



## Índice

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

## NOTAS EXPLICATIVAS

### 1. Bases de presentación de la información contable

El informe correspondiente al primer 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.

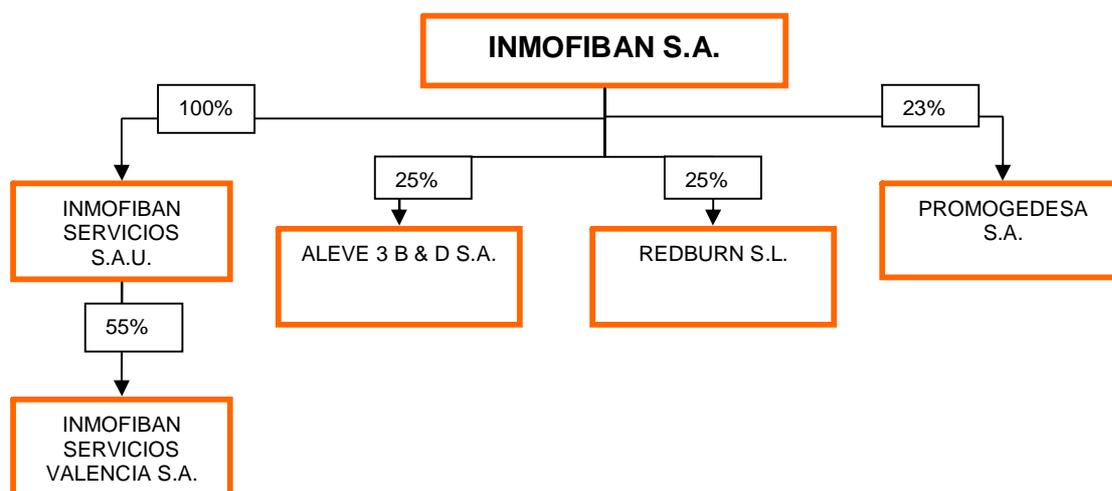
En la preparación del informe semestral de la Sociedad, se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y 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

En el ejercicio 2010, con el arranque de actividad de las empresas constituidas para cubrir el área de negocio de intermediación inmobiliaria, se presenta por primera vez la consolidación de las cuentas, tanto a nivel de balance como de resultados.

#### ESTRUCTURA DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN



Sociedad	% Votos	Método de consolidación	Anotaciones
Inmofiban Servicios S.A.U.	100%	Integración global	Constituida en marzo 2009. No ha desarrollado actividad hasta el año 2010.
Inmofiban Servicios Valencia S.A.	55%	Integración global	Constituida el 18-11-2009, 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.

Los estados financieros consolidados correspondientes al primer 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.

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	1S11
Importe neto de la cifra de negocios	1.857
Ingresos por alquileres	1.239
Otros ingresos	618
<b>Beneficio Neto</b>	<b>(1.649)</b>

La cifra de negocios consolidada ha ascendido a 1.857 miles de euros, motivado principalmente por los ingresos por alquileres (1.239 miles de euros) aportados por la actividad de la empresa matriz. El resto de ingresos se distribuyen en 618 miles de euros aportados por las sociedades dependientes en concepto de consultoría de servicios, y el resto por los contratos de gestión de la matriz.

Los principales ingresos del grupo se derivan del arrendamiento de naves industriales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell de Abrera (Barcelona).

PRINCIPALES PARAMETROS DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	1S11
RESULTADO DE EXPLOTACION	7
RESULTADO FINANCIERO	(1.656)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.649)
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>(1.173)</b>
Resultado de la Sociedad Dominante	(1.198)
Resultado de Socios Externos	25

El resultado consolidado para el grupo de empresas en el año 2011 ha reflejado una pérdida de 1.173 miles de euros.

Esta cifra negativa se ha generado principalmente por los elevados gastos financieros.

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	1S11	Miles de euros	1S11
ACTIVO NO CORRIENTE	56.158	PATRIMONIO NETO	8.617
		PASIVO NO CORRIENTE	46.940
ACTIVO CORRIENTE	2.246	PASIVO CORRIENTE	2.847
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>58.404</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>58.404</b>

El balance de situación consolidado a diciembre 2011 suma un activo total de 58.404 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 48.331 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 7.227 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 1.198 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 1.936 miles de euros, de los cuales 1.769 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 se han aprobado las cuentas individuales y consolidadas, así como el informe de gestión, del ejercicio 2011, 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, y ya fuera del periodo de análisis, cabe mencionar que Promogedesa S.A. ha alcanzado un acuerdo con los principales acreedores, por lo que finalmente no presentará concurso de acreedores.

Asimismo, y también fuera del periodo del presente informe, pero relevante de cara a la información aportada, 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.

## 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.