



Índice

1. Datos principales.....	2
2. Bases de presentación y normas de valoración	4
3. Evolución de los negocios	5
4. Principales activos	5
5. Hechos significativos.....	5

1. Datos principales

Inmofiban, S.A. es una sociedad promotora y patrimonialista cotizada en el mercado secundario de valores, más concretamente en la modalidad de corros en la Bolsa de valores de Barcelona. La sociedad está inmersa en los trámites para el traslado de sus acciones a la Bolsa de Madrid.

Las empresas que componen el grupo junto con Inmofiban S.A. son Inmofiban Servicios S.A.U., en la rama de la intermediación inmobiliaria, y Promogedesa S.A., con actividad construcción y promoción inmobiliaria.

Sociedad	Actividad	Domicilio	Participación (%)	
			Directa	Indirecta
Integración Global:				
Inmofiban Servicios, S.A.U.	Consultoría Inmobiliaria	Madrid	100,00	-
Puesta en equivalencia:				
Promogedesa, S.A.	Construcción Inmobiliaria	Madrid	23,66	-

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.

Con fecha 25 de junio, Inmofiban S.A. ha vendido las participaciones que mantenía en las sociedades Alevé 3 Building & Development S.A. y Redburn S.L., de las que poseía un 25% en ambas sociedades.

A nivel individual, la sociedad ha mantenido el Resultado de Explotación positivo, sin embargo los gastos financieros acumulados del ejercicio siguen generando pérdida como resultado del periodo.

PRINCIPALES PARAMETROS DE LA CUENTA DE RESULTADOS INDIVIDUAL	
Miles de euros	3T2012
EBITDA	692
RESULTADO DE EXPLOTACION	441
RESULTADO FINANCIERO	(900)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(459)
RESULTADO DEL PERIODO	(327)

Los resultados consolidados correspondientes al periodo Enero – Septiembre de 2012 son los siguientes:

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	3T2012
Importe neto de la cifra de negocios	40.654
Variación de existencias	-
Aprovisionamientos	(101)
Otros ingresos de explotación	-
Gastos de personal	(348)
Otros gastos de explotación	(997)
Amortización del inmovilizado	(254)
Enajenaciones de activos	(45.262)
RESULTADO DE EXPLOTACION	344
Ingresos financieros	8
Gastos financieros	(919)
Deterioro instrumentos financieros	-
RESULTADO FINANCIERO	(911)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(567)
Impuesto sobre beneficios	159
RESULTADO DEL PERIODO	(409)
Resultado de la Sociedad Dominante	(409)
Resultado de Socios Externos	-

El consolidado del grupo presenta un Resultado de Explotación positivo de 344.206 euros.

El importe acumulado de los gastos financieros arrastrados por la matriz hace que el consolidado del grupo presente un resultado del ejercicio negativo. No obstante, Inmofiban S.A. ha obtenido la refinanciación necesaria para minorar los gastos financieros cuyo reflejo se verá en el próximo ejercicio.

A continuación se desglosa la cifra de negocios consolidada diferenciando las principales fuentes de ingresos.

DESGLOSE CIFRA NEGOCIOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	3T2012
Importe neto de la cifra de negocios	40.654
Ingresos por alquileres	1.191
Otros ingresos	12
Ingresos por venta de activos	39.440
RESULTADO DE EXPLOTACION	344

La cifra de negocios consolidada ha ascendido a 40.654 miles de euros, de los que 39.440 miles se han generado por la empresa matriz tras la venta del parque industrial de Abrera, y por los ingresos por alquileres generados previos a dicha venta (1.191 miles de euros).

El balance de situación del grupo a fecha 30 de septiembre es como sigue:

RESUMEN BALANCE CONSOLIDADO			
Miles de euros	3T2012	Miles de euros	3T2012
ACTIVO NO CORRIENTE	7.765	PATRIMONIO NETO	5.908
Inmovilizado intangible	705	Capital	768
Inmovilizado material	134	Prima de emisión	7.573
Inversiones inmobiliarias	-	Reservas	8.467
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	Resultados de ejercicios anteriores	-10.326
Instr. patrimonio sociedades puestas en equivalencia	2.256	Resultado del ejercicio	-409
Inversiones financieras a largo plazo	19	Reservas en Sociedades Consolidadas	-166
Activos por impuesto diferido	4.651	Reservas Socios Minoritarios	-
		PASIVO NO CORRIENTE	1.511
ACTIVO CORRIENTE	43.847	Deudas a largo plazo	1.511
Existencias	42.542	Pasivos por impuesto diferido	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	130		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	102	PASIVO CORRIENTE	44.193
Inversiones financieras a corto plazo	194	Provisiones a corto plazo	523
Periodificaciones a corto plazo	4	Deudas a corto plazo	863
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	875	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	42.807
		Periodificaciones	-
TOTAL ACTIVO	51.612	TOTAL PASIVO	51.612

En el balance se aprecia la venta del complejo de naves industriales situadas en el polígono de premontajes de la SEAT, "PIPS Abrera" en Barcelona, con la consiguiente amortización del préstamo hipotecario asociado, lo que ha reducido el endeudamiento de la sociedad con entidades financieras casi en su totalidad. No obstante, en el proceso de amortización del préstamo se han generado unos gastos y comisiones que se reflejan en el elevado importe negativo del resultado financiero. Esta venta de activo se ha comunicado a la CNMV mediante hecho relevante de fecha 12 de junio de 2012.

Tras la venta del parque industrial de Abrera (Barcelona) la matriz ha adquirido recientemente varios activos, que se reparten a lo largo de la geografía española, localizados en puntos estratégicos y que según las valoraciones y estudios realizados, apuntan a una recuperación de la demanda, y por tanto un desarrollo a corto/medio plazo.

Inmofiban mantiene la provisión sobre la inversión en Promogedesa S.A., participada por la matriz en un 23,66%. Esta provisión se dotó en el ejercicio 2011 debido a las dificultades por las que atravesaba dicha sociedad, y tras consensuarlo con los auditores siguiendo el principio de prudencia.

2. Bases de presentación y normas de valoración

Los estados financieros correspondientes al periodo enero - septiembre del 2012, han sido elaborados aplicando los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa mercantil y contable en vigor. Al tratarse de estados financieros consolidados se ha obtenido de los registros contables individuales de cada compañía, y han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, ("NIIF-UE" o "NIIF"), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo. Asimismo se presentan en euros, redondeadas al millar para facilitar su comprensión.

Cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación prepara sus estados financieros siguiendo las normas contables que le son de aplicación. Cuando dichos criterios difieren de los del Grupo, se han realizado los ajustes valorativos necesarios con el fin de obtener una adecuada armonización contable.

3. Evolución de los negocios

En línea con años anteriores, los ingresos del grupo se mantienen en tres orígenes principales:

- Intermediación y consultoría inmobiliaria.
- Promoción inmobiliaria: adquisición de suelo para la promoción y venta de naves logísticas e industriales principalmente, así como también terciario y comercial. La construcción es subcontratada y supervisada por el equipo técnico.
- Actividad Patrimonialista: Inmofiban S.A. posee inmuebles que se encuentran disponibles para su arrendamiento al usuario final.

4. Principales activos

- Desarrollo de la Concesión Administrativa sita en el Puerto de Sevilla sobre la construcción y explotación de una nave logística de 25.000 m².
- Parcela urbana de uso residencial y 4.552 m² de superficie, en Moncofar (Castellón)
- Dos parcelas urbanas de suelo residencial en Jerez de la Frontera, de 4.781 m² y 1.181 m² de superficie respectivamente.
- 14 viviendas de un edificio en construcción en Viladecavalls (Barcelona)
- 21 fincas (5 plazas de garaje y 16 viviendas) en Onda (Castellón).
- 135 fincas (53 plazas de aparcamiento, 3 locales comerciales, un local destinado a centro de transformación y 78 viviendas) en Alcira (Valencia).
- 46 plazas de aparcamiento en Alcira (Valencia)
- 8 fincas (un complejo inmobiliario y 7 viviendas) en Son Carrió Sant Ilorenç des Cardasser (Baleares)
- Dos fincas (vivienda y solar) en Paterna (Valencia)

5. Hechos significativos

El valor de las acciones de Inmofiban S.A. es de 0,153 euros/ acción. La cotización de dichas acciones en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona es de 2,30 euros por acción.

No se han producido cambios en la composición del Consejo de Administración o sus órganos de gobierno.

En el periodo de análisis del presente informe no se han distribuido dividendos.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre de 2011 se ratificó 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. A la fecha de presentación del Informe del Tercer Trimestre del 2012 no se ha completado el traslado de las acciones al Mercado Secundario de Madrid.