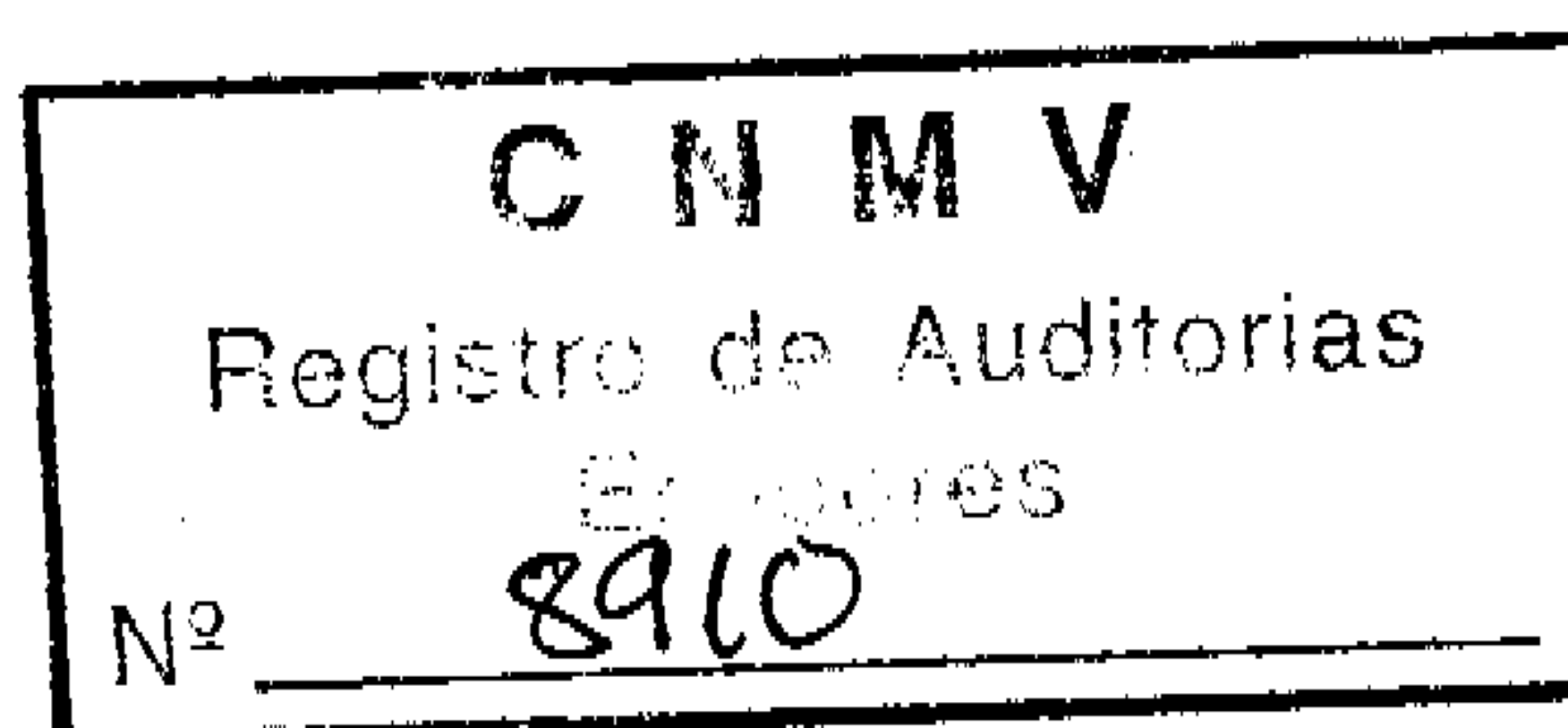


ACR



**INMOFIBAN, S.A.**

**INFORME DE AUDITORÍA  
CUENTAS ANUALES AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2004  
INFORME DE GESTIÓN**



# ACR

auditecnia

## **ACR AUDITECNIA, S.L.**

C/ Mallorca, 264 2º 2ª 08008 Barcelona  
Tel. 93 272 14 11 Fax 93 488 13 10  
E-mail [auditecnia@acr-auditecnia.com](mailto:auditecnia@acr-auditecnia.com)  
Web-site [www.acr-auditecnia.com](http://www.acr-auditecnia.com)

### **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 2004, 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 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales de 2004. Con fecha 30 de abril de 2004, PKF Audiec, S.A. emitió un informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003, en el que expresaba una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 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 2004 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 2004, 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 2004. 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.

ACR Auditecnia, S.L.

  
Pere Martí i Costa

Barcelona, 26 de mayo de 2005

# INMOFIBAN, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y 2003

(Cifras expresadas en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>28.514.461</b>	<b>28.646.806</b>
Inmovilizaciones inmateriales	11.383.236	11.573.042
Inmovilizaciones materiales	16.815.767	17.073.764
Inmovilizaciones financieras	315.458	
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>151.127</b>	<b>285.384</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>257.719</b>	<b>453.711</b>
Deudores	180.902	425.340
Tesorería	619	49
Ajustes por periodificación	76.198	28.322
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28.923.307</b>	<b>29.385.901</b>

<b>PASIVO</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>18.533.915</b>	<b>17.874.019</b>
Capital suscrito	504.900	504.900
Prima de emisión	7.572.753	7.572.753
Reservas	9.796.366	8.073.680
Pérdidas y ganancias	659.896	1.722.686
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>7.600.462</b>	<b>8.915.387</b>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>2.788.930</b>	<b>2.596.495</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28.923.307</b>	<b>29.385.901</b>

## INMOFIBAN, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes  
a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2003  
(Cifras expresadas en euros)

<b>DEBE</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>GASTOS</b>	<b>2.002.261</b>	<b>2.500.578</b>
Aprovisionamientos	287.864	198.484
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	447.802	463.840
Variación de las provisiones de tráfico	75.160	(61.633)
Otros gastos de explotación	448.987	572.922
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.356.943</b>	<b>2.940.202</b>
Gastos financieros y gastos asimilados	269.511	376.635
Por deudas con terceros y gastos asimilados	269.511	376.635
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>1.087.432</b>	<b>2.563.670</b>
Gastos extraordinarios	32.920	---
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	90.435	22.730
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>---</b>	<b>86.616</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.009.478</b>	<b>2.650.286</b>
Impuesto sobre Sociedades	349.582	927.600
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>659.896</b>	<b>1.722.686</b>

<b>HABER</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>2.662.157</b>	<b>4.223.264</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.616.756</b>	<b>4.113.815</b>
Prestaciones de servicios	2.616.756	4.113.815
<b>Ingresos financieros</b>	---	<b>103</b>
Otros ingresos financieros	---	103
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>269.511</b>	<b>376.532</b>
<b>Ingresos extraordinarios</b>	<b>45.354</b>	<b>3.326</b>
<b>Ingresos y beneficios de otros ejercicios</b>	<b>47</b>	<b>106.020</b>
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>77.954</b>	---

**INMOFIBAN, S.A.**  
**MEMORIA**  
**CORRESPONDIENTE AL**  
**EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2004**  
**(Cifras expresadas en euros)**

**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.

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.

Sobre la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2003 se han efectuado algunas reclasificaciones para facilitar su comparación con respecto a las del 2004.

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:

**Base de reparto:**

Pérdidas y ganancias	659.896
----------------------	---------

---

**Distribución:**

A reservas voluntarias	659.896
------------------------	---------

---

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 Inmovilizaciones inmateriales**

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como activos inmateriales por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gastos a distribuir en varios ejercicios.

Los derechos registrados como activos inmateriales son amortizados, en su caso, atendiendo a la vida útil del bien objeto del contrato. Cuando se ejercita la opción de compra, el valor de los derechos registrados y su correspondiente amortización acumulada se da de baja en las cuentas de inmovilizaciones inmateriales, traspasándose a las cuentas equivalentes de inmovilizaciones materiales.

**4.2 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.



### **4.3 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.

### **4.4 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.

### **4.5 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.

### **4.6 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.

### **4.7 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. Inmovilizaciones inmateriales**

---

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

Coste	2003	Altas	Bajas	2004
Derechos sobre bienes régimen de arrendamiento financiero	13.731.951	---	---	13.731.951
Total coste	13.731.951	---	---	13.731.951
<b>Amortizaciones</b>				
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	2.158.909	189.806	---	2.348.715
Total amortizaciones	2.158.909	189.806	---	2.348.715
Inmovilizado inmaterial neto	11.573.042	189.806	---	11.383.236

## **6. Inmovilizaciones materiales**

---

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

	2003	Altas	Bajas	2004
Terrenos y construcciones	18.375.503	---	---	18.375.503
Total coste	18.375.503	---	---	18.375.503
<b>Amortizaciones</b>				
Construcciones	1.301.739	257.997	---	1.559.736
Total amortizaciones	1.301.739	---	---	1.559.736
Inmovilizado material neto	17.073.764	257.997	---	16.815.767

## **7. Fondos propios**

---

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

	2003	Distribución resultado Reservas	Resultado 2004	2004
Capital suscrito	504.900	---	---	504.900
Prima de emisión	7.572.753	---	---	7.572.753
Reserva legal	396.668	---	---	396.668
Otras reservas	7.677.012	1.722.686	---	9.399.698
Pérdidas y ganancias	1.722.686	(1.722.686)	659.896	659.896
	17.874.019	---	659.896	18.533.915

### 7.1 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 2004 de 95,50 euros por acción, que corresponde al 22 de abril de 2005, 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 2004 un 32,37% del capital social.

### 7.2 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.

### 7.3 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.

#### 7.4 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 2004.

#### 8. 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)	3.509.366
Arrendamiento financiero (Martorell Fase I)	1.790.939
	<hr/>
	5.300.305
Otros	
Fianzas y depósitos recibidos	391.618
Hacienda pública-impuestos diferidos	1.908.539
	<hr/>
	2.300.157
<b>Total Acreedores a Largo Plazo</b>	<b>7.600.462</b>

#### 9. 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)	1.098.647
Arrendamiento financiero (Martorell Fase I)	583.370
Póliza de crédito	830.049
	<hr/>
	2.512.066
Otros	
Acreedores por servicios recibidos	219.658
Hacienda Pública	57.206
	<hr/>
	276.864
<b>Total Acreedores a Corto Plazo</b>	<b>2.788.930</b>

## 10. Situación fiscal

---

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

Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)	1.009.478
Diferencias permanentes	2.208
<b>Base contable del impuesto</b>	<b>1.011.686</b>
Diferencias temporales originadas en el ejercicio:	
Operaciones de arrendamiento financiero:	(151.984)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>859.702</b>
<b>Cuota líquida</b>	<b>296.388</b>
Retenciones y pagos a cuenta	(472.202)
<b>Impuesto sobre sociedades a pagar</b>	<b>(175.814)</b>

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:

	A corto plazo	A largo plazo
Hacienda Pública acreedora-IVA	57.112	---
Hacienda Pública acreedora-IRPF	94	---
Impuestos diferidos	---	1.908.539
	<b>57.206</b>	<b>1.908.539</b>

## 11. Ingresos y gastos

---

### 11.1 Variación de las provisiones de tráfico

La totalidad del gasto que aparece en el apartado "Variación de las provisiones de tráfico" corresponde a la regularización de saldos antiguos de clientes que la Sociedad ha considerado como pérdidas de créditos comerciales incobrables.

## **11.2 Ingresos y gastos extraordinarios**

Los resultados extraordinarios incluyen siniestros ocurridos en las instalaciones durante el ejercicio, y regularizaciones de saldos antiguos pendientes de cancelar.

## **12. Otra información**

---

### **12.1 Remuneración del Órgano de Administración**

No se han devengado sueldos, dietas ni remuneraciones de ningún tipo 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.

### **12.2 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.

### **12.3 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 ACR Auditecna S.L. por servicios prestados de auditoria y otros servicios ascendieron en el ejercicio 2004 a 4.700 Euros.

### **12.4 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:

<b>Administrador</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Porcentaje de participación</b>	<b>Cargo o función desempeñado</b>	<b>Tipo de Régimen de Actividad</b>	<b>Actividad realizada</b>
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
J.M. Lafuente	Bienes Raices, S.A.	50,00%	C. Delegado	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

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, a 24 de mayo de 2005

Javier de Zunzuncgui Valero de Bernabé

Francisco Rubio Barbera

Pedro Gallego Abesa

Joaquín Aubañell Toldrà

José María Lafuente Pérez

Josep Vallés Saura

X José Escasany Ballesteró



# **Inmofiban, S.A.**

## **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2004**

### **1. Evolución de los negocios**

Los ingresos de la Sociedad se derivan, exclusivamente, del arrendamiento de locales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell, donde se ubica el parque industrial de premontajes de SEAT.

Durante el año 2004 se ha producido una disminución del 36,96% de los ingresos en relación con los conseguidos en el año anterior. Esta disminución es debida al descenso de la ocupación de los locales arrendados, como consecuencia de la pérdida, por parte de determinados proveedores, de la condición de suministradores de materiales auxiliares de SEAT.

### **2. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio**

No se ha producido ningún hecho relevante después del cierre del ejercicio que deba ser mencionado en la Memoria de las Cuentas Anuales de 2004

### **3. Evolución previsible de la Sociedad**

Por lo que respecta al ejercicio iniciado 2005, se prevé una evolución similar a la del 2004, siendo las perspectivas de una mejora moderada de la marcha de los negocios de la Sociedad, previéndose una progresión, tanto en la cifra de ventas como en los resultados. Asimismo, no se esperan aspectos de mercado que puedan incidir negativamente sobre la actividad desarrollada.

#### **4. Actividades en materia de Investigación y Desarrollo**

La Sociedad no ha realizado en 2004 actividades de Investigación y Desarrollo.

#### **5. Adquisición de acciones propias**

La Sociedad no cuenta con acciones propias en cartera.

Barcelona, a 31 de marzo de 2005

---

Javier de Zunzunegui Valero de Bernabé      Francisco Rubio Barbera

---

Pedro Gallego Albesa

---

Joaquín Aubañell Toldrà

---

José María Lafuente Pérez

---

Josep Vallés Saura

---

José Escasañy Ballesteró