



Índice

1. Datos principales.....	2
2. Bases de presentación y normas de valoración	4
3. Evolución de los negocios	4
4. Hechos significativos.....	5

1. Datos principales

Inmofiban, S.A. es una sociedad patrimonialista cotizada en el mercado secundario de valores, más concretamente en la modalidad de corros en la Bolsa de valores de Barcelona. Dentro de los planes de desarrollo futuro de la empresa está previsto el cambio de cotización al mercado continuo.

El grupo de empresas que lo componen, además de Inmofiban, S.A. como sociedad matriz, son Inmofiban Servicios S.A.U. en la rama de la intermediación y consultoría inmobiliaria, y Promogedesa S.A., Inmofiban Construcción S.A. y Redburn S.L. como actividad promotora y de construcción.

Sociedad	Actividad	Domicilio	Participación (%)	
			Directa	Indirecta
Integración Global:				
Inmofiban Servicios, S.A.U.	Consultoría Inmobiliaria	Madrid	100	-
Puesta en equivalencia:				
Promogedesa, S.A.	Construcción Inmobiliaria	Madrid	23,66	
Inmofiban Construcción, S.A.	Constructora	Madrid	25	
Redburn, S.L.	Diseño, explotación y construcción de Parques Productores de Energía	Barcelona	25,02	

Los resultados consolidados correspondientes al periodo Enero – Septiembre de 2011 son los siguientes:

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	3T11
Importe neto de la cifra de negocios	2.212
Variación de existencias	5
Aprovisionamientos	(213)
Otros ingresos de explotación	3
Gastos de personal	(408)
Otros gastos de explotación	(1.195)
Amortización del inmovilizado	(477)
Enajenaciones de activos	(7)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(81)
Ingresos financieros	2
Gastos financieros	(2.097)
Deterioro instrumentos financieros	0
RESULTADO FINANCIERO	(2.095)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.176)
Impuesto sobre beneficios	630
RESULTADO DEL PERIODO	(1.546)
Resultado de la Sociedad Dominante	(1.546)
Resultado de Socios Externos	0

A continuación se desglosa la cifra de negocios consolidada diferenciando las principales fuentes de ingresos.

DESGLOSE CIFRA NEGOCIOS CONSOLIDADA	
Miles de euros	3T11
Importe neto de la cifra de negocios	2.212
Ingresos por alquileres	1.722
Otros ingresos	490

El balance de situación del grupo a fecha 30 de Septiembre es como sigue:

RESUMEN BALANCE CONSOLIDADO			
Miles de euros	3T11	Miles de euros	3T11
ACTIVO NO CORRIENTE	56.043	PATRIMONIO NETO	8.286
Inmovilizado intangible	1	Capital	768
Inmovilizado material	478	Prima de emisión	7.573
Inversiones inmobiliarias	48.186	Reservas	8.700
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0	Resultados de ejercicios anteriores	(7.208)
Instr. patrimonio sociedades puestas en equivalencia	3.391	Resultado del ejercicio	(1.546)
Inversiones financieras a largo plazo	269	Reservas en Sociedades Consolidadas	(1)
Activos por impuesto diferido	3.719	Reservas Socios Minoritarios	0
		PASIVO NO CORRIENTE	46.445
ACTIVO CORRIENTE	2.221	Deudas a largo plazo	39.793
Existencias	1.160	Pasivos por impuesto diferido	6.652
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	195		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	393	PASIVO CORRIENTE	3.532
Inversiones financieras a corto plazo	344	Provisiones a corto plazo	54
Periodificaciones a corto plazo	13	Deudas a corto plazo	2.815
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	116	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	663
		Periodificaciones	0
TOTAL ACTIVO	58.264	TOTAL PASIVO	58.264

Inmofiban S.A., es propietaria de activos en rentabilidad, capaces de generar ingresos recurrentes, y dispone de la experiencia y capacidad para desarrollar grandes proyectos "llave en mano" para clientes, líderes en el sector logístico e industrial.

La sociedad continúa con la apuesta por el área de intermediación y de consultoría, así como diversificación a otros sectores. El grupo Inmofiban afronta el año 2011 optimizando costes, ajustando recursos y aprovechando sinergias.

En los balances de Inmofiban se refleja la provisión dotada por la depreciación de la inversión en Promogedesa S.A., participada por la matriz en un 23,66%, tras haber presentado esta sociedad la comunicación de precurso en febrero de 2011. En el mes de julio de 2011, Promogedesa S.A. ha alcanzado un acuerdo con los principales acreedores, por lo que finalmente no presentará concurso de acreedores. Siguiendo el principio de prudencia, la sociedad mantiene la provisión dotada en los

balances hasta revisar en profundidad los datos con los auditores.

2. Bases de presentación y normas de valoración

Los estados financieros correspondientes al periodo enero - septiembre del 2011, han sido elaborados aplicando los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa mercantil y contable en vigor. Al tratarse de estados financieros consolidados se ha obtenido 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, ("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.

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.

3. Evolución de los negocios

En línea con meses anteriores, los ingresos del grupo se mantienen en tres orígenes principales:

- **Actividad Patrimonialista:** la matriz es propietaria de inmuebles en rentabilidad, que aportan rentas mensuales generadoras de cash-flow positivo y una importante solidez financiera. El principal activo es el complejo de naves industriales situadas en el polígono de premontajes de la SEAT, "PIPS Abrera" en Barcelona con aproximadamente 60.000 m2 de Superficie Bruta Alquilable.
- **Intermediación y Consultoría,** mediante las delegaciones en Madrid y Barcelona, que multiplican la capacidad de crecimiento de actividad y ventas. A lo largo del ejercicio 2011 ha visto recompensada la inversión realizada en esta área, al obtener los primeros resultados positivos tras la creación de las sociedades de consultoría. Tras la evaluación de la situación con la Delegación Valenciana, se ha procedido a vender la totalidad de las participaciones en dicha compañía.
- **Promoción Inmobiliaria:** comprende la adquisición de suelo para la promoción y venta de naves logísticas e industriales principalmente, así como también terciario y comercial. El activo más característico en el patrimonio de Inmofiban es el desarrollo de una Concesión Administrativa sita en el Puerto de Sevilla sobre la construcción y explotación de una nave logística de 25.000 m2. La importancia de este enclave estratégico para el transporte marítimo del sur de España es fundamental por el crecimiento de su zona de influencia que va desde Canarias hasta el norte y este de España.

Dada la situación actual del sector inmobiliario, se siguen estudiando nuevas líneas de negocio como pueden ser la gestión de desarrollos urbanísticos, aprovechando el know-how del equipo profesional ya que cuenta con grandes profesionales de dilatada experiencia en las distintas disciplinas como son jurídico, técnico, urbanístico, financiero, gerencia y comercial. No se descarta ninguna línea de negocio sin previo estudio y la empresa está potencialmente abierta a desarrollos de viviendas, desarrollos comerciales, así como la gestión de inversión en patrimonios.

Parte importante de la estrategia del grupo es el posicionamiento web encaminado al reconocimiento de marca. La sociedad ha cubierto los objetivos fijados encaminados al posicionamiento Web y de comunicación corporativa, por lo que se prevé que no sea necesario realizar nuevas inversiones en herramientas web.

4. Hechos significativos

El valor de las acciones de Inmofiban S.A. es de 0,153 euros/ acción. La cotización de dichas acciones en el segundo mercado de la Bolsa de Barcelona es de 2,30 euros por acción.

En el periodo de análisis del presente informe no se han distribuido dividendos.

Como se ha indicado anteriormente, el día 25 de febrero de 2011, la sociedad Promogedesa S.A., participada en un 23,66% por Inmofiban S.A., presentó ante los juzgados de Madrid la comunicación referida al artículo 5.3 de la Ley 22/2003, dando inicio a negociaciones para alcanzar un convenio anticipado de acreedores. A día de presentación del informe de evaluación de la sociedad desde Enero hasta Septiembre 2011, la situación de Promogedesa S.A. está completamente regularizada.

En la Junta General de Accionistas del día 26 de enero se acordó el nombramiento de Don José María Iceta Berecibar como nuevo consejero de Inmofiban por plazo de seis años.

No se han producido más cambios en la composición del Consejo de Administración o sus órganos de gobierno.

La sociedad ha comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores mediante Hecho Relevante la convocatoria de una Junta General Extraordinaria de Accionistas a celebrar el próximo día 26 de diciembre.