

**INMOFIBAN, S.A.**

**Cuentas Anuales correspondientes  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012**

## 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 al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 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 2012, 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 las notas 2.4 y 12 de la memoria adjunta, en la que se menciona que la sociedad tiene contabilizado un crédito fiscal por un importe de 1,96 millones de euros. La recuperación de dicho activo depende de la capacidad de la sociedad de generar los beneficios suficientes para compensar las pérdidas que lo originaron en el plazo de tiempo establecido legalmente.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2.4 de la memoria adjunta, en la que se menciona que a 31 de diciembre de 2012, la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 0,37 millones de euros, debido a que las cuentas anuales a dicha fecha presentan una deuda corriente por importe de 43,57 millones de euros, en comparación con un activo corriente de 43,19 millones de euros.

Como continuación a lo anterior cabe mencionar que a la fecha de este informe, la sociedad está en un proceso de búsqueda de financiación bancaria de sus actividades ordinarias, cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva. Esta situación indica que la continuidad de las operaciones de la sociedad en las condiciones actuales depende de la evolución de la obtención de los recursos financieros necesarios.

---

*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](mailto:consulta@abantos.es).*

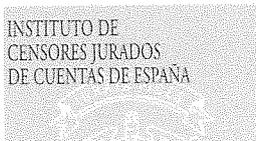
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. 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

Madrid, 17 de abril de 2013



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

Año **2013** Nº **01/13/01147**  
IMPORTE COLEGIAL: **96,00 EUR**

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

## ÍNDICE

- Balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

**INMOFIBAN, S.A.**

**Balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**  
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	NOTAS	2012	2011
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.288,55</b>	<b>56.019,08</b>
<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	<b>5</b>	<b>704,15</b>	<b>704,15</b>
2. Concesiones.		704,15	704,15
5. Aplicaciones informáticas.		--	--
<b>II. Inmovilizado material.</b>	<b>6</b>	<b>110,19</b>	<b>202,6</b>
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		55,44	147,85
3. Inmovilizado en curso y anticipos		54,75	54,75
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	-	<b>48.051,97</b>
1. Terrenos		-	28.398,73
2. Construcciones		-	19.653,24
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>8</b>	<b>1.486,01</b>	<b>2.360,80</b>
1. Instrumentos de patrimonio		1.486,01	2.360,80
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>		<b>25,75</b>	<b>268,78</b>
1. Instrumentos de patrimonio	8.2.3	13,24	6,04
5. Otros activos financieros.	8.2.4	12,51	262,74
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>		<b>1.962,45</b>	<b>4.430,79</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>43.194,03</b>	<b>1.102,81</b>
<b>II. Existencias.</b>	<b>9</b>	<b>42.497,91</b>	<b>207,74</b>
3. Productos en curso		42.290,17	--
4. Productos terminados		207,74	207,74
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	<b>8.2.1</b>	<b>62,30</b>	<b>47,96</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		5,11	2,83
4. Personal.		0,60	0,27
5. Activos por impuesto corriente.		0,22	1,75
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.		51,02	27,55
8. Anticipos de proveedores		5,35	15,57
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>8.2.2</b>	<b>575,16</b>	<b>188,03</b>
2. Créditos a empresas.		575,16	188,03
3. Otros activos financieros.		--	--
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	<b>8.2.2</b>	<b>36,42</b>	<b>194,24</b>
1. Instrumentos de patrimonio.		--	--
5. Otros activos financieros.		36,42	194,24
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>		<b>8,43</b>	<b>429,26</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>		<b>13,81</b>	<b>35,57</b>
1. Tesorería.		13,81	35,57
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>47.482,58</b>	<b>57.121,88</b>

**INMOFIBAN, S.A.****Balance de situación correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2012****(Expresado en miles de euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.586,79</b>	<b>6.482,04</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>	<b>10</b>	<b>2.586,79</b>	<b>6.482,04</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>768,4</b>	<b>768,4</b>
1. Capital escriturado.		768,4	768,4
<b>II. Prima de emisión.</b>	<b>10.2</b>	<b>7.572,75</b>	<b>7.572,75</b>
<b>III. Reservas.</b>	<b>10.3</b>	<b>8.467,14</b>	<b>8.467,14</b>
1. Legal y estatutarias.		396,67	396,67
2. Otras reservas.		8.070,47	8.070,47
<b>V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.</b>		<b>(10.326,26)</b>	<b>(7.138,74)</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>		<b>(3.895,24)</b>	<b>(3.187,52)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.328,86</b>	<b>44.487,33</b>
<b>II Deudas a largo plazo.</b>	<b>11.1.1</b>	<b>1.328,86</b>	<b>37.835,46</b>
2. Deudas con entidades de crédito.		528,86	37.504,39
5. Otros pasivos financieros.	11.1.2	800,00	331,07
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido.</b>	<b>12</b>	<b>0,00</b>	<b>6.651,87</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>43.566,93</b>	<b>6.152,51</b>
<b>II. Provisiones a corto plazo.</b>		<b>508,89</b>	<b>68,87</b>
<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	<b>11.1.1</b>	<b>111,53</b>	<b>4.913,45</b>
2. Deudas con entidades de crédito.		9,21	4.734,33
5. Otros pasivos financieros.		102,32	179,12
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>362,49</b>	<b>--</b>
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>11.2.2</b>	<b>42.584,02</b>	<b>1.170,20</b>
1. Proveedores		23,42	29,3
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas.		18,33	18,33
3. Acreedores varios.		41.859,70	839,48
4. Personal.		0,00	3,58
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	<b>12</b>	663,00	240,37
7. Anticipos de clientes.		19,57	39,15
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>47.482,58</b>	<b>57.121,88</b>

**INMOFIBAN, S.A.****Cuenta de pérdidas y ganancias, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012****(Expresada en miles de euros)**

	NOTAS	(Debe)	(Debe)
		Haber	Haber
		2012	2011
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios.</b>	<b>14.1</b>	<b>40.664,69</b>	<b>2.630,38</b>
a) Ventas.		39.440,39	--
b) Prestación de servicios.		1.224,29	2.630,38
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.</b>		<b>(5.530,70)</b>	<b>5,00</b>
<b>4. Aprovisionamientos.</b>	<b>14.3</b>	<b>(42.390,92)</b>	<b>(265,21)</b>
a) Consumo de mercaderías.		(42.290,17)	
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(100,75)	(265,21)
<b>5. Otros ingresos de explotación.</b>	<b>14.2</b>	<b>--</b>	<b>9,75</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		--	9,75
<b>6. Gastos de personal.</b>	<b>14.4</b>	<b>(384,59)</b>	<b>(460,62)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(322,99)	(391,56)
b) Cargas sociales.		(61,60)	(69,06)
<b>7. Otros gastos de explotación.</b>	<b>14.5</b>	<b>(1.527,36)</b>	<b>(1.414,73)</b>
a) Servicios exteriores.		(1.001,66)	(1.284,98)
b) Tributos.		(525,70)	(126,92)
d) Otros gastos de gestión corriente.		0,00	(2,83)
<b>8. Amortización del inmovilizado.</b>		<b>(255,07)</b>	<b>(635,57)</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</b>		<b>(68,43)</b>	<b>(242,40)</b>
<b>13. Otros Resultados</b>		<b>5.712,26</b>	<b>--</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> <b>(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>		<b>(3.780,12)</b>	<b>(373,40)</b>
<b>12. Ingresos financieros.</b>	<b>14.6</b>	<b>1,87</b>	<b>1,53</b>
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		1,87	1,53
b2) De terceros.		1,87	1,53
<b>13. Gastos financieros.</b>	<b>14.7</b>	<b>(916,10)</b>	<b>(3.051,95)</b>
b) Por deudas con terceros.		(916,10)	(3.051,95)
<b>16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.</b>		<b>(870,28)</b>	<b>(1.129,78)</b>
a) Deterioros y pérdidas.		(870,28)	(1.129,78)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>		<b>(1.784,51)</b>	<b>(4.180,20)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>(5.564,63)</b>	<b>(4.553,60)</b>
<b>17. Impuestos sobre beneficios.</b>		<b>1.669,39</b>	<b>1.366,08</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>12.1</b>	<b>(3.895,24)</b>	<b>(3.187,52)</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>		<b>(3.895,24)</b>	<b>(3.187,52)</b>

**INMOFIBAN, S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012****(Expresado en miles de euros)****A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>12.1</b>	<b>(3.895,24)</b>	<b>(3.187,52)</b>
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>12.1</b>	<b>(3.895,24)</b>	<b>(3.187,52)</b>

**INMOFIBAN, S.A.**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en miles de euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

	Capital Escriturado (Nota 10.1)	Prima de emisión (Nota 10.2)	Reservas (Nota 10.3)	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 12.1)	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2010</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>8.467,14</b>	<b>(2.311,04)</b>	<b>(4.827,69)</b>	<b>9.669,56</b>
Ajustes por errores del ejercicio 2010	--	--	--	--	--	--
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2011</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>8.467,14</b>	<b>(2.311,04)</b>	<b>(4.827,69)</b>	<b>9.669,56</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.	--	--	--	--	<b>(3.187,52)</b>	<b>(3.187,52)</b>
III. Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	--	<b>(4.827,69)</b>	<b>4.827,69</b>	--
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2011</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>8.467,14</b>	<b>(7.138,73)</b>	<b>(3.187,52)</b>	<b>6.482,04</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2012</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>8.467,14</b>	<b>(7.138,73)</b>	<b>(3.187,52)</b>	<b>6.482,04</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	<b>(3.895,24)</b>	<b>(3.895,24)</b>
III. Otras variaciones del patrimonio neto	--	--	--	<b>(3.187,52)</b>	<b>3.187,52</b>	--
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2012</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>8.467,14</b>	<b>(10.326,26)</b>	<b>(3.895,24)</b>	<b>2.586,80</b>

**INMOFIBAN, S.A.**
**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**
**(Expresado en miles de euros)**

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(7.085,68)</b>	<b>(429,83)</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>(5.564,63)</b>	<b>(4.553,60)</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>2.039,58</b>	<b>4.580,92</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).		255,07	635,57
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		870,28	1.132,62
c) Variación de provisiones (+/-).		--	(419,30)
f) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-).		--	239,92
g) Ingresos financieros (-).	14.6	(1,87)	(1,53)
h) Gastos financieros (+).	14.7	916,10	2.993,64
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>(2.646,40)</b>	<b>1.018,85</b>
a) Existencias (+/-)	9	(44.794,10)	8,17
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(24,56)	160,16
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		41.388,88	813,50
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		--	--
f) Otros activos corrientes (+/-).		783,38	37,02
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>(914,23)</b>	<b>(1.476,00)</b>
a) Pagos de intereses (-).	14.7	(916,10)	(1.477,53)
c) Cobros de intereses (+).	14.6	1,87	1,53
d) Pagos cobros por el impuesto sobre beneficios (+).		--	--
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>(7.085,68)</b>	<b>(429,83)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>47.960,07</b>	<b>331,12</b>
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>		<b>447,43</b>	<b>904,18</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		--	--
c) Inmovilizado material.	6	--	22,87
d) Inversiones inmobiliarias.	7	--	881,31
e) Otros activos financieros	8	447,43	--
<b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>		<b>48.407,49</b>	<b>1.235,29</b>
c) Inmovilizado material.		47.889,30	34,91
d) Inversiones inmobiliarias.		--	699,64
e) Otros activos financieros		518,19	500,74
<b>8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>47.960,07</b>	<b>331,12</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			<b>(325,79)</b>
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>4,51</b>	<b>--</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (-).		4,51	--
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>	<b>11</b>	<b>(40.900,66)</b>	<b>(325,79)</b>
a) Emisión			
2. Deudas con entidades de crédito (+).		6.021,75	16,14
4. Otras deudas (+).		800,00	--
b) Devolución y amortización			
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(47.722,41)	(341,93)
4. Otras deudas (-).		--	--
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		<b>(40.896,15)</b>	<b>(325,79)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)</b>		<b>(21,76)</b>	<b>(424,50)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.</b>		<b>35.573,48</b>	<b>460,07</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>		<b>13.810,28</b>	<b>35,57</b>

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

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

#### **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 2012, 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.

##### *Fondo de maniobra negativo*

A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por un importe de 372 miles de euros. (5.049 miles de euros en 2011). No obstante, en la formulación de las cuentas anuales se ha seguido el principio de gestión continuada, ya que los administradores consideramos que las negociaciones para la refinanciación de la deuda de la Sociedad, que se están manteniendo actualmente, permitirán a la misma la obtención de los recursos financieros necesarios para el desarrollo de su actividad.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2011, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Miles de euros)	2012	2011
<b>Base de reparto</b>		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(3.895,24)	(3.187,52)
	<b>(3.895,24)</b>	<b>(3.187,52)</b>
<b>Aplicación</b>		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.895,24)	(3.187,52)
	<b>(3.895,24)</b>	<b>(3.187,52)</b>

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

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

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

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

#### 4.1. Inmovilizado intangible

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

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

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

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

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

#### Aplicaciones informáticas

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

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

### **4.2. Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Años de vida útil</b>	
Aplicaciones informáticas	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 titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

#### *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

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

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

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

#### *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

### Instrumentos de deuda

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

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, 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 2012:

(Miles de euros)	31/12/2010	Altas y dotaciones	31/12/2011	Altas y dotaciones	31/12/2012
Coste					
Concesiones administrativas	--	704,15	704,15	--	704,15
Aplicaciones informáticas	26,00	--	26,00	--	26,00
	<b>26,00</b>	<b>704,15</b>	<b>730,15</b>	--	<b>730,15</b>
Amortización acumulada					
Aplicaciones informáticas	(25,00)	(1,00)	(26,00)	--	(26,00)
	<b>(25,00)</b>	<b>(1,00)</b>	<b>(26,00)</b>	--	<b>(26,00)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>1,00</b>	<b>703,15</b>	<b>704,15</b>	--	<b>704,15</b>

A 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011, la cifra de elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados asciende a 26 miles de euros.

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

(Miles de euros)	31/12/2010	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	31/12/2011	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	31/12/2012
<b>Coste</b>							
Instalaciones y maquinaria	70,00	--	--	70,00	--	(70,00)	--
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	419,25	22,87	(360,51)	81,61	--	(67,63)	13,68
Otro inmovilizado	132,42	--	(34,91)	97,51	--	(2,41)	95,10
Inmovilizado en curso y anticipos	60,30	--	(5,55)	54,75	--	--	54,75
<b>Total coste</b>	<b>681,97</b>	<b>22,87</b>	<b>(400,97)</b>	<b>303,86</b>	<b>--</b>	<b>(140,04)</b>	<b>163,53</b>
<b>Amortización acumulada</b>							
Instalaciones y maquinaria	(31,24)	(11,26)	--	(42,50)	--	42,50	--
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(108,39)	(42,62)	126,32	(24,69)	--	19,64	(5,05)
Otro inmovilizado	(27,70)	(18,95)	12,57	(34,07)	(14,22)	--	(48,29)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(167,33)</b>	<b>(72,83)</b>	<b>138,89</b>	<b>(101,26)</b>	<b>(14,22)</b>	<b>62,14</b>	<b>(53,34)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>514,64</b>	<b>(49,96)</b>	<b>(262,08)</b>	<b>202,60</b>	<b>(14,22)</b>	<b>(77,90)</b>	<b>110,19</b>

A 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011, la cifra de elementos del inmovilizado material totalmente amortizados asciende a 9,2 miles de euros.

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Miles de euros)	31/12/2010	Altas y dotaciones	Bajas	31/12/2011	Altas y dotaciones	Bajas	31/12/2012
<b>Coste</b>							
Inversiones en terrenos y construcciones	55.382,67	124,54	(164,70)	55.342,51	--	(55.342,51)	--
	<b>55.382,67</b>	<b>124,54</b>	<b>(164,70)</b>	<b>55.342,51</b>	<b>--</b>	<b>(55.342,51)</b>	<b>--</b>
<b>Amortización acumulada</b>							
Construcción	(6.890,95)	(564,29)	164,70	(7.290,54)	--	7.290,54	--
	<b>(6.890,95)</b>	<b>(564,29)</b>	<b>164,70</b>	<b>(7.290,54)</b>	<b>--</b>	<b>7.290,54</b>	<b>--</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>48.491,72</b>	<b>(439,75)</b>	<b>--</b>	<b>48.051,97</b>	<b>--</b>	<b>(48.051,97)</b>	<b>--</b>

Las inversiones inmobiliarias que poseía la compañía en el ejercicio 2011 estaban formadas por el parque industrial compuesto por naves industriales y un edificio de oficinas situadas en el Polígono Sant Ermengol, al Oeste del núcleo urbano de Abrera (Barcelona) y cuyo destino principal era el arrendamiento a empresas. Este parque se ha vendido el día 11 de junio de 2012.

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

#### Arrendamientos operativos

- a) Descripción general de los bienes que se encuentran arrendados en el ejercicio 2011 y hasta la venta del activo en junio de 2012:
- El Polígono Industrial consta de seis manzanas ocupadas por naves y ubicadas en dos solares que suman una superficie de 70.453,96 m<sup>2</sup>. Se encuentran arrendados entre el 79% 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 2012 y 2011 es la siguiente:

	2012				2011			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros a largo plazo</b>								
Empresas del grupo y asociadas	1.486,01	--	--	1.486,01	2.360,80	--	--	2.360,80
Otros (fianzas)	--	--	25,75	25,75	--	--	268,78	268,78
<b>Total activo financiero no corriente</b>	<b>1.486,01</b>		<b>25,75</b>	<b>1.511,76</b>	<b>2.360,80</b>	--	<b>268,78</b>	<b>2.629,58</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	--	36,42	--	36,42	--	194,24	--	194,24
Préstamos y partidas a cobrar	--	--	274,96	274,96	--	--	235,99	235,99
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	--	--	13,81	13,81	--	--	35,57	35,57
<b>Total activo financiero corriente</b>	<b>--</b>	<b>36,42</b>	<b>288,77</b>	<b>325,19</b>	<b>--</b>	<b>194,24</b>	<b>271,57</b>	<b>465,81</b>
<b>Total activo financiero</b>	<b>1.486,01</b>	<b>36,42</b>	<b>314,52</b>	<b>1.836,96</b>	<b>2.360,80</b>	<b>194,24</b>	<b>540,34</b>	<b>3.095,39</b>

## 8.1. Activos financieros a largo plazo

### 8.1.1. Instrumentos de Patrimonio

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2012	2011
<i>Activos financieros a largo plazo</i>		
Participación l/p con Empresas del grupo y otras vinculadas	7.374,40	7.378,91
Provisión por deterioro de participaciones a l/p con Empresas del grupo	(5.888,38)	(5.018,11)
<b>TOTAL</b>	<b>1.486,01</b>	<b>2.360,80</b>

El epígrafe “Participación l/p con empresas del grupo y otras vinculadas” 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)	31/12/2012
<b>I. Capital.</b>	<b>6.365,10</b>
1. Capital escriturado.	6.365,10
<b>III. Reservas.</b>	<b>1.440,24</b>
1. Legal y estatutarias.	18,07
2. Otras reservas.	1.422,18
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>	<b>0,00</b>
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).	0,00
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>	<b>(1.946,29)</b>
<b>Total fondos propios.</b>	<b>5.859,06</b>
Inversión de Inmofiban, S.A. en Promogedesa S.A.	1.386,02
Participación en libros	7.274,40
<b>Diferencia</b>	<b>(5.888,38)</b>
<b>Provisión por depreciación de la inversión del ejercicio 2011</b>	<b>(5.018,11)</b>
<b>Dotación a la provisión por depreciación de la inversión 2012</b>	<b>(870,27)</b>
<b>Provisión por depreciación de la inversión del ejercicio 2012</b>	<b>(5.888,38)</b>

Se ha dotado en el ejercicio 2012 una provisión por 870,27 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	
	2012	2011
Fianzas	12,51	262,74
Depósitos constituidos largo plazo	13,24	6,04
<b>Total</b>	<b>25,75</b>	<b>268,78</b>

El importe de 262,74 miles de euros del ejercicio 2011 corresponde a fianzas constituidas sobre los locales arrendados del Polígono Industrial de Abrera. Ver detalle en Nota 11.1.2.

Dentro del concepto anterior, se incluye la fianza correspondiente al alquiler del edificio social, en la Plaza Marqués de Salamanca, por importe de 12,51 miles de euros.

## 8.2. Activos financieros a corto plazo

### 8.2.1. Créditos, derivados y otros

El coste amortizado y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2012 y a 31 de diciembre de 2011 son los siguientes:

- *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento* a 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el que se muestra a continuación:

(Miles de euros)	Coste de adquisición	
	2012	2011
Activos financieros a corto plazo		
Inversiones financieras corto plazo	36,42	194,24
<b>Total</b>	<b>36,42</b>	<b>194,24</b>

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 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

(Miles de euros)	2012	2011
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5,11	2,83
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 12)	51,24	27,55
Anticipos proveedores y otros	5,35	15,57
Personal	0,60	0,27
Activos por impuesto corriente	--	1,75
Créditos a empresas del grupo	575,16	188,03
<b>Total</b>	<b>637,46</b>	<b>235,99</b>

## 9. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 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:

2012	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Trasposos	Saldo Cierre
<b>Promoción curso</b>					
SUELO NULES- MARINA MONCOFAR	-	8.203,95	-	-	8.203,95
SUELO JEREZ FRONTERA - INDI	-	5.150,97	-	-	5.150,97
SUELO TERRASA ADENDAXXI	-	2.472,36	-	-	2.472,36
ALZIRA - EDIFI. ATARAZANAS	-	18.098,73	-	-	18.098,73
PATERNA - PROCONSPA	-	2.268,32	-	-	2.268,32
MANACOR - SES CASES	-	2.124,89	-	-	2.124,89
VILLAREAL 2- DISEÑO ESPACIO Y AMBIENTE	-	3.200,81	-	-	3.200,81
ALZIRA 2 - EDIF ATARAZNAS	-	770,15	-	-	770,15
<b>Total Promoc. Curso</b>	-	<b>42.290,17</b>	-	-	<b>42.290,17</b>
<b>Promoción terminada</b>					
Edificio Cronos	207,74	-	-	-	207,74
Parque Industrial Abrera	--	-	( 47.820,86)	47.820,86	--
<b>Total Promoc. Terminadas:</b>	207,74	-	(47.820,86)	47.820,86	207,74
Depreciación de existencias	-	-	-	-	-
<b>Total Existencias</b>	<b>207,74</b>	<b>42.290,17</b>	<b>(47.820,86)</b>	<b>47.820,86</b>	<b>42.497,91</b>

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

En junio del ejercicio 2012 se ha procedido a la venta del parque industrial de Abrera (Barcelona), momento en que se reclasifica dicho inmovilizado al epígrafe de existencias dadas las características del mismo. Dicha venta ha generado una variación de existencias de 47.820,86 miles de euros.

En el Activo del Balance, y dentro del epígrafe de Existencias, figuran 42.290,17 miles euros que se corresponden con una serie de activos adquiridos por la sociedad durante el segundo trimestre el año en curso.

Estos activos son principalmente suelos y viviendas distribuidos a lo largo de la geografía nacional y más concretamente situados en las provincias de Barcelona, Palma de Mallorca, Cádiz y Valencia.

Por otra parte, dichos activos tienen asociada una cuenta de Pasivo por el mismo importe, el cual se corresponde con el importe de las hipotecas que las sociedades vendedoras de los citados activos tenían con diversas entidades bancarias y en las cuales no se ha subrogado Inmofiban.

La finalidad de estas adquisiciones por nuestra parte, es la posterior negociación con dichas entidades financieras al objeto de desarrollar las actividades de promoción y venta de dichos activos en condiciones y precios de mercado.

En el caso de no llegar a un acuerdo, se estudiaría la posibilidad de entregar el activo a estas entidades mediante dación en pago.

En el supuesto que esta vía no fuera posible, y las entidades bancarias llegasen a ejecutar las hipotecas, dicha ejecución recaería directamente sobre el activo y no afectaría en modo alguno a Inmofiban, ya que la sociedad no se ha subrogado en ninguna de las hipotecas que gravan los mencionados activos.

En estos momentos, Inmofiban está en fase de negociación con las entidades financieras.

Los productos en curso se han clasificado en el activo no corriente del balance como inmovilizado intangible.

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

### **10.1. Capital escriturado**

A lo largo del ejercicio 2012 no se han producido modificaciones sobre el capital social.

La Sociedad tiene en circulación 5.022.240 acciones de 0,153 euros de valor nominal cada una.

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, y que se mantiene en el ejercicio 2011 y 2012.

En junta general extraordinaria de 26 de diciembre de 2011 se tomó la decisión de trasladar la cotización de Barcelona a Madrid, y se iniciaron los trámites necesario para el traslado, si bien en la actualidad, la cotización sigue permaneciendo en Barcelona.

## **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 de Capital, 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.

## 11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

(Miles de euros)	2012			2011		
	Deudas entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas entidades de crédito	Derivados y otros	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>						
Deudas a largo plazo con entidades crédito	528,86	--	528,86	37.504,39	--	37.504,39
Otras deudas	--	800,00	800,00	--	331,07	331,07
<b>Total pasivos financieros no corrientes</b>	<b>528,86</b>	<b>800,00</b>	<b>1.328,86</b>	<b>37.504,39</b>	<b>331,07</b>	<b>37.835,46</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>						
Deudas a corto plazo con entidades crédito	9,20	--	9,20	4.734,33	--	4.734,33
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	--	362,49	362,49	--	--	--
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	--	41.902,69	41.902,69	--	907,93	907,93
Proveedores empresas del grupo y asociadas	--	18,33	18,33	--	18,33	18,33
Otras deudas a corto plazo	--	765,32	765,32	--	423,06	423,06
<b>Total pasivos financieros corrientes</b>	<b>9,20</b>	<b>43.048,83</b>	<b>43.058,03</b>	<b>4.734,33</b>	<b>1.349,31</b>	<b>6.083,65</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>538,06</b>	<b>43.848,83</b>	<b>44.386,89</b>	<b>42.238,73</b>	<b>1.680,38</b>	<b>43.919,11</b>

## 11.1. Pasivos financieros no corrientes

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

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

(Miles de euros)	Tipo int. medio	2013	2014	2015	2016	Mas de Cinco	Total
Préstamo Caja Mar 8483	5%	163,78		--	--	--	<b>163,78</b>
Préstamo Cajamar 7596	5%	119,87		--	--	--	<b>119,87</b>
Prést. Cajamar (Edificio Cronos)	3,25%	4	5	5	5	105,88	<b>124,88</b>
Préstamo BSCH	5,95%	125,11					<b>125,11</b>
Leasing Caja mar	--	2,82	--	--	--	--	<b>2,82</b>
Leasing BMW	--	7	15,57	--	--	--	<b>22,57</b>
<b>Total</b>		<b>138,93</b>	<b>20,57</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>105,88</b>	<b>559,03</b>

El importe correspondiente a las deudas a corto plazo no se corresponde con el balance debido a que no se han realizado las reclasificaciones de los importes a amortizar en el ejercicio 2013 puesto que los préstamos de Cajamar, con códigos 8483 y 7596, y el Banco Santander, código 611310, han sido renegociados y modificados los vencimientos, mostrándose en este cuadro los importes que constaban a 31 de diciembre de 2012.

Dentro de el cuadro que se muestra anteriormente, se reflejan las deudas por productos financieros Leasing, contratados con entidades bancarias, que se indican en el el epígrafe "Otros pasivos financieros".

### Otras deudas

A 31 de diciembre de 2012, este epígrafe está compuesto por el préstamo que la entidad ha recibido de un accionista por 800 mil euros, con vencimiento en 2014.

A 31 de diciembre de 2011 este epígrafe está compuesto por las fianzas que poseía la entidad y cuyo detalle es el siguiente.

(Miles de euros)	2011
Fianza oficina 1	1,22
Fianza nave 1.1	32,01
Fianza nave 2.1	8,65
Fianza nave 2.2	8,65
Fianza nave 2.3	16,20
Fianza nave 2.4	7,42
Fianza nave 2.5	22,28
Fianza nave 3.1	48,42
Fianza nave 3.2	36,27
Fianza nave 3.3	13,35
Fianza nave 4.3	-
Fianza nave 4.4	-
Fianza nave 5.2 / 5.2 / 5.3 / 5.4	47,58

Fianza nave 6.2	8,50
	<b>250,53</b>
Fianzas retenidas	80,54
<b>Total</b>	<b>331,07</b>

### 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			
	2012	%	2011	%
Dentro del plazo máximo legal	1.460,58	16,51	3.037,50	99,51%
Resto	7.387,11	83,49	62,90	0,049%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>8.847,69</b>	-	<b>3.052,41</b>	-
Periodo medio de pago (días)	80 días	-	85 días	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	200 días	-		-

La demora en el pago de estos importes se refiere al proceso de renegociación del contrato de seguridad del parque industrial de Abrera (Barcelona), ya que en tanto no se firmaron los contratos no se efectuó el pago de las facturas recibidas, y al acuerdo de compraventa de los activos adquiridos en el mes de junio de 2012, en la que se firma una cláusula en escritura que condiciona el pago de la base imponible tras una serie de condiciones que deben cumplirse. A fecha de redacción de las presentes cuentas anuales no se han cumplido dichas condiciones.

## 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 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

(Miles de euros)	2012	2011
Proveedores	23,42	29,30
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	18,33	18,33
Acreeedores varios	41.859,70	839,48

Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	3,58
Otras deudas con las Administraciones Públicas	663,00	240,37
Anticipos de clientes	19,57	39,15
<b>Total</b>	<b>42.584,02</b>	<b>1.170,20</b>

La sociedad ha negociado con la Agencia Tributaria el fraccionamiento y aplazamiento de las cuotas trimestrales del Impuesto de Valor Añadido del ejercicio 2011 que está siendo atendido, según concesión de la Agencia, a lo largo del año 2012 y siguientes.

## 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 2009, 2010, 2011 y 2012 y para el impuesto sobre sociedades 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012.

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 2012 es el siguiente:

(Miles de euros)	2012	2011
Activo por impuesto diferido	1.962,45	4.430,79
Activos por impuesto corriente	0,22	1,75
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 8.1)	51,02	27,55
Otros a devolver	0,36	0,22
IVA	50,66	27,33
<b>Total activos fiscales</b>	<b>2.013,69</b>	<b>4.460,09</b>
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	(6.651,87)
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 9.2.1)	(663,00)	(240,37)
IVA	(508,68)	(81,69)
IRPF	(149,77)	(138,73)
Seguridad Social	(4,55)	(13,52)
Otras retenciones	-	(6,43)
<b>Total pasivos fiscales</b>	<b>(663,00)</b>	<b>(6.892,24)</b>

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 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011. 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 reflejado en el ejercicio 2011 y anteriores 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.

Dicho pasivo ha sido dado de baja como consecuencia de la venta del activo de tal fusión por absorción.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:

<b>Bases imponibles negativas pendientes de compensar</b>	<b>Importe</b>
<b>2011</b>	902,22
<b>2012</b>	5.564,63
<b>Total</b>	<b>6.466,85</b>

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

### 12.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>			<b>2011</b>		
	<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>			<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Total</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Total</b>
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	--	(3.895,24)	<b>(3.895,24)</b>	--	(3.187,52)	<b>(3.187,52)</b>
Operaciones continuadas	--	--	--	--	--	--
Ajuste Impuesto sobre beneficios	--	(1.669,39)	<b>(1.669,39)</b>	--	(1.366,08)	<b>(1.366,08)</b>
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos		(5.564,63)	<b>(5.564,63)</b>		(4.553,60)	<b>(4.553,60)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>		<b>(5.564,63)</b>	<b>(5.564,63)</b>		<b>(4.553,60)</b>	<b>(4.553,60)</b>

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

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Impuesto corriente	--	--
Retenciones	0,36	(219,82)
Pagos a cuenta	--	--
<b>Impuesto sobre sociedades a devolver</b>	<b>0,36</b>	<b>(219,82)</b>

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

La sociedad tiene concedidos los siguientes avales y garantías:

<b>Tipo</b>	<b>Entidad</b>	<b>Riesgo</b>	<b>Miles de Euros</b>	<b>Beneficiario</b>
Aval	Cajamar	Arrendamiento	36	D. Enrique Gutiérrez-Herrero Barrera

### **14. INGRESOS Y GASTOS**

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, 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:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<u>Importe neto cifra de negocios:</u>		
Ingresos por arrendamientos locales Polígono Abrera (Barcelona)	1.224,29	2.630,38
Ingresos por Venta del Polígono Abrera (Barcelona)	39.440,39	--
	<b>40.664,69</b>	<b>2.630,38</b>

#### **14.2. Otros ingresos**

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

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Otros ingresos	--	9,75
	<b>--</b>	<b>9,75</b>

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

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

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Consumos de mercaderías (compra inmuebles ver nota 9)	42.290,17	--
Trabajos realizados por otras empresas	100,75	265,21

**42.390,92      265,21**

#### 14.4. Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Seguridad social	61,60	69,06
Indemnizaciones	19,15	19,28
Sueldos, salarios y asimilados	307,99	372,28
	<b>384,59</b>	<b>460,62</b>

No existen dotaciones para fondos de pensiones.

#### 14.5. Otros gastos de explotación

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

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arrendamientos	89,16	190,03
Reparaciones y conservación	6,99	14,02
Servicios profesionales independientes	679,08	706,08
Primas de seguros	34,28	72,81
Servicios bancarios	2,33	4,72
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	13,67	21,53
Suministros	100,08	167,58
Otros servicios	76,07	108,20
Otros Tributos	525,70	126,92
Otros gastos de gestión corriente	--	2,83
<b>Total</b>	<b>1.527,36</b>	<b>1.414,73</b>

#### 14.6. Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2010</b>
Intereses crédito emp. grupo	--	--
Otros Ingresos financieros	1,87	1,53
<b>Total</b>	<b>1,87</b>	<b>1,53</b>

## 14.7. Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Miles de euros)	2012	2011
Préstamos y créditos con entidades de créditos	826,24	2.946,18
Otros gastos financieros	89,86	105,76
	<b>916,10</b>	<b>3.051,95</b>

## 15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2012, 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
Innofiban Servicios, S.A.U.	Empresa del grupo
Herland Patrimonios, S.L.	Empresa asociada
Operaciones Activas, S.L.	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	
	2012	2011
Cuenta corriente Empresas vinculadas (grupo y asociadas)	575,16	188,03
	<b>575,16</b>	<b>188,03</b>

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Miles de euros)	Sociedad dominante del grupo	
	2012	2011
Ventas	--	--
Prestación de servicios	28,5	285,56
	<b>28,5</b>	<b>285,56</b>

Durante el ejercicio 2012 se ha revisado la política de retribuciones a los miembros del Consejo de Administración de Inmofiban S.A., de cara a adaptarla a la situación actual de la sociedad.

Los administradores de la sociedad han percibido a lo largo del ejercicio 2012 una remuneración por sus servicios de 350 miles de euros.

Los Consejeros de la sociedad, por la pertenencia al Consejo han devengado unos ingresos de 2 mil euros, los cuales se harán efectivos antes del 31 de diciembre de 2013.

El personal de alta dirección de la compañía ha percibido unos ingresos en el ejercicio 2012 que ascienden a 140 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2012 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 2012 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:

<b>NOMBRE</b>	<b>SOCIEDAD</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>CARGO/ FUNCION</b>	<b>% PARTICIPACION</b>
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	Activials Negocios 21 SL	Inmobiliaria	Adm. Mancom.	
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	Businesscity S.L.	Inmobiliaria	Adm. Único	100%
Sergio Martínez Herrero	Inmofiban Servicios	Inmobiliaria	Consejero	
Sergio Martínez Herrero	Aleve 3 Building & Development, S.A.	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. Mancomunado	
Antonio Herrero Castillo	Oblivion Spain 21 S.L.	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Antonio Herrero Castillo	Innofiban Servicios S.A.U	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 2012			Nº de personas empleadas en el ejercicio 2012	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2011			Nº de personas empleadas en el ejercicio 2011
	Hombres	Mujeres	Total		Hombres	Mujeres	Total	
Altos directivos	1	--	1	1	3	--	3	3
Ingenieros y técnicos	1	1	2	2	1	1	2	2
Administrativos	1	1	2	2	2	3	5	5
	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

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 prestados por el auditor son los siguientes:

(euros)	2012	2011
---------	------	------

Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	9.350,00	9.350,00
Honorarios por otros servicios	--	--
	<b>9.350,00</b>	<b>9.350,00</b>

## 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 2012 es la siguiente:

(Miles de euros)	2012	2011
Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 8.1)	1.486,01	2.360,80
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8.2.3)	25,75	268,78
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8.2.1)	62,30	47,96
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 8.2.2)	575,16	188,03
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.2.2)	36,42	194,24
	<b>2.185,64</b>	<b>3.059,81</b>

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

#### Actividades operativas

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

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por fecha de antigüedad de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

(Miles de euros)	Por operaciones continuadas (Nota 9.1)
No vencidos	62,30
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	--
<b>Total</b>	<b>62,30</b>

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

### Actividades de inversión

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

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

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

### Riesgo de tipo de interés

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

El detalle de la financiación neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés, una vez consideradas las coberturas se detalla en la Nota 11.1

### **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 liquidas necesarias. En la fecha de redacción del presente informe la sociedad ha conseguido renegociar los préstamos de mayor cuantía y vencimientos inmediatos, obteniendo amplios periodos de carencia que se adaptan a las estimaciones de entrada de fondos vía actividad de intermediación, y que permitirán el cumplimiento de los compromisos de pago. (Ver detalle en Nota 11.1).

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

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas anteriores.

En Madrid, a 27 de Marzo de 2013

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con NIF 11.803.871 H  
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con NIF 51.373.663 N  
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con NIF 02.839.875 L  
en calidad de Consejero

ICETA BEREIBAR, JOSE MARIA con NIF 50.282.834 G  
en calidad de Consejero

**INMOFIBAN, S.A.**  
**Informe de gestión individual**  
**correspondiente**  
**al ejercicio anual terminado el**  
**31 de diciembre de 2012**

**1. Evolución de los negocios**

Los ingresos de la sociedad en el ejercicio 2012 han venido fundamentalmente del arrendamiento de naves industriales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell de Abrera (Barcelona), ocupado por proveedores de SEAT, y la venta de dicho parque.

Los ingresos por alquileres durante el 2012, entendido esto hasta la venta del parque, han sido muy similares a los obtenidos en el año 2011, puesto que la ocupación se ha mantenido constante.

A 31 de diciembre de 2012 los resultados negativos antes de impuestos ascienden a 5.564,63 miles de euros. De dicho resultado, 870,28 miles de euros 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.

En la fecha de realización del presente informe, la sociedad no ha finalizado el traslado de la cotización de las acciones desde el Mercado Secundario de la Bolsa de Barcelona al Segundo Mercado de la Bolsa de Madrid, según acuerdos ratificados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre de 2011.

**2. Actividades en materia de investigación y desarrollo**

No se han realizado durante el ejercicio 2012 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](http://www.cnmv.es)) y de la página corporativa de la sociedad (www.inmofiban.com).

#### **5. Autocartera**

Según Junta de 28 de junio de 2012, se ha autorizado al Consejo a llevar a cabo la adquisición de acciones propias. Dicha concesión tiene un plazo de 18 meses.

La sociedad no ha realizado adquisiciones de acciones propias durante el ejercicio 2012.

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

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**

En el ejercicio 2.013 la sociedad prevé un aumento de actividad y por tanto de ingresos derivados de los servicios que Inmofiban, S.A. presta a terceros, principalmente centrados en la intermediación inmobiliaria y en la gestión de proyectos empresariales. La paulatina relajación de las fuentes de financiación bancaria, unido a la activación del mercado inmobiliario por las entidades financieras y el inicio de la recuperación macroeconómica del país auguran un ejercicio con mayor actividad que el precedente.

Igualmente, la sociedad afronta el ejercicio 2.013 con una menor carga estructural al haber amortizado los empleos que antaño eran necesarios para gestionar el parque industrial de Abrera. Esta reducción de los costes laborales ha ido acompañada de la consiguiente reducción de gastos asociados y de un mayor ajuste de costes a nivel general de empresa.

Finalmente, la sociedad no prevé que acaezca ningún hecho durante el ejercicio 2.013 que pueda incidir negativamente o alterar de forma significativa 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 2012, ni existen restricciones a la transmisibilidad de valores o al derecho de voto.

En Madrid, a 27 de marzo 2013

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con NIF 11.803.871 H  
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con NIF 51.373.663 N  
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con NIF 02.839.875 L  
en calidad de Consejero

ICETA BEREIBAR, JOSE MARIA con NIF 50.282.834 G  
En calidad de Consejero

**INMOFIBAN, S.A.**

**Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012**

## 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 2012, 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 2012 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 2012, 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 lo señalado en la nota 3 de la memoria consolidada adjunta, en relación a los créditos fiscales contabilizados como un activo en las cuentas anuales consolidadas, por un importe de 2,13 millones 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 que los originaron en el plazo de tiempo establecido legalmente.

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 3 de la memoria adjunta, en la que se menciona que a 31 de diciembre de 2012, el grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 0,54 millones de euros, debido a que las cuentas anuales a dicha fecha presentan una deuda corriente por importe de 43,65 millones de euros, en comparación con un activo corriente de 43,11 millones de euros.

Como continuación a lo anterior cabe mencionar que a la fecha de este informe, la sociedad está en un proceso de búsqueda de financiación bancaria de sus actividades ordinarias, cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva. Esta situación indica que la continuidad de las operaciones de la sociedad en las condiciones actuales depende de la evolución de la obtención de los recursos financieros necesarios.

---

*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](mailto:consulta@abantos.es).*

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 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 2012. 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

Madrid, 17 de abril de 2013



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

Año **2013** Nº **01/13/01148**  
COPIA GRATUITA

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

## ÍNDICE

- Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### **Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011**

**(Expresado en miles de euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.371,87</b>	<b>55.733,68</b>
I. Inmovilizado intangible.	Nota 4	<b>705,00</b>	<b>705,11</b>
2. Concesiones.		705,00	705,11
II. Inmovilizado material.	Nota 5	<b>128,74</b>	<b>224,95</b>
1. Terrenos y construcciones.			--
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		73,99	170,20
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		54,75	54,75
III. Inversiones inmobiliarias.	Nota 6	--	<b>48.051,97</b>
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	Nota 7	<b>1.386,02</b>	<b>2.260,80</b>
1. Participaciones puestas en equivalencia.	Nota 7	1.386,02	2.260,80
V. Inversiones financieras a largo plazo.	Nota 7	<b>26,05</b>	<b>268,90</b>
VI. Activos por impuesto diferido.		<b>2.126,06</b>	<b>4.221,96</b>
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>43.114,38</b>	<b>1.191,64</b>
II. Existencias.	Nota 8	<b>42.519,18</b>	<b>239,23</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	Nota 7	<b>136,03</b>	<b>126,32</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	Nota 7	76,80	83,18
3. Activos por impuesto corriente.		3,24	15,19
4. Otros deudores.		55,99	27,95
V. Inversiones financieras a corto plazo.	Nota 7	<b>186,42</b>	<b>344,24</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo.		<b>10,17</b>	<b>429,61</b>
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	Nota 7	<b>262,58</b>	<b>52,25</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>47.486,26</b>	<b>56.925,32</b>

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### **Balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011**

(Expresado en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.403,39</b>	<b>6.047,13</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>2.403,39</b>	<b>6.047,13</b>
I. Capital.		<b>768,40</b>	<b>768,40</b>
II. Prima de emisión.		<b>7.572,75</b>	<b>7.572,75</b>
III. Reservas y resultados de ejercicios anteriores.		<b>(1.859,12)</b>	<b>1.328,40</b>
1. Reservas distribuibles.	Nota 9	8.467,14	8.467,14
2. Reservas no distribuibles.			--
3. Resultados de ejercicios anteriores.		(10.326,26)	(7.138,74)
IV. Reservas en sociedades consolidadas.	Nota 9	<b>(165,23)</b>	<b>(70,48)</b>
VIII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.		<b>(3.913,41)</b>	<b>(3.179,92)</b>
1. Pérdidas y ganancias consolidadas.		(3.913,41)	(3.551,95)
2. (Pérdidas y ganancias socios externos).		--	--
<b>A-4) Socios externos.</b>		--	--
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.431,34</b>	<b>44.664,80</b>
II. Deudas a largo plazo.	Nota 10	<b>1.431,34</b>	<b>38.012,93</b>
2. deudas con entidades de crédito.	Nota 10	631,34	37.681,86
3. Acreedores por arrendamiento financiero.	Nota 10	--	--
4. Otros pasivos financieros.	Nota 10	800,00	331,07
IV. Pasivos por impuesto diferido.		--	<b>6.651,87</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>43.651,53</b>	<b>6.213,38</b>
II. Provisiones a corto plazo.		<b>508,89</b>	<b>68,87</b>
III. Deudas a corto plazo.		<b>758,50</b>	<b>5.174,33</b>
2. deudas con entidades de crédito.		91,01	4.808,81
3. Acreedores por arrendamiento financiero.		--	--
4. Otros pasivos financieros.		667,49	365,52
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		<b>42.384,14</b>	<b>970,19</b>
1. Proveedores.	Nota 10	23,42	30,25
2. Proveedores, empresas puestas en equivalencia.	Nota 10	18,33	18,33
4. Otros acreedores.		42.342,39	921,61
VI. Periodificaciones a corto plazo.		--	--
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>47.486,26</b>	<b>56.925,32</b>

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

#### Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011 (Expresada en miles de euros)

	Notas	(Debe) Haber 2012	(Debe) Haber 2011
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios.</b>			
b) Prestaciones de servicios.	Nota 13.1	40.636,19	2.507,09
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		(5.530,70)	5,00
4. Aprovisionamientos.		(42.390,92)	(265,21)
a) Consumo de mercaderías.	Nota 13.3	(42.290,17)	--
c) Trabajos realizados por otras empresas.	Nota 13.3	(100,75)	(265,21)
5. Otros ingresos de explotación.		5.712,26	19,75
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	Nota 13.2	5.712,26	19,75
6. Gastos de personal.	Nota 13.4	(425,66)	(536,91)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(355,17)	(452,53)
b) Cargas sociales.	Nota 13.4	(70,49)	(84,37)
7. Otros gastos de explotación.	Nota 13.5	(1.589,71)	(1.579,70)
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.			(2,83)
b) Otros gastos de gestión corriente.	Nota 13.5	(1.589,71)	(1.576,87)
8. Amortización del inmovilizado.		(258,97)	(639,70)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		(68,43)	(242,40)
b) Resultados por enajenaciones y otras.		(68,43)	(242,40)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> <b>(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>(3.915,95)</b>	<b>(732,07)</b>
14. Ingresos financieros.	Nota 13.6	7,74	2,72
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.	Nota 13.6	5,87	1,19
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		1,87	1,53
15. Gastos financieros.	Nota 13.7	(936,18)	(3.069,79)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)</b>		<b>(928,44)</b>	<b>(3.067,08)</b>
19. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		28,50	(886,53)
20. Deterioro y resultados por enajenaciones de participaciones puestas en equivalencia.		(870,28)	--
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+19+20+21)</b>		<b>(5.686,16)</b>	<b>(4.685,68)</b>
22. Impuestos sobre beneficios.		1.699,77	1.133,73
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+22)</b>		<b>(3.986,39)</b>	<b>(3.551,95)</b>
<b>A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+23)</b>		<b>(3.986,39)</b>	<b>(3.551,95)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante.....		(3.986,39)	(3.551,95)
Resultado atribuido a socios externos.....		--	--

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(Expresado en miles de euros)

#### **A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011**

	Notas en la memoria	2012	2011
<b>A) Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>(3.986,39)</b>	<b>(3.551,95)</b>
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>		--	--
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>		--	--
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(3.986,39)</b>	<b>(3.551,95)</b>

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(Expresado en miles de euros)

#### A) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Capital	Prima de emisión	Reservas y resultados anteriores (*)	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Socios externos	TOTAL
<b>E. SALDO, FINAL AÑO 2010</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>6.389,20</b>	<b>(74,98)</b>	<b>(4.871,60)</b>	<b>5,69</b>	<b>9.789,46</b>
<b>F. SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2011</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>6.389,20</b>	<b>(74,98)</b>	<b>(4.871,60)</b>	<b>5,69</b>	<b>9.789,46</b>
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	--	--	--	--	(3.551,95)	--	(3.551,95)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	--	--	(5.060,80)	4,50	4.871,60	(5,69)	(190,39)
<b>G. SALDO, FINAL AÑO 2011</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>1.328,40</b>	<b>(70,48)</b>	<b>(3.551,95)</b>	<b>--</b>	<b>6.047,12</b>
<b>F. SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2012</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>1.328,40</b>	<b>(70,48)</b>	<b>(3.551,95)</b>	<b>--</b>	<b>6.047,12</b>
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	--	--	--	--	(3.986,39)	--	(3.986,39)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	--	--	(3.551,95)	342,66	3.551,95	--	342,66
<b>G. SALDO, FINAL AÑO 2012</b>	<b>768,40</b>	<b>7.572,75</b>	<b>(2.223,55)</b>	<b>272,18</b>	<b>(3.986,39)</b>	<b>--</b>	<b>2.403,39</b>

# INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

### Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresado en miles de euros)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	NOTAS	31/12/2012	31/12/2011
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>(5.686,16)</b>	<b>(3.799,14)</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>2.057,68</b>	<b>3.715,17</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).		258,97	639,70
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		0,59	1.132,62
c) Variación de provisiones (+/-).		--	(419,30)
d) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-).		--	239,92
g) Ingresos financieros (-).	14.6	(7,74)	(2,72)
h) Gastos financieros (+).	14.7	935,58	3.011,49
l) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		870,28	(886,53)
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>(2.229,42)</b>	<b>1.115,97</b>
a) Existencias (+/-)	9	(44.794,10)	8,17
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(9,71)	469,08
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		41.362,78	602,04
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		388,03	--
f) Otros activos corrientes (+/-).		823,58	36,68
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>(927,84)</b>	<b>(1.492,66)</b>
a) Pagos de intereses (-).	14.7	(935,58)	(1.495,38)
c) Cobros de intereses (+).	14.6	7,74	2,72
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación(+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>(6.785,73)</b>	<b>460,66</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>		<b>447,12</b>	<b>904,30</b>
b) Inmovilizado intangible.	5	--	--
c) Inmovilizado material.	6	--	22,87
d) Inversiones inmobiliarias.		--	881,31
e) Otros activos financieros	8	447,12	0,12
g) Otros activos.		--	--
<b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>		<b>48.407,58</b>	<b>1.235,29</b>
c) Inmovilizado material.		47.889,30	34,91
d) Inversiones inmobiliarias.		--	699,64
e) Otros activos financieros		518,19	500,74
g) Otros activos		0,09	--
<b>8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>47.959,85</b>	<b>331,00</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>4,51</b>	<b>12,56</b>
b) Amortización de instrumentos de patrimonio propio (-).		4,51	12,56
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>	<b>11</b>	<b>(40.968,33)</b>	<b>(371,77)</b>
a) Emisión		--	--
2. Deudas con entidades de crédito (+).		6.030,34	16,14
4. Otras deudas (+).		800,00	0,36
b) Devolución y amortización		--	--
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(47.798,67)	(341,93)
4. Otras deudas (-).			(46,34)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		<b>(40.963,82)</b>	<b>(384,33)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)</b>		<b>210,30</b>	<b>(513,99)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.</b>		<b>52,25</b>	<b>566,24</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>		<b>262,55</b>	<b>52,25</b>

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

#### **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.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

Las sociedades dependientes integradas dentro del perímetro de consolidación son las siguientes:

Sociedad	Actividad	Domicilio	Participación (%)		Prima y Reservas	Rdo. ejercicio
			Directa	Capital		
<b>Integración Global:</b>						
Inmofiban Servicios, S.A	Consultoría Inmobiliaria	Madrid	100	100,00	(165,23)	(91,15)
<b>Puesta en equivalencia:</b>						
Promogedesa, S.A.	Construcción Inmobiliaria	Madrid	23,66	6.365,10	1.440,24	(1.946,29)

### 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, así como los datos cuantitativos de la presente memoria expresan, además de las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, las correspondientes al ejercicio anterior.

No existen motivos por el que las cifras de ambos ejercicios no puedan compararse entre sí.

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

#### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, 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. El Grupo 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:

##### *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 el Grupo 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, el Grupo no tiene deducciones pendientes de aplicar.

##### *Fondo de maniobra negativo*

A 31 de diciembre de 2012, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por un importe de 537 miles de euros. (5.021 miles de euros en 2011). No obstante, en la formulación de las cuentas anuales se ha seguido el principio de gestión continuada, ya que los administradores consideramos que las negociaciones para la refinanciación de la deuda de las Sociedades que integran el Grupo, que se están manteniendo actualmente, permitirán a la misma la obtención de los recursos financieros necesarios para el desarrollo de su actividad.

#### **e) 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.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

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.

#### **f) 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:

	<b>Años de vida útil</b>
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

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

#### **g) 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.

#### **h) 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.

#### **i) Activos financieros**

##### **i.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.

##### **i.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

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

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

#### **i.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

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

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.

#### **j) Deterioro de valor de los activos**

El Grupo evalúa de forma periódica la existencia de indicios de pérdida de valor de los activos consolidados que no tengan la consideración de activos biológicos, activos financieros, existencias, activos por impuestos diferidos, y activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, al objeto de determinar si su valor recuperables inferior a su valor contable (pérdida de deterioro).

#### **k) Créditos y Deudas**

Los créditos y deudas, distinguiendo a corto y largo plazo en función de que su vencimiento sea inferior o superior, respectivamente, a 12 meses, se registran por los importes recibidos y entregados, respectivamente.

#### **l) 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

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

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.

#### **m) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen, la tesorería depositada en la caja de la empresa, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que en el momento de su adquisición, su vencimiento no fuera superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

#### **n) 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.

#### **o) 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

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

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.

#### **p) 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.

#### **q) 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.

#### **r) 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.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

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.

#### s) **Ingresos y Gastos**

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

#### **4. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes a 31 de diciembre de 2012 y 2011:

(Miles de euros)	31/12/2010	Altas y dotaciones	31/12/2011	Altas y dotaciones	31/12/2012
<b>Coste</b>					
Propiedad industrial	0,69	704,15	704,84	--	704,84
Patentes, licencias y marcas	--	0,24	0,24	--	0,24
Aplicaciones informáticas	26,61	--	26,61	--	26,61
	27,30	704,39	731,69	--	731,69
<b>Amortización acumulada</b>					
Inmovilizado intangible	(25,58)	(1,00)	(26,58)	(0,11)	(26,69)
	(25,58)	(1,00)	(26,58)	(0,11)	(26,69)
<b>Valor neto contable</b>	<b>1,72</b>	<b>703,39</b>	<b>705,11</b>	<b>(0,11)</b>	<b>705,00</b>

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 la cifra de elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados asciende a 26 miles de euros.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

(Miles de euros)	31/12/2010	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	31/12/2011	Altas y dotaciones	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	31/12/2012
<b>Coste</b>							
Instalaciones y maquinaria	147,65	--	--	147,65	--	(70,00)	77,65
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	418,70	22,87	(360,51)	81,06	--	(67,63)	13,43
Otro inmovilizado	175,10	--	(34,91)	140,19	--	(2,41)	137,78
Inmovilizado en curso y anticipos	60,24	--	(5,55)	54,69	--	--	54,69
	<b>801,69</b>	<b>22,87</b>	<b>(400,97)</b>	<b>423,59</b>	<b>--</b>	<b>(140,04)</b>	<b>283,55</b>
<b>Amortización acumulada</b>							
Instalaciones y maquinaria	--	(95,46)	--	(95,46)	--	42,50	(52,96)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	--	(42,62)	126,32	83,69	--	19,64	103,33
Otro inmovilizado	(180,50)	(18,95)	12,57	(186,87)	(18,31)		(205,18)
	<b>(180,50)</b>	<b>(157,03)</b>	<b>138,89</b>	<b>(198,64)</b>	<b>(18,31)</b>	<b>62,14</b>	<b>(154,81)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>621,19</b>	<b>(134,16)</b>	<b>(262,08)</b>	<b>224,95</b>	<b>(18,31)</b>	<b>(77,90)</b>	<b>128,74</b>

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 la cifra de elementos del inmovilizado material totalmente amortizados asciende a 9,3 miles de euros.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Miles de euros)		31/12/2010	Altas y dotaciones	Bajas	31/12/2011	Altas y dotaciones	Bajas	31/12/2012
Coste								
Inversiones en terrenos y construcciones		55.382,80	124,54	(164,70)	55.342,64	--	(55.342,64)	--
		55.382,80	124,54	(164,70)	55.342,64	--	(55.342,64)	--
Amortización acumulada								
Construcción		(6.891,08)	(564,29)	164,70	(7.290,67)	--	7.290,67	--
		(6.891,08)	(564,29)	164,70	(7.290,67)	--	7.290,67	--
<b>Valor contable</b>	<b>neto</b>	<b>48.491,72</b>	<b>(439,75)</b>	<b>--</b>	<b>48.051,97</b>	<b>--</b>	<b>(48.051,97)</b>	<b>--</b>

Las inversiones inmobiliarias que poseía la compañía en el ejercicio 2011 estaban formadas por el parque industrial compuesto por naves industriales y un edificio de oficinas situadas en el Polígono Sant Ermengol, al Oeste del núcleo urbano de Abrera (Barcelona) y cuyo destino principal era el arrendamiento a empresas. Este parque se ha vendido el día 11 de junio de 2012.

#### 6.1. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

##### Arrendamientos operativos

a) Descripción general de los bienes que se encuentran arrendados en el ejercicio 2011 y hasta la venta del activo en junio de 2012:

- El Polígono Industrial consta de seis manzanas ocupadas por naves y ubicadas en dos solares que suman una superficie de 70.453,96 m<sup>2</sup>. Se encuentran arrendados entre el 79% de su capacidad.
- Los principales arrendatarios son empresas dedicadas al sector de la automoción.

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

*Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

### 7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	2012			2011		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Instrumentos de patrimonio de sociedades puestas en equivalencia	1.386,02	--	1.386,02	2.260,80	--	2.260,80
Otros (fianzas)	--	26,05	26,05	--	268,90	268,90
<b>Total</b>	<b>1.386,02</b>	<b>26,05</b>	<b>1.412,07</b>	<b>2.260,80</b>	<b>268,90</b>	<b>2.529,70</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	--	186,42	186,42	--	344,24	344,24
Préstamos y partidas a cobrar	--	136,03	136,03	--	126,32	126,32
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	--	262,58	262,58	--	52,25	52,25
<b>Total</b>	<b>--</b>	<b>585,03</b>	<b>585,03</b>	<b>--</b>	<b>522,81</b>	<b>522,81</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.386,02</b>	<b>611,08</b>	<b>1.997,10</b>	<b>2.260,80</b>	<b>791,70</b>	<b>3.052,50</b>

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### 7.1. Activos financieros a largo plazo

##### 7.1.1. Instrumentos de Patrimonio

(Miles de euros)	Coste de adquisición	Coste de adquisición
	2012	2011
<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.	7.274,40	7.274,40
<b>Total participación</b>	<b>7.274,40</b>	<b>7.278,91</b>
<i>Provisión por deterioro de participaciones en sociedades puestas en equivalencia</i>		
Participación en Promogedesa S.A.	(5.888,39)	(5.018,11)
<b>Total deterioro</b>	<b>(5.888,39)</b>	<b>(5.018,11)</b>
<b>Total</b>	<b>1.386,01</b>	<b>2.260,80</b>

Se ha dotado en el ejercicio 2012 y 2011 una provisión por 870,28 y 1.129,78 miles de euros, respectivamente, para reflejar el deterioro que ha sufrido el patrimonio neto de Promogedesa S.A., empresa en la que participa Inmofiban en 23,66%.

Asimismo se han dado de baja las inversiones en las sociedades participadas Redburn, S.L. e Inmofiban Construcción, S.L.

##### 7.1.2. Créditos, derivados y otros

La composición del epígrafe "Otros" es el siguiente:

(Miles de euros)	Coste de adquisición	Coste de adquisición
	2012	2011
Fianzas	26,05	268,90
<b>Total</b>	<b>26,05</b>	<b>268,90</b>

Se han dado de baja 256,27 miles de euros que correspondían a fianzas constituidas sobre los locales arrendados del Polígono Industrial de Abrera, ya que en el ejercicio 2012 se ha procedido a su venta.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### **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 2012 y 2011 son los siguientes:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>(Miles de euros)</b>	<b>Coste de adquisición</b>	<b>Coste de adquisición</b>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	186,42	344,24
Préstamos y partidas a cobrar	136,03	126,32
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	262,58	52,25
<b>Total</b>	<b>585,03</b>	<b>522,81</b>

Se corresponde en su mayoría con imposiciones a plazo fijo en diversas entidades bancarias.

##### **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 2012 y 2011 es la siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	76,80	83,18
Activos por impuesto corriente	3,24	15,19
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 12)	48,00	27,55
Deudores Varios	2,04	--
Anticipos proveedores y otros	5,35	--
Personal	0,60	0,40
<b>Total</b>	<b>136,03</b>	<b>126,32</b>

## **8. EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 no existían compromisos firmes de compra de materias primas ni compromisos firmes de venta de productos terminados.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

El detalle de existencias lo desglosamos a continuación:

2012	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Trasposos	Saldo Cierre
<b>Promoción curso</b>					
SUELO NULES- MARINA MONCOFAR	--	8.203,95	--	--	8.203,95
SUELO JEREZ FRONTERA - INDI	--	5.150,97	--	--	5.150,97
SUELO TERRASA ADENDAXXI	--	2.472,36	--	--	2.472,36
ALZIRA - EDIFI. ATARAZANAS	--	18.098,73	--	--	18.098,73
PATERNA - PROCONSPA	--	2.268,32	--	--	2.268,32
MANACOR - SES CASES	--	2.124,89	--	--	2.124,89
VILLAREAL 2- DISEÑO ESPACIO Y AMBIENTE	--	3.200,81	--	--	3.200,81
ALZIRA 2 - EDIF ATARAZNAS	--	770,15	--	--	770,15
<b>Total Promoc. Curso</b>	<b>--</b>	<b>42.290,17</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>42.290,17</b>
<b>Promoción terminada</b>					
Edificio Cronos	207,74	--	--	--	207,74
Parque Industrial Abrera	--	--	(47.820,86)	47.820,86	--
<b>Total Promoc. Terminadas:</b>	<b>207,74</b>	<b>--</b>	<b>(47.820,86)</b>	<b>47.820,86</b>	<b>207,74</b>
Depreciación de existencias	--	--	--	--	--
<b>Total Existencias</b>	<b>207,74</b>	<b>42.290,17</b>	<b>(47.820,86)</b>	<b>47.820,86</b>	<b>42.497,91</b>

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

En junio del ejercicio 2012 se ha procedido a la venta del parque industrial de Abrera (Barcelona), momento en que se reclasifica dicho inmovilizado al epígrafe de existencias dadas las características del mismo. Dicha venta ha generado una variación de existencias de 47.820,86 miles de euros.

En el Activo del Balance, y dentro del epígrafe de Existencias, figuran 42.290,17 miles euros que se corresponden con una serie de activos adquiridos por la sociedad durante el segundo trimestre el año en curso.

Estos activos son principalmente suelos y viviendas distribuidos a lo largo de la geografía nacional y más concretamente situados en las provincias de Barcelona, Palma de Mallorca, Cádiz y Valencia.

Por otra parte, dichos activos tienen asociada una cuenta de Pasivo por el mismo importe, el cual se corresponde con el importe de las hipotecas que las sociedades vendedoras de los citados activos tenían con diversas entidades bancarias y en las cuales no se ha subrogado Inmofiban.

La finalidad de estas adquisiciones por nuestra parte, es la posterior negociación con dichas entidades financieras al objeto de desarrollar las actividades de promoción y venta de dichos activos en condiciones y precios de mercado.

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

En el caso de no llegar a un acuerdo, se estudiaría la posibilidad de entregar el activo a estas entidades mediante dación en pago.

En el supuesto que esta vía no fuera posible, y las entidades bancarias llegasen a ejecutar las hipotecas, dicha ejecución recaería directamente sobre el activo y no afectaría en modo alguno a Inmofiban, ya que la sociedad no se ha subrogado en ninguna de las hipotecas que gravan los mencionados activos.

En estos momentos, Inmofiban está en fase de negociación con las entidades financieras.

Los productos en curso se han clasificado en el activo no corriente del balance como inmovilizado intangible.

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

### **9.1. Capital escriturado**

A lo largo del ejercicio 2012 no se han producido modificaciones sobre el capital social.

La Sociedad tiene en circulación 5.022.240 acciones de 0,153 euros de valor nominal cada una.

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 2011, y que se mantiene en el ejercicio 2012.

En junta general extraordinaria de Inmofiban de 26 de diciembre de 2011 se tomó la decisión de trasladar la cotización desde Barcelona a Madrid, si bien dicho traslado no se ha efectuado.

### **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**

#### **Reserva Legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

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.

#### **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 2012 de (165,23) miles de euros, 2011 de (70,48) miles de euros en 2011.

### **10. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

(Miles de euros)	2012		2011	
	Débitos y partidas a pagar	Total	Débitos y partidas a pagar	Total
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>				
Deudas a largo plazo con entidades crédito	631,34	<b>631,34</b>	37.681,86	<b>37.681,86</b>
Acreedores por arrendamiento financiero	--	--	--	--
Otros pasivos financieros	800,00	<b>800,00</b>	331,07	<b>331,07</b>
<b>Total</b>	<b>1.431,34</b>	<b>1.431,34</b>	<b>38.012,93</b>	<b>38.012,93</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>				
Deudas a corto plazo con entidades crédito	91,01	<b>91,01</b>	4.808,81	<b>4.808,81</b>
Acreedores por arrendamiento financiero	--	--	--	--
Otros pasivos financieros	667,49	<b>667,49</b>	365,52	<b>365,52</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	42.384,14	<b>42.384,14</b>	970,19	<b>970,19</b>
<b>Total</b>	<b>43.142,64</b>	<b>43.142,64</b>	<b>6.114,52</b>	<b>6.114,52</b>
<b>Total</b>	<b>44.573,98</b>	<b>44.573,98</b>	<b>44.157,45</b>	<b>44.157,45</b>

#### **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	Mas de					Total
		2013	2014	2015	2016	Cinco	
Préstamo Caja Mar 8483	5%	163,78		--	--	--	<b>163,78</b>
Préstamo Cajamar 7596	5%	119,87		--	--	--	<b>119,87</b>
Prést. Cajamar (Edificio Cronos)	3,25%	4	5	5	5	105,88	<b>124,88</b>
Préstamo BSCH	5,95%	125,11					<b>125,11</b>
Préstamo ICO CAM - Sabadell	Euribor +1	75,31	77,42	26,01			<b>178,74</b>
Leasing Caja mar	--	2,82	--	--	--	--	<b>2,82</b>
Leasing BMW	--	7	15,57	--	--	--	<b>22,57</b>
<b>Total</b>		<b>497,89</b>	<b>97,99</b>	<b>31,01</b>	<b>5</b>	<b>105,88</b>	<b>737,77</b>

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

El importe correspondiente a las deudas a corto plazo no se corresponde con el balance debido a que no se han realizado las reclasificaciones de los importes a amortizar en el ejercicio 2013 puesto que los préstamos de Cajamar, con códigos 8483 y 7596, y el Banco Santander, código 611310, han sido renegociados y modificados los vencimientos, mostrándose en este cuadro los importes que constaban a 31 de diciembre de 2012.

Dentro de el cuadro que se muestra anteriormente, se reflejan las deudas por productos financieros Leasing, contratados con entidades bancarias, que se indican en el el epigrafe “Otros pasivos financieros”.

#### Otras deudas

(Miles de euros)	2011
Oficina	1,22
Fianza nave 1.1	32,01
Fianza nave 2.1	8,65
Fianza nave 2.2	8,65
Fianza nave 2.3	16,2
Fianza nave 2.4	7,4
Fianza nave 2.5	22,28
Fianza nave 3.1	48,42
Fianza nave 3.2	36,27
Fianza nave 3.3	13,35
Fianza nave 5.2 / 5.2 / 5.3 / 5.4	47,58
Fianza nave 6.2	8,5
	<b>250,53</b>
Fianzas retenidas	80,54
<b>Total</b>	<b>331,07</b>

#### Obligación de pago con terceros

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

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

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			
	2012	%	2011	%
Dentro del plazo máximo legal	1.460,58	16,51	3.037,50	99,51%
Resto	7.387,11	83,49	62,90	0,049%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>8.847,69</b>	<b>--</b>	<b>3.052,41</b>	<b>--</b>
Periodo medio de pago (días)	80 días	--	85 días	--
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	200 días	--		--

#### 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 2012 y 2011 es el siguiente:

(Miles de euros)	2012	2011
Proveedores	23,42	30,25
Proveedores, sociedades puestas en equivalencia	18,33	18,33
Acreeedores varios	41.859,70	595,70
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	--	3,58
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11)	663,00	283,18
Anticipos de clientes	19,57	39,15
Cuentas corriente con socios y administradores	467,61	365,51
<b>Total</b>	<b>43.051,63</b>	<b>1.335,70</b>

#### 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.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

Los ejercicios abiertos a comprobación por las autoridades fiscales para todos los impuestos, excepto el impuesto de sociedades, son 2009, 2010, 2011 y 2012 y para el impuesto sobre sociedades 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012.

#### **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	36	D. Enrique Gutiérrez-Herrero Barrera

#### **13. INGRESOS Y GASTOS**

##### **13.1. Importe neto de la cifra de negocios**

Al 31 de diciembre de 2012, 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)	2012	2011
<u>Importe neto cifra de negocios:</u>		
Ingresos por venta	39.440,39	-
Ingresos por arrendamientos locales Polígono Abrera (Barcelona)	1.195,80	2.344,82
Ingresos por otras actividades	-	162,27
	<b>40.636,19</b>	<b>2.507,09</b>

##### **13.2. Otros ingresos**

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

(Miles de euros)	2012	2011
Otros ingresos	5.712,26	19,75
<b>Total</b>	<b>5.712,26</b>	<b>19,75</b>

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### **13.3. Consumos de materias primas y otras materias consumibles**

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

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Compras de mercaderías	42.290,17	--
Compras de materias primas y otras materias consumibles	--	--
Trabajos realizados por otras empresas	100,75	265,21
Variación de materias primas y otros aprovisionamientos	5.530,70	(5,00)
	<b>47.921,62</b>	<b>260,21</b>

#### **13.4. Cargas sociales**

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Seguridad social	70,49	84,37
Indemnizaciones	21,90	29,90
Sueldos, salarios y asimilados	333,27	422,63
	<b>425,66</b>	<b>536,91</b>

No existen dotaciones para fondos de pensiones.

#### **13.5. Otros gastos de explotación**

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

<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arrendamientos	90,89	191,76
Reparaciones y conservación	6,99	14,02
Servicios profesionales independientes	705,58	820,65
Primas de seguros	36,16	75,73
Servicios bancarios	4,65	5,26
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	13,67	22,52
Suministros	100,08	167,58
Otros servicios	105,80	145,48
Otros Tributos	525,89	127,01
Otros gastos de gestión corriente	--	9,69
<b>Total</b>	<b>1.589,71</b>	<b>1.579,70</b>

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### 13.6. Ingresos financieros

(Miles de euros)	2012	2011
Otros Ingresos financieros	7,74	2,72
<b>Total</b>	<b>7,74</b>	<b>2,72</b>

#### 13.7. Gastos financieros

(Miles de euros)	2012	2011
Préstamos y créditos con entidades de créditos	936,18	3.069,79
Otros gastos financieros	--	--
	<b>936,18</b>	<b>3.069,79</b>

## 14. OTRA INFORMACIÓN

### 14.1. Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2012			Nº de personas empleadas en el ejercicio 2012	Número de personas empleadas al final del ejercicio 2011			Nº de personas empleadas en el ejercicio 2011
	Hombres	Mujeres	Total		Hombres	Mujeres	Total	
Altos directivos	1	--	1	1	3	--	3	3
Ingenieros y técnicos	1	1	2	2	1	1	2	2
Administrativos	1	2	3	3	2	4	6	6
	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

### 14.2. 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.

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

#### 14.3. Administradores de la Sociedad

Durante el ejercicio 2012 se ha revisado la política de retribuciones a los miembros del Consejo de Administración de Inmofiban S.A., de cara a adaptarla a la situación actual de la sociedad.

Las sociedades dependientes no han introducido modificaciones en las políticas de retribución de consejeros a lo largo del 2012.

Al 31 de diciembre de 2012 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 2012 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	Activials Negocios 21 SL	Inmobiliaria	Adm. Mancom.	
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	Businesscity S.L.	Inmobiliaria	Adm. Único	100%
Sergio Martínez Herrero	Inmofiban Servicios	Inmobiliaria	Consejero	
Sergio Martínez Herrero	Aleve 3 Building & Development, S.A.	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	

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

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. Mancomunado	
Antonio Herrero Castillo	Oblivion Spain 21 S.L.	Inmobiliaria	Adm. Solidario	
Antonio Herrero Castillo	Inmofiban Servicios S.A.U	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 2012 es la siguiente:

(Miles de euros)	2012	2011
Participación en empresas puestas en equivalencia	1.386,02	2.260,80
Instrumentos de patrimonio	13,54	6,16
Otros activos financieros ( Fianzas)	12,51	262,74
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	136,03	126,32
Inversiones financieras a corto plazo	186,42	344,24
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	262,58	52,25
	<b>1.997,10</b>	<b>3.052,51</b>

## INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### *Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

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 2012 es el siguiente:

<b>Por operaciones continuadas</b>		
<b>(Miles de euros)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
No vencidos	136,03	126,32
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	--	--
<b>Total</b>	<b>136,03</b>	<b>126,32</b>

Trimestralmente 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.

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

#### **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 líquidas necesarias. En la fecha de redacción del presente informe la sociedad ha conseguido renegociar los préstamos de mayor cuantía y vencimientos inmediatos, obteniendo amplios periodos de carencia que se adaptan a las estimaciones de entrada de fondos vía actividad de intermediación, y que permitirán el cumplimiento de los compromisos de pago. (Ver detalle en Nota 10.1).

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

#### **16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

No se ha producido ningún hecho relevante, entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de formulación de estas cuentas, que afecte a las mismas de forma significativa.

En Madrid, a 27 de marzo de 2013

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con NIF 11803871H  
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con NIF 51373663N  
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con NIF 02839875L  
en calidad de Consejero

ICETA BEREIBAR, JOSE MARIA con NIF 50.282.834 G  
En calidad de Consejero

# **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

*Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

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

### **Informe de gestión consolidado Correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012**

#### **1. Evolución de los negocios**

Los ingresos de la sociedad en el ejercicio 2012 han venido fundamentalmente del arrendamiento de naves industriales en el parque industrial denominado Centro Logístico Martorell de Abrera (Barcelona), ocupado por proveedores de SEAT, y la venta de dicho parque.

El Grupo espera que se vea reflejada la mejora en los resultados gracias al área de negocio de intermediación y la promoción inmobiliaria, que hasta el momento la sociedad no había explotado y está retomando en el ejercicio 2012 estudiando nuevos proyectos.

Al 31 de diciembre de 2012 el resultado consolidado del grupo es de 3.986,39 miles de euros de pérdida. Cabe destacar, que de este resultado, el importe 870,28 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 mantenga y revise la provisión por la depreciación de la inversión dotada en las cuentas de la matriz.

En la fecha de realización del presente informe, la sociedad no ha finalizado el traslado de la cotización de las acciones desde el Mercado Secundario de la Bolsa de Barcelona al Segundo Mercado de la Bolsa de Madrid, según acuerdos ratificados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre de 2011.

#### **2. Actividades en materia de investigación y desarrollo**

No se han realizado durante el ejercicio 2012 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad del grupo.

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

*Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012*

### **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](http://www.cnmv.es)) y de la página corporativa de la sociedad ( [www.inmofiban.com](http://www.inmofiban.com)).

### **5. Operaciones con acciones propias**

Según Junta de 28 de junio de 2012, se ha autorizado al Consejo a llevar a cabo la adquisición de acciones propias. Dicha concesión tiene un plazo de 18 meses.

El grupo no ha realizado adquisiciones de acciones propias durante el ejercicio 2012.

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

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**

En el ejercicio 2013 la sociedad prevé un aumento de actividad y por tanto de ingresos derivados de los servicios que Inmofiban, S.A. presta a terceros, principalmente centrados en la intermediación inmobiliaria y en la gestión de proyectos empresariales. La paulatina relajación de las fuentes de financiación bancaria, unido a la activación del mercado inmobiliario por las entidades financieras y el inicio de la recuperación macroeconómica del país auguran un ejercicio con mayor actividad que el precedente.

## **INMOFIBAN, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### ***Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012***

Igualmente, la sociedad afronta el ejercicio 2.013 con una menor carga estructural al haber amortizado los empleos que antaño eran necesarios para gestionar el parque industrial de Abrera. Esta reducción de los costes laborales ha ido acompañada de la consiguiente reducción de gastos asociados y de un mayor ajuste de costes a nivel general de empresa. Finalmente, la sociedad no prevé que acaezca ningún hecho durante el ejercicio 2.013 que pueda incidir negativamente o alterar de forma significativa 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 2012, ni existen restricciones a la transmisibilidad de valores o al derecho de voto.

En Madrid, a 27 de marzo 2013

MARTINEZ HERRERO, SERGIO con NIF 11.803.871 H  
en calidad de Consejero Delegado

HERRERO CASTILLO, ANTONIO con NIF 51.373.663 N  
en calidad de Consejero Delegado

MOREDA BLANCO, ANGEL con NIF 02.839.875 L  
en calidad de Consejero

ICETA BERECIBAR, JOSE MARIA con NIF 50.282.834 G  
En calidad de Consejero