

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
- 5 JUL. 2002
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2002 62793

INFORME ANUAL
DEL EJERCICIO

2001

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
7479

INMOFIBAN, S.A.

INFORME ANUAL
DEL EJERCICIO

2001

CUENTAS ANUALES
INFORME DE GESTIÓN
INFORME DE AUDITORIA

INMOFIBAN, S.A.

INMOFIBAN, S.A.

Balances de situación a 31 de diciembre de 2001 y 2000
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2001	2000
ACTIVO			
INMOVILIZADO:			
Gastos de establecimiento	5	38.549	49.449
Inmovilizaciones inmatrimiales	6	11.978.935	12.170.530
Inmovilizaciones materiales	7	17.587.840	17.843.920
Total inmovilizado		29.605.324	30.063.899
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS			
		562.262	1.085.410
ACTIVO CIRCULANTE:			
Deudores		6.084	29.787
Tesorería		-	111.802
Ajustes por periodificación		23.875	-
Total activo circulante		29.959	141.589
TOTAL ACTIVO		30.197.545	31.290.898

	Notas	2001	2000
PASIVO			
FONDOS PROPIOS:	8		
Capital suscrito		504.900	505.752
Reservas		13.411.067	12.907.809
Pérdidas y ganancias		1.668.928	1.652.743
Total fondos propios		15.584.895	15.066.304
ACREEDORES A LARGO PLAZO	9	12.071.018	13.942.922
ACREEDORES A CORTO PLAZO	10	2.541.632	2.281.672
TOTAL PASIVO		30.197.545	31.290.898

Las notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estos balances de situación.

INMOFIBAN, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias Ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2001 y 2000 (Cifras expresadas en euros)

DEBE	2001	2000
GASTOS:	2.868.210	2.500.429
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	458.575	471.749
Otros gastos de explotación	809.785	520.862
	1.268.360	992.611
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	3.251.524	3.146.399
Gastos financieros y gastos asimilados:		
Por otras deudas	701.196	617.326
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	-
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.561.498	2.543.235
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	553
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	6.084	-
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	2.567.582	2.542.682
Impuesto sobre Sociedades	11 898.654	889.939
BENEFICIO DEL EJERCICIO	1.668.928	1.652.743

Las notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de estas cuentas de pérdidas y ganancias.

HABER

	2001	2000
INGRESOS:	4.537.138	4.153.172
Importe neto de la cifra de negocios		
Ingresos por arrendamientos de locales industriales	4.392.588	4.139.010
Prestaciones de servicios	127.296	-
	<u>4.519.884</u>	<u>4.139.010</u>
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	-	-
Ingresos financieros:		
Otros	11.170	14.162
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	690.026	603.164
PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-
Ingresos extraordinarios	6.084	-
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-	553
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
PÉRDIDAS DEL EJERCICIO	-	-

INMOFIBAN, S.A.

MEMORIA

EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 y 2000 (Cifras expresadas en Euros)

NOTA 1 – CONSTITUCIÓN, DOMICILIO Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Inmofiban, S.A. (en adelante la Sociedad) 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 consiste en la inversión inmobiliaria, compraventa de terrenos y demás bienes inmuebles, especialmente edificaciones, incluido el derecho a su arrendamiento.

Actualmente, su actividad se centra en el alquiler de inmuebles industriales por cuenta propia, realizando su actividad exclusivamente en el área geográfica de Barcelona.

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación sectorial del mismo a las empresas inmobiliarias, al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la Sociedad y de los resultados y recursos obtenidos durante el ejercicio. Las cuentas anuales adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin cambios significativos.

De acuerdo con la legislación mercantil, 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 2001 las correspondientes al ejercicio anterior. Todas las cifras de esta memoria se expresan en euros, salvo indicación expresa. Las cifras del ejercicio anterior, que se presentaron en miles de euros, han sido expresadas en euros.

NOTA 3 – DISTRIBUCIÓN DE LOS RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados de 2001, que los Administradores propondrán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

Base de reparto:

Resultado del ejercicio	1.668.928
-------------------------	-----------

Distribución:

A reservas voluntarias	497.428
A dividendos	1.171.500
	<hr/>
	1.668.928

La propuesta de distribución de resultados de 2001 prevista, cumple con los requisitos y limitaciones establecidos en la normativa legal vigente, así como con lo establecido en los estatutos de la Sociedad.

NOTA 4 – NORMAS DE VALORACIÓN

Gastos de establecimiento

Corresponden a los gastos de ampliación de capital y se presentan a su precio de adquisición, que recoge todos los gastos incurridos en concepto de impuestos, honorarios, corretajes, etc., y se presentan netos de su amortización. El criterio de amortización utilizado es el método lineal a aplicar durante un plazo de cinco años.

Inmovilizado inmaterial

Los derechos derivados de contratos de arrendamiento financiero en los que no existe duda razonable de que se vaya a ejercitar la opción de compra por parte de la Sociedad, se contabilizan como activos inmateriales por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por el importe de las cuotas más el valor de la opción de compra. El importe registrado como activo inmaterial se amortiza atendiendo a la vida útil del bien que, al tratarse de inmuebles industriales, se calcula linealmente en el período de 50 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.

Gastos a distribuir en varios ejercicios

En relación a los contratos de arrendamiento financiero, la diferencia entre el valor contabilizado como activo inmaterial y el importe de las cuotas a pagar más el de la opción de compra, se recoge en este epígrafe, amortizándose de acuerdo con un criterio financiero.

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. Dicha revisión se ha venido realizando desde la fecha de novación del leasing (ejercicio 1999), calculándose al Mibor + 0,65.

Deudas no comerciales

Figuran en el balance por su valor de reembolso. Se clasifican en función de los vencimientos al cierre, distinguiendo 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 se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con criterios fiscales y teniendo en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Las diferencias temporales se incluyen, en su caso, como impuestos anticipados o diferidos del balance de situación (véase la Nota 11).

Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en base al principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los mismos, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente registra los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aunque sean contingentes, tan pronto son conocidas.

NOTA 5 – GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El detalle y los movimientos producidos en 2001 y 2000 son los siguientes:

Gastos de ampliación de capital	
Saldo inicial 2000	67.922
Amortización	(18.473)
Saldo final 2000	49.449
Amortización	(10.900)
Saldo final 2001	38.549

NOTA 6 – INMOVILIZACIONES INMATERIALES

El detalle y movimientos correspondientes a los ejercicios 2001 y 2000 han sido los siguientes:

	Saldo inicial 2000	Adiciones	Saldo final 2000	Adiciones	Saldo final 2001
Bienes en arrendamiento financiero:					
Coste:					
Edificios industriales					
(Martorell Fase I)	9.525.742	-	9.525.742	-	9.525.742
Terrenos	4.241.649	-	4.241.649	-	4.241.649
	13.767.391	-	13.767.391	-	13.767.391
Amortización:					
Edificios industriales					
(Martorell Fase I)	(1.399.665)	(197.196)	(1.596.861)	(191.595)	(1.788.456)
Valor neto	12.367.726	(197.196)	12.170.530	(191.595)	11.978.935

NOTA 7 – INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle y movimientos correspondientes a los ejercicios 2001 y 2000 han sido los siguientes:

	Saldo inicial 2000	Adiciones	Saldo final 2000	Adiciones	Saldo final 2001
Coste:					
Edificios industriales					
(Martorell Fase II)	12.803.995	-	12.803.995	-	12.803.995
Terrenos	5.571.508	-	5.571.508	-	5.571.508
	18.375.503	-	18.375.503	-	18.375.503
Amortización:					
Edificios industriales					
(Martorell Fase II)	(275.503)	(256.080)	(531.583)	(256.080)	(787.663)
Valor neto	18.100.000	(256.080)	17.843.920	(256.080)	17.587.840

NOTA 8 – FONDOS PROPIOS

El detalle y movimientos correspondientes a los ejercicios 2001 y 2000 han sido los siguientes:

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial	Reservas voluntarias	Beneficio del ejercicio	Total
Saldo inicial 2000	1.983.340	7.572.752	396.668	-	3.455.693	1.482.696	14.891.149
Distribución del resultado							
del ejercicio 1999:							
Traspasos	-	-	-	-	1.482.696	(1.482.696)	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital(1.477.588)	-	-	-	-	-	-	(1.477.588)
Beneficio del ejercicio 2000	-	-	-	-	-	1.652.743	1.652.743
Saldo final 2000	505.752	7.572.752	396.668	-	4.938.389	1.652.743	15.066.304
Distribución del resultado							
del ejercicio 2000:							
Traspasos	-	-	-	-	502.406	(502.406)	-
Dividendos	-	-	-	-	-	(1.150.337)	(1.150.337)
Reducción de capital (852)	(852)	-	-	852	-	-	-
Beneficio del ejercicio 2001	-	-	-	-	-	1.668.928	1.668.928
Saldo final 2001	504.900	7.572.752	396.668	852	5.440.795	1.668.928	15.584.895

Capital suscrito

El capital social está formalizado en 330.000 acciones nominativas de 1,53 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El 28 de junio de 2001, la Junta General Ordinaria acordó redenominar el capital social a euros, aplicando el tipo de cambio oficial e irrevocable de 166,386 pesetas por euro, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley sobre la Introducción del Euro, de 17 de diciembre de 1998. Como consecuencia de dicha redenominación, el capital social ha experimentado una reducción de 851,69 euros por redondeo al decimal más próximo, creándose la correspondiente reserva especial indisponible, según lo dispuesto en la mencionada Ley.

Las acciones cotizan en la Bolsa de Barcelona, siendo el último cambio del ejercicio 2001 de 96,2 euros por acción. Todas las acciones son de una misma clase y confieren los mismos derechos a los accionistas.

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. Actualmente, la reserva legal está totalmente dotada.

NOTA 9 – ACREEDORES A LARGO PLAZO

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	2001	2000
Deudas con entidades de crédito:		
Préstamos hipotecarios (Martorell Fase II)	6.588.975	7.617.861
Arrendamiento financiero (Martorell Fase I)	3.608.330	4.482.842
	10.197.305	12.100.703
Otros:		
Fianzas	108.809	115.036
Hacienda Pública- impuestos diferidos (Nota 11)	1.764.904	1.727.183
	1.873.713	1.842.219
	12.071.018	-13.942.922

NOTA 10 – ACREEDORES A CORTO PLAZO

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	2001	2000
Deudas con entidades de crédito:		
Préstamos hipotecarios (Martorell Fase II)	1.065.253	905.644
Póliza de crédito y otros saldos	253.733	-
Arrendamiento financiero (Martorell Fase I)	594.866	674.104
	1.913.852	1.579.748
Otros:		
Acreedores por servicios recibidos	83.631	11.682
Hacienda Pública (Nota 11)	544.149	690.242
	627.780	701.924
	2.541.632	2.281.672

NOTA 11 – 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 entre el beneficio contable del ejercicio y la base imponible que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas es la siguiente:

	2001	2000
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	2.567.582	2.542.683
Diferencias permanentes	-	-
Base contable del impuesto	2.567.582	2.542.683
Diferencias temporales originadas en el ejercicio:		
Operaciones de arrendamiento financiero	(107.776)	(94.352)
Base imponible fiscal	2.459.806	2.448.331
Cuota al 35%	860.932	856.916
Deducciones	-	-
Cuota líquida	860.932	856.916
Retenciones y pagos a cuenta	(446.116)	(350.373)
Impuesto sobre sociedades a pagar	414.816	506.543

El detalle de los saldos a pagar a las Administraciones Públicas es el siguiente:

	2001	2000
Hacienda Pública acreedora- I.V.A.	129.041	168.612
Hacienda Pública acreedora- I.R.P.F.	292	311
Hacienda Pública acreedora- Impuesto sobre Sociedades	414.816	506.543
Impuestos diferidos (Nota 9)	1.764.904	1.727.183
Hacienda Pública acreedora- por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	-	14.776
	2.309.053	2.417.425

NOTA 12 – GASTOS

La Sociedad no ha dotado ninguna provisión para insolvencias de tráfico ni para pérdidas de créditos incobrables durante los ejercicios de 2001 y 2000.

NOTA 13 – REMUNERACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

No se han devengado sueldos, dietas ni remuneraciones de ningún tipo en el curso de los ejercicios 2001 y 2000 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 2001

Durante el ejercicio 2001 INMOFIBAN, S.A ha seguido manteniendo unas cifras básicas muy positivas. La ocupación media de las naves durante el ejercicio ha sido del 98,3%, ligeramente superior al 94,5% registrado en el año 2000. La ocupación registrada en el mes de diciembre se ha situado en el 98,5%, en comparación con el 95,2% que se registraba a finales del año 2000. Al igual que en los ejercicios anteriores las naves de la Fase 2 han mantenido una ocupación del 100% durante todo el año. La ocupación media de las naves de la Fase 1 se ha situado en el 97,2%, frente al 90,9% del ejercicio anterior. La ocupación del mes de diciembre de 2001 ha sido del 97,5% frente al 92,1% en el mes de diciembre de 2000.

Los ingresos por arrendamientos en el ejercicio 2001 han ascendido a 4,392 millones de euros, lo que supone un incremento del 6,13% respecto al ejercicio 2000. La mayor tasa de ocupación de las naves en este ejercicio 2001 justifica un incremento en los ingresos por alquiler superior a la inflación.

Los gastos financieros han ascendido a 701.196 Euros, un 13,6% superiores a los del ejercicio 2000. Este fuerte incremento ha sido debido a la revisión al alza del tipo de la deuda que se produce cada año en enero, motivada a su vez por las subidas de los tipos de interés a lo largo del año 2000. Estos mayores gastos financieros han absorbido en prácticamente su totalidad la mejoría de resultados ocasionada por el incremento en la facturación. Como consecuencia, el beneficio neto se ha situado en los 1,669 millones de euros, lo que supone un incremento del 1% respecto al ejercicio 2000.

El órgano de administración propondrá a la Junta General de Accionistas repartir a cargo del ejercicio 2001 un dividendo de 3,55 Euros por acción, lo que representa un incremento del 1,84% respecto a la cifra que se repartió con cargo al ejercicio 2000.

En junio de 2001 las acciones de la compañía han sido admitidas a cotización en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona. A cierre del ejercicio la cotización era de 96,20 Euros.



Av Diagonal, 612, 7º 08021 Barcelona. Tel 93 414 69 28 Fax 93 414 02 48
E-mail audiec@pkf.audiec.com Web site www.pkfaudiec.com

Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de Inmoifban, S.A.

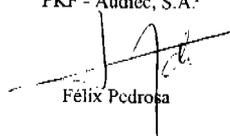
Hemos auditado las cuentas anuales de **Inmoifban, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. 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 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales de 2001. Con fecha 10 de abril de 2001, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000, en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Inmoifban, S.A.** al 31 de diciembre de 2001 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 2001, 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 2001. 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.

PKF - Audiec, S.A.



Félix Pedrosa

Barcelona, 25 de abril de 2002