



Índice

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

NOTAS EXPLICATIVAS

1. Bases de presentación de la información contable

El informe correspondiente al segundo semestre del año 2011 se ha preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente en lo referente a la información individual, siendo de aplicación las NIC/NIIF aprobadas por los Reglamentos de la Unión Europea en las cuentas consolidadas.

En la preparación del informe semestral de la Sociedad, se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua, por lo que a lo largo del periodo de análisis, en el caso de producirse variaciones, se realizan las correcciones valorativas y se informan oportunamente en el capítulo correspondiente.

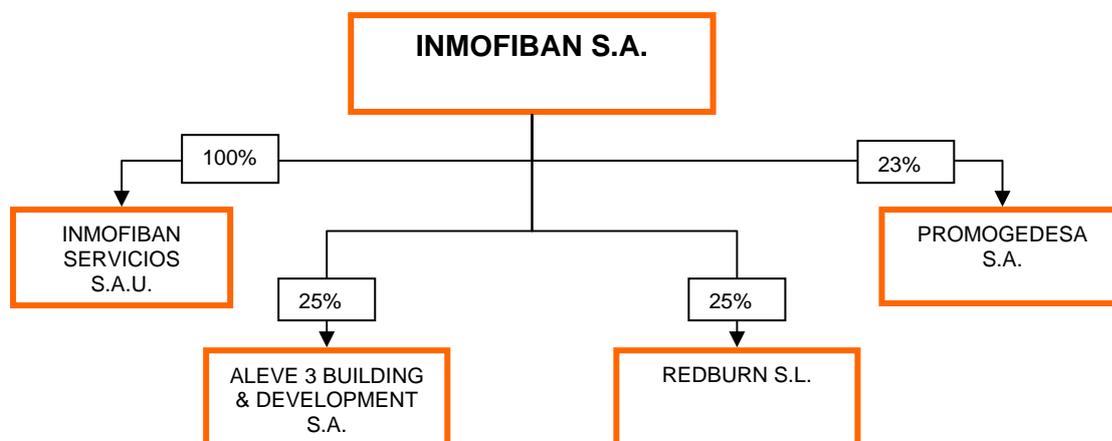
Las cifras incluidas en el presente informe están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

2. Consolidación

Los estados financieros consolidados correspondientes al segundo semestre del año 2011 han sido elaborados con arreglo a las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Los datos correspondientes a los estados financieros individuales correspondientes al periodo de análisis se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

ESTRUCTURA DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN



Sociedad	% Votos	Método de consolidación	Anotaciones
Inmofiban Servicios S.A.U.	100%	Integración global	Constituida en marzo 2009. No ha desarrollado actividad hasta el año 2010.
Promogedesa S.A.	23%	Puesta en equivalencia	Se alcanza el porcentaje del 23% el día 28-12-2010.
Aleve 3 Building & Development S.A.	25%	Puesta en equivalencia	Se constituye el 10-09-2010. Anteriormente denominada Inmofiban Construcción S.A.
Redburn S.L.	25%	Puesta en equivalencia	Se adquiere el 23-11-2010 mediante compra de 752 acciones.

El criterio que se seguirá para el tratamiento del fondo de comercio es que el fondo de comercio que surja, en su caso, de la eliminación inversión-patrimonio neto se someterá a la comprobación de deterioro en dicho momento y cualquier pérdida será considerada como menores reservas de la sociedad que posee la participación. Las diferencias negativas serán consideradas como reservas de la sociedad que posee la participación.

3. Estacionalidad de las operaciones

La actividad de la sociedad no presenta estacionalidad en sus operaciones puesto que la actividad principal se centra en el alquiler de inmuebles industriales por cuenta propia, quedando fuera toda posibilidad de estacionalidad.

4. Datos principales

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	2S11
Importe neto de la cifra de negocios	2.507
Ingresos por alquileres	1.593
Otros ingresos	914
Resultado Neto	-3.187

La cifra de negocios consolidada ha ascendido a 2.507 miles de euros, motivado principalmente por los ingresos por alquileres directamente imputables a la renta (1.593 miles de euros) aportados por la actividad de la empresa matriz.

El resto de ingresos se distribuyen en 914 miles de euros aportados por la matriz y las sociedades dependientes en concepto de consultoría de servicios y contratos de gestión.

Con esto, se determina que los principales ingresos del grupo se derivan del arrendamiento de naves industriales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell de Abrera (Barcelona).

PRINCIPALES PARAMETROS DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	2S11
EBITDA	150
RESULTADO DE EXPLOTACION	-739
RESULTADO FINANCIERO	-2.527
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-4.153
RESULTADO DEL PERIODO	-3.187
Resultado de la Sociedad Dominante	-2.914
Resultado de Socios Externos	-273

El resultado consolidado para el grupo de empresas en el año 2011 ha reflejado una pérdida de 3.187 miles de euros.

Esta cifra negativa se ha generado principalmente por los elevados gastos financieros y la dotación de provisión por depreciación de la participada Promogedesa debido a la disminución de su activo.

A lo largo del ejercicio 2011 no ha sido preciso el refuerzo de la red de ventas establecida a nivel regional, ya que se comienzan a ver los frutos de la inversión realizada en el periodo anterior.

PRINCIPALES PARAMETROS DEL BALANCE CONSOLIDADO			
Miles de euros	2S11	Miles de euros	2S11
ACTIVO NO CORRIENTE	55.566	PATRIMONIO NETO	6.419
		PASIVO NO CORRIENTE	44.665
ACTIVO CORRIENTE	733	PASIVO CORRIENTE	5.215
TOTAL ACTIVO	56.299	TOTAL PASIVO	56.299

El balance de situación consolidado a diciembre 2011 suma un activo total de 56.299 miles de euros.

El importe del activo no corriente se refiere fundamentalmente al valor de los inmuebles del negocio patrimonialista del Parque Logístico-Empresarial que posee en Abrera (Barcelona), reflejado en el balance como un activo por 48.051 miles de euros. Este parque logístico está hipotecado en garantía de un préstamo a largo plazo, que compone el mayor importe del pasivo no corriente de 39.500 miles de euros. El préstamo tiene vencimiento en julio del 2029.

El valor de las existencias en el activo corriente se distribuye en la activación de los gastos generados por la urbanización de la Concesión Administrativa en Sevilla, y de un inmueble finalizado y disponible para la venta sito en Madrid.

El Patrimonio Neto consolidado se descompone en las siguientes partidas:

- El Capital Social asciende a 768 miles de euros.
- Una prima de emisión y reservas de 7.573 miles de euros.
- Unas pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores de 7.139 miles de euros, debido al importe que arrastra de la provisión de la inversión en la participada Promogedesa S.A.
- Y una pérdida consolidada de 3.187 miles de euros.

La deuda a largo plazo es el préstamo de 39.500 miles de euros garantizado por la hipoteca sobre el Parque Industrial en Abrera, más otros pequeños préstamos con diversos vencimientos.

Las partidas más importantes que componen el pasivo corriente son las deudas a corto plazo de la matriz por 4.269 miles de euros, de los cuales 2.529 mil euros son los intereses devengados no vencidos del préstamo garantizado por el Parque Industrial en Abrera con periodicidad de pago anual.

5. Hechos significativos

A lo largo del ejercicio 2011 no se han distribuido dividendos, ni existen limitaciones para la distribución de dividendos en ninguna de las sociedades que conforman el grupo.

La sociedad ha cambiado su domicilio social en el mes de junio de 2011, siendo el nuevo domicilio Madrid, Plaza Marqués de Salamanca, número 9, planta 7, puerta Izquierda.

En el año 2011 no se ha producido alteración alguna en el capital de la sociedad, ni se ha modificado el valor de las acciones.

No se han llevado a cabo modificaciones en el Consejo de Administración de la sociedad a lo largo del periodo de análisis.

En la Junta General de Accionistas de Inmofiban con fecha 17 de junio, se han aprobado las cuentas individuales y consolidadas, así como el informe de gestión, del ejercicio 2010, en la que se aplica el resultado a "Pérdidas de Años Anteriores".

El pasado 25 de febrero de 2011, la sociedad Promogedesa S.A. comunicó la solicitud de concurso amparada en el Art. 5.3 de la Ley Concursal. En el mes de julio de 2011, cabe mencionar que Promogedesa S.A. ha alcanzado un acuerdo con los principales acreedores, por lo que finalmente no presentó concurso de acreedores.

Asimismo, se hace constar la venta de la totalidad de las acciones de Inmofiban Servicios Valencia S.A. propiedad de Inmofiban Servicios S.A.U. Esta venta se ha llevado a término el día 29 de julio de 2011.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre se ratifican los acuerdos de remuneración de Consejeros y el traslado de la cotización de las acciones de la sociedad desde el Mercado Secundario de la Bolsa de Barcelona al Segundo Mercado de la Bolsa de Madrid.

6. Estimaciones realizadas

En la elaboración de los estados financieros adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por compromisos con el personal.
- La vida útil de los activos materiales e inmateriales.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- El cálculo de provisiones de facturas pendientes de formalizar y de provisiones de facturas pendientes de recibir.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros o contingentes.
- La probabilidad de ocurrencia y el impacto de los pasivos de importe indeterminado o contingentes.