

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2010048966 26/04/2010 18:54



**INMOFIBAN, S.A.**

**Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2009**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**CNMV  
Registro de Auditorías  
Emisores  
11852

A los accionistas de INMOFIBAN, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de INMOFIBAN, S.A., o la Sociedad, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo 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.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2008 debido al registro contable de la corrección efectuada con carácter retroactivo según se indica en la nota 2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 28 de abril de 2009 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresaron una opinión con salvedades.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 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 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos en estas cuentas anuales.

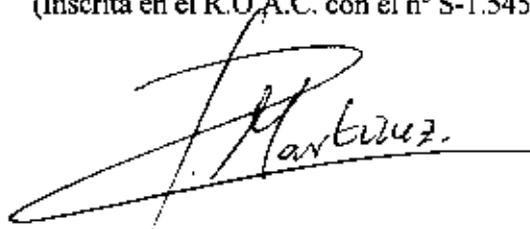
---

***Abantos Auditores y Asesores, S.L.***

*Calle Santa Engracia, 151. 28003 Madrid.*  
*Teléfono: 915 34 02 70. Fax: 915 34 04 54. Correo electrónico: consulta@abantos.es.*

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 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 2009. 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.

**ABANTOS AUDITORES Y ASESORES, S.L.**  
(Inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-1.545)



Pedro Martínez - Aizpiri  
Socio-Auditor de Cuentas

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente  
ABANTOS, AUDITORES Y  
ASESORES, S.L.

Nº 2010 Nº 01110/08837  
COPIA GRATUITA

.....  
Este informe está sujeta a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre  
.....

Madrid, 2 de febrero de 2010, excepto la nota 18 de la memoria, fechada el 12 de marzo de 2010

## ÍNDICE

- Balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009



**INMOFIBAN, S.A.**
**Balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**  
 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	NOTAS	2009	2008
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>58.101</b>	<b>69.160</b>
<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>18</b>
5. Aplicaciones informáticas.		9	18
<b>II. Inmovilizado material.</b>	<b>6</b>	<b>623</b>	<b>567</b>
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		476	505
3. Inmovilizado en curso y anticipos		147	62
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>48.828</b>	<b>50.934</b>
1. Terrenos		29.274	29.274
2. Construcciones		19.554	21.660
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>8</b>	<b>7.302</b>	<b>2.574</b>
1. Instrumentos de patrimonio		7.302	2.574
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>		<b>344</b>	<b>5.044</b>
1. Instrumentos de patrimonio	8.2.3	6	4.706
5. Otros activos financieros.	8.2.4	338	338
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>		<b>996</b>	<b>22</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.373</b>	<b>2.880</b>
<b>II. Existencias.</b>	<b>9</b>	<b>367</b>	<b>208</b>
3. Productos en curso		159	
4. Productos terminados		208	208
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	<b>8.2.1</b>	<b>791</b>	<b>1.933</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		209	864
4. Personal.		1	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.		147	927
8. Anticipos de proveedores		434	142
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>8.2.2</b>	<b>312</b>	<b>360</b>
2. Créditos a empresas.			360
3. Otros activos financieros.		312	
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	<b>8.2.2</b>	<b>510</b>	<b>10</b>
1. Instrumentos de patrimonio.		1	1
5. Otros activos financieros.		509	9
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>		<b>57</b>	<b>49</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>		<b>1.337</b>	<b>321</b>
1. Tesorería.		1.337	321
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>61.475</b>	<b>62.040</b>

**INMOFIBAN, S.A.**

**Balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**  
(Expresado en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>14.737</b>	<b>16.686</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>	<b>10</b>	<b>14.737</b>	<b>16.686</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>192</b>	<b>192</b>
1 Capital escriturado.		192	192
<b>II. Prima de emisión.</b>	<b>10.2</b>	<b>7.573</b>	<b>7.573</b>
<b>III. Reservas.</b>	<b>10.3</b>	<b>9.283</b>	<b>10.366</b>
1 Legal y estatutarias.		397	397
2 Otras reservas.		8.887	9.959
<b>V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.</b>		<b>(1.434)</b>	
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>		<b>(877)</b>	<b>(1.434)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>48.211</b>	<b>39.983</b>
<b>II Deudas a largo plazo.</b>	<b>11.1.1</b>	<b>38.559</b>	<b>32.882</b>
2. Deudas con entidades de crédito.		38.194	32.524
5. Otros pasivos financieros.	11.1.2	365	358
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido.</b>	<b>12</b>	<b>8.652</b>	<b>7.111</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.527</b>	<b>5.361</b>
<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	<b>11.1.1</b>	<b>1.060</b>	<b>3.032</b>
2. Deudas con entidades de crédito.		1.060	3.031
5. Otros pasivos financieros.			1
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>11.2.2</b>	<b>467</b>	<b>2.330</b>
1. Proveedores		125	200
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas.		—	1.102
3. Acreedores varios.		241	890
4. Personal.		—	30
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12	101	56
7. Anticipos de clientes.		—	52
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>61.475</b>	<b>62.040</b>

**INMOFIBAN, S.A.**
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

(Expresada en miles de euros)

	NOTAS	(Debe) Haber	(Debe) Haber
		2009	2008
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14.1	3.286	6.978
a) Ventas.		52	3.584
b) Prestación de servicios.		3.235	3.414
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		159	--
4. Aprovisionamientos.	14.3	(513)	(3.447)
a) Consumo de mercaderías.			(2.970)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(513)	(477)
5. Otros ingresos de explotación.	14.2	59	139
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		59	139
6. Gastos de personal.	14.4	(527)	(594)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(453)	(530)
b) Cargas sociales.		(73)	(64)
7. Otros gastos de explotación.	14.5	(1.727)	(1.750)
a) Servicios exteriores.		(1.606)	(1.411)
b) Tributos.		(122)	(339)
d) Otros gastos de gestión corriente.			(0)
8. Amortización del inmovilizado.		(651)	(571)
10. Exceso de provisiones.		64	2
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		150	757
12. Ingresos financieros.	14.6	16	98
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		16	98
b1) De empresas del grupo y asociadas.		--	61
b2) De terceros.		16	37
13. Gastos financieros.	14.7	(2.016)	(2.148)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.			(1.424)
b) Por deudas con terceros.		(2.016)	(724)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.			(134)
a) Cartera de negociación y otros.			(134)
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.			0
b) Resultado por enajenaciones y otras.			0
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>		(2.000)	(2.182)
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		(1.850)	(1.426)
17. Impuestos sobre beneficios.		973	(9)
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	12.1	(877)	(1.434)
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		--	--
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.		--	--
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>		(877)	(1.434)

**INMOFIBAN, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009****(Expresado en miles de euros)****A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

	NOTAS	2009	2008
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>12.1</b>	<b>(877)</b>	<b>(1.434)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por valoración de instrumentos financieros			
Por coberturas de flujos de efectivo			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
Efecto impositivo			
<b>Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por valoración de instrumentos financieros			
Por coberturas de flujos de efectivo			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
Efecto impositivo			
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			<b>--</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(877)</b>	<b>(1.434)</b>



**INMOFIBAN, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

(Expresado en miles de euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

	Capital Escriturado (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.2)	Reservas (Nota 10.3)	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 12.1)	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2007</b>	505	7.573	13.659	--	917	22.654
Ajustes por conversión al Nuevo PGC	--	--	--	--	--	--
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008</b>	606	7.573	13.659	--	917	22.654
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	(1.434)	(1.434)
<b>OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS</b>						
Reducciones de capital	(313)	--	--	--	--	(313)
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	--	--	2.987	--	--	2.987
Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	(252)	--	(917)	(1.169)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2008</b>	192	7.573	17.486	--	(1.434)	23.797
Ajustes por errores del ejercicio 2008	--	--	(7.111)	--	--	(7.111)
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2009</b>	192	7.573	9.283	--	(1.434)	15.614
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	(877)	(877)
<b>OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS</b>						
Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	--	(1.434)	1.434	--
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2009</b>	192	7.573	9.283	(1.434)	(877)	14.737

**INMOFIBAN, S.A.**
**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	NOTAS	2009	2008
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(1.850)	(1.434)
2. Ajustes del resultado.		2.588	2.754
a) Amortización del inmovilizado (+)		651	571
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		-	-
c) Variación de provisiones (+/-)		(64)	-
g) Ingresos financieros (-).	14.6	(16)	(99)
h) Gastos financieros (+).	14.7	2.016	2.281
3. Cambios en el capital corriente.		(3.247)	2.214
a) Existencias (+/-)	9	(159)	(208)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		701	(1.032)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(3.794)	3.469
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		-	-
f) Otros activos corrientes (+/-).		5	(15)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(1.027)	(2.182)
a) Pagos de intereses (-)	14.7	(2.016)	(2.281)
c) Cobros de intereses (+).	14.6	16	99
d) Pagos cobros por el impuesto sobre beneficios (+).		973	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(3.537)	1.351
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-).		(5.871)	(108.893)
a) Empresas del grupo y asociadas.		(4.727)	(33.979)
b) Inmovilizado intangible.	5	-	(26)
c) Inmovilizado material.	6	(82)	(751)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(85)	(68.803)
e) Otros activos financieros	8	(3)	(5.061)
g) Otros activos.		(973)	(273)
7. Cobros por desinversiones (+).		6.279	77.015
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	31.404
c) Inmovilizado material.		44	18.816
d) Inversiones inmobiliarias		1.532	26.425
e) Otros activos financieros		4.703	317
g) Otros activos.		-	251
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		408	(31.878)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(8.184)	2.878
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(8.184)	2.878
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	11	12.329	27.424
a) Emisión			
2. Deudas con entidades de crédito (+).		39.359	33.542
4. Otras deudas (+).		7.197	517
b) Devolución y amortización			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(33.689)	(5.903)
4. Otras deudas (-).		(539)	(731)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		4.145	30.002
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)</b>		<b>1.016</b>	<b>(525)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		321	846
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.337	321

## **INMOFIBAN, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

#### **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

INMOFIBAN, S.A. (en adelante, la Sociedad) 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.

#### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

##### **2.1. Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

##### **2.2. Principios contables**

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

##### **2.3. Comparación de la información**

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los datos cuantitativos de la presente memoria expresan, además de las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, las correspondientes al ejercicio anterior.

No existen motivos por el que las cifras de ambos ejercicios no puedan compararse entre sí. Excepto cuando se indica lo contrario, todas las cifras de las cuentas anuales están expresadas en miles de euros.



## 2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

### Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de los fondos de comercio y los activos intangibles con vida útil indefinida. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

### Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

Adicionalmente, la Sociedad no tiene deducciones pendientes de aplicar.

## 2.5. Corrección de errores

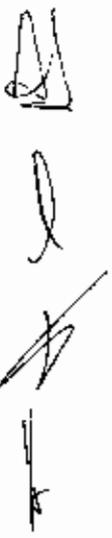
### a) Naturaleza del error y el ejercicio o ejercicios en que se produjo

En el ejercicio 2008 se realizó la fusión por absorción entre Inmofiban S.A. y Paneuropea de Desarrollos Inmobiliarios S.A. Como consecuencia de esto, la Sociedad revalorizó por un importe de 23 705 miles de euros el activo no corriente y el patrimonio neto por la diferencia entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y su valor contable de origen.

La Sociedad no consideró el impuesto diferido del efecto impositivo de la mencionada operación por un importe de 7.111 miles de euros, dando lugar a una sobrevaloración del patrimonio neto de la Sociedad por la cantidad mencionada, según informe de auditoría del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008.

Este ajuste se ha anotado contablemente en el ejercicio 2009 para reflejar el efecto impositivo.

De acuerdo con la Norma de Registro y Valoración nº 22 "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables", como consecuencia de un error en las cuentas del ejercicio anterior, se ha procedido a su corrección con carácter retroactivo y, en consecuencia, se modifican las cifras comparativas en las cuentas del ejercicio actual, que difieren de las contenidas en las cuentas



anuales aprobadas del ejercicio 2008 debido al registro contable de la corrección efectuada con carácter retroactivo según se indica en la nota 10.3 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2009, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de euros)	2009
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(877)
	<b>(877)</b>
Aplicación	
A reserva legal	
A reserva por fondo de comercio	
A reservas voluntarias	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(877)
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
	<b>(877)</b>

#### 3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de *(investigación y)* desarrollo que figuren en el activo del balance

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes

#### 4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización

aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no se amortizan y, al menos anualmente, están sujetos a un análisis de su eventual deterioro. La consideración de vida útil indefinida de estos activos se revisa anualmente.

#### Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas incluye los costes de las adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

### **4.2. Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se capitalizan en el momento en el que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada



Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	<b>Años de vida útil</b>
Aplicaciones informáticas	3 años
Otras instalaciones técnicas	6-7 años
Mobiliario	7 años
Equipos para proceso de información	4 años
Elementos de transporte	6 años
Inversiones en construcciones	50 años

#### **4.3. Inversiones inmobiliarias**

Los centros logísticos que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50 años

#### **4.4. Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

#### **4.5. Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

#### **4.6. Activos financieros**

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

##### *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en las aportaciones no dinerarias a una empresa del grupo en las que el objeto es un negocio, para las que la inversión se valora por el valor contable de los elementos que integran el negocio. En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera que el coste es el valor contable por el que estaba registrada, manteniéndose en patrimonio neto los ajustes valorativos previamente registrados hasta que la inversión se enajene o deteriore.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

### Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Incluyen los valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, con cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad financiera de conservarlos hasta su vencimiento.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.



#### **4.7. Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

##### Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuro, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

##### Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

En el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Estas pérdidas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

#### **4.8. Pasivos financieros**

##### Clasificación y valoración

##### *Débitos y partidas a pagar*

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido

##### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Quando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

#### **4.9. Existencias**

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias se valorarán por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valorarán por su coste.

El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, y se añadirán todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta, tales como transportes, aranceles de aduanas, seguros y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias.

No obstante lo anterior, podrán incluirse los intereses incorporados a los débitos con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo

El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, y todos los gastos adicionales producidos hasta que los bienes se hallan ubicados para su venta, tales como transportes, aranceles de aduanas, seguros y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias.

#### **4.10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad

#### **4.11. Provisiones**

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento

#### **4.12. Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en las combinaciones de negocios en las que se registra con cargo o abono al fondo de comercio

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes

#### **4.13. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

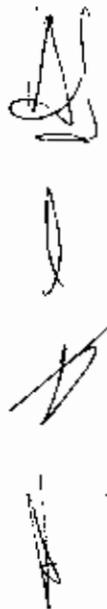
El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

#### **4.14. Ingresos y gastos**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

##### Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.



#### 4.15. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios en las que la Sociedad adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el caso en que sea negativa.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

#### 4.16. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran por el valor contable de los elementos patrimoniales que integran el negocio aportado.
- En las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio correspondiente a una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Si la operación es con otra empresa del grupo, que no es una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran según los valores contables existentes antes de la operación en las cuentas anuales individuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

### 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes a 31 de diciembre de 2009:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste			
Aplicaciones informáticas	26	0	26
	<u>26</u>	<u>0</u>	<u>26</u>
Amortización acumulada			
Aplicaciones Informáticas	(8)	(9)	(17)
	<u>(8)</u>	<u>(9)</u>	<u>(17)</u>
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>18</b>	<b>(9)</b>	<b>9</b>

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes a 31 de diciembre de 2008:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
<b>Coste</b>			
Aplicaciones informáticas	25	1	26
	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>26</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Aplicaciones informáticas	(0)	(8)	(8)
	<b>(0)</b>	<b>(8)</b>	<b>(8)</b>
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>25</b>	<b>(7)</b>	<b>18</b>

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2009 son los siguientes:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	Saldo final
<b>Coste</b>				
Instalaciones y maquinaria	70	0	0	70
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	415	4	(0,3)	419
Otro inmovilizado	56	78	(44)	90
Inmovilizado en curso y anticipos	62	85	0	147
	<b>603</b>	<b>167</b>	<b>(44)</b>	<b>726</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Instalaciones y maquinaria	(9)	(11)	-	(20)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(23)	(43)	-	(66)
Otro inmovilizado	(3)	(15)	-	(18)
	<b>(35)</b>	<b>(69)</b>	<b>-</b>	<b>(104)</b>
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>568</b>	<b>98</b>	<b>(44)</b>	<b>622</b>

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

(Miles de euros)	Saldo 31/12/2008	Corrección de errores	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final 31/12/2009
<b>Coste</b>					
Inversiones en terrenos y construcciones	56.728	(1.532)	55.196	-	55.196
	<b>56.728</b>	<b>(1.532)</b>	<b>55.196</b>		<b>55.196</b>
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcción	(5.794)		(5.794)	(575)	(6.369)
	<b>(5.794)</b>		<b>(5.794)</b>	<b>(575)</b>	<b>(6.369)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>50.934</b>	<b>(1.532)</b>	<b>49.402</b>	<b>(575)</b>	<b>48.827</b>

Las inversiones inmobiliarias que posee la compañía están formadas por naves industriales y un edificio de oficinas promovidos en dos fases por Centro Logístico Martorell S.A. y CLM-DOS S.L., actualmente propiedad de INMOFIBAN, S.A.

Situadas al Oeste del núcleo urbano de Abrera (Barcelona) y enclavado en el denominado Polígono Industrial de Sant Ermengol.

Al 31 de diciembre de 2009 el valor estimado de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad de la entidad según tasación efectuada el 20 de Julio de 2009 asciende a 49.689 miles de euros, lo que ha supuesto una minusvalía en el terreno de 1.531.000,00 euros, cuyo impuesto diferido se ha reconocido en el ejercicio por valor de 459 mil euros

Las inversiones inmobiliarias que posee la entidad son las naves ubicadas en el Polígono Industrial de la localidad de Abrera (Barcelona) cuyo destino principal es el arrendamiento a empresas.

### **7.1. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

#### **Arrendamientos operativos**

a) Importe total de cobros futuros mínimos correspondientes a arrendamientos operativos:

<b>PLAZO</b>	<b>IMPORTE (euros)</b>
Hasta 1 año	2.428.967,15
Entre 1 y 5 años	13.282.587,95
Más de 5 años	15.398.159,85
<b>TOTAL</b>	<b>31.109.714,95</b>

Se ha tenido en cuenta los incrementos por el IPC estimado del 3%.

b) Descripción general de los bienes que se encuentran arrendados:

- El Polígono Industrial consta de seis manzanas ocupadas por naves y ubicadas en dos solares que suman una superficie de 70.453,96 m2. Se encuentran arrendados entre el 70% y el 80% de su capacidad.
- Los principales arrendatarios son empresas dedicadas al sector de la automoción.

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

	2009				2008			
	Instrumentos patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total	Instrumentos patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros a LP</b>								
Participaciones en empresas del grupo	7302	--	--	7302	2574	--	--	2574
Negocios Conjuntos	--	--	6	6	--	--	4706	4706
Otros (finanzas)	--	--	338	338	--	--	338	338
<b>TOTAL</b>	<b>7.302</b>	<b>--</b>	<b>344</b>	<b>7.646</b>	<b>2.574</b>	<b>--</b>	<b>5.044</b>	<b>7.618</b>
<b>Activos financieros a C/P</b>								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	--	509	--	509	--	9	--	9
Préstamos y partidas a cobrar	--	--	791	791	--	--	1933	1933
Activos disponibles para la venta	1	--	--	1	1	--	--	1
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	--	--	1337	1337	--	--	321	321
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	--	--	312	312	--	--	360	360
<b>TOTAL</b>	<b>--</b>	<b>509</b>	<b>2.440</b>	<b>2950</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>2.614</b>	<b>2924</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.303</b>	<b>509</b>	<b>2.784</b>	<b>10.696</b>	<b>2.575</b>	<b>9</b>	<b>7.658</b>	<b>10.242</b>

### 8.1. Activos financieros a largo plazo

#### 8.1.1. Instrumentos de Patrimonio

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2009	2008
<i>Activos financieros a largo plazo</i>		
Participación lp con Emp. grupo	7.302	2.574
<b>TOTAL</b>	<b>7.302</b>	<b>2.574</b>

La variación del ejercicio se debe a la ampliación de capital de la sociedad vinculada Promogedesa, S.A, a la que acude Inmofiban con una aportación no dineraria de 4.700 miles de euros. La participación total a 31 de diciembre de 2009 asciende a 7.274 miles de euros.

El resto se corresponde con la participación del 100% de la empresa INMOFIBAN SERVICIOS, S.A. creada el 5 de marzo de 2009 y compuesta por 3.100 acciones de un euro de nominal cada una. Inicialmente se creó como una sociedad limitada, y tras su transformación a Sociedad Anónima el 25 de Octubre de 2009 pasa a tener un capital de 100.000 acciones de un euro de nominal cada una, suscritas al 100% por Inmofiban y desembolsadas al 25%, con lo que la participación total a 31 de diciembre de 2009 pasa a ser 27 325,00 euros.

### 8.1.2. Créditos derivados y otros

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2009	2008
Negocios conjuntos	6	4.706
TOTAL	6	4.706

La variación del ejercicio 2009 corresponde a la aportación no dineraria del contrato de cesión que mantenía con Promogedesa Villaviciosa, S.A por 4.700 miles de euros, para acudir a la ampliación de capital de la sociedad vinculada Promogedesa S.A., suscribiendo 47 000 acciones de 100 euros de nominal cada una. Con esta aportación pasa a formar a participar en el patrimonio neto de Promogedesa S.A. con 7 274 miles de euros (Nota 8.1.1)

La composición del epígrafe "Otros" es el siguiente.

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2009	2008
Fianzas	288	288
Depositos constituidos largo plazo	50	50
	338	338

El importe de 288 miles de euros corresponde a fianzas constituidas sobre los locales arrendados del Polígono Industrial de Abrera. Ver detalle en Nota 11.1.2.

El importe de 50 miles de euros corresponde a la fianza del Edificio Torre Espacio.

### 8.2. Activos financieros a corto plazo

#### 8.2.1. Valores representativos de deuda

El coste amortizado y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2009 son los siguientes:

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2009	2008
Inversión mantenida hasta el vencimiento	509	9
TOTAL	509	9

El detalle de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento a 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el que se muestra a continuación:

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2009	2008
Depósitos a corto plazo	459	9
Imposiciones a corto plazo	50	-
TOTAL	509	9

La composición del saldo del primer epígrafe se compone de un depósito de 459 mil euros, de los cuales 9 mil euros se constituyeron con Cajamar como cuota de socio, y los restantes 450 mil euros se han constituido según contrato de pignorción de acciones de fecha 1 de julio de 2.009.

### 8.2.2. Préstamos y partidas a cobrar

#### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

(Miles de euros)	2009	2008
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	209	864
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 12)	147	927
Anticipos proveedores y otros	435	142
	<b>791</b>	<b>1.933</b>

### 8.2.3. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

(Miles de euros)	2009	2008
Caja	3	7
Bancos	1.334	313
<b>TOTAL</b>	<b>1.337</b>	<b>321</b>

### 8.2.4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Se ha compensado los saldos con las vinculadas Promogedesa y Promogedesa Villaviciosa, por lo que no existe ningún crédito ni débito con las mencionadas entidades a 31 de diciembre de 2009.

Además durante este ejercicio se han generado 312 miles de euros de cuentas corrientes con empresas vinculadas, debido sobre todo a la necesidad de liquidez por nueva creación de INMOFIBAN SERVICIOS, S.A.U.

## 9. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2009 no existían compromisos firmes de compra de materias primas ni compromisos firmes de venta de productos terminados.

El detalle de existencias lo desglosamos a continuación:

(Miles de euros)	2009	2008
Productos en curso	159	
Productos terminados	208	208
	<b>367</b>	<b>208</b>

En productos terminados se encuentra el loft de la promoción de Cronos, el cual está en gestiones para su venta.

En productos en curso está la concesión de Sevilla, la cual no se ha pasado a "terminados" puesto que la concesión está en trámites para su inscripción.

## **10. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS**

### **10.1. Capital escriturado**

El capital suscrito de la empresa al 31 de diciembre de 2009 está representado por 125.556 acciones de 1,53 euros nominales, totalmente suscritas, desembolsadas y liberadas.

Las acciones cotizan en la Bolsa de Barcelona, siendo el último cambio de 91 95 euros por acción, que corresponde a la última cotización del segundo semestre del ejercicio 2009. Todas las acciones son de una misma clase y confieren los mismos derechos a los accionistas

### **10.2. 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.

### **10.3. Reservas**

#### **Reserva Legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Al cierre del periodo la reserva legal se encuentra totalmente dotada.

#### **Reserva Voluntaria**

En el ejercicio 2009 se ha producido una reducción de las reservas voluntarias debido al ajuste a valor razonable de los activos de la Sociedad según tasación de 20 de julio de 2009, y a un ajuste también a valor razonable devengado en el año 2008 anotado contablemente en el año 2009.  
Ver Nota 2.5 y Nota 7

Las reservas voluntarias son de libre disposición.



## 11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

(miles de euros)	2009			2008		
	Deudas entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas entidades de crédito	Derivados y otros	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>						
Deudas a largo plazo con entidades crédito	38.194		38.194	32.524	--	32.524
Otras deudas	--	365	365	--	358	358
<b>TOTAL</b>	<b>38.194</b>	<b>365</b>	<b>38.559</b>	<b>32.524</b>	<b>358</b>	<b>32.882</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>						
Deudas a corto plazo con entidades crédito	1.060	--	1.060	2.991	--	2.991
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	--	467	467	--	2.329	2.329
Provisiones a corto plazo	--	--	--	--	15	15
Otras deudas a corto plazo	--	--	--	--	41	41
<b>TOTAL</b>	<b>1.060</b>	<b>467</b>	<b>1.527</b>	<b>2.991</b>	<b>2.386</b>	<b>5.376</b>
<b>TOTAL</b>	<b>39.254</b>	<b>832</b>	<b>40.086</b>	<b>35.515</b>	<b>2.743</b>	<b>38.243</b>

### 11.1. Pasivos financieros no corrientes

#### Deudas a largo plazo con entidades de crédito.

El detalle de las deudas clasificado por vencimiento y entidad de crédito:

(miles de euros)	Tipo Int. medio	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de Cinco	TOTAL
Prést. Caja Castilla la Mancha (Abrera)	Euribor +1,5		647	2078	2078	2078	30261	37.341
Préstamo Caja Mar 5217	5%	66	69	73	45			253
Préstamo Cajamar 5712	5%	188	197	207	108			700
Prést. Cajamar (Edificio Cronos)	3,25%	4	4	4	4	5	116	137
Volkswagen Financial Services	8%	9	21					30
BMW Financial Services	7 %	33						33
Crédito BSCH	4,75%	390						390
Préstamo Caixa Tarragona	8%	151						151
Inter. Devengados no vencidos CCM		218						218
<b>TOTAL</b>		<b>1060</b>	<b>1138</b>	<b>2363</b>	<b>2235</b>	<b>2083</b>	<b>30376</b>	<b>39.254</b>

## Otras deudas

Este epígrafe esta compuesto por las fianzas que posee la entidad a 31 de diciembre de 2009 cuyo detalle es el siguiente.

(Miles de euros)	2009	2008
Fianza nave 1.1	32	32
Fianza nave 2 1	9	9
Fianza nave 2.2	9	9
Fianza nave 2.3	16	16
Fianza nave 2 4	8	8
Fianza nave 2.5	22	22
Fianza nave 3.1	49	49
Fianza nave 3.2	36	36
Fianza nave 3.3	13	13
Fianza nave 4.5	46	46
Fianza nave 5.2 / 5.2 / 5.3 / 5.4	48	48
	<b>283</b>	<b>298</b>
Fianzas retenidas	77	70
<b>TOTAL FIANZAS</b>	<b>360</b>	<b>368</b>

## 11.2. Pasivos financieros corrientes

### Deudas a corto plazo con entidades de crédito.

El detalle de la deuda a corto plazo clasificado por entidades bancarias se encuentra especificado en la nota 11.1.1 "Deudas a largo plazo con entidades de crédito"

### Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

(Miles de euros)	2009	2008
Proveedores	125	199
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	--	1.102
Acreedores varios	241	890
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	--	30
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	101	56
Anticipos de clientes	--	52
	<b>467</b>	<b>2.329</b>

## 12. SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la

Sociedad, o por las operaciones efectuadas hasta su fusión en 2008 con INMOFIBAN, S.A., por la sociedad Paneuropea Desarrollos Inmobiliarios, S.A

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Activo por impuesto diferido	996	22
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 8.1)	147	927
Retenciones y pagos a cuenta	-	146
IVA	147	781
	<b>1.143</b>	<b>949</b>
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	<b>(6.652)</b>	
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9.2.1)	<b>(101)</b>	<b>(56)</b>
IRPF	(93)	(52)
Seguridad Social	(8)	(4)
	<b>(6.753)</b>	<b>(56)</b>

### 12.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Total</b>
Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas	-	-	(1850)
Ajustes positivos Impuesto beneficios			973
			<b>(877)</b>
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	(877)
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(877)</b>

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver es el siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2009</b>
Impuesto corriente	-
Retenciones	(1)
Pagos a cuenta	-
<b>Impuesto sobre Sociedades a devolver</b>	<b>(1)</b>

### 13. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES.

La sociedad tiene concedidos los siguientes avales y garantías:

Tipo	Entidad	Riesgo	Miles de Euros	Beneficiario
Aval	Cajamar	Arrendamiento	199	Torre Espacio Castellana, SA
Aval	Cajamar	Obras públicas Edificio Cronos	9	Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid

### 14. INGRESOS Y GASTOS

#### 14.1. Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2009, la distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde íntegramente a facturación efectuada a clientes nacionales, con la siguiente clasificación:

(Miles de euros)	2009	2008
Importe neto cifra de negocios:		
Ingresos por arrendamientos locales Polígono Abrera (Barcelona)	3.235	3.414
Ingresos por venta locales Edificio Cronos Madrid	52	3.564
	<b>3.286</b>	<b>6.978</b>

#### 14.2. Otros Ingresos

El detalle de otros ingresos de la explotación es el siguiente:

(Miles de euros)	2009	2008
Otros Ingresos	59	140
	<b>59</b>	<b>140</b>

El importe por 59 mil euros corresponde a un ingreso por indemnización de operaciones de seguro percibido reparaciones en el parque industrial.

#### 14.3. Consumos de materias primas y otras materias consumibles

El detalle de consumos de materias primas y otras materias consumibles es el siguiente:

(Miles de euros)	2009	2008
Compras de mercaderías	-	-
Compras de materias primas y otras materias consumibles	-	-
Trabajos realizados por otras empresas	513	478
Variación de materias primas y otros aprovisionamientos		2.970
	<b>513</b>	<b>3.448</b>

#### 14.4. Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Miles de euros)	2009	2008
Seguridad social	70	63
Indemnizaciones	3	11
Sueldos, salarios y asimilados	453	519
	<b>527</b>	<b>593</b>

No existen dotaciones para fondos de pensiones.

#### 14.5. Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente

(Miles de euros)	2009	2008
Arrendamientos	347	72
Reparaciones y conservación	22	69
Servicios profesionales independientes	886	992
Primas de seguros	66	45
Servicios bancarios	22	93
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	42	31
Suministros	122	37
Otros servicios	99	79
Otros Tributos	122	339
	<b>1.728</b>	<b>1.750</b>

#### 14.6. Ingresos financieros

(Miles de euros)	2009	2008
Intereses crédito emp.grupo	1	61
Otros Ingresos financieros	14	37
	<b>16</b>	<b>98</b>

#### 14.7. Gastos financieros

(Miles de euros)	2009	2008
Intereses por deudas a terceros		2132
Préstamos y créditos con entidades de créditos	1.986	6
Otros gastos financieros	29	133
	<b>2.016</b>	<b>2.271</b>

#### 15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2009, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Promogedesa, S.A.	Empresa asociadas
Promogedesa Villaviciosa, S.A.U.	Empresa asociadas
Inmofiban Servicios S.A.U.	Empresa del grupo
Inmofiban Servicios Valencia S.A.	Empresa del grupo
Antonio Herrero Castillo	Consejeros
Sergio Martínez Herrero	Consejeros

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal

de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

### 15.1. Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Miles de euros)	Sociedad dominante del grupo	
	2009	2008
Cuenta corriente Empresas vinculadas (grupo y asociadas)	312	
Crédito Promogedesa, SA	0	1.102
	<b>312</b>	<b>1.102</b>

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes

(Miles de euros)	Sociedad dominante del grupo	
	2009	2008
Ventas	52	764
Servicios exteriores	1.152	4.700
Ingresos financieros - Intereses		61
	<b>1.167</b>	<b>5.525</b>

La retribución de los Administradores aprobada para el ejercicio 2008 se hizo efectiva en el ejercicio 2009 en un solo pago y ascendió a un total de 67.500 euros.

Durante el ejercicio 2009 se ha mantenido la política de retribuciones a los miembros del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

A 31 de diciembre de 2009 no existen anticipos a miembros del Consejo de Administración.



Los administradores han comunicado a la Sociedad que no poseen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Adicionalmente, los Administradores han confirmado que no ejercen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad ni realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, excepto las correspondientes a las siguientes empresas:

NOMBRE	ACTIVIDAD	PARTICIPACIÓN	SOCIEDAD	Cargo
D. Sergio Martínez Herrero	Inmobiliaria	50%	Datapublic	Administrador
D. Sergio Martínez Herrero	Inmobiliaria	-	Inmofiban	Consejero D
D. Sergio Martínez Herrero	Inmobiliaria	-	Promogedesa Villaviciosa	Consejero D
D. Sergio Martínez Herrero	Inmobiliaria	25%	King Sturge S.L.	
D. Sergio Martínez Herrero	Inmobiliaria	60%	Urbamaxi	Consejero
D. Sergio Martínez Herrero	Inmobiliaria	-	Caucaso Investment S.L.	Administrador
D. Sergio Martínez Herrero	Inmobiliaria	99%	Operaciones Activas S.L.	Administrador
D. Sergio Martínez Herrero	Inmobiliaria	16%	Herland Gestora Empresarial	Administrador
D. Antonio Herrero Castillo	Inmobiliaria	90%	Herland Patrimonios	Administrador
D. Antonio Herrero Castillo	Inmobiliaria	-	Datapublic	Administrador
D. Antonio Herrero Castillo	Inmobiliaria	-	Inmofiban	Consejero D
D. Antonio Herrero Castillo	Inmobiliaria	-	Promogedesa Villaviciosa	Consejero D
D. Antonio Herrero Castillo	Inmobiliaria	-	Urbamaxi	Consejero
D. Antonio Herrero Castillo	Inmobiliaria	36%	Herland Gestora Empresarial	Administrador
D. Antonio Herrero Castillo	Inmobiliaria	10%	Herland Servicios Inmobil.	Administrador

## 16. OTRA INFORMACIÓN

### 16.1. Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Altos directivos	2	0	2	2
Ingenieros y técnicos	2	1	3	3
Administrativos	2	2	4	4
	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

### 16.2. Información sobre medioambiente

No se han producido inversiones ni gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente. Del mismo modo la Sociedad no incurre en gastos medioambientales susceptibles de ser cubiertos mediante provisión.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar provisión alguna en tal sentido

### 16.3. Remuneración de los auditores

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 ascienden a 9,35 miles de euros.

## 17. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Departamento Financiero y de Administración, habiendo sido aprobadas por los Miembros del consejo de Administración. En base a estas políticas, el Departamento Comercial de la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

### 17.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

(Miles de euros)	2009	2008
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8.1)	7.302	2.574
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2.3)	344	5.044
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8.2.1)	791	1.949
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8.2.2)	312	361
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2.2)	510	10
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.337	320
	<b>10.596</b>	<b>10.690</b>

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades operativas y por las actividades de inversión.

#### Actividades operativas

El Departamento Comercial y el Departamento Financiero establecen límites de crédito para cada uno de los clientes, los cuales se fijan en base a la experiencia histórica, datos actuales del cliente y situación del mercado. Todos los clientes de la Sociedad tienen constituidas fianzas o depósitos que cubrirían cualquier contingencia a corto plazo que puedan producirse.

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por fecha de antigüedad de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

(Miles de euros)	Por operaciones continuadas (Nota 9.1)
No vencidos	791
Vencidos pero no dudosos	
Menos de 30 días	
Entre 30 y 60 días	
Entre 60 y 90 días	
Entre 90 días y 120 días	
Más de 120 días	
Total	<b>791</b>

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Departamento Financiero. Si no se llega a ningún acuerdo las cuentas vencidas se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

### Actividades de inversión

La política de la Sociedad es realizar inversiones después de su minucioso análisis por el departamento comercial y financiero.

#### **17.2. Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

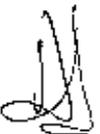
#### Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

El detalle de la financiación neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés, una vez consideradas las coberturas se detalla en la Nota 11.1.1

#### **17.3. Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias. (Ver detalle en Nota 11.1.1)



En Madrid, a 25 de enero de 2010 (excepto la nota 18 de la memoria formulada el 12 de marzo de 2010)

MARTINEZ HERRERO, SERGIO c  
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO  
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL i  
en calidad de Consejero

DEL CUADRO FUEYO, DIEGO  
en calidad de Secretario Consejero

## **18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde la fecha de cierre y hasta la fecha actual, se han producido los siguientes hechos económicos financieros que por su importancia manifestamos:

- Con fecha 11 de marzo, y efecto a 12 de marzo de 2010, se adoptan por la Bolsa de Barcelona los acuerdos pertinentes para ejecutar el "split de acciones" acordado por la Junta General de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2009, y elevado a público mediante escritura de 29 de enero de 2010, consistentes en dar de baja de la negociación las 125.556 acciones de 1,53 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, representadas mediante anotaciones en cuenta, que han sido canjeadas por 1.255.560 acciones admitidas a cotización pública, de 0,153 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, todas las cuales otorgan a sus poseedores iguales derechos políticos y económicos, emitidas en sustitución de las anteriores en la proporción de 10 (diez) nuevas por 1(una) en circulación.

Tras esta operación, el valor nominal de cada acción pasa a ser de 0,153 euros, y la cotización de las acciones de INMOFIBAN S.A. en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona al día siguiente de ejecutarse el split de acciones es de 9,195 euros por acción.

En Madrid, a 12 de marzo 2010

MARTINEZ HERRERO, SERGIO  
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO  
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL  
en calidad de Consejero

DEL CUADRO FUEYO, DIEGO  
en calidad de Secretario Consejero

## **INMOFIBAN, S.A.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

#### **1. Evolución de los negocios:**

Los principales ingresos de la Sociedad se derivan del arrendamiento de naves industriales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell de Abrera (Barcelona).

Los ingresos por alquileres durante el 2009 han sido muy similares a los obtenidos en el año 2008. La Sociedad espera que en los próximos meses los niveles de ocupación de las naves sean superiores como consecuencia de la actividad comercial que se está desarrollando en la zona. Además la previsión del incremento de producción de la SEAT para el 2010 actuará como externalidad positiva para los niveles de ocupación de las naves que regresarán previsiblemente a los de plena ocupación para el segundo semestre del 2010.

Durante el ejercicio 2009 se han facturado a empresas del grupo 652 miles de euros en concepto de gestión y asesoramiento.

Al 31 de diciembre de 2009 los resultados negativos ascienden a 0,8 millones de euros. Lo que confirma la mejora del resultado con respecto al año anterior reduciendo las pérdidas a casi la mitad de las registradas en el año 2008. Esto ha sido debido principalmente al férreo control de costes operativos y a la optimización de procedimientos internos. Significativo ha sido igualmente la importante contracción de los gastos financieros.

Con fecha 20 de enero de 2009 la Junta General de la sociedad aprobó la fusión entre INMOFIBAN, S.A. y PROMOGEDESA VILLAVICIOSA, S.A.U. y PROMOGEDESA, S.A por absorción por parte de INMOFIBAN, S.A. de las anteriores, con efectos retroactivos al 1 de enero de 2009. Con fecha 1 de abril INMOFIBAN recibe la comunicación de la no aprobación de la fusión por parte de la Junta General de Accionistas de PROMOGEDESA S.A y PROMOGEDESA VILLAVICIOSA S.A.U. quedando la fusión sin efecto.

La sociedad ha constituido el 4 de marzo de 2009 la mercantil Inmofiban Servicios S.A. con un capital de 3.100 euros, suscrito y desembolsado en su totalidad.

A fecha 19 de octubre de 2009 se ha realizado una ampliación de capital de 96.900 euros suscrita y desembolsada, con lo que el capital social de Inmofiban Servicios S.A. queda formalizado por un total de 100.000 euros. Las previsiones de facturación que figuran en el Plan de Negocio para esta sociedad en el 2010 son de 1,8 millones de euros.

Con fecha 21 de octubre de 2009, Inmofiban S.A. adquiere 47.000 acciones de Promogedesa S.A. mediante aportación no dineraria.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmofiban, S.A. celebrada el 29 de junio de 2009 aprobó por unanimidad poner a la venta los inmuebles propiedad de la compañía, sitos en Abrera, a precio de mercado.

Con fecha 17 de diciembre de 2009 se aprueba por Junta General la reducción del valor nominal de las acciones de la Sociedad, por desdoblamiento del número de acciones en circulación a razón de 10 (diez) acciones nuevas por cada acción antigua, sin alteración de la cifra de capital social.

Con fecha 17 de noviembre de 2009 se acuerda por Junta General el nombramiento de D. Ángel Moreda Blanco como nuevo Consejero de INMOFIBAN S.A. y Presidente del Comité de Auditoría.

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

Con fecha 12 de marzo de 2010 se adoptan por la Bolsa de Barcelona los acuerdos pertinentes para ejecutar el "split de acciones" acordado por la Junta General de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2009 y elevado a público mediante escritura de 29 de enero de 2010, consistentes en dar de baja de la negociación de 125.556 acciones de 1,53 euros de valor nominal cada una, canjeándolos por 1 255.560 acciones de 0,153 euros de valor nominal cada una, emitidas en sustitución de las anteriores en la proporción de 10 (diez) nuevas por 1(una) en circulación.

Tras esta operación, el valor nominal de cada acción pasa a ser de 0,153 euros, y la cotización de las acciones de INMOFIBAN S.A. en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona al día siguiente de ejecutarse el split de acciones es de 9,195 euros por acción.

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

Por lo que respecta al ejercicio iniciado 2010, se prevé una evolución similar a la del 2009, siendo las perspectivas de una mejora moderada de la marcha de los negocios de la Sociedad, previéndose una progresión en la cifra de ventas y esperando un aumento en el resultado debido a la disminución de los gastos derivados de la fusión mencionada anteriormente. Asimismo, no se esperan aspectos de mercado que puedan incidir negativamente sobre la actividad desarrollada.

## **4. Información relativa al artículo 116 bis de la Ley de Mercado de Valores**

Durante el ejercicio no se han realizado acuerdos significativos que no se hayan mencionado en la Memoria de las Cuentas Anuales de 2009, ni existen restricciones a la transmisibilidad de valores o al derecho de voto.

En Madrid, a 12 de marzo 2010

MARTINEZ HERRERO, SERGIO  
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO  
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL  
en calidad de Consejero

DEL CUADRO FUEYO, DIEGO  
en calidad de Secretario Consejero

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE  
LA SOCIEDAD INMOFIBAN, S.A.**

Madrid, a 25 de enero de 2010

**Declaración de responsabilidad de los Administradores a efectos de los dispuesto en el artículo 8.1.b) del Real Decreto 1362/2007, 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.**

El Consejo de Administración de Inmofiban, S.A declara que las cuentas anuales del ejercicio cerrado de 31 de diciembre de 2009 de la Sociedad han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Inmofiban, S.A.

**EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**Vº Bº EL PRESIDENTE**

**D. Sergio Martínez Herrero**

**D. Antonio Herrero Castillo**

**Vocal**

**D. Diego del Cuadro Fuego**

**Secretario Consejero**

**D. Ángel Moreda Blanco**

**Vocal**