

INMOFIBAN, S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA
CUENTAS ANUALES AL
31 DE DICIEMBRE DE 2003
INFORME DE GESTIÓN**

C N M V

Registro de Auditorías
Emisores

Nº 8426

Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de Inmofiban, S.A.

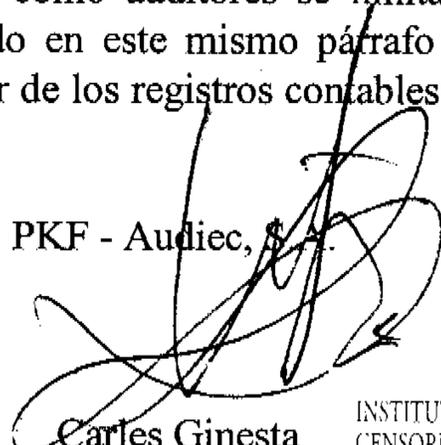
Hemos auditado las cuentas anuales de **Inmofiban, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales de 2003. Con fecha 4 de abril de 2003, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002, en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 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 2003 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 2003, 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 2003. 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.



Carles Ginesta

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Barcelona, 30 de abril de 2004

Miembro ejerciente:

PKF-AUDIEC, S.A.

Inmofiban, S.A.**Balances de situación al 31 de diciembre de 2003 y 2002, expresados en euros**

ACTIVO	2003	2002	PASIVO	2003	2002
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS	17.874.019	16.151.333
Gastos de establecimiento	28.646.806	29.133.376	Capital suscrito	504.900	504.900
Inmovilizaciones inmateriales	11.573.042	16.038	Prima de emisión	7.572.753	7.572.753
Inmovilizaciones materiales	17.073.764	11.785.578	Reservas	8.073.680	7.507.242
Inmovilizaciones financieras		17.331.760	Pérdidas y ganancias	1.722.686	1.737.938
			Dividendo activo a cuenta	(1.171.500)	(1.171.500)
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	285.384	406.078	ACREEDORES A LARGO PLAZO	8.915.387	10.586.707
ACTIVO CIRCULANTE	453.711	116.256	ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.596.495	2.917.670
Deudores	425.340	30.488			
Tesorería	49	53.599			
Ajustes por periodificación	28.322	32.169			
TOTAL GENERAL	29.385.901	29.655.710	TOTAL GENERAL	29.385.901	29.655.710

Inmoifban, S.A.**Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2003 y 2002, expresadas en euros**

GASTOS	2.500.578	2.855.617	INGRESOS	4.223.264	4.593.555
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	463.840	471.948	Importe neto de la cifra de negocios	4.113.815	4.561.783
Variación de las provisiones de tráfico	(61.633)	144.117	Prestaciones de servicios	4.113.815	4.561.783
Otros gastos de explotación	771.406	861.537			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	2.940.202	3.084.181			
Gastos financieros y gastos asimilados	376.635	442.202	Ingresos financieros	103	5.492
Por deudas con terceros y gastos asimilados	376.635	442.202	Otros ingresos financieros	103	5.492
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS			RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	376.532	436.710
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.563.670	2.647.471			
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	22.730		Ingresos extraordinarios	3.326	26.280
			Ingresos y beneficios de otros ejercicios	106.020	
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	86.616	26.280			
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	2.650.286	2.673.751			
Impuesto sobre Sociedades	927.600	935.813			
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	1.722.686	1.737.938			

1. Actividad de la Sociedad

Inmofiban, S.A. se constituyó en Barcelona el 8 de febrero de 1989 por tiempo indefinido, con la denominación de Inmofiban Onaxis, S.A., cambiándose por la actual el 15 de julio de 1992.

En la reunión del Consejo de Administración de la sociedad celebrada el 16 de Septiembre de 2003 se acordó el traslado del domicilio social, anteriormente establecido en Barcelona, c/ Capitán Arenas, nº 1, a Gran Vía de les Corts Catalanes, nº 702, 2º-2ª, de la misma ciudad. Con fecha 12 de Diciembre de 2003 se elevó a público dicho acuerdo. Su objeto social consiste en la inversión inmobiliaria, compraventa de terrenos y demás bienes inmuebles, especialmente edificaciones, incluido el derecho a su arrendamiento.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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 las operaciones.

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre.

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, las correspondientes al ejercicio anterior.

Estas cuentas anuales que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad se someterán a la aprobación de la Junta Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3. Distribución del resultado

Los administradores propondrán a la Junta General de Accionistas la aprobación de la distribución de resultados que, expresada en euros, se detalla a continuación:

<u>Base de reparto:</u>	
Pérdidas y ganancias	1.722.686
 <u>Distribución:</u>	
A reservas voluntarias	1.722.686

Durante el ejercicio no se han repartido dividendos a cuenta.

No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

4. Normas de valoración

Los principios y criterios de contabilidad más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales, son los siguientes

4.1 Gastos de establecimiento

Se valoran a su precio de adquisición o producción, amortizándose sistemáticamente en un plazo no superior a cinco años.

4.2 Inmovilizaciones inmateriales

4.2.1 Derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero

Los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra suscritos con posterioridad al 1 de enero de 1991, se contabilizan de acuerdo con lo establecido en la norma de valoración quinta, apartado f, del Real Decreto 1643/1990, esto es, se contabilizan como inmovilizado inmaterial por su valor de contado, registrándose en el pasivo la deuda total contraída más el importe correspondiente a la opción de compra, siendo la diferencia entre ambos importes los gastos financieros de las operaciones, que se registran como gastos a distribuir en varios ejercicios y, éstos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias por la parte correspondiente a cada ejercicio según un criterio financiero.

4.3 Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se halla registrado al coste de adquisición. Las reparaciones que no suponen una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

Las inmovilizaciones materiales corresponden a terrenos y construcciones. Los edificios incluidos dentro de este epígrafe se amortizan linealmente en base a su vida útil estimada que es de 50 años.

4.4 Deudas no comerciales

Figuran por su valor de reembolso. La diferencia entre dicho valor y la cantidad recibida se imputa anualmente a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Las cuentas de crédito figuran por el importe dispuesto.

4.5 Clientes, proveedores, deudores y acreedores de tráfico

Figuran por su valor nominal. Los intereses incorporados al nominal de los créditos y débitos por operaciones de tráfico, con vencimiento superior a un año, figuran en el balance como ingresos o gastos a distribuir en varios ejercicios, imputándose anualmente a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Las correcciones valorativas se incorporan dotando contra los resultados las provisiones necesarias en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro o recuperación de los activos de que se trate.

4.6 Clasificación de las deudas

Las deudas con vencimiento inferior a doce meses se clasifican en cuentas a corto plazo, considerándose como largo plazo las que superen dicho marco temporal.

4.7 Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendidas éstas como las producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de impuestos, que no revierten en períodos subsiguientes. El ahorro impositivo derivado de la aplicación de las deducciones y bonificaciones fiscales, se considera como un menor gasto del ejercicio en que se obtienen.

4.8 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, 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 contabiliza los beneficios realizados, en tanto que las pérdidas y riesgos previsibles, aún los eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

5. Gastos de establecimiento

La composición y evolución de estas cuentas en el transcurso del ejercicio, corresponde al siguiente detalle, expresado en euros:

	<u>2002</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saneamiento</u>	<u>2003</u>
Gastos de establecimiento	16.038			(16.038)	

6. Inmovilizaciones inmateriales

La composición y evolución de estas cuentas en el transcurso del ejercicio, corresponde al siguiente detalle, expresado en euros:

<u>Coste</u>	<u>2002</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos</u>	<u>2003</u>
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	13.767.391		(35.440)		13.731.951
Total coste	13.767.391				13.731.951
<u>Amortizaciones</u>					
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	1.981.813	189.806	(12.710)		2.158.909
Total amortizaciones	1.981.813				2.158.909
Inmovilizado inmaterial neto	11.785.578				11.573.042

Inmofiban, S.A.
Memoria anual del ejercicio 2003

7. Inmovilizaciones materiales

La composición y evolución de estas cuentas en el transcurso del ejercicio, expresada en euros, corresponde al siguiente detalle:

	<u>2002</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Trasposos</u>	<u>2003</u>
Terrenos y construcciones	18.375.503				18.375.503
Total coste	18.375.503				18.375.503
<u>Amortizaciones</u>					
Construcciones	1.043.743	257.996			1.301.739
Total amortización	1.043.743				1.301.739
Inmovilizado material neto	17.331.760				17.073.764

8. Fondos propios

La evolución de los fondos propios en el transcurso del ejercicio, expresada en euros, ha sido la siguiente:

	<u>Distribución resultado</u>		<u>Resultado</u>	<u>2003</u>
	<u>2002</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Reservas</u>	<u>2003</u>
Capital suscrito	504.900			504.900
Prima de emisión	7.572.753			7.572.753
Reserva legal	396.668			396.668
Otras reservas	7.110.574		566.438	7.677.012
Pérdidas y ganancias	1.737.938		(1.737.938)	1.722.686
Dividendo activo a cuenta	(1.171.500)	1.171.500		
	16.151.333			17.874.019

8.1 Capital social

El capital social está representado por 330.000 acciones de 1,53 euros nominales, totalmente suscritas, desembolsadas y liberadas.

Las acciones cotizan en la Bolsa de Barcelona, siendo el último cambio del ejercicio 2003 de 95,89 euros por acción, que corresponde al 23 de junio de 2003, último día que cotizó. Todas las acciones son de una misma clase y confieren los mismos derechos a los accionistas.

La Sociedad Lysandre, S.A. posee a 31 de diciembre de 2003 un 32,37% del capital social.

8.2 Prima de emisión

El saldo de esta cuenta se originó a consecuencia del aumento de capital realizado en julio de 1998. La prima de emisión tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital social.

8.3 Reserva legal

La reserva legal se dota con cargo a los beneficios líquidos de cada ejercicio. Estas dotaciones deberán hacerse hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación, y sólo puede utilizarse para compensar pérdidas. Al cierre del ejercicio la reserva legal se encuentra totalmente dotada.

8.4 Reservas voluntarias

Hasta que las partidas de gastos de establecimiento, gastos de investigación y desarrollo o fondo de comercio, no hayan sido totalmente amortizadas, la legislación mercantil no permite la distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas sea, como mínimo, igual al importe de los saldos a amortizar.

Las reservas voluntarias son de libre disposición al 31 de diciembre de 2003.

9. Acreedores a Largo Plazo

El saldo al cierre del ejercicio, expresado en euros, está compuesto por:

Deudas con entidades de crédito

Préstamos hipotecarios (Martorell Fase II)	4.618.631
Arrendamiento financiero (Martorell Fase I)	2.426.051
	<hr/>
	7.044.682

Otros

Fianzas y depósitos recibidos	15.360
Hacienda pública-impuestos diferidos	1.855.345
	<hr/>
	1.870.705

Total Acreedores a Largo Plazo	8.915.387
---------------------------------------	------------------

10. Acreedores a Corto Plazo

El saldo al cierre del ejercicio, expresado en euros, está compuesto por:

Deudas con entidades de crédito

Préstamos hipotecarios (Martorell Fase II)	1.053.899
Arrendamiento financiero (Martorell Fase I)	577.073
Póliza de crédito	170.750
	<hr/>
	1.801.722

Otros

Acreedores por servicios recibidos	342.228
Hacienda Pública	452.545
	<hr/>
	794.773

Total Acreedores a Corto Plazo	2.596.495
---------------------------------------	------------------

Inmofiban, S.A.
Memoria anual del ejercicio 2003

11. Situación fiscal

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades relativo al ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	2.650.286
Diferencias permanentes	
Base contable del impuesto	2.650.286
Diferencias temporales que revierten en el ejercicio:	
Ajustes a las variaciones de las provisiones de tráfico	(83.124)
Diferencias temporales originadas en el ejercicio:	
Operaciones de arrendamiento financiero:	(136.565)
Base imponible fiscal	2.430.597
Cuota líquida	850.709
Retenciones y pagos a cuenta	(485.247)
Impuesto sobre sociedades a pagar	365.462

La Sociedad no ha sido inspeccionada por las autoridades fiscales, para ningún impuesto, por las actividades realizadas durante sus cuatro últimos ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

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

	<u>A corto plazo</u>	<u>A largo plazo</u>
Hacienda Pública acreedora-IVA	86.655	
Hacienda Pública acreedora-IRPF	428	
Hacienda Pública acreedora-Impuesto sobre Sociedades	365.462	
Impuestos diferidos		1.855.345
	452.545	1.855.345

12. Gastos

12.1 Variación de las provisiones de tráfico

En el ejercicio 2002 se dotó una provisión para insolvencias de tráfico por importe de 144.117 euros. En el ejercicio 2003 se han recuperado parte de estos saldos provisionados, por importe de 61.633 euros.

13. Otra información

13.1 Remuneración del Órgano de Administración

No se han devengado sueldos, dietas ni remuneraciones de ningún tipo por los miembros del Órgano de Administración.

Inmofiban, S.A.

Memoria anual del ejercicio 2003

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.

13.2 Gestión de riesgos medioambientales

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, consiste en la inversión inmobiliaria, compraventa de terrenos y demás bienes inmuebles, especialmente edificaciones, incluido el derecho a su arrendamiento.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

13.3 Remuneración auditores

En cumplimiento de la disposición adicional decimocuarta de la ley 44/2002 de Medidas de Reforma del Sistema Financiero se informa que los honorarios percibidos por PKF-Audiec, S.A. por servicios prestados de auditoria y otros servicios ascendieron en el ejercicio 2003 a 4.761 Euros.

13.4 Información requerida por el artículo 127 ter. de la Ley de Sociedades Anónimas

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter de la Ley de Sociedades anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, a continuación se detallan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad de las que existe constancia que los administradores de la Sociedad participan en su capital social o en las que ejercen cargos o funciones.

Asimismo se detallan las actividades por cuenta propia o ajena realizadas con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad:

Administrador	Sociedad	Porcentaje de participación	Cargo o función desempeñado	Tipo de Régimen de Actividad	Actividad realizada
J. Aubanell	Cautex, S.A.	0,31%	Adm. único	Cuenta propia	Inmobiliaria
J. Aubanell	Edin, S.A.	0,32%	Adm. solidario	Cuenta propia	Inmobiliaria
J. Aubanell	Miner, S.A.	1,54%	Adm. solidario	Cuenta propia	Inmobiliaria
P. Gallego	Cautex, S.A.	14,98%	No	Cuenta propia	Inmobiliaria
P. Gallego	Edin, S.A.	35,03%	Adm. solidario	Cuenta ajena	Inmobiliaria
P. Gallego	Miner, S.A.	22,33%	Adm. solidario	Cuenta propia	Inmobiliaria

Inmofiban, S.A.

Memoria anual del ejercicio 2003

De acuerdo con el espíritu de la Ley, al no ser susceptible de ocasionar conflictos de intereses, la Sociedad entiende que no es preciso informar de participaciones, cargos o actividades desarrolladas por sus administradores en el seno de empresas del grupo o asociadas.

Barcelona, marzo 2004

Javier de Zunzunegui
Valero de Bernabé

Francisco Rubio Barbera

Pedro Gallego Albesa

José María Lafuente Pérez

Josep Vallés Saura

Joaquín Aubanell
Toldrà

José Escasany Ballesteró

INMOFIBAN, S.A.
Informe de Gestión del ejercicio 2003

Durante el ejercicio 2003, INMOFIBAN, S.A. ha tenido una disminución del 9,8% de los ingresos con respecto al ejercicio anterior. Esta disminución ha sido motivada por el descenso de la ocupación de los locales arrendados, básicamente durante el segundo semestre, situándose en un nivel de ocupación en el mes de diciembre del 66%.

Esta disminución del nivel de ocupación viene motivada, fundamentalmente por el traslado de la producción de determinadas industrias a otras áreas geográficas, fuera de España, lo que ha repercutido en proveedores de materias auxiliares que tenían arrendadas una parte importante de nuestras naves industriales.

Durante el ejercicio 2004, por indicación del Consejo de Administración, Ferrán, S.A. está potenciando la búsqueda de nuevos inquilinos que nos permitan elevar el nivel de ocupación de los locales a las cifras de ejercicios anteriores. Asimismo, durante el año 2004, como continuación de la política de reducción de gastos iniciada en el ejercicio 2003 se continúan disminuyendo los gastos de explotación, lo que nos permitirá seguir manteniendo resultados positivos durante el presente ejercicio.

Al cierre de ejercicio 2003, la cotización de las acciones de la compañía en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona, ha sido de 95,89 euros.

Durante el ejercicio 2003, la Sociedad no ha realizado ninguna operación con las acciones de la entidad.

Barcelona, marzo 2004

Javier de Zunzunegui
Valero de Bernabé

Francisco Rubio Barbera

Pedro Gallego Albasa

José María Lafuente Pérez

Josep Vallés Saura

Joaquín Aubartell
Toldrà

José Escasany Ballesteró