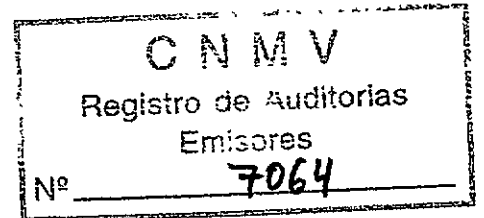


INFORME ANUAL
DEL EJERCICIO
2000



CUENTAS ANUALES
INFORME DE GESTIÓN
INFORME DE AUDITORIA

INMOFIBAN, S.A.

INMOFIBAN, S.A.

Balances de situación a 31 de diciembre
(Cifras expresadas en miles de euros)

	Notas	2000	1999
ACTIVO			
INMOVILIZADO		30.064	30.536
Gastos de establecimiento	5	49	68
Inmovilizaciones inmateriales	6	12.170	12.367
Inmovilizaciones materiales	7	17.845	18.101
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		1.085	1.038
ACTIVO CIRCULANTE		142	808
Deudores	8	30	42
Tesorería		112	766
TOTAL GENERAL		31.291	32.382

	Notas	2000	1999
PASIVO			
FONDOS PROPIOS	9	15.067	14.891
Capital suscrito		506	1.983
Reservas		12.908	11.425
Pérdidas y ganancias (beneficio)		1.653	1.483
ACREEDORES A LARGO PLAZO	10	13.942	15.256
ACREEDORES A CORTO PLAZO	11	2.282	2.235
TOTAL GENERAL		31.291	32.382

INMOFIBAN, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias Ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre (Cifras expresadas en miles de euros)

DEBE	2000	1999
GASTOS	2.500	2.504
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	472	462
Otros gastos de explotación	520	508
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	3.147	2.987
Gastos financieros y gastos asimilados	617	726
Por otras deudas	617	726
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.544	2.291
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	1	10
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	2.543	2.281
Impuesto sobre sociedades	890	798
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	1.653	1.483

HABER	2000	1999
INGRESOS	4.153	3.987
Ingresos de explotación	4.139	3.957
Importe neto de la cifra de negocios	4.139	3.957
Ingresos financieros	14	30
Otros	14	8
Beneficios en inversiones financieras	-	22
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	603	696
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	1	10

INMOFIBAN, S.A.

MEMORIA

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999 (Cifras expresadas en miles de euros)

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

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
Total	1.653

Distribución:

A reservas voluntarias	503
A dividendos	1.150
Total	1.653

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

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)
	68	(19)	49

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

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	(190)
<hr/>	
Saldo final 1999	12.367

Amortización	(197)
<hr/>	
Saldo final 2000	12.170

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	4.242	4.242
<hr/>		
	12.170	12.367

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:

	Locales	Amortización	Terrenos	Total
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:

	2000	1999
Clientes	30	12
Otros deudores	-	11
Ajustes por periodificación	-	19
	30	42

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	Ampliación de capital	Prima Dividendos	Del Ejercicio	Beneficio 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)		
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.

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:

	2000	1999
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
	13.942	15.256

NOTA 11 – ACREEDORES A CORTO PLAZO

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	2000	1999
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
	2.282	2.235

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	(94)
<hr/>	
Base imponible (Resultado fiscal)	2.449

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	(348)
<hr/>	
Impuesto sobre sociedades a pagar	506

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
Impto. Transmisiones patrim. Reducc.Cap.	-	15	-	-
Impuesto s/sociedades	-	506	-	570
Impuesto s/beneficios diferido	-	1.727	-	1.694
<hr/>				
	-	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.

INMOFIBAN, S.A INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2000

Durante el ejercicio 2000 INMOFIBAN, S.A ha seguido mejorando todas sus cifras básicas. Si bien la ocupación media de las naves durante el ejercicio ha sido del 94,5%, ligeramente inferior al 95,1% del ejercicio 1999, la ocupación registrada en el mes de diciembre se ha situado en el 95,2%. Al igual que en el ejercicio anterior las naves de la Fase 2 han mantenido una ocupación del 100% durante todo el año. Tan solo una leve rotación de inquilinos en las naves de la Fase 1 no ha permitido un nivel de ocupación más elevado. La ocupación media de las naves de la Fase 1 se ha situado en el 90,9%, siendo esta del 92,1% en el mes de diciembre. Durante los primeros meses del ejercicio 2001, la ocupación de la Fase 2 se ha mantenido en el 100%, y la de la Fase 1 se ha elevado hasta el 97,5%, lo que implica una ocupación media del parque del 98,5%.

Los ingresos por arrendamientos en el ejercicio 2000 han ascendido a 4.139 miles de euros, lo que supone un incremento del 4,6% respecto al ejercicio 1999.

Por su parte el beneficio neto se ha situado en los 1.653 miles de euros, lo que supone un incremento del 11,7% respecto al ejercicio 1999.

Durante este ejercicio se ha llevado a cabo una reducción de capital, tal y como se aprobó en la Junta de Accionistas de junio de 2000. Esta operación ha reducido el valor nominal de las acciones desde las 1.000 pesetas a las 255 pesetas, y ha supuesto la devolución a los accionistas de 745 pesetas por acción. Como consecuencia de esta operación, la compañía no ha distribuido ningún dividendo con cargo a los beneficios de 1999.

La pasada Junta de Accionistas también acordó la solicitud de admisión a negociación de las acciones de INMOFIBAN, S.A. en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. Como paso previo, y ya durante el ejercicio 2001, se han transformado las acciones de la sociedad en anotaciones en cuenta, y se han iniciado los trámites con la Bolsa de Barcelona y con la Direcció General de Política Financera de la Generalitat de Catalunya para admitir las acciones a negociación.

Barcelona, 30 de marzo de 2001

Los Administradores mancomunados



AUDIEC-CHECKAUDIT
AUDITORES ASOCIADOS
Diagonal, 612, 7º 13
08021 Barcelona



Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de Inmofiban, S.A.

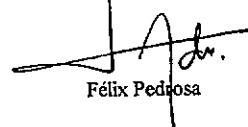
Hemos auditado las cuentas anuales de Inmofiban, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales de 2000. Con fecha 20 de abril de 2000, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999, en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2000 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inmofiban, S.A. al 31 de diciembre de 2000 y de los resultados de sus operaciones del ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2000, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión, concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

AUDIEC CHECKAUDIT, S.A.



Félix Pedrosa

Barcelona, 10 de abril de 2001

