

INMOFIBAN, S.A.

**Cuentas Anuales, Informe de Auditoría e Informe de
gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2010**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de INMOFIBAN, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOFIBAN, S.A., en adelante la sociedad, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, 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. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 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 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 18 de la memoria adjunta, en la que se menciona que, según lo establecido en el artículo 5 punto 3 de la Ley Concursal, el 25 de febrero de 2011, PROMOGEDESA, S.A., compañía participada en, aproximadamente, un 24% por la Sociedad, y su filial al 100% PROMOGEDESA VILLAVICIOSA, S.A., han presentado ante los juzgados mercantiles de Madrid comunicación de inicio del plazo de tres meses que fija dicha ley en relación a la obtención de adhesiones a una propuesta anticipada de convenio. En el balance de situación adjunto, el valor de coste de la participación asciende a 7.274 miles de euros, de los que se encuentran provisionados 3.888 miles de euros. La Sociedad no ha considerado conveniente dotar una mayor provisión como consecuencia de la existencia de tasaciones de terceros que valoran los activos de PROMOGEDESA, S.A. y PROMOGEDESA VILLAVICIOSA, S.A. por importes superiores a los registrados en contabilidad.

Asimismo, y sin afectar tampoco a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 12 de la memoria adjunta, en la que se menciona que la Sociedad tiene contabilizado un crédito fiscal por un importe de 3.065 miles de euros. La recuperación de dicho activo depende de la capacidad de la Sociedad para generar los beneficios suficientes para compensar las pérdidas en los quince ejercicios siguientes a aquel en que se generaron.

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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 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 2010. 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



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

Año 2011 Nº 01/11/00866

COPIA GRATUITA

Este informe es válido para el ejercicio 2010
de conformidad con el artículo 44.2º de la Ley 18/2003 de 4 de mayo de 2003

Madrid, 4 de febrero de 2011, excepto la nota 18 de la memoria, fechada el 30 de marzo de 2011

ÍNDICE

- Balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Informe de gestión e informe de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

INMOFIBAN, S.A.

Balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	NOTAS	2010	2009
A) ACTIVO NO CORRIENTE		55.869	58.101
I. Inmovilizado intangible.	5	1	9
5. Aplicaciones informáticas.		1	9
II. Inmovilizado material.	6	514	623
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		454	476
3. Inmovilizado en curso y anticipos		60	147
III. Inversiones inmobiliarias	7	48.492	48.828
1. Terrenos		27.742	29.274
2. Construcciones		20.749	19.554
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	8	3.491	7.302
1. Instrumentos de patrimonio		3.491	7.302
V. Inversiones financieras a largo plazo.		306	344
1. Instrumentos de patrimonio	8.2.3	6	6
5. Otros activos financieros.	8.2.4	300	338
VI. Activos por impuesto diferido		3.065	996
B) ACTIVO CORRIENTE		2.756	3.373
II. Existencias.	9	901	367
3. Productos en curso		694	159
4. Productos terminados		208	208
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	8.2.1	532	791
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		135	209
4. Personal.		2	1
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.		55	147
8. Anticipos de proveedores		340	434
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	8.2.2	159	312
2. Créditos a empresas.		1	--
3. Otros activos financieros.		159	312
V. Inversiones financieras a corto plazo.	8.2.2	657	510
1. Instrumentos de patrimonio.		--	1
5. Otros activos financieros.		657	509
VI. Periodificaciones a corto plazo.		47	57
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		460	1.337
1. Tesorería.		460	1.337
TOTAL ACTIVO (A + B)		58.625	61.475

INMOFIBAN, S.A.**Balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010****(Expresado en miles de euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2010	2009
A) PATRIMONIO NETO		9.903	14.737
A-1) Fondos propios.	10	9.903	14.737
I. Capital.		768	192
1. Capital escriturado.		768	192
II. Prima de emisión.	10.2	7.573	7.573
III. Reservas.	10.3	8.700	9.283
1. Legal y estatutarias.		397	397
2. Otras reservas.		8.304	8.887
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.		(2.311)	(1.434)
VII. Resultado del ejercicio.		(4.828)	(877)
B) PASIVO NO CORRIENTE		46.419	45.211
II Deudas a largo plazo.	11.1.1	39.767	38.559
2. Deudas con entidades de crédito.		39.390	38.194
5. Otros pasivos financieros.	11.1.2	377	365
IV. Pasivos por impuesto diferido.	12	6.652	6.652
C) PASIVO CORRIENTE		2.304	1.527
III. Deudas a corto plazo.	11.1.1	1.712	1.060
2. Deudas con entidades de crédito.		1.712	1.060
5. Otros pasivos financieros.			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		47	--
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	11.2.2	545	467
1. Proveedores		81	125
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas.		--	--
3. Acreedores varios.		317	241
4. Personal.		--	--
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12	120	101
7. Anticipos de clientes.		27	--
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		58.625	61.475

INMOFIBAN, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
(Expresada en miles de euros)

	NOTAS	(Debe)	(Debe)
		Haber	Haber
		2010	2009
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14.1	2.735	3.286
a) Ventas.			52
b) Prestación de servicios.		2.735	3.235
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		535	159
4. Aprovisionamientos.	14.3	(933)	(513)
a) Consumo de mercaderías.			
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(933)	(513)
5. Otros ingresos de explotación.	14.2	19	59
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		19	59
6. Gastos de personal.	14.4	(609)	(527)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(521)	(453)
b) Cargas sociales.		(88)	(73)
7. Otros gastos de explotación.	14.5	(2.085)	(1.727)
a) Servicios exteriores.		(1.882)	(1.606)
b) Tributos.		(119)	(122)
d) Otros gastos de gestión corriente.		(84)	
8. Amortización del inmovilizado.		(604)	(651)
10. Exceso de provisiones.			64
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		(3)	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		(945)	150
12. Ingresos financieros.	14.6		16
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.			16
b1) De empresas del grupo y asociadas.			--
b2) De terceros.		5	16
13. Gastos financieros.	14.7		(2.016)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.			
b) Por deudas con terceros.		(2.068)	(2.016)
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.			
a) Cartera de negociación y otros.			
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.			
b) Resultado por enajenaciones y otras.		(3.888)	--
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)		(5.951)	(2.000)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		(6.897)	(1.850)
17. Impuestos sobre beneficios.		2.069	973
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	12.1	(4.828)	(877)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		--	--
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.		--	--
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		(4.828)	(877)

INMOFIBAN, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

(Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

	NOTAS	2010	2009
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	12.1	(4.828)	(877)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		--	--
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	12.1	(4.828)	(877)

INMOFIBAN, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
(Expresado en miles de euros)**

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

	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
SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	505	7.573	13.659		917		22.654
Ajustes por conversión al Nuevo PGC	--	--	--		--		--
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	505	7.573	13.659		917		22.654
Total ingresos y gastos reconocidos.					(1.434)		(1.434)
OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS							
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)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2008	192	7.573	17.466		(1.434)		23.797
Ajustes por errores del ejercicio 2008			(7.111)				(7.111)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2009	192	7.573	9.283		(1.434)		15.614
Total ingresos y gastos reconocidos.					(877)		(877)
OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS							
Otras variaciones del patrimonio neto				(1.434)	1.434		--
SALDO, FINAL DEL AÑO 2009	192	7.573	9.283	(1.434)	(877)		14.737
Ajustes por errores del ejercicio 2009							
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2010	192	7.573	9.283	(1.434)	(877)		14.737
Total ingresos y gastos reconocidos.					(4.828)		(4.828)
OPERACIONES CON SOCIOS O PROPIETARIOS							
Otras variaciones del patrimonio neto	576		(583)	(877)	877		(7)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2010	768	7.573	8.700	(2.311)	(4.828)		9.903

INMOFIBAN, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	NOTAS	2010	2009
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.8874)	
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(6.897)	(1.850)
2. Ajustes del resultado.		6.556	2.588
a) Amortización del inmovilizado (+).		604	651
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		3.888	
c) Variación de provisiones (+/-).			(64)
f) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-).			
g) Ingresos financieros (-).	14.6	(5)	(16)
h) Gastos financieros (+).	14.7	2.068	2.016
3. Cambios en el capital corriente.		517	(3.247)
a) Existencias (+/-)	9	(438)	(159)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		394	701
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		560	(3.794)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).			
f) Otros activos corrientes (+/-).			5
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(2.063)	(1.027)
a) Pagos de intereses (-).	14.7	(2.068)	(2.016)
c) Cobros de intereses (+).	14.6	5	16
d) Pagos cobros por el impuesto sobre beneficios (+).			973
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(1.887)	(3.537)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(191)	
6. Pagos por inversiones (-).		(361)	(5.871)
a) Empresas del grupo y asociadas.		(77)	(4.727)
b) Inmovilizado intangible.	5		
c) Inmovilizado material.	6	(276)	(82)
d) Inversiones inmobiliarias.	7		(85)
e) Otros activos financieros	8	(8)	(3)
g) Otros activos.			(973)
7. Cobros por desinversiones (+).		171	6.279
a) Empresas del grupo y asociadas.			
c) Inmovilizado material.		124	44
d) Inversiones inmobiliarias.			1.532
e) Otros activos financieros.		46	4.703
g) Otros activos.			--
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(191)	408
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.201	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(7)	(8.184)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (-).		(7)	(8.184)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	11	1.208	12.329
a) Emisión			
2. Deudas con entidades de crédito (+).		1.692	39.359
4. Otras deudas (+).		99	7.197
b) Devolución y amortización			
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(496)	(33.689)
4. Otras deudas (-).		(87)	(539)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		1.201	4.145
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- A+/-B+/-C+/- D)		(877)	1.016
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.337	321
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		460	1.337

INMOFIBAN, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

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.

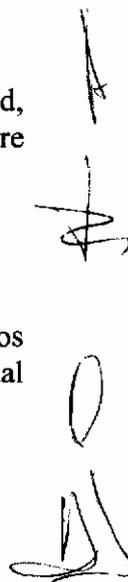
2.2. Principios contables

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 2010, 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.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a vertical line with 'A' below it, a signature below that, and another signature at the bottom.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2010, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(4.828)	(877)
	(4.828)	(877)
Aplicación		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.828)	(877)
	(4.828)	(877)

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:

	Años de vida útil
Aplicaciones informáticas	4 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 titulizaciones 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.

Cuando 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 2010:

(Miles de euros)	31/12/2008	Altas y dotaciones	31/12/2009	Altas y dotaciones	31/12/2010
Coste					
Aplicaciones informáticas	26	--	26	--	26
	26	--	26	--	26
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	(8)	(9)	(17)	(8)	(25)
	(8)	(9)	(17)	(8)	(25)
Correcciones valorativas por deterioro	--	--	--	--	--
Valor neto contable	18	(9)	9	(8)	1

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2010 son los siguientes:

(Miles de euros)	31/12/2008	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	31/12/2009	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	31/12/2010
Coste							
Instalaciones y maquinaria	70	--	--	70	--	--	70
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	415	4	(0)	419	--	--	419
Otro inmovilizado	56	78	(44)	91	80	(38)	133
Inmovilizado en curso y anticipos	62	86	--	148	--	(87)	60
Total coste	603	168	(44)	727	80	(124)	682

Amortización acumulada							
Instalaciones y maquinaria	(9)	(11)	--	(20)	(12)	--	(32)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(23)	(43)	--	(66)	(43)	(11)	(98)
Otro inmovilizado	(3)	(15)	--	(18)	(20)	--	(38)
Total amortización acumulada	(35)	(69)	--	(104)	(75)	(11)	(168)
Correcciones valorativas por deterioro							
	--	--	--	--	--	--	--
Valor neto contable	568	99	(44)	623	5	(136)	514

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	31/12/2009	Altas y dotaciones	Bajas	31/12/2010
Coste								
Inversiones en terrenos y construcciones	56.728	(1.532)	55.196	--	55.196	186	--	55.382
	56.728	(1.532)	55.196	--	55.196	186	--	55.382
Amortización acumulada								
Construcción	(5.794)	--	(5.794)	(574)	(6.368)	(550)	28	(6.890)
	(5.794)	--	(5.794)	(574)	(6.368)	(550)	28	(6.890)
Valor neto contable	50.934	(1.532)	49.402	(574)	48.828	(364)	28	48.492

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 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:

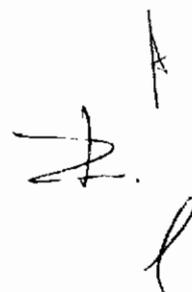
PLAZO	IMPORTE (euros)
Hasta 1 año	2.832.295,16
Entre 1 y 5 años	14.586.320,08
Más de 5 años	15.398.159,85
TOTAL	32.816.775,09

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 2010 y 2009 es la siguiente:

	2010			2009				
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo								
Empresas del grupo y asociadas	3.491	--	--	3.491	7.302	--	--	7.302
Negocios Conjuntos	--	--	--	--	--	--	6	6
Otros (fianzas)	--	--	306	306	--	--	338	338
Total activo financiero no corriente	3.491	--	306	3.797	7.302	--	344	7.646
Activos financieros a corto plazo								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	--	207	450	657	--	822	--	822
Préstamos y partidas a cobrar	--	--	691	691	--	--	791	791
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	--	--	460	460	--	--	1.337	1.337
Total activo financiero corriente	--	207	1.601	1.808	--	822	2.128	2.950
Total activo financiero	3.491	207	1.908	5.605	7.302	822	2.472	10.596

Handwritten signature and initials, possibly representing the controller or auditor, located at the bottom right of the page.

8.1. Activos financieros a largo plazo

8.1.1. Instrumentos de Patrimonio

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2010	2009
<i>Activos financieros a largo plazo</i>		
Participación l/p con Empresas del grupo	7.379	7.302
Provisión por deterioro de participaciones a l/p con Empresas del grupo	(3.888)	--
TOTAL	3.491	7.302

Se ha incrementado el epígrafe de participación en empresas del grupo fundamentalmente por la adquisición del 25% de las acciones de la empresa Inmofiban Construcción, S.A. Además de que se ha realizado el desembolso pendiente del 75% restante de las acciones suscritas en Inmofiban Servicios, S.A. por importe de 72.675 euros, encontrándose a 31 de diciembre de 2010 totalmente suscritas y desembolsadas dichas acciones.

El epígrafe "Participación l/p con empresas del grupo" en su mayoría se corresponde a la participación de la Sociedad en la vinculada Promogedesa, S.A.
A continuación detallamos el patrimonio neto de la misma:

(miles de euros)	31/12/2010
I. Capital.	20.713
1. Capital escriturado.	20.713
III. Reservas.	1.777
1. Legal y estatutarias.	143
2. Otras reservas.	1.635
V. Resultados de ejercicios anteriores.	(3.761)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).	(3.761)
VII. Resultado del ejercicio.	(4.418)
Total fondos propios.	14.311
% Inversión Inmofiban, S.A.	24%
Inversión de Inmofiban, S.A. en Promogedesa S.A.	3.386
Participación en libros	7.274
Diferencia	(3.888)
Provisión por depreciación de la inversión del ejercicio 2010	(3.888)

Se ha dotado una provisión por 3.888 miles de euros para reflejar el deterioro que ha sufrido el patrimonio neto de Promogedesa, empresa en la que participa Inmofiban en 23,66%.

8.1.2. Créditos derivados y otros

La composición del epígrafe "Otros" es el siguiente:

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2010	2009
Fianzas	256	288
Depósitos constituidos largo plazo	50	50
Total	306	338

El importe de 256 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

8.2.1.1. Créditos, derivados y otros

El coste amortizado y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2010 y a 31 de diciembre de 2009 son los siguientes:

- *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento* a 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el que se muestra a continuación:

	2010	2009
(Miles de euros)	Coste de adquisición	
Activos financieros a corto plazo		
Inversiones financieras corto plazo	657	822
Total	657	822

Se compone principalmente este epígrafe de un depósito de 450 miles de euros que se constituyó según contrato de pignoración de acciones el 1 de julio de 2.009.

El resto se corresponde en su mayoría con imposiciones a plazo fijo en diversas entidades bancarias.

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 2010 y 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	135	209
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 12)	55	147
Anticipos proveedores y otros	340	435
Personal	2	--
Créditos a empresas del grupo	159	--
Total	691	791

9. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2010 y 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)	2010	2009
Productos en curso	694	159
Productos terminados	208	208
Total	902	208

En productos terminados se encuentra el loft de la promoción de Cronos en Madrid.

En productos en curso está la concesión de Sevilla. Dicha concesión no está registrada en el epígrafe de productos terminados porque está en trámites para su construcción.

10. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

10.1. Capital escriturado

Con fecha 12 de marzo de 2010 se hace efectivo el acuerdo aprobado en Junta General celebrada el 17 de diciembre de 2009, por el que la sociedad procede a la modificación del valor nominal de las acciones y al desdoblamiento de su número, pasando a tener un valor de 0,153 euros por acción. En esa fecha se procedió a la exclusión técnica de la negociación en Bolsa de las acciones en circulación hasta ese momento (125.556 acciones), y la simultánea admisión a negociación de las acciones resultantes del desdoblamiento. En consecuencia el número total de acciones en circulación pasó de 125.556 a 1.255.560.

Posteriormente se acuerda en la Junta General celebrada el 30 de Junio de 2010 la ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición, por el que se ponen en circulación 3.766.680 nuevas acciones ordinarias de 0,153 euros de nominal cada una, siendo las nuevas acciones asignadas gratuitamente en la proporción de tres derechos de asignación gratuita por cada acción antigua.

Todas las nuevas acciones admitidas a cotización confieren los mismos derechos políticos y económicos que las anteriores. El último cambio ha sido de 2,30 euros por acción y corresponde a la última cotización del segundo semestre del ejercicio 2010.

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 2010 se ha producido una ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias tal y como se explica en el epígrafe de 10.1 "Capital escriturado", reflejando un saldo final del ejercicio de 8.304 miles de euros.

11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

(Miles de euros)	2010			2009		
	Deudas entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo con entidades crédito	39.390	--	39.390	38.194	--	38.194
Otras deudas	--	377	377	--	365	365
Total	39.390	377	39.767	38.194	365	38.559
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo con entidades crédito	1.712	--	1.712	1.060	--	1.060
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	--	47	47	--	--	--
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	--	425	425	--	467	467
Otras deudas a corto plazo	--	120	120	--	--	--
Total	1.712	592	2.304	1.060	467	1.527
Total	41.102	969	42.071	39.254	832	40.086

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	2011	2012	2013	2014	2015	Mas de Cinco	Total
Prést. Caja Castilla la Mancha (Abrera)	Euribor +1,5	--	1.478	2.242	2.242	2.242	30.366	38.570
Préstamo Caja Mar 5217	5%	70	73	44	--	--	--	187
Préstamo Cajamar 5712	5%	197	207	108	--	--	--	512
Prést. Cajamar (Edificio Cronos)	3,25%	4	4	4	5	5	111	133
VolkswagenFinanciales	8%	21	--	--	--	--	--	21
Crédito BSCH	4,75%	160	159	--	--	--	--	319
Intereses devengados no vencidos	--	1.013	--	--	--	--	--	1.013
Prest. BBVA. L/P ICO 8107	5,25%	73	101	26	--	--	--	200
Prest. Caixa ICO 40838 Largo Plazo	3,44%	30	30	10	--	--	--	70
Prest. BBVA ICO (24.545)	5,04%	--	--	25	--	--	--	25
Leasing Caja mar	--	8	8	2	--	--	--	18
Leasing BMW	--	6	7	7	14	--	--	34
Total		1.582	2.067	2.468	2.261	2.247	30.477	41.102

Otras deudas

Este epígrafe esta compuesto por las fianzas que posee la entidad a 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 cuyo detalle es el siguiente.

(Miles de euros)	2010	2009
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 4.3	15	--
Fianza nave 4.4	16	--
Fianza nave 4.5	--	46
Fianza nave 5.2 / 5.2 / 5.3 / 5.4	48	48
Fianza nave 6.2	9	--
	281	288
Fianzas retenidas	95	77
Total	377	365

Obligación de pago con terceros

No se ha producido incidencia alguna en el cumplimiento de las obligaciones con terceros.

En lo que se refiere a la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, según lo requerido en la disposición adicional tercera «Deber de información»

de la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad, a continuación se detalla la información requerida en la citada normativa:

2010 (miles de euros)	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	2.493	100%
Resto	--	0%
Total pagos del ejercicio	2.493	
Periodo medio de pago (días)	22,50 días	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	--	

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".

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Proveedores	81	125
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	47	--
Acreeedores varios	317	241
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	--	--
Otras deudas con las Administraciones Públicas	120	101
Anticipos de clientes	27	--
Total	592	467

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 de cuatro años establecido, permaneciendo en consecuencia abiertos a su comprobación por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos.

Los ejercicios abiertos a comprobación por las autoridades fiscales para todos los impuestos, excepto el impuesto de sociedades, son 2007, 2008, 2009 y 2010 y para el impuesto sobre sociedades 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010.

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.

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Activo por impuesto diferido	3.065	996
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 8.1)	55	147
Otros a devolver	--	--
IVA	55	147
Total activos fiscales	3.120	1.143
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	(6.652)	(6.652)
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9.2.1)	(120)	(101)
IRPF	(92)	(93)
Seguridad Social	(9)	(8)
Otros impuestos (IBI, IAE)	(19)	--
Total pasivos fiscales	(6.772)	(6.753)

El importe contabilizado como un activo por impuestos diferidos corresponde al crédito fiscal originado como consecuencia de las pérdidas que ha tenido la Sociedad en los últimos ejercicios, fundamentalmente en 2009 y 2010. La recuperación de dicho activo, en el transcurso de los quince años siguientes a aquel en que se originaron las bases imponibles negativas que dan lugar al mismo, depende de la capacidad de la Sociedad para generar los suficientes beneficios. Los administradores consideran que la Sociedad será capaz de obtener dichos beneficios futuros.

El pasivo por diferencias temporarias imponibles corresponde al efecto impositivo de la revalorización de activos contabilizada como consecuencia de la fusión por absorción, llevada a cabo en el ejercicio 2008, con una sociedad participada.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2010 son las siguientes:

Bases imponibles negativas pendientes de compensar	Importe
2009	3.244
2010	6.897
Total	10.141

Estas bases imponibles se podrán compensar en el plazo de 15 años.

Existen deducciones por bonificaciones pendientes de compensar por importe de 75 miles de euros. La Sociedad dispone de 10 años para su compensación.

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:

(Miles de euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas		(4.828)	(4.828)
Ajuste Impuesto sobre beneficios		(2.069)	(2.069)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos		(6.897)	(6.897)
Base imponible (resultado fiscal)		(6.897)	(6.897)

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

(Miles de euros)	2010
Impuesto corriente	--
Retenciones	(0,15)
Pagos a cuenta	--
Impuesto sobre sociedades a devolver	(0,15)

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
		Obras públicas Edificio		Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid
Aval	Cajamar	Cronos	9	

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1. Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2010 y 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)	2010	2009
Importe neto cifra de negocios:		

Ingresos por arrendamientos locales Polígono Abrera (Barcelona)	2.735	3.235
Ingresos por venta locales Edificio Cronos Madrid	--	52
	2.735	3.287

14.2. Otros ingresos

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

(Miles de euros)	2010	2009
Otros ingresos	19	59
	19	59

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)	2010	2009
Compras de mercaderías	--	--
Compras de materias primas y otras materias consumibles	--	--
Trabajos realizados por otras empresas	933	513
Variación de materias primas y otros aprovisionamientos	--	--
	933	513

14.4. Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Seguridad social	88	70
Indemnizaciones	13	3
Sueldos, salarios y asimilados	508	453
	609	527

No existen dotaciones para fondos de pensiones.

14.5. Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Arrendamientos	335	347
Reparaciones y conservación	18	22
Servicios profesionales independientes	1.201	886
Primas de seguros	61	66
Servicios bancarios	2	22

Publicidad, propaganda y relaciones públicas	37	42
Suministros	126	122
Otros servicios	101	99
Otros Tributos	119	122
Otros gastos de gestión corriente	84	
Total	2.085	1.728

14.6. Ingresos financieros

(Miles de euros)	2010	2009
Intereses crédito emp. grupo	--	2
Otros Ingresos financieros	5	14
Total	5	16

14.7. Gastos financieros

(Miles de euros)	2010	2009
Préstamos y créditos con entidades de créditos	1.820	1.981
Otros gastos financieros	248	29
Total	2.068	2.016

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2010, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Promogedesa, S.A.	Empresa asociada
Promogedesa Villaviciosa, S.A.U.	Empresa asociada
Inmofiban Servicios, S.A.U.	Empresa del grupo
Inmofiban Servicios Valencia S.A.	Empresa del grupo
Inmofiban Construcción, S.A.	Empresa asociada
Redburn, S.A.	Empresa asociada
Antonio Herrero Castillo	Consejero
Sergio Martínez Herrero	Consejero

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	
	2010	2009
Cuenta corriente Empresas vinculadas (grupo y asociadas)	112	312
	112	312

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Miles de euros)	Sociedad dominante del grupo	
	2010	2009
Ventas	--	52
Servicios exteriores	578	1.152
	578	1.167

Durante el ejercicio 2010 se ha mantenido la política de retribuciones a los miembros del Consejo de Administración.

La remuneración total en el ejercicio 2010 de los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección ha sido de 615 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2010 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 2010 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	SOCIEDAD	ACTIVIDAD	CARGO/ FUNCION	% PARTICIPACION
Sergio Martínez Herrero	Operaciones Activas	Inmobiliaria	Adm. Único	99%
Sergio Martínez Herrero	Urbamaxi	Inmobiliaria	Consejero	60%
Sergio Martínez Herrero	Datapublic	Inmobiliaria	Adm. Solidario	50,02%
Sergio Martínez Herrero	King Sturge	Inmobiliaria	Ninguno	25%
Sergio Martínez Herrero	Activials Negocios 21 SL	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Sergio Martínez Herrero	Oblivion Spain 21	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Sergio Martínez Herrero	Promogedesa	Inmobiliaria	Consej. Deleg. Mancomunado	0%
Sergio Martínez Herrero	Promogedesa Villaviciosa	Inmobiliaria	Consej. Deleg. Mancomunado	
Sergio Martínez Herrero	CaucasoInvestment, S.L.	Inmobiliaria	Adm. Único	99,90%
Sergio Martínez Herrero	Redburn S.L.	Inmobiliaria	Consejero	50%
Sergio Martínez Herrero	Businesscity S.L.	Inmobiliaria	Adm. Único	100%

Sergio Martínez Herrero	Inmofiban Servicios	Inmobiliaria	Consejero	
Sergio Martínez Herrero	Inmofiban Servicios Valencia	Inmobiliaria	Consejero	
Sergio Martínez Herrero	Inmofiban Construcción	Inmobiliaria	Consejero	
Antonio Herrero Castillo	Herland Patrimonios, S.L.	Inmobiliaria	Adm. Unico	90%
Antonio Herrero Castillo	Herland Servicios Inmobiliarios, S.L.	Inmobiliaria	Adm. Unico	90%
Antonio Herrero Castillo	Promogedesa S.A.	Inmobiliaria	Consej. Deleg. Mancomunado	
Antonio Herrero Castillo	Promogedesa Villaviciosa S.A.U.	Inmobiliaria	Consej. Deleg. Mancomunado	
Antonio Herrero Castillo	Urbamaxi S.A.	Inmobiliaria	Consejero	20%
Antonio Herrero Castillo	Datapublic S.A.	Inmobiliaria	Adm. Solidario	49,98%
Antonio Herrero Castillo	Activials Negocios 21 S.L.U.	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Antonio Herrero Castillo	Oblivion Spain 21 S.L.	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Antonio Herrero Castillo	Inmofiban Servicios S.A.U	Inmobiliaria	Consejero	
Antonio Herrero Castillo	Inmofiban Servicios Valencia S.A	Inmobiliaria	Consejero	
Angel Moreda Blanco	Domarest S.A.	Inmobiliaria	Consejero	10%

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 2010			Nº de personas empleadas en el ejercicio 2010	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2009			Nº de personas empleadas en el ejercicio 2009
	Hombres	Mujeres	Total		Hombres	Mujeres	Total	
Altos directivos	3	--	3	3	2	--	2	2
Ingenieros y técnicos	1	1	1	1	2	1	3	3
Administrativos	2	3	5	5	2	2	4	4
	6	4	10	10	6	3	9	9

La Sociedad no tiene obligación de incluir a personas con algún grado de discapacidad en su plantilla porque no alcanza el número de trabajadores necesario que indica la ley.

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 por los servicios recibidos por el auditor son los siguientes:

(euros)	2010	2009
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	9.350	9.350
Honorarios por otros servicios	-	-
	9.350	9.350

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 2010 es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	2009
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8.1)	3.491	7.302
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2.3)	307	344
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8.2.1)	532	791
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota	159	312

8.2.2)		
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2.2)	657	510
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	460	1.337
	5.605	10.596

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 2010 es el siguiente:

(Miles de euros)	Por operaciones continuadas (Nota 9.1)
No vencidos	532
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	532

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

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).

En Madrid, a 04 de febrero de 2011 (excepto la nota 18 de la memoria formulada el 30 de marzo de 2011)

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con
en calidad de Consejero

ICETA BEREÇIBAR, JOSE MARIA con
en calidad de 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 25 de febrero de 2011 la sociedad Promogedesa, S.A., participada en un 23,65% por Inmofiban, S.A. ha presentado en los juzgados de Madrid la comunicación referida en el Artículo 5.3 de la Ley Concursal.
- Del mismo modo, la sociedad Promogedesa Villaviciosa, S.A.U. participada íntegramente por Promogedesa, S.A. ha presentado en la misma fecha en los juzgados de Madrid la comunicación referida en el Artículo 5.3 de la Ley Concursal.

En Madrid, a 04 de febrero de 2011 (excepto la nota 18 de la memoria formulada el 30 de marzo de 2011)

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con
en calidad de Consejero

ICETA BEREIBAR, JOSE MARIA con
en calidad de Consejero

INMOFIBAN, S.A.

Informe de gestión individual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

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 2010 han sido muy similares a los obtenidos en el año 2009. 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 gracias a la agencia de intermediación constituida en Barcelona.

Al 31 de diciembre de 2010 los resultados negativos ascienden a 4.828 miles de euros. Del resultado de Inmofiban, 3.888 miles de euros se corresponden a la provisión por depreciación de la inversión de Inmofiban S.A. en la sociedad Promogedesa S.A. Esta sociedad, con actividad basada fundamentalmente en la promoción inmobiliaria, ha sufrido un volumen de pérdidas tal que ha motivado que se realice una provisión por la depreciación de la inversión en las cuentas de Inmofiban.

Con fecha 12 de marzo de 2010 se adoptaron 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.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2010 se aprobó ampliar el capital social de Inmofiban S.A. mediante la emisión y puesta en circulación de 3.766.680 nuevas acciones ordinarias de 0,153 de valor nominal. Este aumento de capital se realizó con cargo a reservas de libre disposición, por lo que el capital social de la compañía se fijó en 768.402,72 euros, representado en 5.022.240 acciones. La ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de octubre de 2.010.

El Consejo de Administración de Inmofiban aceptó la dimisión de D. Diego del Cuadro Fueyo como Consejero con fecha 22 de noviembre de 2010.

2. Actividades en materia de investigación y desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio 2010 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la empresa.

3. Riesgo procedente de instrumentos financieros

Según se indica en la nota 17 de las cuentas anuales, la sociedad está expuesta a los riesgos de liquidez, de mercado y crédito.

Inmofiban S.A. no utiliza instrumentos financieros que le permitan cubrir la exposición al riesgo de tipos de interés.

4. Informe de Gobierno Corporativo

En cumplimiento del art. 526 de la L. Sociedades de Capital, sobre sociedades que hayan emitido valores admitidos a negociación en un mercado regulado de cualquier estado miembro de la Unión Europea, forma parte integrante de este informe de gestión el Informe de Gobierno Corporativo, redactado conforme a los requerimientos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y que se entrega a la misma en los plazos estipulados, siendo accesible a través de la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la sociedad (www.inmofiban.com).

5. Autocartera

La sociedad no ha realizado adquisiciones de acciones propias durante el ejercicio 2010.

6. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

Con fecha 26 de enero de 2011 se acuerda por Junta General el nombramiento de D. Jose María Iceta Berecibar como nuevo Consejero de Inmofiban S.A.

El día 25 de febrero de 2011 la sociedad Promogedesa S.A., participada en un 23,66% por Inmofiban S.A., presentó ante los juzgados de Madrid la comunicación referida al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, dando inicio a negociaciones para alcanzar un convenio anticipado de acreedores.

En la fecha de redacción del presente informe, el valor nominal de cada acción es de 0,153 euros, y la cotización de las acciones de Inmofiban S.A. en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona es de 2,30 euros por acción.

7. Evolución previsible de la Sociedad

Por lo que respecta al ejercicio iniciado 2.011, se prevé una notable mejora con respecto al periodo del ejercicio 2.010, 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 al estricto ajuste de costes. Asimismo, no se esperan aspectos de mercado que puedan incidir negativamente sobre la actividad desarrollada.

8. 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 2010, ni existen restricciones a la transmisibilidad de valores o al derecho de voto.

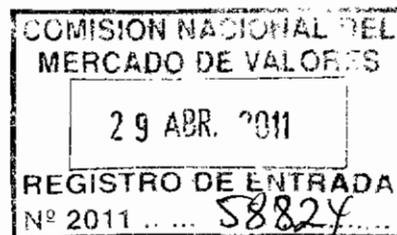
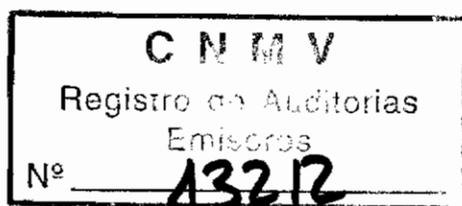
En Madrid, a 30 de marzo 2011

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con
en calidad de Consejero Delegado


HERRERO CASTILLO, ANTONIO con
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con
en calidad de Consejero

ICETA BEREIBAR, JOSE MARIA con
En calidad de Consejero



INMOFIBAN, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuentas Anuales, Informe de Auditoría e Informe de gestión
consolidado correspondientes
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2010**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de INMOFIBAN, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOFIBAN, S.A., en adelante la sociedad dominante, y sociedades dependientes, en adelante el grupo, que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son los responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2010 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de INMOFIBAN, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a que el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010 ha sido el primero en el que los administradores de la sociedad dominante han formulado cuentas anuales consolidadas de INMOFIBAN, S.A. y sociedades dependientes. A efectos comparativos, y según las indicaciones recibidas del organismo supervisor, no se han formulado cuentas anuales consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, figurando como cifras a dicha fecha, según se detalla en la nota 3 de la memoria consolidada, las correspondientes a los estados financieros individuales de la sociedad dominante.

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.

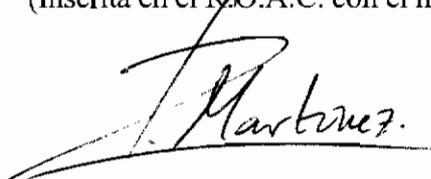
Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 16 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que, según lo establecido en el artículo 5 punto 3 de la Ley Concursal, el 25 de febrero de 2011, la compañía del grupo PROMOGEDESA, S.A., consolidada mediante el método de puesta en equivalencia, y su participada al 100% PROMOGEDESA VILLAVICIOSA, S.A, han presentado ante los juzgados mercantiles de Madrid comunicación de inicio del plazo de tres meses que fija dicha ley en relación a la obtención de adhesiones a una propuesta anticipada de convenio. En el balance de situación adjunto, el valor de coste de la participación asciende a 7.274 miles de euros, de los que se encuentran provisionados 3.888 miles de euros. La sociedad dominante no ha considerado conveniente dotar una mayor provisión como consecuencia de la existencia de tasaciones de terceros que valoran los activos de PROMOGEDESA, S.A. y PROMOGEDESA VILLAVICIOSA, S.A. por importes superiores a los registrados en contabilidad.

Asimismo, y sin afectar tampoco a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 11 de la memoria consolidada adjunta, en relación a los créditos fiscales contabilizados como un activo en las cuentas anuales consolidadas, por un importe de 3.118 miles de euros. Al no formar un grupo consolidable fiscalmente, la recuperación de dichos créditos depende de la capacidad de las distintas sociedades del grupo que los generaron, de obtener los beneficios suficientes para compensar las pérdidas en los quince ejercicios siguientes a aquel en que se produjeron.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 INMOFIBAN, S.A. y sociedades dependientes.

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



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

Año 2011 Nº 01/11/00867

COPIA GRATUITA

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

Madrid, 4 de febrero de 2011, excepto la nota 16 de la memoria, fechada el 30 de marzo de 2011

ÍNDICE

- Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

INMOFIBAN, S.A.**Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Notas de la Memoria	2010	2009
A) ACTIVO NO CORRIENTE		55.946	58.102
I. Inmovilizado intangible.	Nota 4	2	9
II. Inmovilizado material.	Nota 5	621	623
1. Terrenos y construcciones.		--	--
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		561	476
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		60	147
III. Inversiones inmobiliarias.	Nota 6	48.492	48.828
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	Nota 7	3.391	7.302
1. Participaciones puestas en equivalencia.	Nota 7	3.391	7.302
2. Créditos a sociedades puestas en equivalencia.			
3. Otros activos financieros.			
V. Inversiones financieras a largo plazo.	Nota 7	323	344
VI. Activos por impuesto diferido.		3.118	996
VII. Fondo de comercio de sociedades consolidadas.			
B) ACTIVOS CORRIENTES		3.077	3.373
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.		--	--
II. Existencias.	Nota 8	944	367
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	Nota 7	557	791
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	Nota 7	144	209
2. Empresas puestas en equivalencia.		--	--
3. Activos por impuesto corriente.		--	--
4. Otros deudores.		413	582
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.			
1. Créditos a empresas puestas en equivalencia.			
2. Otros activos financieros.			
V. Inversiones financieras a corto plazo.	Nota 7	962	821
VI. Periodificaciones a corto plazo.		47	57
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	Nota 7	566	1.337
TOTAL ACTIVO (A+B)		59.023	61.475

INMOFIBAN, S.A.**Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010**
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	2010	2009
A) PATRIMONIO NETO		9.789	14.737
A-1) Fondos propios.		9.784	14.737
I. Capital.		768	192
II. Prima de emisión.		7.573	7.573
III. Reservas y resultados de ejercicios anteriores.		6.389	7.849
1. Reservas distribuibles.	Nota 9	8.700	9.283
3. Resultados de ejercicios anteriores.		(2.311)	(1.434)
IV. Reservas en sociedades consolidadas.	Nota 9	(75)	--
VIII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.		(4.872)	(877)
1. Pérdidas y ganancias consolidadas.		(4.912)	--
2. (Pérdidas y ganancias socios externos).		40	--
A-4) Socios externos.		6	--
B) PASIVO NO CORRIENTE		46.699	45.211
I. Provisiones a largo plazo.			
II. Deudas a largo plazo.	Nota 10	40.047	38.559
2. deudas con entidades de crédito.	Nota 10	39.640	38.194
3. Acreedores por arrendamiento financiero.	Nota 10	30	
4. Otros pasivos financieros.	Nota 10	377	365
IV. Pasivos por impuesto diferido.		6.652	6.652
V. Periodificaciones a largo plazo.			
C) PASIVO CORRIENTE		2.534	1.527
III. Deudas a corto plazo.		1.995	1.060
1. Obligaciones y otros valores negociables.			
2. deudas con entidades de crédito.		1.760	1.060
3. Acreedores por arrendamiento financiero.		3	
4. Otros pasivos financieros.		231	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		538	467
1. Proveedores.	Nota 10	95	125
2. Proveedores, empresas puestas en equivalencia.	Nota 10	47	--
4. Otros acreedores.		396	342
VI. Periodificaciones a corto plazo.		1	--
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		59.023	61.475

INMOFIBAN, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010****(Expresada en miles de euros)**

	Notas	(Debe) Haber 2010	(Debe) Haber 2009
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		2.780	3.287
a) Ventas.		--	52
b) Prestaciones de servicios.	Nota 13.1	2.780	3.235
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		535	159
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			
4. Aprovisionamientos.		(357)	(513)
c) Trabajos realizados por otras empresas.	Nota 13.3	(357)	(513)
5. Otros ingresos de explotación.		19	59
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	Nota 13.2	19	59
6. Gastos de personal.	Nota 13.4	(970)	(526)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(810)	(453)
b) Cargas sociales.	Nota 13.4	(160)	(73)
7. Otros gastos de explotación.	Nota 13.5	(2.354)	(1.727)
b) Otros gastos de gestión corriente.	Nota 13.5	(2.354)	(1.727)
8. Amortización del inmovilizado.		(618)	(651)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		(3)	--
b) Resultados por enajenaciones y otras.		(3)	--
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		(967)	150
14. Ingresos financieros.	Nota 13.6	8	16
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.	Nota 13.6	8	16
15. Gastos financieros.	Nota 13.7	(2.080)	(2.016)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)		(2.072)	(2.000)
19. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		(81)	--
20. Deterioro y resultados por enajenaciones de participaciones puestas en equivalencia.		(2.722)	--
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+19+20+21)		(5.842)	(1.850)
22. Impuestos sobre beneficios.		930	973
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+22)		(4.912)	(877)
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+23)		(4.912)	(877)
Resultado atribuido a la sociedad dominante.....		(4.872)	--
Resultado atribuido a socios externos.....		(40)	--

INMOFIBAN, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

(Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

	Notas en la memoria	2010
A) Resultado consolidado del ejercicio		(4.912)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI+VII)		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(4.912)

INMOFIBAN, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

	Capital	Prima de emisión	Reservas y resultados anteriores (*)	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Socios externos	TOTAL
C. SALDO, FINAL AÑO 2009	192	7.573	9.283	--	(877)	--	16.171
D. SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2010	192	7.573	9.283	--	(877)	--	16.171
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	--	--	--	--	(4.872)	(40)	(4.912)
II. Operaciones con socios o propietarios.	--	--	--	--	--	--	--
1. Aumentos (reducciones) de capital.	576	--	(576)	--	--	--	--
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	--	--	(2.318)	(75)	877	46	(1.470)
E. SALDO, FINAL AÑO 2010	768	7.573	6.389	(75)	(4.872)	6	9.789

INMOFIBAN, S.A.

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	NOTAS	31/12/2010
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.127)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(5.573)
2. Ajustes del resultado.		5.143
a) Amortización del inmovilizado (+).		618
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		(269)
g) Ingresos financieros (-).	13	(8)
h) Gastos financieros (+).	13	2.080
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		2.722
3. Cambios en el capital corriente.		375
a) Existencias (+/-)	8	(535)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		205
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		913
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		(3)
f) Otros activos corrientes (+/-).		(205)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(2.072)
a) Pagos de intereses (-).	13	(2.080)
c) Cobros de intereses (+).	13	8
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación(+/-1+/-2+/-3+/-4)		(2.127)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(192)
6. Pagos por inversiones (-).		(363)
b) Inmovilizado intangible.	4	(1)
c) Inmovilizado material.	5	(349)
e) Otros activos financieros	7	(9)
g) Otros activos.		(5)
7. Cobros por desinversiones (+).		171
c) Inmovilizado material.		124
e) Otros activos financieros		46
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(192)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.481
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(7)
b) Amortización de instrumentos de patrimonio propio (-).		(7)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	10	1.488
a) Emisión		--
2. Deudas con entidades de crédito (+).		1.722
4. Otras deudas (+).		400
b) Devolución y amortización		--
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(546)
4. Otras deudas (-).		(87)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		1.481
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(838)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.405
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		566

INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2.010

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, PERÍMETRO Y CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

Las cuentas anuales consolidadas se obtienen de los registros contables individuales de cada compañía, y han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, (en adelante "NIIF-UE" o "NIIF") de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo. Asimismo se presentan en euros, redondeadas al millar para facilitar su comprensión.

La Sociedad ha consolidado siguiendo el método de integración global para aquellas subsidiarias en las que posee mayoría, directa o indirecta, en el capital social o en los órganos de gobierno. Mediante este método, se agrega a cada una de las partidas del balance y cuenta de resultados, la totalidad de las correspondientes a dichas filiales, registrando el patrimonio de los socios externos en el pasivo del Grupo.

El método de consolidación por puesta en equivalencia se emplea para las compañías en las que se posee influencia significativa pero no mayoría en el capital social o los órganos de gobierno. Las participaciones en estas sociedades se registran como inversiones en instrumentos de patrimonio ajustando su valor, al alza o a la baja, en función del valor razonable proporcional de las mismas.

En el proceso de consolidación se han eliminado todas las cuentas y transacciones significativas mantenidas o realizadas entre las sociedades del Grupo, tras efectuar las correspondientes homogeneizaciones contables previas.

Las sociedades dependientes integradas dentro del perímetro de consolidación son las siguientes (miles de euros):

Sociedad	Actividad	Domicilio	Participación (%)		Capital	Prima y Reservas	Rdo. ejercicio
			Directa	Indirecta			
Integración Global:							
Inmofiban Servicios, S.A.U.	Consultoría Inmobiliaria	Madrid	100	-	100,00	(75,82)	4,99
Inmofiban Servicios Valencia, S.A.	Consultoría Inmobiliaria	Valencia		55	100,00	1,53	(88,89)
Puesta en equivalencia:							
Promogedesa, S.A.	Construcción Inmobiliaria	Madrid	23,66		20.713,00	1.777,00	(-4.418)
Inmofiban Construcción, S.A.	Constructora	Madrid	25		60,12	(45,33)	(3,85)
Redburn, S.L.	Diseño, explotación y construcción de Parques Productores de Energía	Barcelona	25,02		3,01	2,96	(0,55)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

a) Homogeneización de partidas

Cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación prepara sus estados financieros siguiendo las normas contables que le son de aplicación. Cuando dichos criterios difieren de los del Grupo, se han realizado los ajustes valorativos necesarios con el fin de obtener una adecuada armonización contable.

b) Saldos y transacciones entre sociedades del Grupo

Todos los saldos y transacciones significativos entre las sociedades del Grupo, así como los resultados no realizados con terceros, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

c) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2010 son las primeras formuladas por la sociedad Inmofiban S.A., por lo que los estados financieros incluidos en dichas Cuentas Anuales no incluyen cifras comparativas del ejercicio 2009.

En los Estados Financieros se han incluido el balance y la cuenta de resultados de Inmofiban, S.A. presentados en el ejercicio 2009, adaptadas a las NIIF-UE.

d) Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos dentro del inmovilizado inmaterial se valoran a su precio de adquisición o coste de producción.

Cada ejercicio el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización y en su caso, el importe acumulado de las correcciones de deterioro acumuladas.

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.

e) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos dentro del inmovilizado material están valorados a su precio de adquisición o coste de producción. Los costes de ampliación, modernización y mejora que den lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como aumento de valor del mismo; por el contrario, las reparaciones y demás gastos que no representen un alargamiento de la vida útil del bien son cargados como gasto a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el periodo en que se producen.

La amortización del inmovilizado material, se calcula linealmente en función de los años de vida útil estimados para los diferentes activos, aplicando los siguientes coeficientes, que se aproximan a la vida económica y que no superan los límites establecidos por la legislación fiscal:

Años de vida útil	
Aplicaciones informáticas	4 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

f) 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.

g) 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.

h) Activos financieros

h.1) Instrumentos de patrimonio

Los activos financieros que tiene registrado el Grupo corresponden básicamente a instrumentos de patrimonio y préstamos otorgados a empresas asociadas y fianzas. En su reconocimiento inicial en el balance, los activos financieros se registran por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

h.2) Préstamos y partidas a cobrar

Las cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para

vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Créditos a empresas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendiendo como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por el valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias

h.3) 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.

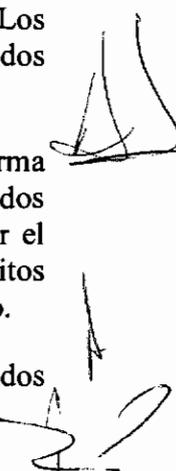
Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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



m) Reservas de sociedades consolidadas

El epígrafe reservas de sociedades consolidadas que se presenta en los balances de situación consolidados recoge la diferencia existente entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la Sociedad dominante en el capital de las sociedades dependientes y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de éstos atribuible a dicha participación, ajustado, en su caso, por las minusvalías tácitas existentes.

n) Pasivos financieros y cuentas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables (salvo que el importe de los costes asociados no sean significativos), registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad dará de baja un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido.

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.

o) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando:

- El Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita), como resultado de un suceso pasado.
- Es probable una salida de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar tal obligación y,
- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

p) Medio Ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. Cuando suponen incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

q) 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.

r) **Ingresos y Gastos**

Los ingresos y gastos de las sociedades del Grupo se reconocen en función de su período de devengo.

4. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Su composición es como sigue:

(Miles de euros)	31/12/2009	Altas y dotaciones	31/12/2010
Coste			
Propiedad industrial	(0,02)	1	1
Aplicaciones informáticas	26	1	27
	26	1	27
Amortización acumulada			
Inmovilizado intangible	(17)	(9)	(26)
	(17)	(9)	(26)
Valor neto contable	9	(7)	2

5. INMOVILIZADO MATERIAL

Los saldos y movimientos que presenta el epígrafe inmovilizado material al cierre del ejercicio 2010 han sido los siguientes:

(Miles de euros)	31/12/2009	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	31/12/2010
Coste				
Instalaciones y maquinaria	105	43	--	148
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	419	--	--	419
Otro inmovilizado	103	109	(38)	175
Inmovilizado en curso y anticipos	147	--	(87)	60
	774	152	(124)	802
Amortización acumulada				
Otro inmovilizado	(105)	(87)	11	(181)
	(105)	(87)	11	(181)
Correcciones valorativas por deterioro	--	--	--	--
	--	--	--	--
Valor neto contable	669	65	(113)	621

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Miles de euros)	31/12/2009	Altas y dotaciones	Bajas	31/12/2010
Coste				
Inversiones en terrenos y construcciones	55.196	186	--	55.383
	55.196	186	--	55.383
Amortización acumulada				
Construcción	(6.369)	(550)	28	(6.891)
	(6.369)	(550)	28	(6.891)
Valor neto contable	48.827	(364)	28	48.492

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 cuyo destino principal es el arrendamiento a empresas.

6.1. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamientos operativos

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

PLAZO	IMPORTE (euros)
Hasta 1 año	2.832.295,16
Entre 1 y 5 años	14.586.320,08
Más de 5 años	15.398.159,85
TOTAL	32.816.775,09

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.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2010:

	2010			Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
Activos financieros a largo plazo				
Instrumentos de patrimonio de sociedades puestas en equivalencia	3.391	--	--	3.391
Otros (fianzas)	--	--	323	323
Total	3.391	--	323	3.714
Activos financieros a corto plazo				
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	--	--	962	962
Préstamos y partidas a cobrar	--	--	557	557
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	--	--	566	566
Total	--	--	2.085	2.085
TOTAL	3.391	--	2.408	5.799

7.1. Activos financieros a largo plazo

7.1.1. Instrumentos de Patrimonio

(Miles de euros)	Coste de adquisición
2010	
<i>Activos financieros a largo plazo</i>	
<i>Instrumentos de patrimonio de sociedades puestas en equivalencia</i>	
Participación en Redburn, S.L.	0,75
Participación en Inmofiban Construcción, S.L.	3,76
Participación en Promogedesa S.A.	7.274
Total participación	7.279
<i>Provisión por deterioro de participaciones en sociedades puestas en equivalencia</i>	
Participación en Promogedesa S.A.	(3.888)
Total deterioro	(3.888)
Total	3.391

Se ha dotado una provisión por 3.888 miles de euros para reflejar el deterioro que ha sufrido el patrimonio neto de Promogedesa, empresa en la que participa Inmofiban en 23,66%.

7.1.2. Créditos, derivados y otros

La composición del epígrafe "Otros" es el siguiente:

(Miles de euros)	Coste de adquisición
	2010
Fianzas	323
Total	323

De los 323 miles de euros que componen el epígrafe Fianzas, 250 miles de euros corresponden a fianzas constituidas sobre los locales arrendados del Polígono Industrial de Abrera.

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

7.2. Activos financieros a corto plazo

7.2.1. Créditos, derivados y otros

El coste amortizado y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2010 son los siguientes:

(Miles de euros)	2010
	Coste de adquisición
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	962
Préstamos y partidas a cobrar	557
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	566
Total	2.085

El epígrafe "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" se compone principalmente de un depósito de 450 miles de euros que se constituyó según contrato de pignoración de acciones de fecha 1 de julio de 2.009.

El resto se corresponde con imposiciones a plazo fijo en diversas entidades bancarias por 357 miles de euros y con 155 en concepto de cuenta corriente con socios y administradores.

7.2.2. Préstamos y partidas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de éste epígrafe a 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:



(Miles de euros)	2010
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	144
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 12)	69
Deudores Varios	2
Anticipos proveedores y otros	337
Personal	6
Total	557

8. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2010 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)	2010
Productos en curso	694
Productos terminados	208
Anticipos de proveedores	43
TOTAL	944

En productos terminados se encuentra el loft de la promoción de Cronos en Madrid.

En productos en curso está la concesión de Sevilla. Dicha concesión no está registrada en el epígrafe de productos terminados porque está en trámites para su construcción.

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1. Capital escriturado

Con fecha 12 de marzo de 2010 se hace efectivo el acuerdo aprobado en Junta General celebrada el 17 de diciembre de 2009, por el que la sociedad procede a la modificación del valor nominal de las acciones y al desdoblamiento de su número, pasando a tener un valor de 0,153 euros por acción. En esa fecha se procedió a la exclusión técnica de la negociación en Bolsa de las acciones en circulación hasta ese momento, (125.556), y la simultánea admisión a negociación de las acciones resultantes del desdoblamiento. En consecuencia el número total de acciones en circulación pasó de 125.556 a 1.255.560.

Posteriormente se acuerda en la Junta General celebrada el 30 de Junio de 2010 la ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición, por el que se ponen en circulación 3.766.680 nuevas acciones ordinarias de 0,153 euros de nominal cada una, siendo las nuevas acciones asignadas gratuitamente en la proporción de tres derechos de asignación gratuita por cada acción antigua.

Todas las nuevas acciones admitidas a cotización confieren los mismos derechos políticos y económicos que las anteriores. El último cambio ha sido de 2,30 euros por acción y corresponde a la última cotización del segundo semestre del ejercicio 2010.

9.2. 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.

9.3. Reservas

Reservas distribuibles

En el ejercicio 2010 se ha producido una ampliación de capital con cargo a reservas de libre disposición, tal y como se explica en el epígrafe de 10.1 "Capital escriturado", reflejando un saldo final del ejercicio de 8.700 miles de euros.

Reservas en sociedades consolidadas

El saldo de reservas en sociedades consolidadas se compone de las eliminaciones producidas en la consolidación y refleja un saldo a diciembre de 2010 de (75) miles de euros.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

(Miles de euros)	2010	
	Débitos y partidas a pagar	Total
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas a largo plazo con entidades crédito	39.640	39.640
Acreedores por arrendamiento financiero	30	30
Otros pasivos financieros	377	377
Total	40.047	40.047
Pasivos financieros corrientes		
Deudas a corto plazo con entidades crédito	1.760	1.760
Acreedores por arrendamiento financiero	3	3
Otros pasivos financieros	231	231
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	538	538
Periodificaciones	1	1
Total	2.534	2.534
Total	42.581	42.581

10.1. 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	2011	2012	2013	2014	2015	Mas de Cinco	Total
Prést. Caja Castilla la Mancha (Abrera)	Euribor +1,5	--	1.478,00	2.242,00	2.242,00	2.242,00	30.366,00	38.570,00
Préstamo Caja Mar 5217	5%	70,00	73,00	44,00	--	--	--	187,00
Préstamo Cajamar 5712	5%	197,00	207,00	108,00	--	--	--	512,00
Prést. Cajamar (Edificio Cronos)	3,25%	4,00	4,00	4,00	5,00	5,00	111,00	133,00
VolkswagenFinancia lServices	8%	21,00	--	--	--	--	--	21,00
Crédito BSCH	4,75%	160,00	159,00	--	--	--	--	319,00
Intereses devengados no vencidos	--	1.013,00	--	--	--	--	--	1.013,00
Prest. BBVA. L/P ICO 8107	5,25%	73,00	101,00	26,00	--	--	--	200,00
Prest. Caixa ICO 40838 Largo Plazo	3,44%	30,00	30,00	10,00	--	--	--	70,00
Prest. BBVA ICO (24.545)	5,04%	--	--	25,00	--	--	--	25,00
Leasing Caja mar	--	8,00	8,00	2,00	--	--	--	18,00
Leasing BMW	--	6,00	7,00	7,00	14	--	--	34,00
Otros	--	182,00	150,00	--	--	--	--	332,00
Total		1.764,00	2.217,00	2.468,00	2.261,00	2.247,00	30.477,00	41.434,00

Otras deudas

Este epígrafe está compuesto por las fianzas que posee la entidad a 31 de diciembre de 2010. El detalle lo incluimos a continuación:

(Miles de euros)	2010
Fianza nave 1.1	32
Fianza nave 2.1	9
Fianza nave 2.2	9
Fianza nave 2.3	16
Fianza nave 2.4	8
Fianza nave 2.5	22
Fianza nave 3.1	49
Fianza nave 3.2	36
Fianza nave 3.3	13
Fianza nave 4.3	15
Fianza nave 4.4	16
Fianza nave 4.5	--

Fianza nave 5.2 / 5.2 / 5.3 / 5.4	48
Fianza nave 6.2	9
	281
Fianzas retenidas	95
Total	377

Obligación de pago con terceros

No se ha producido incidencia alguna en el cumplimiento de las obligaciones con terceros.

En lo que se refiere a la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, según lo requerido en la disposición adicional tercera «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad, a continuación se detalla la información requerida en la citada normativa:

(Miles de euros)	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2010	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	2.493	100%
Resto	--	0%
Total pagos del ejercicio	2.493	
Periodo medio de pago (días)	22,50 días	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	--	

10.2. 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 10.1 "Deudas a largo plazo con entidades de crédito"

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

(Miles de euros)	2010
Proveedores	95
Proveedores, sociedades puestas en equivalencia	47
Acreeedores varios	160
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	3
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11)	207
Anticipos de clientes	27
Cuentas corriente con socios y administradores	231
Total	770

11. 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 de cuatro años establecido, permaneciendo en consecuencia abiertos a su comprobación por las autoridades fiscales los ejercicios no prescritos.

Los ejercicios abiertos a comprobación por las autoridades fiscales para todos los impuestos, excepto el impuesto de sociedades, son 2007, 2008, 2009 y 2010 y para el impuesto sobre sociedades 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010.

Al no formar un grupo fiscal consolidable, la recuperación de los créditos fiscales contabilizados como un activo en el balance de situación consolidado, por un importe de 3.118 miles de euros de los que 3.065 miles de euros corresponden a la sociedad dominante, depende de la capacidad de las distintas sociedades del grupo que los generaron, de obtener los beneficios suficientes para compensar las pérdidas en los quince ejercicios siguientes a aquel en que se produjeron.

12. 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
		Obras públicas		Gerencia Municipal de Urbanismo
Aval	Cajamar	Edificio Cronos	9	del Ayuntamiento de Madrid

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. Importe neto de la cifra de negocios

Al 31 de diciembre de 2010, la distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo corresponde íntegramente a facturación efectuada a clientes nacionales, con la siguiente clasificación:

(Miles de euros)	2010
<u>Importe neto cifra de negocios:</u>	
Ingresos por arrendamientos locales Polígono Abrera (Barcelona)	2.735
Ingresos por otras actividades	45
	2.780

13.2. Otros ingresos

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

(Miles de euros)	2010
Otros ingresos	19
	19

13.3. 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)	2010
Compras de mercaderías	--
Compras de materias primas y otras materias consumibles	--
Trabajos realizados por otras empresas	357
Variación de materias primas y otros aprovisionamientos	--
	357

13.4. Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Miles de euros)	2010
Seguridad social	160
Indemnizaciones	31
Sueldos, salarios y asimilados	779
	970

No existen dotaciones para fondos de pensiones.

13.5. Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

(Miles de euros)	2010
Arrendamientos	374
Reparaciones y conservación	21
Servicios profesionales independientes	1.387
Primas de seguros	61
Servicios bancarios	3
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	42
Suministros	139
Otros servicios	124
Otros Tributos	119
Otros gastos de gestión corriente	84
Total	2.354

13.6. Ingresos financieros

(Miles de euros)	2010
Otros Ingresos financieros	8
Total	8

13.7. Gastos financieros

(Miles de euros)	2010
Préstamos y créditos con entidades de créditos	1.832
Otros gastos financieros	248
Total	2.080

14. OTRA INFORMACIÓN

14.1. Estructura del personal

Las personas empleadas por el grupo, distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2010			Nº de personas empleadas en el ejercicio 2010
	Hombres	Mujeres	Total	
Altos directivos	5	0	5	5
Ingenieros y técnicos	5	1	6	6
Administrativos	2	7	9	9
	12	8	20	20

14.2. Remuneración de los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio 2010 de las distintas sociedades que componen el Grupo Inmofiban y sociedades dependientes, prestados por el auditor han ascendido a los siguientes importes:

(euros)	2010
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	11.500
Honorarios por otros servicios	-
	11.500

14.3. 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 el grupo 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.

14.4. Administradores de la Sociedad

Durante el ejercicio 2010 se ha mantenido la política de retribuciones a los miembros del Consejo de Administración.

La remuneración total en el ejercicio 2010 de los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección ha sido de 615 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2010 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 2010 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	SOCIEDAD	ACTIVIDAD	CARGO/ FUNCION	% PARTICIPACION
Sergio Martínez Herrero	Operaciones Activas	Inmobiliaria	Adm. Único	99%
Sergio Martínez Herrero	Urbamaxi	Inmobiliaria	Consejero	60%
Sergio Martínez Herrero	Datapublic	Inmobiliaria	Adm. Solidario	50,02%
Sergio Martínez Herrero	King Sturge	Inmobiliaria	Ninguno	25%
Sergio Martínez Herrero	Activials Negocios 21 SL	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Sergio Martínez Herrero	OblivionSpain 21	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Sergio Martínez Herrero	Promogedesa	Inmobiliaria	Consej. Deleg. Mancomunado	0,00%
Sergio Martínez Herrero	Promogedesa Villaviciosa	Inmobiliaria	Consej. Deleg. Mancomunado	
Sergio Martínez Herrero	CaucasoInvestment, S.L.	Inmobiliaria	Adm. Único	99,90%
Sergio Martínez Herrero	Redbum S.L.	Inmobiliaria	Consejero	50%
Sergio Martínez Herrero	Businesscity S.L.	Inmobiliaria	Adm. Único	100%
Sergio Martínez Herrero	Inmofiban Servicios	Inmobiliaria	Consejero	
Sergio Martínez Herrero	Inmofiban Servicios Valencia	Inmobiliaria	Consejero	
Sergio Martínez Herrero	Inmofiban Construcción S.A.	Inmobiliaria	Consejero	
Antonio Herrero Castillo	Herland Patrimonios, S.L.	Inmobiliaria	Adm. Único	90%
Antonio Herrero Castillo	Herland Servicios Inmobiliarios, S.L.	Inmobiliaria	Adm. Único	90%
Antonio Herrero Castillo	Promogedesa S.A.	Inmobiliaria	Consej. Deleg. Mancomunado	

Antonio Herrero Castillo	Promogedesa Villaviciosa S.A.U.	Inmobiliaria	Consej. Deleg. Mancomunado	
Antonio Herrero Castillo	Urbamaxi S.A.	Inmobiliaria	Consejero	20%
Antonio Herrero Castillo	Datapublic S.A.	Inmobiliaria	Adm. Solidario	49,98%
Antonio Herrero Castillo	Activials Negocios 21 S.L.U.	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Antonio Herrero Castillo	OblivionSpain 21 S.L.	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Antonio Herrero Castillo	Inmofiban Servicios S.A.U	Inmobiliaria	Consejero	
Antonio Herrero Castillo	Inmofiban Servicios Valencia S.A	Inmobiliaria	Consejero	
Angel Moreda Blanco	Domarest S.A.	Inmobiliaria	Consejero	10%

15. 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.

15.1. 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 2010 es la siguiente:

(Miles de euros)	2010
Participación en empresas puestas en equivalencia	3.391
Instrumentos de patrimonio	6
Otros activos financieros (Fianzas)	317
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	557
Inversiones financieras a corto plazo	962
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	566
	5.799

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 2010 es el siguiente:

(Miles de euros)	Por operaciones continuadas
No vencidos	532
Vencidos pero no dudosos	
Más de 120 días	
Total	532

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.

15.2. 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.

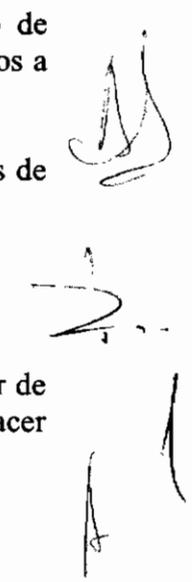
Riesgo de tipo de interés

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 10.1

15.3. 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 liquidas necesarias. (Ver detalle en Nota 10.1).

En Madrid, a 04 de febrero de 2011 (excepto la nota 16 de la memoria formulada el 30 de marzo de 2011)

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con
en calidad de Consejero

ICETA BERECHIBAR, JOSE MARIA con
en calidad de Consejero

16. 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 25 de febrero de 2011 la sociedad Promogedesa, S.A., participada en un 23,65% por Inmofiban, S.A. ha presentado en los juzgados de Madrid la comunicación referida en el Artículo 5.3 de la Ley Concursal.
- Del mismo modo, la sociedad Promogedesa Villaviciosa, S.A.U. participada íntegramente por Promogedesa, S.A. ha presentado en la misma fecha en los juzgados de Madrid la comunicación referida en el Artículo 5.3 de la Ley Concursal.

En Madrid, a 04 de febrero de 2011 (excepto la nota 16 de la memoria formulada el 30 de marzo de 2011)

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con
en calidad de Consejero

ICETA BEREIBAR, JOSE MARIA con
en calidad de Consejero

INMOFIBAN, S.A.

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

1. Evolución de los negocios

Los principales ingresos del Grupo de sociedades se derivan del arrendamiento de naves industriales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell de Abrera (Barcelona) y de la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria.

El Grupo espera que se vea reflejada la mejora en los resultados gracias al área de negocio de intermediación, que además de proporcionar ingresos por prestación de estos servicios también aportarían una mejora en los niveles de ocupación de las naves del parque industrial, favoreciendo el incremento de los ingresos a nivel general.

Al 31 de diciembre de 2010 el resultado consolidado del grupo es de 4.912 miles de euros. Cabe destacar, que de este resultado, el importe 3.888 miles de euros se corresponden a la provisión por depreciación de la inversión de Inmofiban S.A. en la sociedad Promogedesa S.A. Esta sociedad, con actividad basada fundamentalmente en la promoción inmobiliaria, ha sufrido un volumen de pérdidas tal que ha motivado que se realice una provisión por la depreciación de la inversión en las cuentas de la matriz.

Con fecha 12 de marzo de 2010 se adoptaron 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.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2010 se aprobó ampliar el capital social de Inmofiban S.A. mediante la emisión y puesta en circulación de 3.766.680 nuevas acciones ordinarias de 0,153 de valor nominal. Este aumento de capital se realizó con cargo a reservas de libre disposición, por lo que el capital social de la compañía se fijó en 768.402,72 euros, representado en 5.022.240 acciones. La ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 29 de octubre de 2010.

El Consejo de Administración de Inmofiban aceptó la dimisión de D. Diego del Cuadro Fueyo como Consejero con fecha 22 de noviembre de 2010.

2. Actividades en materia de investigación y desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio 2010 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

3. Riesgo procedente de instrumentos financieros

Según se indica en la nota 15 de las cuentas anuales consolidadas, el grupo está expuesto a los riesgos de liquidez, de mercado y crédito.

El grupo de sociedades no utiliza instrumentos financieros que le permitan cubrir la exposición al riesgo de tipos de interés.

4. Informe de Gobierno Corporativo

En cumplimiento del art. 526 de la L. Sociedades de Capital, sobre sociedades que hayan emitido valores admitidos a negociación en un mercado regulado de cualquier estado miembro de la Unión Europea, forma parte integrante de este informe de gestión el Informe de Gobierno Corporativo, redactado conforme a los requerimientos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y que se entrega a la misma en los plazos estipulados, siendo accesible a través de la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y de la página corporativa de la sociedad (www.inmofiban.com).

5. Operaciones con acciones propias

El grupo no ha realizado adquisiciones de acciones propias durante el ejercicio 2010.



6. Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio

Con fecha 26 de enero de 2011 se acuerda por Junta General el nombramiento de D. Jose María Iceta Berecibar como nuevo Consejero de Inmofiban S.A.



El día 25 de febrero de 2011 la sociedad Promogedesa S.A., participada en un 23,66% por Inmofiban S.A., presentó ante los juzgados de Madrid la comunicación referida al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, dando inicio a negociaciones para alcanzar un convenio anticipado de acreedores.



En la fecha de redacción del presente informe, el valor nominal de cada acción de Inmofiban S.A. (matriz del grupo) es de 0,153 euros, y la cotización de las acciones de en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona es de 2,30 euros por acción.

7. Evolución previsible de la Sociedad

Por lo que respecta al ejercicio iniciado 2.011, se prevé una notable mejora con respecto al periodo del ejercicio 2.010, siendo las perspectivas de una mejora moderada de la marcha de los negocios del grupo, previéndose una progresión en la cifra de ventas y esperando un aumento en el resultado debido al estricto ajuste de costes. Asimismo, no se esperan aspectos de mercado que puedan incidir negativamente sobre la actividad desarrollada.

8. 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 2010, ni existen restricciones a la transmisibilidad de valores o al derecho de voto.

En Madrid, a 30 de marzo 2011

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con
en calidad de Consejero

ICETA BEREIBAR, JOSE MARIA con
En calidad de Consejero