN.**

**VI.1.1** La Sociedad está regida por dos administradores mancomunados que son Jordi Jofre Arajol e Ignacio Moreno Hernández. No existe por tanto un Consejo de Administración. Los administradores mancomunados están nombrados a título personal por la Junta General de Accionistas. Concretamente, Jordi Jofre Arajol fue nombrado administrador mancomunado en la Junta de Accionistas de 28 de junio de 1999, e Ignacio Moreno Hernández en la Junta de Accionistas de 20 de junio de 2000.

**VI.1.2** Directores y demás personas que asumen la gestión de la sociedad a nivel más elevado.

Administradores Mancomunados: Jordi Jofre Arajol e Ignacio Moreno Hernández.

**VI.1.3** Fundadores de la Sociedad si fue fundada hace menos de 5 años.

No aplicable.

**VI.2 CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1.**

**VI.2.1** Acciones con derecho a voto y otros valores que den derecho a su adquisición de los que dichas personas sean titulares o representantes directa o indirectamente.

Las personas citadas no tienen, ni directa ni indirectamente, acciones de la sociedad ni otros valores que den derecho a su adquisición.

**VI.2.2** Participaciones de las personas citadas en el apartado VI.1. en operaciones inhabituales o relevantes de la sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente.

Los Administradores y las personas que asumen la dirección de la compañía al nivel más elevado no han participado ni participan en transacciones inhabituales y/o relevantes de la sociedad.

**VI.2.3** Importes de sueldos y dietas devengados en el último ejercicio por las personas citadas en el apartado VI.1.1.

Ninguno de los Administradores ni otro personal de la compañía ha recibido remuneración de clase alguna por razón de su pertenencia a dicho órgano, ni tampoco en concepto de sueldos.

**VI.2.4 Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida.**

No existe ninguna otra obligación contraída por la sociedad en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los administradores.

**VI.2.5 Importe global de anticipos, créditos y garantías dados por el emisor a las personas citadas en el apartado VI.1.**

No existen anticipos ni créditos concedidos ni garantías constituidas por el emisor a favor de las personas mencionadas en el punto VI.1.

**VI.2.6 Mención de las principales actividades que las personas citadas ejercen fuera de la sociedad y que pueden estar relacionadas con la propia sociedad.**

Los administradores de la Sociedad desarrollan su vida profesional BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES, S.A. grupo que a través de dichas personas lleva la gestión de INMOFIBAN, S.A.

**VI.3 PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE DIRECTA O INDIRECTAMENTE PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR.**

Tal y como se menciona en el apartado anterior, INMOFIBAN tiene subcontratada la gestión de la compañía al BANCO DE FINANZAS E INVERSIONES a través de sus empleados Jordi Jofre Arajol e Ignacio Moreno Hernández.

**VI.4 RESTRICCIONES ESTATUTARIAS A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES DE TERCEROS EN LA SOCIEDAD.**

No existen preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la sociedad por parte de terceros ajenos a la misma.

**VI.5 PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD.**

LYSANDRE, S.A. es titular de 106.836 acciones de INMOFIBAN lo que supone una participación del 32,37%.

Antonio Vigil Sayalero es titular de 18.500 acciones de INMOFIBAN lo que supone una participación del 5,61%.

Ningún otro accionista es titular de acciones que supongan una participación superior al 5%.

**VI.6 NUMERO DE ACCIONISTAS APROXIMADO**

El número de accionistas de la Sociedad es de aproximadamente 200 y así consta en el cuadro de control de difusión elaborado a fecha noviembre de 2000. Se hace

***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

constar que todas las acciones de la Sociedad son de la misma clase y no hay entre ellas diferencias de derechos ni económicos ni políticos.

***VI.7 IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20%.***

A 31 de diciembre de 2000 la Sociedad tiene las siguientes deudas con entidades de crédito:

<b><i>Entidad Prestamista</i></b>	<b><i>Pesetas</i></b>
Caixaleasing y Factoring EFC, SA	677.446.453
<b>Total Leasing</b>	<b>677.446.453</b>
Caixaleasing y Factoring EFC, SA	472.725.881
Sa Nostra de Inversiones EFC, SA	945.465.941
<b>Total Hipotecas</b>	<b>1.418.191.822</b>
<b>Total Endeudamiento financiero</b>	<b>2.095.638.275</b>

***VI.8 EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS.***

A 31 de diciembre de 2000 no existen suministradores cuyas operaciones con la compañía sean significativas, entendiendo por significativo que un mismo cliente o suministrador suponga al menos un 25 por cien de las ventas o compras totales de la empresa o su grupo.

Sin embargo hay que hacer mención, que desde mayo de 2001, y fruto de la renegociación de contratos con inquilinos y la sustitución de alguno de ellos, el inquilino VDO Automotive España, S.A. ocupa una superficie de 15.965 m<sup>2</sup>, lo que supone el 26,7% de la superficie alquilable del PIPS, y los ingresos de alquiler provenientes de VDO Automotive España, S.A. suponen más de un 25% de los ingresos totales de INMOFIBAN, S.A.

***VI.9 ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL***

No existen esquemas de participación del personal en el capital del emisor.

## **VII EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR**

### **VII.1 EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR DESDE EL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO**

Durante los primeros meses del ejercicio 2001 La Sociedad ha seguido con su actividad sin novedades relevantes. La ocupación del Parque ha subido desde el último mes del ejercicio 2000, ya que se ha alquilado la Nave 4.4. a EXEL LOGISTICS. A abril de 2001 la única nave vacía del PIPS es la 2.3.1. Por lo tanto el detalle actual de ocupación de las naves es el siguiente:

<b>Ocupación media naves</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>Abril 2001</b>
Fase 1	91,9%	90,9%	97,5%
Fase 2	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Total</b>	<b>95,1%</b>	<b>94,5%</b>	<b>98,5%</b>

### **VII.2 PERSPECTIVAS DEL EMISOR**

#### **VII.2.1 Previsiones**

Con estos datos y a falta de saber como serán las revisiones de contratos por IPC, y de ver como evoluciona hasta final de año la ocupación, las previsiones de facturación para el ejercicio 2001 son de 715 millones de Ptas. y las de beneficio neto de 285 millones de Ptas.

#### **VII.2.2 Políticas de distribución de resultados, de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de capital, de emisión de obligaciones y de endeudamiento en general a medio y largo plazo.**

A fecha de cierre de este documento la Sociedad no tiene planteada ninguna ampliación de capital, ni emisión de obligaciones, ni endeudamiento adicional. En todo caso, la Sociedad tiene pensado plantear en su próxima Junta General de Accionistas del mes de junio de 2001, la redenominación del capital social a Euros, motivo por el cual podría darse una pequeña ampliación o reducción de capital para ajustar el redondeo de la correspondiente redenominación.

La propuesta de distribución de dividendos que piensa presentarse a aprobación en la Junta de Accionistas que debe aprobar las cuentas del ejercicio 2000 es de 565 Ptas. por acción, lo que supone un total de 186.450.000 Ptas.

Política de amortizaciones: La amortización de los edificios contabilizados en el activo material, así como de los inmuebles adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se calcula linealmente en el período de 50 años.

**ANEXO I CUENTAS ANUALES, INFORME DE GESTIÓN E INFORME DE AUDITORÍA  
DEL EJERCICIO 2000.**

**INMOFIBAN, S.A.**

**MEMORIA**

**EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999**

**NOTA 1 - CONSTITUCIÓN, DOMICILIO Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

Inmofiban, S.A. se constituyó en Barcelona el 8 de febrero de 1989 con la denominación de Inmobiliaria Onaxis, S.A. cambiándose por la actual el 15 de julio de 1992.

Su domicilio social se encuentra en la calle Capità Arenas, 1, de Barcelona. Su objeto social principal se basa en la inversión inmobiliaria, de compraventa de terrenos y demás bienes inmuebles, especialmente edificaciones, incluido el derecho a su arrendamiento. La Sociedad realiza su actividad exclusivamente en el área geográfica de Barcelona.

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

**Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. En especial, las cuentas anuales se presentan de acuerdo a los modelos establecidos en la Orden de 14 de enero de 1994 por la que se aprueban los modelos obligatorios de Cuentas Anuales a presentar en los Registros Mercantiles para su depósito, eliminándose las rúbricas y conceptos con importes a cero.

**Principios contables**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados. No hay ningún principio contable obligatorio que, siendo su efecto significativo en las cuentas anuales, no haya sido aplicado.

**Comparación de la Información**

Como consecuencia de la inminente introducción definitiva del euro como moneda única europea, se ha considerado oportuno expresar los datos en esta moneda, recalculando los referidos al ejercicio 1999 al cambio establecido de 166,386 pesetas por euro, con objeto de poder efectuar una comparación válida entre ambos ejercicios.

**Presentación de cifras**



## Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.

Para un examen más práctico de la información, todas las cifras de esta memoria se expresan en miles de euros, salvo indicación expresa.

### **NOTA 3 – DISTRIBUCIÓN DE LOS RESULTADOS**

La propuesta de distribución de resultados de 2000, que los Administradores propondrán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

#### **Base de reparto:**

Pérdidas y ganancias	1.653
	<hr/>
<b>Total</b>	<b>1.653</b>
	<hr/>

#### **Distribución:**

A reservas voluntarias	503
A dividendos	1.150
	<hr/>
<b>Total</b>	<b>1.653</b>
	<hr/>

La propuesta de distribución de resultados de 2000 prevista, cumple con los requisitos y limitaciones establecidos en la normativa legal vigente y lo reflejado en los estatutos de la sociedad.

### **NOTA 4 – NORMAS DE VALORACIÓN**

#### **Gastos de establecimiento**

Los gastos de ampliación de capital se valoran por su precio de adquisición que incluyen los honorarios de letrados, notarios, registradores, etc. Se amortizan linealmente en el plazo de cinco años.

#### **Inmovilizaciones materiales**

Las inmovilizaciones materiales se encuentran valoradas a su precio de adquisición netas de la correspondiente amortización acumulada. Los edificios incluidos en este epígrafe se amortizan linealmente en base a su vida útil estimada que es de 50 años.

**Inmovilizado inmaterial**

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero, se encuentran valorados a su precio de adquisición, netos de la amortización acumulada correspondiente.

El importe de las mensualidades pendientes de pago se contabiliza en la cuenta de acreedores a corto plazo para aquellas cuotas con vencimiento inferior a un año y en acreedores a largo plazo para las cuotas con vencimiento superior.

La amortización de los inmuebles adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se calcula linealmente en el período de 50 años.

**Gastos a distribuir en varios ejercicios**

Los importes pagados por los gastos financieros correspondientes a los inmuebles adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se reconocen como gasto en el ejercicio en que se devengan, de acuerdo con un plan financiero hasta el vencimiento de los contratos correspondientes.

La revisión de intereses se realiza anualmente, contabilizándose la diferencia resultante, en cada ejercicio como más o menos importe (según corresponda) de las rúbricas "gastos a distribuir en varios ejercicios" del activo y "acreedores a corto plazo" del pasivo, permaneciendo invariable el importe correspondiente a las cuotas no revisadas. La revisión se realiza a partir de la fecha de novación del leasing (ejercicio 1999) en febrero de cada año calculándose al Mibor + 0,65

**Deudas**

Se registran por el importe asumido. Se distinguen como corto plazo las que tienen vencimiento inferior a doce meses desde la fecha de cierre del ejercicio y como largo plazo las que tienen un vencimiento superior.

**Impuesto sobre sociedades**

El gasto por el impuesto sobre sociedades que se refleja en las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas, se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes y temporales con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

La diferencia entre el impuesto sobre sociedades a pagar y el gasto por dicho impuesto se registra como impuesto sobre beneficios anticipado o diferido, según corresponda.

**Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en base al principio del devengo, es decir, en función de la corriente real de los mismos, con independencia de su fecha de pago o cobro.

**NOTA 5 – GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

Este epígrafe registra los gastos pagados en la ampliación de capital. El detalle y los movimientos producidos en 2000 y 1999 son los siguientes:

	Saldo inicial 2000	Adiciones	Saldo Final 2000
Coste	92	-	92
Amortización	(24)	(19)	(43)
	<u>68</u>	<u>(19)</u>	<u>49</u>

  

	Saldo inicial 1999	Adiciones	Saldo Final 1999
Coste	92	-	92
Amortización	(6)	(18)	(24)
	<u>86</u>	<u>(18)</u>	<u>68</u>

**NOTA 6 – INMOVILIZACIONES INMATERIALES**

Este epígrafe registra los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero. Los movimientos producidos en los ejercicios de 2000 y 1999 han sido los siguientes:

Saldo inicial 1999	12.522
Adiciones	35
Amortización	<u>(190)</u>
Saldo final 1999	12.367
Amortización	<u>(197)</u>
Saldo final 2000	<u>12.170</u>

El detalle por cuentas de este epígrafe es el siguiente:

	2000	1999
Edificios	9.490	9.490
Gastos novación leasing	35	35
Amortización acumulada	(1.597)	(1.400)
Terrenos	<u>4.242</u>	<u>4.242</u>
	<u>12.170</u>	<u>12.367</u>

**NOTA 7 – INMOVILIZACIONES MATERIALES**

Este epígrafe registra exclusivamente los locales adquiridos durante 1998 correspondientes a la segunda fase de ampliación del parque logístico de Martorell. El detalle y los movimientos producidos en los ejercicios de 2000 y 1999 han sido los siguientes:

	<u>Locales</u>	<u>Amortización</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial 1999	12.612	(21)	5.572	18.163
Adiciones (*)	192	(254)	-	(62)
Saldo final 1999	12.804	(275)	5.572	18.101
Adiciones	-	(256)	-	(256)
Saldo final 2000	12.804	(531)	5.572	17.845

(\*) Por la activación de los gastos producidos en la compra

**NOTA 8 – DEUDORES**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Clientes	30	12
Otros deudores	-	11
Ajustes por periodificación	-	19
	<u>30</u>	<u>42</u>

## NOTA 9 – FONDOS PROPIOS

El detalle y movimientos de las distintas cuentas que componen este epígrafe es el siguiente:

	Capital suscrito	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Prima Ampliación de capital	Dividendos	Beneficio Del Ejercicio	Total
Saldo inicial 1999	1.983	288	3.254	7.573	-	1.203	14.301
Distribución de resultados	-	108	202	-	893	(1.203)	-
Dividendos	-	-	-	-	(893)	-	(893)
Beneficio del ejercicio 1999	-	-	-	-	-	1.483	1.483
Saldo final 1999	1.983	396	3.456	7.573	-	1.483	14.891
Distribución de resultados	-	-	1.483	-	-	(1.483)	-
Reducción capital	(1.477)	-	-	-	-	-	(1.477)
Beneficio del ejercicio 2000	-	-	-	-	-	1.653	1.653
Saldo final 2000	506	396	4.939	7.573	-	1.653	15.067

### Capital suscrito

El capital social está formalizado en 330.000 acciones nominativas de 255 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En la Junta General de Accionistas, celebrada el 27 de junio de 1996, se acordó una ampliación de capital de 90.000 acciones nominativas, de un valor nominal de 1.000 pesetas y una prima de emisión de 14.000 pesetas, cada una de ellas. El 31 de julio de 1998, dicha ampliación de capital se hizo efectiva.

En la Junta General de Accionistas, celebrada el 20 de junio de 2000, se acordó reducir el capital mediante la reducción del valor nominal de las acciones de 1.000 a 255 pesetas por acción.

### Reserva legal

Las sociedades que obtengan beneficios en el ejercicio económico, vendrán obligadas a destinar un diez por ciento del mismo hasta constituir un fondo de reserva que alcance, al menos, el veinte por ciento del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

## ***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

Por otra parte, también podrá destinarse para aumentar el capital en la parte que exceda del diez por ciento del capital ya aumentado.

### **NOTA 10 – ACREEDORES A LARGO PLAZO**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Deudas por arrendamiento financiero (1ª fase)	4.483	4.903
Deudas por hipotecas (2ª fase)	7.617	8.523
Fianzas recibidas por alquileres	115	136
Impuesto sobre beneficios diferido (nota 12)	1.727	1.694
	<u>13.942</u>	<u>15.256</u>

### **NOTA 11 – ACREEDORES A CORTO PLAZO**

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Acreedores por servicios	4	9
Otros acreedores	-	8
Deudas por arrendamiento financiero	674	618
Deudas por hipotecas	907	866
Administraciones públicas (nota 12)	690	702
Ajustes por periodificación	7	32
	<u>2.282</u>	<u>2.235</u>

### **NOTA 12 – SITUACIÓN FISCAL**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad tiene pendientes de inspección todos los impuestos a que está sometida de los últimos cuatro ejercicios. En opinión de la Dirección de la Sociedad, no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a inspección.

La conciliación del resultado con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

Resultado contable del ejercicio	2.543
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	<u>(94)</u>
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>2.449</u>

El cálculo realizado del impuesto sobre sociedades a pagar es el siguiente:

Cuota líquida al 35 % sobre 2.449 miles de euros	857
Retenciones e ingresos a cuenta	(3)
Pagos a cuenta	<u>(348)</u>
Impuesto sobre sociedades a pagar	<u>506</u>

***Folleto Admisión a negociación Inmofiban, S.A.***

---

El detalle de los saldos a cobrar y a pagar a las administraciones públicas es el siguiente:

	2000		1999	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A pagar
Hacienda pública por I.V.A.	-	169	-	132
Imppto. Transmisiones patrim. Reducc.Cap.	-	15	-	-
Impuesto s/sociedades	-	506	-	570
Impuesto s/beneficios diferido	-	1.727	-	1.694
	-	2.417	-	2.396

El saldo a cobrar a Hacienda Pública se encuentra incluido en el epígrafe de "Deudores" y el saldo a pagar en los epígrafes de "Acreedores a corto plazo" y "Acreedores a largo plazo" (por el saldo de impuesto sobre beneficios diferido) de los balances de situación adjuntos.

**NOTA 13 – GASTOS**

Durante los ejercicios de 2000 y 1999 la Sociedad no ha dotado para insolvencias por tráfico ni para pérdidas de créditos incobrables.

**NOTA 14 – REMUNERACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

No se han devengado sueldos, dietas ni remuneraciones de ningún tipo en el curso de los ejercicios 2000 y 1999 por los miembros del Órgano de Administración.

No existen préstamos, anticipos, obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida, ni garantías prestadas por cuenta de ningún miembro antiguo o actual del Órgano de Administración.

**ANEXO II Certificación del Acuerdo de Junta para la solicitud de admisión a cotización.**



**ANEXO III: Cuadro de difusión de Accionistas**

Plaza Catalunya, 13  
08002 BARCELONA 2.5.2001

JORDI JOFRE ARAJOL e IGNACIO MORENO HERNÁNDEZ, Administradores mancomunados de la compañía mercantil INMOFIBAN, S.A., a los efectos de la previa verificación y la admisión a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona,

### CERTIFICAN

**Primero.-** Que en la Junta General Ordinaria de INMOFIBAN, S.A. celebrada el 20 de junio de 2000 en primera convocatoria, en el domicilio social, se adoptaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

- 1) Solicitar la admisión a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona de las 330.000 acciones que a la fecha de este certificado tienen un valor nominal de 255 pesetas nominales cada una, están representadas por anotaciones en cuenta, y son representativas de los 84.150.000 de Ptas. del capital social de INMOFIBAN, S.A.. Todo ello, con sometimiento a las normas vigentes sobre la materia en los términos establecidos en el art. 27.b) del Reglamento de Bolsas y disposiciones complementarias.
- 2) Facultar al órgano de Administración para realizar todos los trámites precisos para llevar a cabo y alcanzar esta admisión incluyendo el otorgamiento de cuanta documentación sea necesaria incluso escrituras de rectificación y aclaración.

**Segundo.-** Que en ejecución de lo acordado en la Junta General Ordinaria celebrada el 20 de junio de 2.000, y en uso de las facultades conferidas, los Administradores mancomunados:

- 1) Solicitan a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona, la admisión a cotización en el Segundo Mercado de la Bolsa de Valores de Barcelona, con sometimiento a las normas vigentes sobre la materia en los términos establecidos en el art. 27.b) del Reglamento de Bolsas.
- 2) Hacen constar de modo formal y expreso que, en caso de posterior solicitud de exclusión de negociación en Bolsa, los correspondientes acuerdos se adoptarán con las mismas formalidades que los adoptados para la admisión, y en tal supuesto, se garantizarán los intereses de los accionistas que se opusieron o no votaran el acuerdo, de acuerdo con la legislación vigente.

- 3) También hacer constar el sometimiento a las normas vigentes o que puedan dictarse en el futuro en materia de Bolsa, y especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de negociación.
- 4) Otorgan mandato a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona para que actúe como ventanilla única interlocutor ante la Dirección General de Política Financiera en representación de esta Sociedad, a efectos de la acordada solicitud de admisión o negociación en el segundo Mercado de la Bolsa de Barcelona.

**Tercero.-** Que los Estatutos sociales vigentes no contienen ningún tipo de restricción a la libre transmisibilidad de las acciones representativas del capital.

**Cuarto.-** Que no existe ningún tipo de retención judicial, administrativa o gubernativa sobre los valores cuya admisión a negociación se solicita.

**Quinto.-** Que no existen pleitos, litigios o contenciosos significativos o que puedan suponer alteraciones sustanciales para la solvencia de la Sociedad.

**Sexto.-** Que la Sociedad tiene actualmente 194 accionistas.

Y para que conste, expedimos el presente certificado en Barcelona, a 25 de abril de 2.001.

LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS

**INMOFIBAN - CUADRO DE DIFUSIÓN ACCIONISTAS**

**CUADRO DE DIFUSIÓN DE ACCIONES**

Fecha: Octubre de 2000

NOMBRE DEL EMISOR INMOFIBAN,S.A.  
TIPO DE VALOR ACCIONES

NATURALEZA ACCIONISTAS	Menos del 5%		del 5% al 25%		Más del 25%		Total	
	títulos	accionistas	títulos	accionistas	títulos	accionistas	títulos	accionistas
<b>MERCADO ESPAÑOL</b>	201.101	190	18.500	1	0	0	219.601	191
1. INSTITUCIONES FINANCIERAS							0	0
2. EMPRESAS DE SEGUROS							0	0
3. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS							0	0
4. EMPRESAS NO FINANCIERAS, INSTIT. PRIVADAS SIN FINES DE LUCRO	201.101	190	18.500	1	0	0	219.601	191
4.a EMPRESAS NO FINANCIERAS	10.650	5	0	0	0	0	10.650	5
- Privadas	10.650	5					10.650	5
- Públicas							0	0
4.b FAMILIAS	190.451	185	18.500	1			208.951	186
<b>MERCADO EXTRANJERO</b>	3.563	2	0	0	106.836	1	110.399	3
5.1 INSTITUCIONES FINANCIERAS							0	0
5.2 EMPRESAS DE SEGUROS							0	0
5.3 OTRAS PERSONAS	3.563	2	0	0	106.836	1	110.399	3
- Empresa Privadas	3.563	2			106.836	1	110.399	3
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>204.664</b>	<b>192</b>	<b>18.500</b>	<b>1</b>	<b>106.836</b>	<b>1</b>	<b>330.000</b>	<b>194</b>

## INMOFIBAN - CUADRO DE DIFUSIÓN ACCIONISTAS

### CUADRO DE DIFUSIÓN DE ACCIONES

Fecha: Octubre de 2000

NOMBRE DEL EMISOR INMOFIBAN,S.A.  
TIPO DE VALOR ACCIONES

NATURALEZA ACCIONISTAS	Menos del 5%		del 5% al 25%		Más del 25%		Total	
	títulos	accionistas	títulos	accionistas	títulos	accionistas	títulos	accionistas
<b>MERCADO ESPAÑOL</b>	201.101	190	18.500	1	0	0	219.601	191
1. INSTITUCIONES FINANCIERAS							0	0
2. EMPRESAS DE SEGUROS							0	0
3. ADMINISTRACIONES PUBLICAS							0	0
4. EMPRESAS NO FINANCIERAS, INSTIT. PRIVADAS SIN FINES DE LUCRO	201.101	190	18.500	1	0	0	219.601	191
4.a EMPRESAS NO FINANCIERAS	10.650	5	0	0	0	0	10.650	5
- Privadas	10.650	5					10.650	5
- Públicas							0	0
4.b FAMILIAS	190.451	185	18.500	1			208.951	186
<b>MERCADO EXTRANJERO</b>	3.563	2	0	0	106.836	1	110.399	3
5.1 INSTITUCIONES FINANCIERAS							0	0
5.2 EMPRESAS DE SEGUROS							0	0
5.3 OTRAS PERSONAS	3.563	2	0	0	106.836	1	110.399	3
- Empresa Privadas	3.563	2			106.836	1	110.399	3
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>204.664</b>	<b>192</b>	<b>18.500</b>	<b>1</b>	<b>106.836</b>	<b>1</b>	<b>330.000</b>	<b>194</b>