

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES
A EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8.1.b) DEL REAL
DECRETO 1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE DESARROLLA
LA LEY 24/1988, DE 28 DE JULIO, DEL MERCADO DE VALORES**

El Consejo de Administración de INBESOS, S.A., en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2009, declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas e individuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INBESOS, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de INBESOS, S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En su conformidad,

D. Jose Luis Bartibas Larragay
Consejero

D. Guillermo Santos Llombart
Consejero

D. Jesús Alcín Boned
Consejero

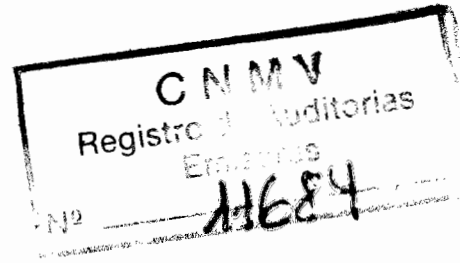
D. Alejandro Ratés Brufau
Consejero

D. José Luis Bartibas Herrero
Presidente

D. Luis Romero Colás
Consejero

D. Alberto Cabello Gimeno
Consejero Delegado

D. Víctor Gálvez Marqueta
Consejero



INBESÓS, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE
CUENTAS ANUALES

BDO

BDO Audiberia

INBESÓS, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008:

Balance de Situación al 31 de diciembre de 2008
Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio 2008
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2008
Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2008
Memoria del ejercicio 2008

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

ANEXO I: SOCIEDADES DEPENDIENTES

INBESÓS, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de **INBESÒS, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **INBESÒS, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los Administradores presentan las cuentas anuales de acuerdo con lo previsto en la legislación mercantil, no incluyendo en este ejercicio las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior al no ser exigido por la citada legislación. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 18 de marzo de 2008 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en la que expresaron una opinión favorable.
3. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que **INBESÒS, S.A.** prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado I de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Real Decreto, se han considerado dichas cuentas como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio anterior. En la Nota 21 de la memoria adjunta, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", se incorporan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.
4. Según se indica en la Nota 8.4 de la memoria adjunta, la Sociedad posee participaciones en diversas sociedades, la mayoría pertenecientes al sector inmobiliario, formando un grupo consolidable. Las cuentas anuales adjuntas son las individuales de la Sociedad. En documento aparte, la Sociedad presenta sus cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, los volúmenes totales consolidados de activos e importe neto de la cifra de negocio ascienden a 698.036.833 euros y 186.220.276 euros respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto consolidado ascienden a 47.315.710 euros y 7.633.433 euros respectivamente.

Con 11 de junio de 2009 emitimos nuestro informe de auditoria de dichas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 de **INBESÒS, S.A. y Sociedades dependientes** (en adelante el Grupo) formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión con salvedades por incertidumbres.

5. En los ejercicios 2007 y 2008 la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas debidas principalmente a la pérdida de valor de sus participadas motivada por el efecto de los valores de mercado de los activos inmobiliarios de algunas de ellas y por la situación concursal de otras. De la pérdida del ejercicio 2008 que ha ascendido a 368,4 millones de euros, 355,1 millones de euros corresponden a dicha pérdida de valor y están registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros". En la determinación del valor de mercado de sus activos inmobiliarios se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas.

Esta disminución del valor ocasionada por el deterioro del mercado inmobiliario y la crisis financiera, con el endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, han supuesto una dificultad añadida para la Sociedad en la obtención de fuentes de financiación adicionales. Como consecuencia de esta situación, la Sociedad ha incumplido las condiciones de algunas deudas financieras con un saldo de 33,8 millones de euros que han pasado a ser exigibles en su totalidad, registrándose en el pasivo corriente, y generándose un fondo de maniobra negativo de 61 millones de euros. A fecha actual, el Grupo está en un proceso de refinanciación de su deuda.

En estas condiciones, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos, especialmente las inversiones inmobiliarias (Nota 6), y sus inversiones y préstamos en empresas del grupo y asociadas (Notas 8.4 y 14), y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que la actividad continuará, está sujeta al éxito la reestructuración de la deuda mencionada en el párrafo anterior y de sus operaciones futuras según el mencionado plan de negocio y, por tanto, a la recuperación del mercado inmobiliario.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad del párrafo 5 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INBESÒS, S.A.** al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de **INBESÓS, S.A.**, 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 2008. 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.

BDO Audiberia

Aránzazu Giner Inchausti
Socia- Auditora de cuentas

Valencia, 11 de junio de 2009

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente:

BDO AUDIBERIA AUDITORES

Año **2009** Nº **30/09/01354**
COPIA GRATUITA

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

INBESÓS, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008

INBESÓS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas en la memoria	31-12-2008
ACTIVO NO CORRIENTE		379.650.740,20
Inmovilizado intangible	(Nota 7)	-
Aplicaciones informáticas		-
Inmovilizado material	(Nota 5)	1.966,74
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.966,74
Inversiones inmobiliarias	(Nota 6)	3.348.387,41
Terrenos		1.135.167,00
Construcciones		2.213.220,41
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 8)	375.895.992,01
Instrumentos de patrimonio	(Nota 8.3)	371.612.095,87
Créditos a empresas	(Nota 8.1.2)	4.283.896,14
Inversiones financieras a largo plazo	(Nota 8)	404.394,04
Instrumentos de patrimonio	(Nota 8.1.1)	20.000,00
Créditos a terceros	(Nota 8.1.3)	120.744,12
Otros activos financieros	(Nota 8.1.3)	263.649,92
ACTIVO CORRIENTE		1.381.930,87
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		511.865,34
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 8.1.3)	12.005,81
Clientes empresas del grupo y asociadas	(Nota 8.1.3 y 14)	358.878,40
Deudores varios	(Nota 8.1.3)	82.041,49
Personal	(Nota 8.1.3)	3.508,00
Activos por impuesto corriente	(Nota 9)	8.066,28
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 9)	47.365,36
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		625.788,96
Créditos a empresas	(Nota 8.1.3)	625.788,96
Inversiones financieras a corto plazo		138.364,49
Otros activos financieros	(Nota 8.1.3)	138.364,49
Periodificaciones a corto plazo		62.176,22
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(Nota 8.1.1)	43.735,86
Tesorería		43.735,86
TOTAL ACTIVO		381.032.671,07

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de 17 Notas.

INBESÓS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas en la memoria	31-12-2008
PATRIMONIO NETO		303.224.218,84
Fondos propios	(Nota 8.5)	303.224.218,84
Capital	(Nota 8.5.1)	180.303.420,00
Capital escriturado		180.303.420,00
Prima de emisión		494.141.189,23
Reservas	(Nota 8.5.2)	23.079.576,77
Legal y estatutarias		4.908.398,23
Otras reservas		18.171.178,54
Resultados de ejercicios anteriores	(Nota 8.5.4)	(25.867.064,21)
Resultado del ejercicio		(368.432.902,95)
PASIVO NO CORRIENTE		15.443.978,41
Provisiones a largo plazo	(Nota 11)	8.765.166,62
Deudas a largo plazo		5.119.473,31
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.2.2)	1.640.013,22
Derivados	(Nota 8.2.1)	3.234.129,00
Otros pasivos financieros	(Nota 8.2.2)	245.331,09
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	(Nota 8.2 y 14)	1.559.338,48
PASIVO CORRIENTE		62.364.473,82
Provisiones a corto plazo	(Nota 11)	1.883.958,00
Deudas a corto plazo		42.582.408,36
Deudas con entidades de crédito	(Nota 8.2.2)	41.208.316,64
Otros pasivos financieros	(Nota 8.2.2)	1.374.091,72
Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	(Nota 8.2.2 y 14)	15.098.771,16
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.797.669,42
Proveedores	(Nota 8.2.2)	358.064,50
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(Nota 8.2.2 y 14)	200.088,84
Acreeedores varios	(Nota 8.2.2)	381.547,95
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	(Nota 8.2.2)	1.476.257,73
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 9)	381.710,40
Periodificaciones a corto plazo		1.666,88
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		381.032.671,07

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de 17 Notas.

INBESÓS S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008
 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas en la memoria	2008
Importe neto de la cifra de negocio	(Nota 16)	684.384,75
Prestaciones de servicios		684.384,75
Otros ingresos de explotación		20,55
Gastos de personal		(4.909.416,31)
Sueldos, salarios y asimilados	(Nota 10.b)	(4.544.580,34)
Cargas sociales	(Nota 10.a)	(364.835,97)
Otros gastos de explotación		(1.531.988,03)
Servicios exteriores		(1.332.482,19)
Tributos		(27.996,13)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(171.509,71)
Amortización del inmovilizado	(Notas 5, 6 y 7)	(183.948,13)
Excesos de provisiones	(Nota 11)	260.000
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(Notas 5, 6 y 7)	(221.559,94)
Deterioros y pérdidas		(221.559,94)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(5.902.507,11)
Ingresos financieros		222.896,30
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo y asociadas.		9.077,85
Otros ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio de terceros		6.034,97
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas		1.178,42
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		206.605,06
Gastos financieros		(3.965.101,52)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(662.603,19)
Por deudas con terceros		(3.302.498,33)
Variación de valor razonable en instrumentos financiero	(Nota 8.2.1)	(3.736.529,00)
Cartera de negociación y otros		(3.736.529,00)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(Nota 8.3)	(355.051.661,62)
Deterioros y pérdidas		(361.498.375,48)
Reversión de deterioros	(Nota 11.1)	6.446.713,86
RESULTADO FINANCIERO		(362.530.395,84)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(368.432.902,95)
Impuestos sobre beneficios	(Nota 9)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(368.432.902,95)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(368.432.902,95)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance de Situación, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de 17 Notas.

INBESÓS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO 2008

(Expresado en euros)

	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(368.432.902,95)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(368.432.902,95)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de 17 Notas.

INBESÓS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO EN EL EJERCICIO 2008

(Expresado en euros)

	Capital Escribiturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	7.032.000,00	4.412.609,23	22.577.176,77	-	(14.769.392,27)	19.252.393,73
Ajustes por cambios de criterio 2007 (Nota 17)	-	-	502.400,00	-	-	502.400,00
Ajustes por errores 2007 (Nota 2 i)	-	-	-	(11.097.671,94)	-	(11.097.671,94)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	7.032.000,00	4.412.609,23	23.079.576,77	(11.097.671,94)	(14.769.392,27)	8.657.121,79
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(368.432.902,95)	(368.432.902,95)
Operaciones con socios o propietarios	173.271.420,00	489.728.580,00	-	-	-	663.000.000,00
Aumentos de capital	173.271.420,00	489.728.580,00	-	-	-	663.000.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(14.769.392,27)	14.769.392,27	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	-	(14.769.392,27)	14.769.392,27	-
SALDO, FINAL DEL AÑO	180.303.420,00	494.141.189,23	23.079.576,77	(25.867.064,21)	(368.432.902,95)	303.224.218,84

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria Anual que consta de 17 Notas.

INBESÓS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008
 (Expresado en euros)

	Notas de la memoria	2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		-2.685.577,44
Resultado del ejercicio antes de impuestos		-368.432.902,95
Ajustes al resultado		363.965.903,91
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	183.948,13
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 7 y 8.3	361.719.935,42
Variación de provisiones		-5.416.713,86
Ingresos financieros		-222.896,30
Gastos financieros		3.965.101,52
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 8.2.1	3.736.529,00
Cambios en el capital corriente		2.786.028,36
Deudores y otras cuentas a cobrar		718.166,58
Otros activos corrientes		-7.882,30
Acreeedores y otras cuentas a pagar		2.074.077,20
Otros pasivos corrientes		1.666,88
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.004.606,76
Pago de intereses		-1.227.503,06
Cobro de dividendos	Nota 8.3	9.077,20
Cobro de intereses		213.819,10
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		379.331,52
Pagos por inversiones		-168.210,83
Inmovilizado intangible y material		-32.210,83
Otros activos financieros		-136.000,00
Cobros por desinversiones		547.542,35
Empresas del grupo y asociadas		527.320,65
Otros activos financieros		20.221,70
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		2.327.949,73
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		2.327.949,73
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.327.949,73
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		21.703,81
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		22.032,05
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		43.735,86
		21.703,81

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria Anual que consta de 17 Nota

INBESÓS S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2008

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y domicilio social

INBESÓS, S.A. (en adelante "la Sociedad") fue constituida en Barcelona el 5 de abril de 1950 bajo la denominación de INDUSTRIAS DEL BESÒS, S.A. Con fecha 3 de septiembre de 1993 la Sociedad procedió al cambio de denominación social por la actual.

Su domicilio social actual se encuentra en Barcelona, calle Consell de Cent nº 333, 1º.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 1.057, libro 541, folio 129, hoja nº 3.119, inscripción 1ª.

b) Actividad

De acuerdo con los Estatutos de la Sociedad su objeto social consiste en:

- a) La transformación y fusión de piezas de acero y aprovechamientos ferrosos por horno eléctrico, y en general, todo lo referente a la industria metalúrgica.
- b) La compraventa, gravamen, arrendamiento, administración y explotación en cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y la realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas, edificaciones y urbanizaciones de cualquier género.
- c) La gestión y administración de inversiones mobiliarias, industriales y comerciales.
- d) La promoción de empresas y negocios así como la intervención en su constitución, reforma y desenvolvimiento, realizando los estudios, proyectos y gestiones técnicas y económicas que fueran necesarias a tal fin, incluso con el carácter de gestión o gerencia profesional y permanente.
- e) Aceptar y cumplimentar encargos de confianza de toda índole, dentro de los límites establecido en la Ley, mandatos, comisiones, representaciones y gestiones de negocios ajenos, relativos a cualesquiera actos de la vida civil, mercantil y administrativa; intervenir en el desenvolvimiento económico de empresas; realizar estudios y prestación de asistencia profesional y técnica, administrar o invertir capitales o valores, así como toda clase de bienes en general.
- f) La intervención en otras sociedades de análogo objeto, ya sea mediante colaboración en la fundación de las mismas, en la suscripción y compraventa de acciones o en la fusión de absorción de aquéllas; así como en la compraventa, gravamen y pignoración de acciones, obligaciones y participaciones en sociedades.

La Sociedad es la cabecera jurídica de un Grupo de sociedades cuyas actividades consisten en la construcción y promoción inmobiliaria, así como la gestión y el mantenimiento de diversos campos de golf y la promoción y gestión de complejos hoteleros. La principal actividad de la Sociedad se centra en la participación en dichas sociedades y el asesoramiento y gestión de las mismas.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, se indicará para simplificar "ejercicio 2008".

c) Cuentas anuales consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 8.3, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las presentes cuentas anuales corresponden exclusivamente a las individuales de Inbesós, S.A.

Las cuentas anuales consolidadas que se formulan y presentan corresponden a las de Inbesòs, S.A. como sociedad dominante legal, si bien la sociedad dominante económica es Nyesa Gestión S.L. (véase Nota 8.5.1), al haberse producido una adquisición inversa.

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad presentan un volumen total de activos de 698.036.833 euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de 7.633.433 euros. Asimismo, el importe neto de la cifra de negocios y el resultado consolidado (pérdidas) ascienden respectivamente a 186.220.276 euros y (47.315.710) euros. Dichas cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores se someterán a la aprobación por la Junta General y serán depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

d) Régimen legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Las acciones de la Sociedad cotizan en Bolsa. Por tanto, la Sociedad está sujeta, además de a la normativa general mercantil, a la específica emanada de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V).

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios contables aplicados

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en euros.

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

Las cuentas anuales han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la Sociedad continúa. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquellas. Si bien la Sociedad ha alcanzado en el ejercicio 2008 unas pérdidas significativas, su fondo de maniobra es negativo, y ha incumplido determinados obligaciones contractuales de pagos, fundamentalmente a entidades financieras, la Sociedad está inmersa en un proceso de refinanciación de su deuda, tanto la propia como la del resto del Grupo al que pertenece y de la que es sociedad dominante a efectos legales. El Consejo de Administración es optimista respecto del buen fin de dicho proceso, no finalizado a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas. Por otro lado, en colaboración con expertos externos independientes, ha elaborado un plan de negocio para el periodo 2009 a 2013 que muestra la viabilidad futura del Grupo y en el que se obtendrían flujos de caja positivos a partir del ejercicio 2012 (antes de reestructurar la deuda del Grupo) y beneficios operacionales a partir del ejercicio 2011. El Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad están convencidos del desenlace favorable de dicho proceso de refinanciación, por lo se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento, y, en consecuencia, se estima que se recuperará el valor de los activos registrados en el balance de situación en el curso normal de sus operaciones futuras.

Los cambios en estimaciones contables relativos a los valores de tasación de la cartera de inmuebles de las sociedades en las que la Sociedad participa han afectado de forma significativa al ejercicio actual, no siendo posible determinar si pueden afectar a ejercicios futuros de forma significativa.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las presentes cuentas anuales, al tratarse del primer ejercicio de aplicación del Nuevo Plan, se han considerado cuentas anuales iniciales. Es por ello que, las mismas, no reflejan cifras comparativas.

No obstante, y de acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria antes mencionada, en la Nota 17 de la Memoria se muestra el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior, así como una explicación de las principales diferencias ente los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, junto con la cuantificación del impacto que ha producido esta variación de principios contables en el Patrimonio Neto de la Sociedad.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.

h) Cambios en criterios contables

No existen cambios en criterios contables salvo los derivados de la transición al nuevo Plan General de Contabilidad y que se describen en la Nota 17.

i) Corrección de errores

En el ejercicio 2008 se han corregido determinados errores contables, cuya contrapartida ha sido un cargo a resultados negativos de ejercicios anteriores. El importe de dicha corrección ha sido de 11.097.671,94 euros. El detalle de los errores imputados al Patrimonio Neto es el siguiente:

Elemento	Importe
Deterioro de créditos a largo plazo con empresas del Grupo	6.858.851,29
Deterioro de cartera y de créditos de empresas asociadas	2.268.820,65
	9.127.671,94
Provisión indemnización antiguos administradores	1.510.000,00
Provisión para contingencias	260.000,00
Provisión para garantías	200.000,00
	1.970.000,00
Total corrección errores	11.097.671,94

j) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. En las presentes cuentas anuales se han utilizado juicios de valor, estimaciones y asunciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad que afectan a la aplicación de políticas contables y para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones y juicios de valor se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y de las provisiones y pasivos contingentes y la vida útil de los activos materiales e intangibles.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de las participaciones en empresas del Grupo u otros activos, y de provisiones y pasivos contingentes.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2008, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación, en euros:

Base de reparto	
Pérdida obtenida en el ejercicio	(368.432.902,95)
Aplicación a:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(368.432.902,95)

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoraran por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada (calculada en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

Se valoran por su precio adquisición, menos la amortización acumulada, en caso de que tenga vida útil finita, y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

En caso que la Sociedad considere que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida, al no existir un límite previsible para el periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo, el inmovilizado intangible no se amortiza pero se somete, al menos una vez al año, a un test de deterioro. La vida útil de un inmovilizado intangible que no esté siendo amortizado se revisa cada ejercicio para determinar si existen hechos y circunstancias que permitan seguir manteniendo una vida útil indefinida para ese activo. En caso contrario, se cambia la vida útil de indefinida a definida.

Los activos intangibles generados internamente no se capitalizan y, por tanto, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias el mismo ejercicio en que se incurren.

El importe amortizable de un activo intangible con una vida útil finita, se distribuye sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. El cargo por amortización de cada período se reconoce en el resultado del ejercicio.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

No obstante, a 31 de diciembre de 2008, se ha deteriorado la totalidad del valor neto contable existente, dado que la Sociedad ha dejado de mantener operativas las oficinas donde estaban ubicados sus activos incluidos en el inmovilizado intangible y se ha considerado que dichos activos no serían aprovechables.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición o coste de construcción, neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El precio de adquisición o coste de construcción incluye, en su caso, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

El coste de construcción de los elementos del inmovilizado material construidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Instalaciones técnicas	10	10
Maquinaria	10	10
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	25	4
Elementos de transporte	16	6,25
Otro inmovilizado material	10	10

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Por ello, a 31 de diciembre de 2008, se ha deteriorado la totalidad del valor neto contable existente, de los epígrafes instalaciones, mobiliario, equipos de procesos de información y otro inmovilizado material, dado que la Sociedad ha dejado de mantener operativas las oficinas donde estaban ubicados sus activos incluidos en dichos epígrafes y se ha considerado que dichos activos no serían aprovechables.

La Sociedad no se acogió a la actualización voluntaria de balances establecida en el Real Decreto Ley 7/1996.

c) Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que la Sociedad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, fuera del curso ordinario de sus operaciones, se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

Para la evaluación de la existencia de deterioro del valor de un elemento, la Sociedad se basa en el valor neto de realización estimado por un tasador independiente. En este epígrafe se han incluido el valor contable de las oficinas (suelo y vuelo), donde estaba ubicada la Sociedad hasta diciembre de 2008, dado que ya no son empleadas para uso propio, y se mantienen para su enajenación u obtención de ingresos por arrendamiento.

d) Instrumentos financieros

La Sociedad únicamente reconoce un instrumento financiero en su balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico en cuestión, conforme a las disposiciones del mismo.

Categorías de clasificación para su valoración

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance. Los instrumentos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, 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, y 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 resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, 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 lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2008, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan 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 de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, 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.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar

Un activo o pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando se da alguna de las condiciones siguientes:

- a) Se adquirió o emitió con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo,
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

En esta categoría se incluyen aquellos instrumentos financieros que, no formando parte de los activos o pasivos financieros mantenidos para negociar, tienen la naturaleza de activos o pasivos financieros híbridos y se deben valorar íntegramente por su valor razonable cuando no sea posible segregar el contrato principal y el derivado implícito o, en su caso, aquellos instrumentos financieros híbridos para los que la Sociedad optó, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorarlos a valor razonable.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable a dicha fecha, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

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

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración la parte proporcional del patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que corresponden a elementos identificables en el balance de la participada.

Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluye los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

Inicialmente se valoran por su valor razonable o precio de la transacción que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles, así como, en su caso, el importe satisfecho de los derechos preferentes de suscripción y similares.

Posteriormente, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

También se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias cuando existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, o grupo de activos con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado. La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el valor razonable al cierre del ejercicio. En el momento en que existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de un activo, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores se revierte con abono a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, excepto cuando se trate de un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no se revierte y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio que se valoren por su coste, por no poder determinarse con fiabilidad su valor razonable, la corrección valorativa por deterioro se calcula de acuerdo con lo dispuesto en el apartado relativo a las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, y no se revierte la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores.

Baja de activos financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, 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, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.

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.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. 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 en el momento de la adquisición.

Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registra como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas y recibidas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

e) Coberturas contables

Se consideran coberturas contables aquellas que han sido designadas como tales en momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Cobertura de los flujos de efectivo

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

En caso de no considerarse altamente eficaz, al cierre del ejercicio se valorará al valor razonable imputando los cambios directamente en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f) Impuestos sobre beneficios

La Sociedad tributa por este impuesto en régimen de declaración consolidada junto con las sociedades dependientes que enumeramos a continuación: Promociones Industriales y Financieras, S.A., Constructora Inbesós, S.A., Gestora Inmobiliaria Besós, S.A.U., Edutainment Sant Adriá de Besós, S.A., Nalcar 2002, S.L., Inbesós Ocio, S.L., About Golf, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L., y Vilalba Golf, S.L. (todas ellas participadas en un 100%), bajo la denominación de GRUPO INBESÓS.

El Impuesto sobre beneficios se registra en la Cuenta Pérdidas y Ganancias o directamente en el Patrimonio Neto, en función de donde se encuentran registradas las ganancias o pérdidas que lo han originado. El impuesto sobre beneficios de cada ejercicio recoge tanto el impuesto corriente como los impuestos diferidos, si procede.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal, generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o el pasivo.

Se tienen en cuenta además, los ajustes registrados como consecuencia de la eliminación de resultados por operaciones entre sociedades del mismo grupo, derivados del proceso de determinación de la base imponible consolidada.

En el caso de que una Sociedad del grupo, a efectos fiscales, haya registrado en el ejercicio, un resultado fiscal negativo, la base imponible derivada de éste se incorporará a las bases imponibles positivas generadas por otra Sociedad del grupo, registrando ambas el crédito y débito recíprocos.

Los activos por impuesto diferido se reconocen únicamente en la medida en que resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. En el ejercicio 2008, la Sociedad no ha registrado dichos activos, debido a los riesgos de mercado existentes.

En cada cierre de balance se analiza el valor contable de los activos por impuestos diferidos registrados, y se realizan los ajustes necesarios en la medida en que existan dudas sobre su recuperabilidad fiscal futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante la Sociedad, incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

h) Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes al cierre del ejercicio, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, y cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones y se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Los ajustes que surgen por la actualización de la provisión se registran como un gasto financiero conforme se van devengando. En el caso de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y siempre que el efecto financiero no sea significativo, no se efectúa ningún tipo de descuento.

Asimismo, la Sociedad informa, en su caso, de las contingencias que no dan lugar a provisión.

i) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registrará atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

En su caso, los criterios son:

- Los gastos relacionados con minimización del impacto medioambiental así como la protección y mejora del medio ambiente, se registran conforme a su naturaleza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se producen.
- Los activos destinados a las citadas actividades, se clasifican en el epígrafe correspondiente del inmovilizado material y se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil estimada y, en su caso, del importe acumulado por las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.
- Se registra una provisión de naturaleza medioambiental si como consecuencia de la existencia de obligaciones legales, contractuales o de cualquier otro tipo, así como de compromisos adquiridos para la prevención y reparación de daños al medio ambiente, es probable o cierto, que la Sociedad tenga que efectuar un desembolso económico futuro, que al cierre del ejercicio resulta indeterminado en su importe y/o momento previsto de cancelación.

k) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Sociedad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/2008	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2008
Coste					
Terrenos y bienes naturales	1.036.745,88	-	-	(1.036.745,88)	-
Construcciones	1.162.808,10	-	-	(1.162.808,10)	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	460,21	-	-	-	460,21
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	548.682,60	-	-	-	548.682,60
Equipos proceso de información	336.394,93	5.961,39	(2.324,74)	-	340.031,58
Elementos de transporte	16.525,79	-	-	-	16.525,79
Otro inmovilizado material	25.902,83	-	-	-	25.902,83
	3.127.520,34	5.961,39	(2.324,74)	(2.199.553,98)	931.603,01
Amortización Acumulada					
Construcciones	(301.937,99)	(27.921,13)	-	329.859,12	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	(382,76)	(59,40)	-	-	(442,16)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(359.020,02)	(44.414,25)	-	-	(403.434,27)
Equipos proceso de información	(284.460,24)	(24.452,13)	2.324,74	-	(306.587,63)
Elementos de transporte	(11.881,41)	(2.677,64)	-	-	(14.559,05)
Otro inmovilizado material	(5.012,83)	(3.492,98)	-	-	(8.505,81)
	(962.695,25)	(103.017,53)	2.324,74	329.859,12	(733.528,92)
Deterioro					
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	(18,05)	-	-	(18,05)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-	(145.248,33)	-	-	(145.248,33)
Equipos proceso de información	-	(33.443,95)	-	-	(33.443,95)
Otro inmovilizado material	-	(17.397,02)	-	-	(17.397,02)
	-	(196.107,35)	-	-	(196.107,35)
Inmovilizado Material, Neto	2.164.825,09	(293.163,49)	-	(1.869.694,86)	1.966,74

La Sociedad, ha reclasificado la totalidad de los terrenos y construcciones registrada a la partida de inversiones inmobiliarias (ver Nota 6) ya que al cierre del ejercicio 2008 se ha trasladado la gestión de la misma a otras dependencias propiedad de otra sociedad del Grupo.

Deterioros de valor

La Sociedad ha procedido a deteriorar el valor neto contable de los activos incluidos en los epígrafes "Instalaciones técnicas y maquinaria", "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario", "Equipos proceso de información" y "Otro inmovilizado material", dado que ha trasladado su ubicación física y se considera improbable la utilización posterior de los mismos.

Elementos totalmente amortizados y en uso

Al 31 de diciembre de 2008, los elementos completamente amortizados o deteriorados son la totalidad de los activos incluidos en los epígrafes "Instalaciones técnicas y maquinaria", "Otras instalaciones, utillaje y mobiliario", "Equipos proceso de información" y "Otro inmovilizado material".

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/08	Altas	Trasposos	31/12/08
Coste				
Inversiones en terrenos y bienes naturales	98.421,12	-	1.036.745,88	1.135.167,00
Inversiones en construcciones	1.658.551,47	25.491,44	1.162.808,10	2.846.851,01
	1.756.972,59	25.491,44	2.199.553,98	3.982.018,01
Amortización Acumulada	(265.053,22)	(38.718,26)	(329.859,12)	(633.630,60)
	(265.053,22)	(38.718,26)	(329.859,12)	(633.630,60)
Total	1.491.919,37	(13.226,82)	1.869.694,86	3.348.387,41

La Sociedad ha traspasado a la partida de inversiones inmobiliarias, la totalidad de los inmuebles que posee y en los cuales anteriormente se realizaba la gestión de la misma, ya que al final del ejercicio 2008, la Sociedad ha trasladado su actividad a otras dependencias, quedando éstas fuera de uso propio (Nota 5).

La Sociedad prevé obtener rentabilidad de las mismas, bien mediante alquiler o mediante su venta.

Las cifras incluidas en el resultado del ejercicio por ingresos y gastos relacionados con inversiones inmobiliarias son las siguientes

Descripción	31/12/2008
Ingresos por alquileres	53.935,29
Gastos de explotación en inversiones inmobiliarias que generan alquileres	(38.718,28)
Neto	15.217,01

Elementos totalmente amortizados y en uso

Al 31 de diciembre de 2008, no existen elementos totalmente amortizados.

Activos adquiridos a sociedades del Grupo

No existen activos adquiridos a sociedades del Grupo en el ejercicio ni en ejercicios anteriores.

Bienes afectos a garantías

Al 31 de diciembre de 2008, una parte de los terrenos y edificios clasificados como inversiones inmobiliarias, por un valor neto contable de 2.852.340,18 euros, están hipotecados como garantía de préstamos bancarios (Nota 8.2).

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2008 es el siguiente:

	01/01/2008	Altas	Bajas	31/12/2008
Coste				
Aplicaciones informáticas	383.105,51	758,00	(90.050,39)	293.813,12
	383.105,51	758,00	(90.050,39)	293.813,12
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(316.198,58)	(42.212,34)	90.050,39	(268.360,53)
	(316.198,58)	(42.212,34)	90.050,39	(268.360,53)
Deterioros				
Aplicaciones informáticas	-	(25.452,59)	-	(25.452,59)
	-	(25.452,59)	-	(25.452,59)
Inmovilizado Intangible, Neto	66.906,93	(66.906,93)	-	-

Deterioros de valor

El traslado de la actividad de la Sociedad a otras dependencias (ver Notas 5 y 6) ha motivado el deterioro del valor neto contable de este epígrafe contable.

Elementos totalmente amortizados y en uso

Al 31 de diciembre de 2008, los elementos completamente amortizados o deteriorados son la totalidad de los activos incluidos en este epígrafe.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga en los mismos, en las siguientes categorías o carteras:

8.1 Activos Financieros

El detalle de activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2008, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8.3, es el siguiente:

	Instrumentos de Patrimonio	Créditos, Derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	20.000,00	-	20.000,00
Activos mantenidos para negociar	20.000,00	-	20.000,00
Préstamos y partidas a cobrar	-	4.668.290,18	4.668.290,18
Total	20.000,00	4.668.290,18	4.688.290,18

El detalle de activos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2008, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 8.3, es el siguiente:

	Créditos, Derivados y otros	Total
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	43.735,86	43.735,86
Préstamos y partidas a cobrar	1.082.587,15	1.082.587,15
Activos disponibles para la venta	138.000,00	138.000,00
Valorados a coste	138.000,00	138.000,00
Total	1.264.323,01	1.264.323,01

8.1.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	Saldo a 31/12/2008
Cuentas corrientes	33.826,59
Caja	9.909,27
Total	43.735,86

8.1.2 Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias - Activos mantenidos para negociar

Corresponde a participaciones en otras empresas.

8.1.3 Préstamos y partidas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales		
Cientes empresas del grupo	-	358.878,40
Cientes terceros	-	12.005,81
Deudores terceros	-	82.041,49
Total créditos por operaciones comerciales	-	452.925,70

	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones no comerciales		
Empresas del grupo	4.283.896,14	1.419,48
Empresas asociadas	-	624.369,48
Al personal	120.744,12	3.508,00
Fianzas y depósitos	263.649,92	364,49
Total créditos por operaciones no comerciales	4.668.290,18	629.661,45
TOTAL	4.668.290,18	1.082.587,15

8.1.4 Activos disponibles para la venta

Corresponde a una imposición a corto plazo en una entidad financiera.

8.1.5 Otra información relativa a activos financieros

a) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Los deterioros del ejercicio se corresponden con cuentas a cobrar de las sociedades del Grupo declaradas en concurso de acreedores a fecha de la formulación de estas cuentas anuales. Estas son: Inbesós Ocio, S.L., Nalcar 2001, S.L. y About Golf, S.L. Asimismo, se ha procedido a deteriorar determinadas cuentas a cobrar de sociedades del Grupo cuyos fondos propios negativos hacían poco viable su recuperabilidad. El movimiento de estos deterioros en el ejercicio se muestra a continuación:

	01/01/2008	Corrección Errores	Deterioro	Reversión deterioro	31/12/2008
Deterioro de valor de créditos a largo plazo	-	7.483.220,77	9.513.672,37	-	16.996.893,14
Deterioro de créditos a largo plazo a empresas del grupo	-	6.858.851,29	9.513.672,37	-	16.372.523,66
Deterioro de créditos a largo plazo a empresas asociadas	-	624.369,48	0	-	624.369,48
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	-	-	371.509,71	-	371.509,71
Empresas del grupo y asociadas	-	-	371.509,71	-	371.509,71
Otros deudores comerciales	-	-	0	-	0
Deterioro de valor de créditos a corto plazo	-	-	6.607.590,81	-	6.607.590,81
Deterioro de créditos a largo plazo a empresas del grupo	-	-	6.607.590,81	-	6.607.590,81
Total	-	7.483.220,77	16.492.772,89	-	23.975.993,66

El cuadro anterior incluye 7.521.000 euros de deterioro en la línea "Deterioro de créditos a largo plazo a empresas del grupo" motivado por los créditos concedidos a otras sociedades del grupo pero afianzados por la Sociedad (véase Nota 11.2.1), y cuya contrapartida a la cuenta de pérdidas y ganancias ha sido el epígrafe "Provisiones" (véase Nota 11).

b) Comparación valor razonable y valor en libros para instrumentos financieros, bajas y resultados reconocidos

El efecto de los resultados reconocidos en el ejercicio como consecuencia de la comparación entre los valores razonables y los valores en libros de los activos financieros incluidos en este epígrafe, se muestra en el cuadro anterior, en la columna "Deterioro". En el balance de situación adjunto se muestra el importe neto, una vez deducidas las correcciones valorativas expuestas en dicho cuadro anterior.

c) Reclasificaciones

No se han reclasificado instrumentos financieros durante el ejercicio.

d) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos es el siguiente, sujeto a la efectiva renegociación de la deuda para todo el Grupo:

	2009	2010	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	625.788,96	4.283.896,14	4.909.685,10
Créditos a empresas	625.788,96	4.283.896,14	4.909.685,10
Inversiones financieras	364,49	263.649,92	264.014,41
Otros activos financieros	364,49	263.649,92	264.014,41
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	456.433,70	120.744,12	577.177,82
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12.005,81	-	12.005,81
Clientes, empresas del grupo y asociadas	358.878,40	-	358.878,40
Deudores varios	82.041,49	-	82.041,49
Personal	3.508,00	120.744,12	120.744,12
Total	1.082.587,15	4.668.290,18	5.294.443,63

e) Activos cedidos en garantía

No existen activos ni pasivos cedidos en garantía.

f) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

El efecto de las pérdidas y ganancias netas y en el patrimonio neto, relacionada con los activos financieros es la siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas	Efecto en patrimonio neto
Cuentas a cobrar con empresas del grupo	(371.509,71)	-
Créditos con empresas de grupo	(16.121.263,18)	(7.483.220,77)
Total	(16.492.772,89)	(7.483.220,77)

Asimismo, se informa que no ha habido ingresos financieros por la aplicación de tipo de interés efectivo.

8.2 Pasivos Financieros

El detalle de pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros
Débitos y partidas a pagar	1.640.013,22	1.804.669,57
Derivados de cobertura	-	3.234.129,00
Total	1.640.013,22	5.038.798,57

El detalle de pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros
Débitos y partidas a pagar	41.208.316,64	18.888.821,90
Total	41.208.316,64	18.888.821,90

8.2.1 Derivados de cobertura

El derivado de cobertura contratado por la Sociedad se ha calificado como cobertura no eficaz y las pérdidas se han registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio actual en el epígrafe "Cartera de negociación y otros". Para la valoración del mismo, se ha basado en la información facilitada por la entidad financiera.

Las características de este contrato al cierre del ejercicio son las siguientes:

Fecha de contrato	Fecha de vencimiento	Nominación	Divisa	Valor Contable	Fecha de valoración
07/09/2007	11/09/2012	25.000.000,00	euro	(1.466.628,00)	31/12/2008
25/05/2007	29/05/2012	5.000.000,00	euro	(247.266,00)	31/12/2008
07/09/2007	11/09/2012	25.000.000,00	euro	(1.520.235,00)	31/12/2008
		55.000.000,00		(3.234.129,00)	

8.2.2 Débitos y partidas a pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2008, se indica a continuación, euros:

	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:		
Proveedores	-	358.064,50
Proveedores, partes vinculadas (Nota 14)	-	200.088,84
Acreedores	-	381.547,95
Total saldos por operaciones comerciales	-	939.701,29

	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones no comerciales:		
Deudas con entidades de crédito	1.640.013,22	38.212.299,81
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 14)	1.559.338,48	14.198.030,37
Otras deudas	224.619,31	1.307.383,50
Préstamos y otras deudas	3.423.971,01	53.717.713,68
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito	-	2.996.016,83
Deudas por intereses explícitos con partes vinculadas	-	900.740,79
Deudas por intereses explícitos con otras empresas	-	66.708,22
Deudas por intereses explícitos	-	3.963.465,84
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	1.476.257,73
Fianzas recibidas	20.711,78	-
Otras deudas	20.711,78	1.476.257,73
Total saldos por operaciones no comerciales	3.444.682,79	59.157.437,25
Total Débitos y partidas a pagar	3.444.682,79	60.097.138,54

Préstamo sindicado

La Sociedad formalizó en el ejercicio 2006 un préstamo sindicado de 30 millones de euros de nominal con vencimiento en el ejercicio 2011. En el ejercicio actual vencían 5 millones de euros, los cuales resultaron impagados, haciendo exigible la totalidad de la deuda a 31 de diciembre del 2008 y reclasificándola por lo tanto en el corto plazo.

Dicho préstamo, fue suscrito por la Sociedad con una serie de entidades financieras, siendo Caja España la entidad agente. La finalidad del préstamo era la financiación de adquisición de suelo urbanizable programado, a través de sociedades del Grupo, para el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Las disposiciones de la financiación por parte del Grupo se llevaron a cabo mediante la suscripción de diversas ampliaciones de capital en Gestora Inmobiliaria Besós, S.A.U. Esta sociedad realiza directamente las adquisiciones del suelo o bien financia la sociedad del grupo que los realiza. Cada vez que Gestora Inmobiliaria Besós, S.A.U. disponía de una parte del préstamo sindicado, realizaba una ampliación de capital a la que acudía la Sociedad y las acciones suscritas quedaban automáticamente pignoradas por las entidades prestamistas.

Con fecha 1 de agosto de 2008, se produjo una novación modificativa del contrato de financiación del préstamo sindicado, en la que, entre otros asuntos, se otorgaba como garantías adicionales hipoteca sobre determinados activos propiedad de la sociedad filial Gestora Inmobiliaria Besós, S. A. (GIBSA).

Como avalistas solidarios actúan las siguientes sociedades del Grupo: Gestora Inmobiliaria Besós, S.A.U. y Promociones Industriales y Financieras, S.A. y como sociedades pignorantes, la propia Sociedad, Gestora Inmobiliaria Besós, S.A.U., Vilalba Golf, S.L. y Raurich Condal, S.L.

Los activos pignorados o hipotecados, propiedad de la Sociedad como garantía del préstamo sindicado anteriormente citado, son lo que detallamos a continuación:

Activo pignorado o hipotecado	Valor Neto Contable
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	45.330.633,19
Participaciones a Raurich Condal, S.L.	979.649,73
Participaciones en Gestora Inmobiliaria Besós. S.A.U.	41.650.983,46
Participaciones en Vilalba Golf, S.L.	2.700.000,00
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	2.852.340,18
Inmuebles en Consell de Cent	1.869.694,86
Inmueble en San Fructuoso	982.645,32
TOTAL	48.182.973,37

Asimismo, tal y como se ha mencionado anteriormente, las garantías adicionales de la citada novación recayeron sobre los siguientes activos, propiedad de la sociedad filial:

Activo hipotecado	Valor Neto Contable
Existencias de GIBSA	9.377.471,45
San Carlos de la Rápita, Portal Nord	8.043.471,45
San Carlos de la Rápita, Vernier	1.334.000,00

8.2.3 Otra información relativa a pasivos financieros

a) Limite de pólizas de crédito

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene pólizas de crédito concedidas con un límite total que asciende a 8.972.587,63 euros, que se hallan totalmente dispuestas y, en algún caso, excedidas, siendo el importe dispuesto de las mismas a dicha a fecha de 9.225.275,01 euros.

b) Clasificación por vencimientos

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2008:

	Vencimiento años					Más de 5	Total L/P
	1	2	3	4	5		
Deudas	42.582.408	899.894	504.969	3.592.779	62.578	59.253	5.119.473
Deudas con entidades de crédito	41.208.316	654.563	504.969	358.650	62.578	59.253	1.640.013
Derivados	-	-	-	3.234.129	-	-	3.234.129
Otros pasivos financieros	1.374.092	245.331	-	-	-	-	245.331
Deudas con empresas del grupo y asociadas	15.098.771	1.559.338	-	-	-	-	1.559.338
Otras cuentas a pagar	2.415.960	-	-	-	-	-	-
Proveedores	358.065	-	-	-	-	-	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	200.089	-	-	-	-	-	-
Acreedores varios	381.548	-	-	-	-	-	-
Personal	1.476.258	-	-	-	-	-	-
Total	60.097.139	2.459.232	504.969	3.592.779	62.578	59.253	6.678.811

c) Incumplimiento de obligaciones contractuales

El valor en libros al cierre del ejercicio de aquellos préstamos en los que se ha producido algún impagado asciende a 33.798.868,20 euros. Como consecuencia del incumplimiento de los plazos de pago, se produce la exigibilidad inmediata de la deuda por lo que la Sociedad ha reclasificado al corto plazo, la totalidad de la deuda pendiente de dichos préstamos.

Dentro de los préstamos en los que se ha incurrido en algún impago se incluye el préstamo sindicado formalizado por la Sociedad en el ejercicio 2006 (ver Nota 8.2.1).

d) Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Su detalle es el siguiente:

	(Pérdidas) o ganancias netas	Gastos financieros por aplicación del tipo interés efectivo
Créditos con empresas del Grupo	(270.605,06)	(392.039,16)
Créditos con otras empresas	(66.708,22)	-
Deudas con entidades financieras	(2.969.820,15)	-
Contratos derivados	(3.529.928,73)	-
Total	(6.837.062,16)	(392.039,16)

e) Comparación valor razonable y valor en libros para instrumentos financieros, bajas y resultados reconocidos

Se corresponde con lo expuesto en el cuadro anterior.

8.3 Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2008 en Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas corresponden a, en euros:

	31/01/2008	Altas	Bajas	31/12/2008
Participaciones en empresas del grupo	62.271.512,73	663.000.000,00	(1.583.010,00)	723.688.502,73
Participaciones en empresas asociadas	3.792.391,66	-	-	3.792.391,66
	66.063.904,39	663.000.000,00	(1.583.010,00)	727.480.894,39

Durante el ejercicio 2008 se llevó a cabo una ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad en el 2007. La Junta de Accionistas de la Sociedad la aprobó con fecha 30 de mayo de 2008. En esta operación, la Sociedad amplía su capital social mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las participaciones del grupo inmobiliario Nyesa Gestión, S.L., así como un 30% del capital social de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y un 1% del de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. Las participaciones en estas dos últimas sociedades se venden en el ejercicio 2008 a Nyesa Servicios Generales, S.L. por el mismo importe al que fueron aportadas en la referida ampliación de capital.

El detalle de las participaciones se muestra a continuación:

Sociedad	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Coste	Deterioros	Valor Neto a 31/12/2008
Empresas del Grupo:					
Gestora Inmobiliaria Besós S.A.	100	-	51.726.980,11	(10.075.996,65)	41.650.983,46
Edutaimet Sant Adrià de Besós S.A.	100	-	241.500,00	-	241.500,00
Promociones Industriales y Financieras, S.A.	100	-	2.854.807,50	(385.028,45)	2.469.779,05
Constructora Inbesòs S.A.	100	-	240.404,84	(240.404,84)	-
Inbesos Sur S.A.	55	-	33.110,00	(1.012,45)	32.097,55
Nalcar 2000, S.L.	99	-	3.005,06	(3.005,06)	-
Inbesos Ocio, S.L.	100	-	1.644.680,94	(1.644.680,94)	-
Residencial Vilalba Golf S.L.	100	-	2.700.000,00	-	2.700.000,00
Tecnopack España	-	-	36,06	-	36,06
Geona Plus	100	-	3.005,06	-	3.005,06
Raurich Condal S.L.	55	5	979.649,73	-	979.649,73
About Golf S.L.	100	-	208.754,33	(208.754,33)	-
Nyesa Gestión S.L.	100	-	661.416.990,00	(340.883.828,90)	320.533.161,10
			722.052.923,63	(353.442.711,62)	368.610.212,01
Empresas Multigrupo:					
Inbesos Bouwfonds S.A.	50	-	130.100,00	(84.745,34)	45.354,66
Inpa XXI, S.A.	50	-	1.503.976,60	-	1.503.976,60
Asesores Energéticos S.L.	50	-	1.502,53	-	1.502,53
			1.635.579,13	(84.745,34)	1.550.833,79
			723.688.502,76	(353.527.456,96)	370.161.045,80
Empresas Asociadas:					
Astra, S.A.	25	-	1.803.036,31	(1.803.036,31)	-
Marina Port Vell, S.A.	26,15	-	1.989.355,35	(538.305,28)	1.451.050,07
			3.792.391,66	(2.341.341,59)	1.451.050,07
			727.480.894,42	(355.868.798,55)	371.612.095,87

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

El resumen de los fondos propios según las cuentas de las sociedades participadas es el que se muestra en el Anexo I. Para las sociedades Nalcar 2000, S.L., Inbesos Ocio, S.L. y About Golf S.L. y las dependientes de éstas, dado que se encuentran en situación concursal, sus saldos han sido totalmente deteriorados y la Sociedad tiene la intención de desprenderse de dichas sociedades o de proceder a su liquidación social. En dicho anexo, se han incluido las sociedades (46), que forman parte del Grupo Inbesòs, independientemente de que se detente o no participación directa.

Durante el ejercicio 2008 se han recibido dividendos de una sociedad participada por importe de 9.077,85 euros.

El movimiento de la provisión por deterioro, así como las dotaciones y reversiones efectuadas en el ejercicio, es el siguiente:

	01/01/2008	Corrección errores	Deterioro	31/12/2008
Deterioro de cartera	8.847.235,58	1.644.451,17	345.377.112,30	355.868.799,05
Deterioro de cartera de empresas del grupo	8.688.650,44	-	344.838.807,02	353.527.457,46
Deterioro de cartera de empresas asociadas	158.585,14	1.644.451,17	538.305,28	2.341.341,59

Las dotaciones y reversiones por deterioro del ejercicio se han registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

8.4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de interés y otros riesgos de precio).

8.4.1 Riesgo de crédito

Se define como la volatilidad de los ingresos debido a pérdidas potenciales en crédito por falta de pago.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a los créditos otorgados a las distintas sociedades del Grupo. Durante el ejercicio la Sociedad ha estimado cual es el riesgo de impago de estas cantidades dotando el correspondiente deterioro de los créditos cuya recuperabilidad era incierta.

8.4.2 Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos meses ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. El riesgo de liquidez se define como la pérdida potencial por la venta anticipada o forzosa de activos o descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones, por la imposibilidad de renovar pasivos ó de contratar otros en condiciones normales.

En este sentido, la Dirección de la Sociedad y su Consejo de Administración esperan la renegociación de las deudas con vencimiento en el corto plazo, de forma que no se vean en la situación de venta forzosa de activos.

8.4.3 Riesgo de mercado

El mercado inmobiliario ha sufrido un significativo desplome en el ejercicio 2008. Este hecho ha supuesto que las sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad hayan presentado una evolución negativa en sus resultados y posiciones financieras, que ha incidido directamente en la Sociedad. Se confía en una lenta pero sólida recuperación a lo largo del ejercicio 2010. El plan de negocios del Grupo muestra unos resultados positivos, motivados por la recuperación del sector, a partir del ejercicio 2011.

8.4.4 Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Para mitigar este riesgo, en el ejercicio 2007 la Sociedad formalizó varios contratos de coberturas financieras de tipo de interés (Nota 8.2.1).

8.5 Fondos Propios

8.5.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social está representado por 150.252.850 acciones nominales y representadas por anotaciones en cuenta de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 31 de julio del 2008 se ha elevado a público el acuerdo de ampliación de capital tomado por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de mayo de 2008. En dicha Junta General se acordó ampliar el capital social en 173.271.420 euros, con una prima de emisión de 489.728.580 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos. La ampliación de capital se ha realizado mediante aporta la aportación no dineraria de la totalidad del capital de Nyesa Gestión, S.L., sociedad dominante del grupo inmobiliario Nyesa y algunas participaciones de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. (Nota 8.3). En dicha ampliación de capital se excluyó el derecho de suscripción preferente, justificando dicha exclusión por exigencias del interés social.

Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de septiembre de 2008.

Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Grupo NYESA, directa o indirectamente a través de sus propietarios, detenta el 96,10% del capital de la Sociedad.

8.5.2 Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

Reserva legal	1.449.650,81
Reservas voluntarias	17.867.368,87
Reservas para acciones de la Sociedad Dominante	87.603,69
Reservas estatutarias	3.458.747,42
Reserva por capital amortizado	204.000,00
Diferencias por ajustes del capital a euros	12.205,98
	23.079.576,77

a) Reserva legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación.

b) Reserva por capital amortizado

La reserva por capital amortizado se constituyó mediante el traspaso de reservas voluntarias como consecuencia de diversas amortizaciones de capital realizadas por la Sociedad en ejercicios anteriores, y de su saldo sólo podrá disponerse con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital.

c) Diferencias por ajuste del capital a euros

Esta reserva es indisponible.

8.5.3 Acciones propias

La Sociedad, no posee directamente acciones propias a 31 de diciembre de 2008. No obstante, una de las empresas del Grupo, Promociones Industriales y Financieras, S.A., posee 29.307 títulos, que representan un porcentaje inferior al 0,02% del capital social.

La reserva indisponible por acciones propias a la fecha de cierre del balance, cubre el coste de adquisición de dichas acciones.

8.5.4 Resultados de ejercicios anteriores

El saldo de este epígrafe se corresponde con las pérdidas de la Sociedad del ejercicio 2007.

8.5.5 Limitaciones a la distribución de dividendos

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, únicamente pueden repartirse dividendos con cargo al resultado 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.

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
Corriente		
Impuesto sobre el Valor Añadido	47.365,36	-
Devolución de Impuestos	8.065,42	-
Ret. y pagos a cuenta del Impuesto Sociedades	0,86	-
Retenciones por IRPF	-	306.779,79
Organismos de la Seguridad Social	-	74.930,61
	55.431,64	381.710,40

Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Sociedad. No obstante, los Administradores de la misma consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos en comparación con los fondos propios y con los resultados anuales obtenidos.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad es la cabecera de un Grupo que tributa en el impuesto sobre sociedades en régimen de tributación consolidada. El grupo fiscal consolidado incluye a la Sociedad como sociedad dominante, y, como dependientes, a aquellas sociedades españolas que cumplen los requisitos exigidos al efecto por la normativa reguladora de la tributación sobre el beneficio consolidado de los Grupos de Sociedades. El número de sociedades que componen el Grupo consolidado fiscal al 31 de diciembre de 2008 es de 10, estando formado por Inbesos, S.A., Promociones Industriales y Financieras, S.A., Constructora Inbesòs, S.A., Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.U., Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A., Nalcar 2002, S.L., Inbesòs Ocio, S.L., About Golf, S.L., Residencial Vilalba Golf, S.L. y Vilalba Golf, S.L. (todas ellas participadas en un 100%), bajo la denominación de Grupo Inbesós.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es como sigue:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y Gastos directamente imputados al patrimonio neto
Resultado	(368.432.902,95)	(11.097.671,94)
Base imponible	(379.530.574,89)	

Créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los quince ejercicios inmediatos siguientes.

No obstante, dada la actual recesión económica y la situación del sector, la Sociedad ha optado por no registrar el crédito fiscal correspondiente.

El detalle de las mismas al cierre del ejercicio son las siguientes:

Año de origen	Año límite para compensar	Euros
2007	2022	10.051.092,95
2008	2023	379.530.574,89
		389.581.667,84

El Grupo consolidado al que pertenece la Sociedad mantiene bases imponibles pendientes de compensar que ascienden a 20.011.869,08 euros, correspondientes al ejercicio 2007. Este importe se verá incrementado por la base imponible negativa generada en el ejercicio 2008.

Otros créditos

Asimismo, la Sociedad dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Año límite para compensar	Euros
Doble imposición interna	2012/13	515.604,12
Doble imposición interna	2013/14	1.730.976,19
Doble imposición interna	2014/15	21189,46
Art 42 LIS	2016/17	615.179,18
Otras		124.971,72
		3.007.920,67

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

a) Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2008
Seguridad Social a cargo de la empresa	239.356,55
Otros gastos sociales	125.479,42
Cargas sociales	364.835,97

b) Sueldos y salarios

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2008
Sueldos y salarios	1.684.721,58
Indemnizaciones	2.859.858,76
Sueldos y salarios	4.544.580,34

El 27 de noviembre de 2008 la Sociedad solicitó un expediente de regulación de empleo (ERE) permanente que fue aprobado por la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo con fecha 13 de enero de 2009, afectando a 29 trabajadores (la totalidad de la plantilla sin incluir administradores). La Sociedad ha fundamentado la solicitud del ERE mediante razones económicas y fundamentalmente en la situación de mercado sobrevenida en 2008 por la crisis financiera y de la construcción y del sector inmobiliario, actividad en la que se basaba principalmente el Grupo empresarial del que es cabecera. La Sociedad ha provisionado el gasto correspondiente al importe de las indemnizaciones de la totalidad de los trabajadores afectados, el cual asciende a 1.311.810,37 euros.

Asimismo, se ha registrado una estimación de la indemnización a pagar a los antiguos altos directivos y administradores de la misma, en función de acuerdos anteriormente establecidos en la Sociedad, y previos a la toma de control del nuevo grupo empresarial. La provisión total por éste concepto ha ascendido a 3.000.000 euros (ver Nota 11.1), que incluyen los salarios correspondientes, de los que 1.510.000 euros se corresponden con la corrección de un error (véase Nota 2-i) y por tanto se han registrado directamente con cargo a reservas.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

11.1. Provisiones

El detalle y movimiento de las provisiones a lo largo del ejercicio, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo a 01/01/2008(*)	Dotaciones	Aplicaciones	Cancelaciones	Saldo a 31/12/2008
Largo plazo					
Otras responsabilidades	8.344.838,48	7.127.042,00	(6.706.713,86)	-	8.765.166,62
	8.344.838,48	7.127.042,00	(6.706.713,86)	-	8.765.166,62
Corto plazo					
Retribuciones al personal	23.425,68	-	-	(23.425,68)	-
Otras responsabilidades	-	1.883.958,00	-	-	1.883.958,00
	23.425,68	1.883.958,00	-	(23.425,68)	1.883.958,00

(*) incluye corrección de errores

Las dotaciones a las provisiones para otras responsabilidades se deben a los siguientes conceptos:

- Provisión por las indemnizaciones a pagar a los antiguos altos directivos y administradores por importe de 1.490.000 euros (Nota 10).
- Provisión por diversos importe garantizados a Inbesos Ocio, S.L. (sociedad del Grupo declarada en concurso de acreedores en 2008) e impagados ante diversas entidades bancarias. Los importes garantizados ascienden a 7.521.000 euros.

Las aplicaciones de las provisiones corresponden, básicamente, a la retrocesión de las provisiones dotadas en ejercicios anteriores por los fondos propios negativos de las sociedades del Grupo.

En el ejercicio 2008 la Sociedad ha deteriorado la totalidad de los saldos a cobrar que mantenía con estas sociedades, dado que la situación financiera y económica que están atravesando hace improbable su recuperabilidad, dotando como provisión por responsabilidades el exceso de fondos propios negativos sobre dichas cuentas.

Sociedad	Provisión a 01/01/2008	Provisión a 31/12/2008	Diferencia
Nalcar 2000, S.L.	707,82	707,82	-
Constructora Inbesós, S.A.	2.104.036,33	127.416,80	1.976.619,53
Inbesos Ocio, S.L.	4.470.094,33	-	4.470.094,33
	6.574.838,48	128.124,62	6.446.713,86

Asimismo, se ha retrocedido una provisión para contingencias, por importe de 260.000 euros, que según los administradores de la Sociedad no sería necesaria para cubrir, en su caso, aquéllas que pudieran surgir.

11.2. Contingencias

11.2.1. Pasivos contingentes

Los avales recibidos por la Sociedad son los siguientes:

Afianzado	Fecha formalización	Concepto	Dispuesto Aval	Emite Aval
Terceros	01/11/2005	Urbanización	42.000,00	42.000,00
Terceros	18/04/2007	Convenio Endesa Aigües verds	18.114,00	18.114,00
Terceros	20/04/2007	La Roca - Reposición	96.030,00	96.030,00
Terceros	20/04/2007	La Roca - Residuos	78.160,00	78.160,00
Terceros	30/09/1999	Urbanización Arenys	56.993,00	56.993,00
Terceros	31/12/2008	Departamento de Trabajo	137.106,00	137.106,00
			428.403,00	428.403,00

Los avales prestados por la Sociedad son los siguientes:

Entidad beneficiaria	Concepto	Dispuesto	
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U.	Préstamo	900.000,00	
Constructora Inbesós S.A.	Préstamo	550.000,00	
Residencial Vilalba Golf S.L.	Préstamo	1.021.000,00	
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U.	Préstamo	11.349.000,00	
Golf Par 3 La Garriga	Préstamo	199.000,00	
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U.	Préstamo	1.174.000,00	
Gestora Inmobiliaria Besos S.A.U.	Préstamo	14.625.000,00	
Golf Par 3 La Garriga	Préstamo	356.401,00	
Inbesós Ocio S.L.	Pólizas de crédito	196.599,00	
Inbesós Ocio S.L.	Pólizas de crédito	177.000,00	(1)
Inbesós Ocio S.L.	Préstamo	1.198.000,00	(1)
Nalcar 2000, S.L.	Préstamo	126.000,00	
Inbesós Ocio S.L.	Pólizas de crédito	55.000,00	(1)
Vilalba Golf S.L.	Préstamo	6.091.000,00	(1)
TOTAL		38.018.000,00	

(1) Importes provisionados (Nota 11.1).

Asimismo la Sociedad ha garantizado con las acciones que posee de la sociedad Marina Port Vell, S.A. unos préstamos recibidos de una sociedad vinculada con sus antiguos administradores. El importe de dicho préstamo asciende a 1.450.000 euros.

Por otro lado, la Sociedad mantiene un pasivo contingente, de materialización incierta en tiempo y cuantía, por dos litigios, con un importe global conjunto de 5.160.495,80 euros. No obstante, y de acuerdo con la opinión profesional del letrado que dirige la defensa de los intereses de la Sociedad, es improbable que en sede judicial se dictamine un importe, en su caso, superior a 1.292.810,10 euros. La Sociedad, de acuerdo a dicha información, no ha considerado necesario realizar ningún apunte contable en sus libros.

11.2.2. Activos contingentes

A 31 de diciembre de 2008 no se han identificado activos contingentes.

NOTA 12. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El Grupo empresarial al que pertenece mayoritariamente la Sociedad está incurso en un proceso de refinanciación global de la deuda financiera del Grupo. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, el proceso no está finalizado, si bien el Consejo de Administración de la Sociedad es optimista respecto del desenlace del mismo.

NOTA 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

14.1 Saldos entre partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2008 se indica a continuación, en euros:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2008	Entidad Dominante (*)	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas/ Otras vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE	-	4.283.896,14	-
Inversiones financieras a largo plazo	-	4.283.896,14	-
Créditos de los cuales:	-	13.135.419,80	624.370,01
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(8.851.523,66)	(624.370,01)

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2008	Entidad Dominante (*)	Otras Empresas del Grupo	Empresas Asociadas/ Otras vinculadas
ACTIVO CORRIENTE	-	984.667,84	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	358.878,40	-
Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	-	730.388,11	-
Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a corto plazo.	-	(371.509,71)	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	625.788,96	-
Créditos, de los cuales:	-	7.233.379,77	-
Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro	-	(6.607.590,81)	-
PASIVO NO CORRIENTE	(7.744,50)	(1.551.593,98)	-
Préstamos recibidos de empresas del Grupo	(7.744,50)	(1.551.593,98)	-
PASIVO CORRIENTE	-	(15.298.860,00)	(1.516.708,22)
Préstamos recibidos de empresas del Grupo	-	(15.098.771,16)	(1.516.708,22)
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	(200.088,84)	-

(*) dominante económica, NYESA GESTION

14.2 Transacciones entre partes vinculadas

Las más significativas operaciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2008 se detallan a continuación:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2008	Entidad Dominante (*)	Otras Empresas del Grupo	Otras partes vinculadas
INGRESOS	-	661.434,01	-
Prestación de servicios	-	661.434,01	-
GASTOS	-	792.392,22	-
Servicios recibidos	-	129.789,03	-
Gastos financieros	-	662.603,19	66.708,22

(*) dominante económica, NYESA GESTION

La Sociedad no ha efectuado transacciones significativas con partes vinculadas que no correspondan al tráfico ordinario de la empresa y que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado.

La información del cuadro anterior se completa con las percepciones recibidas por los Administradores y el personal de Alta dirección, y otras partes vinculadas, expuestas en la Nota 14.4.

14.3 Accionistas significativos

No se han realizado operaciones relevantes con ninguno de los accionistas significativos de la Sociedad durante el ejercicio 2008.

14.4 Saldos y Transacciones con Administradores y Alta Dirección

Las remuneraciones brutas devengadas por todos los conceptos a lo largo del ejercicio 2008 por los miembros del Consejo de Administración son las siguientes:

Concepto	Euros
Retribución salarial	317.568,98
Indemnizaciones registradas	1.280.218,00
Diets por asistencia al Consejo	38.550,00
	1.636.366,98

Los importes recibidos por el personal de Alta Dirección y partes vinculadas, durante el ejercicio 2008, se detallan a continuación, en euros:

Concepto	Euros
Retribución salarial	486.671,51
Indemnizaciones registradas	1.719.782,00
	2.206.453,51

Las provisiones al 31 de diciembre de 2008 para las indemnizaciones a los antiguos administradores y personal de alta dirección y partes vinculadas de la Sociedad se encuentran incluidas dentro del epígrafe "Provisión por responsabilidades" del Balance de Situación, por un importe de 3.000.000 euros.

Asimismo, existen préstamos recibidos por importe global de 1.450.000 euros anteriormente citados, más 66.708,22 euros devengados en concepto de intereses, a favor de una sociedad vinculada con los antiguos administradores.

Dichos préstamos han sido concedidos a un tipo de interés medio anual de mercado y tienen su vencimiento en el ejercicio 2009, encontrándose garantizados con las acciones que la Sociedad posee de la mercantil Marina Port Vell, S.A.

Igualmente, existen 124.252,12 euros a cobrar a dos familiares de primer grado de un antiguo administrador de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2008, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2008 tampoco existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del personal de Alta Dirección.

Otra información referente a el Consejo de Administración

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente, en el que se detalla con (*) aquellos que ya no eran miembros del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2008 ni a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembros del Consejo	Sociedades	Cargo/Función	Socio	Num de acc.	% part.
Javier Vila Llobet (*)	Recerca, S.L.	Administrador Único	Si	informada	
	Gestora Inmobiliaria Besós, S.A.	Consejero	No	-	-
	Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Consejero	No	-	-
Jaime Vila Mariné (*)	Constructora Inbesós, S.A.	Consejero Delegado	No	-	-
	Gestora Inmobiliaria Besós, S.A.	Presidente Ejecutivo	No	-	-
	Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Consejero Delegado	No	-	-
	Raurich Condal, S.L.	Consejero Delegado	No	-	-
	Residencial Vilalba Golf, S.L.	Consejero	No	-	-
	Astra, S.A.	Consejero	No	-	-
	Inbesós Sur, S.A.	Consejero	No	-	-
	Inbesós Bounwfonds, S.A.	Consejero	No	-	-
J.Luis Álvarez Vega (*)	Constructora Inbesós, S.A.	Consejero	No	-	-
	Gestora Inmobil. Besós, S.A.	Consejero	No	-	-
Mª Rosa Vila Colomer (*)	Constructora Inbesós, S.A.	Consejero	No	-	-
	Gestora Inmobil. Besós, S.A.	Consejero	No	-	-
Jesús Acín	Locacín, S.L.	Administrador Solidario	No	-	-
Luis Romero	Patrimonial Sanpe, S.L.	Administrador Solidario	No	-	-
Guillermo Santos	Nada a reseñar				
Alejandro Ratés Brufau	Nada a reseñar				
J. Alberto Cabello	Nyesa Gestión S.L.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Servicios Generales S.L.U.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Costa S.L.U.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Proyectos Urbanos S.L.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Genérica S.L.	Administrador Único	No	-	-
	Nyesa Meliá Zaragoza S.L.	Consejero	No	-	-
	Hospes Nyesa Navarra S.L.	Consejero	No	-	-
	Nyesa Servicios Administrativos S.L.	Apoderado General	No	-	-
	Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Costa Rica, S.L.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Golf. S.L.	Apoderado General	No	-	-
	Nyesa Infantes. S.L.	Administrador Único	No	-	-
	Nyesa Expansión, S.L.U.	Apoderado General	No	-	-
	Promociones Industriales Y Financieras, S.A.	Apoderado General	No	-	-
	Gestora Inmobiliaria Besos, S.A. (Gibsa)	Apoderado General	No	-	-
	Geona Plus. S.L.	Apoderado General	No	-	-
	Residencial Vilalba Golf. S.L.	Apoderado General	No	-	-
	Constructora Inbesos, S.A.	Apoderado General	No	-	-
	Santipoce Del Este, S.L.	Apoderado General	No	-	-

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembros del Consejo	Sociedad	Socio / Accionista	Nº acciones / participac.	% Participac.	% Control	Cargo
J.L.Bartibás						
Larragay	Nyesa Gestión S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Nyesa Servicios Generales S.L.U.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Nyesa Costa S.L.U.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Nyesa Melia Zaragoza S.L.	Indirecto	-	-	6,65%	No
	Hospes Nyesa Navarra S.L.	Indirecto	-	-	6,65%	No
	Grupo Niesa 21 S.L.	Indirecto	-	-	6,64%	No
	Nyesa Expansión, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Multisado- Construções E Urbanizações, S.A.	Indirecto	-	-	4,98%	No
	Arenas y Gravas Aragón S.L.	Indirecto	-	-	9,27%	Apoderado
	El Tajaderon, S.L.	Directo	2509	9,30%	-	Administrador
	Inversion En Activos Urbanos, S.L.	Indirecto	-	-	9,24%	No
	Promociones Inmobiliarias 5050, S.L.	Directo	32500	12,50%	-	No
	Nuevo Altollano, S.A.	Indirecto	-	-	9,29%	No
	Grupo Horcona, S.L.	Directo	82	2,72%	-	No
	Corporación Patrimonial Tauste, S.L.	Directo	528	17,54%	-	No
	Camino De Vistabella 147, S.L.	Indirecto	-	-	9,30%	No
	Perimetral Urbana 21, S.L.	Indirecto	-	-	9,30%	No
	Camping Valle De Tena, S.L.	Indirecto	-	-	9,29%	No
	Inmuebles Artaso, S.A.	Indirecto	-	-	4,65%	No
	Lanzán 7, S.L.	Directo	2570	9,16%	-	Administrador
	Promociones Inmobiliarias Horluvi, S.L.	Indirecto	-	-	3,06%	No
	Tauste Urbana, S.L.	Directo	33	16,50%	-	No
	Asiserso, S.L.	Indirecto	-	-	4,65%	No
	Dubarti, S.L.	Indirecto	-	-	4,63%	No
	Bioenergética Española 2020, S.L.	Indirecto	-	-	9,27%	No
	Biodiesel Castellana, S.L.	Indirecto	-	-	8,37%	No
	Biodiesel Castilla La Mancha, S.L.	Indirecto	-	-	8,37%	No
	Ecocentro de Distribución, S.L.	Indirecto	-	-	5,58%	No
	Nyesa Genérica, S.L.	Indirecto	-	-	6,65%	No
	Zaragoza Gestion De Viviendas, S.L.	Indirecto	-	-	6,65%	No
	Nyesa Servicios Administrativos, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Nyesa Golf, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Nyesa Infantes, S.L.	Indirecto	-	-	7,31%	No
	Nyesa Costa Rica, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Santipoce Del Este, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Viladecavalls Park C.Industrial Logíst. y Cial, S.A.	Indirecto	-	-	6,25%	No
	Yacura Invest, S.I.C.A.V.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Jardi Residencial La Garriga, S.L.	Indirecto	-	-	6,65%	No
	Horcona, S.L.	Indirecto	-	-	9,27%	No

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembro del Consejo	Sociedad	Socio / Accionista	Nº acciones / participac.	% Participac.	% Control	Cargo
J.L.Bartibás Larragay (continuación)	Promociones Industriales y Financieras, S.A	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Gestora Inmobiliaria Besos, S.A. (Gibsa)	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Raurich Condal, S.L.	Indirecto	-	-	7,31%	No
	Geona Plus, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Asesores Energéticos, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Inpa Xxi, S.A.	Indirecto	-	-	6,65%	No
	Residencial Vilalba Golf, S.L.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Inbesos Sur, S.A.	Indirecto	-	-	7,31%	No
	Inbesos Bouwfonds, S.A.	Indirecto	-	-	6,65%	No
	Constructora Inbesos, S.A.	Indirecto	-	-	13,29%	No
	Astra, S.A.	Indirecto	-	-	3,32%	No
	Marina Port Vell, S.A.	Indirecto	-	-	3,32%	No

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembro del Consejo	Sociedad	Socio / Accionista	Nº acciones / participac.	% Participac.	% Control	Cargo
José Luis Bartibás Herrero	Nyesa Gestion S.L.	Indirecto	-	-	24,04%	Administrador
	Nyesa Servicios Generales S.L.U.	Indirecto	-	-	24,04%	Representante del Administrador NYESA GESTIÓN, S.L.U.
	Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U.	Indirecto	-	-	24,04%	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	Nyesa Costa S.L.U.	Indirecto	-	-	24,04%	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U.	Indirecto	-	-	24,04%	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	Nyesa Melia Zaragoza S.L.	Indirecto	-	-	12,02%	Consejero
	Hospes Nyesa Navarra S.L.	Indirecto	-	-	12,02%	Consejero
	Grupo Niesa 21 S.L.	Indirecto	-	-	12,01%	Administrador
	Nyesa Expansión, S.L.	Indirecto	-	-	24,04%	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembro del Consejo	Sociedad	Socio / Accionista	Nº acciones / participac.	% Participac.	% Control	Cargo
José Luis Bartibás Herrero (continuación)	Multisado- Construçoes E Urbanizaçoes, S.A.	Indirecto	-	-	9,01%	Consejero
	El Tajaderon, S.L.	Directo	665	2,47	-	Administrador
	Inversion En Activos Urbanos, S.L.	Directo	262171	24,21	-	Administrador
	Promociones Inmobiliarias 5050, S.L.	Directo	32500	12,5	-	Presidente
	Nuevo Altollano, S.A.	Directo	1	0,14	2,61%	Administrador
	Grupo Horcona, S.L.	Directo	728	24,19	-	Administrador
	Corporación Patrimonial Tauste, S.L.	Directo	435	14,45	-	Administrador
	Camino De Vistabella 147, S.L.	Indirecto	-	-	2,48%	Administrador
	Inversiones Zaragoza-San Sebastián, S.L.	Indirecto	-	-	12,11%	Administrador
	Perimetral Urbana 21, S.L.	Directo	1	0,03	2,42%	Administrador
	Camping Valle De Tena, S.L.	Indirecto	-	-	2,76%	Administrador
	Inmuebles Artaso, S.A.	Indirecto	-	-	1,24%	Administrador
	Lanzán 7, S.L.	Directo	1500	5,35	-	Administrador
	Promociones Inmobiliarias Horluvi, S.L.	Indirecto	-	-	1,05%	Administrador
	Tauste Urbana, S.L.	Directo	33	16,5	-	Administrador
	Asiserso, S.L.	Indirecto	-	-	1,24%	Administrador
	Dubarti, S.L.	Indirecto	-	-	1,60%	
	Actividades Náuticas San Antón 7, S.L.	Indirecto	-	-	0,00001%	Administrador
	Bioenergética Española 2020, S.L.	Indirecto	-	-	3,19%	Consejero
	Biodiesel Castellana, S.L.	Indirecto	-	-	2,22%	
	Biodiesel Castilla La Mancha, S.L.U.	Indirecto	-	-	2,22%	
	Ecocentro De Distribución, S.L.	Indirecto	-	-	1,48%	
	Nyesa Genérica, S.L.	Indirecto	-	-	12,02%	No
	Zaragoza Gestion De Viviendas, S.L.	Indirecto	-	-	12,02%	No
	Nyesa Servicios Administrativos, S.L.					Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	Nyesa Proyectos Urbanos, S.L.	Indirecto	-	-	24,04%	Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
		Indirecto	-	-	24,04%	

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Miembro del Consejo	Sociedad	Socio / Accionista	Nº acciones / participac.	% Participac.	% Control	Cargo
José Luis Bartibás Herrero (continuación)	Nyesa Golf, S.L.					
	Kyesa Gestio Inmobiliaria, S.L.	Indirecto	-	-	24,04%	No Representante del Administrador NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.U.
	Nyesa Infantes, S.L.	Indirecto	-	-	24,04%	
	Nyesa Costa Rica, S.L.	Indirecto	-	-	13,22%	No
	Santipoce Del Este, S.L.	Indirecto	-	-	24,04%	No
	Viladecavalls Park C.Industrial Logíst. Y Cial, S.A.	Indirecto	-	-	11,30%	No
	Yacura Invest, S.I.C.A.V.	Indirecto	-	-	24,04%	No
	Jardi Residencial La Garriga, S.L.	Indirecto	-	-	12,02%	No
	Horcona, S.L.	Indirecto	-	-	3,19%	No
	Arenas Y Gravas De Aragón, S.L.	Indirecto	-	-	3,19%	
	Promociones Industriales Y Financieras, S.A					Representante del Administrador INBESOS, S.A.
	Gestora Inmobiliaria Besos, S.A. (Gibsa)	Indirecto	-	-	24,04%	Representante del Administrador INBESOS, S.A.
	Raurich Condal, S.L.	Indirecto	-	-	13,22%	No
	Geona Plus, S.L.					Representante del Administrador INBESOS, S.A.
	Asesores Energéticos, S.L.	Indirecto	-	-	24,04%	No
	Inpa Xxi, S.A.	Indirecto	-	-	12,02%	No
	Residencial Vilalba Golf, S.L.					Representante del Administrador INBESOS, S.A.
	Inbesos Sur, S.A.	Indirecto	-	-	24,04%	No
	Inbesos Bouwfonds, S.A.	Indirecto	-	-	12,02%	No
	Constructora Inbesos, S.A.					Representante del Administrador INBESOS, S.A.
Astra, S.A.	Indirecto	-	-	24,04%	No	
Marina Port Vell, S.A.	Indirecto	-	-	6,01%	No	
Víctor Gálvez Marqueta	Impulsa Actuaciones Urbanísticas, S.L.	Directa	6.030	40%		Presidente Administrador
	Impulsa Civitas, S.L.U.	Indirecta			40%	
	Luma Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	Indirecta			10%	Consejero

Asimismo, y de acuerdo con la Ley 26/2003, de 17 de julio, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

NOTA 15. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008, distribuido por géneros y categorías, es el siguiente:

	Hombres	Mujeres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	4	0	4
Responsable de departamento	2	2	4
Técnicos	1	9	10
Oficiales	4	7	11
Auxiliares	0	2	2
TOTAL	11	20	31

Al 31 de diciembre, el detalle del personal por categorías y sexos es coincidente con el de la plantilla media mostrado en el cuadro anterior.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2008, el Consejo de Administración de la Sociedad estaba formado por seis miembros, todos ellos varones.

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 ha ascendido a 24.350 euros.

Asimismo, los honorarios por la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad han ascendido a 34.500 euros. Asimismo, se han facturado servicios de verificación a otras sociedades del grupo por importe de 151.650 euros.

Asimismo, los auditores de la Sociedad han prestado, en el ejercicio 2008, otros servicios por importe de 75.000 euros.

NOTA 16. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han realizado en España, y por prestación de servicios, principalmente a sociedades del Grupo.

NOTA 17. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

Hasta el ejercicio 2007 la Sociedad ha venido formulando sus cuentas anuales de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre. Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2008, han sido formuladas de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

Conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado Real Decreto 1514/2007, se incluye a continuación una explicación de las principales diferencias ente los criterios contables aplicados en las Cuentas Anuales del ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que ha producido esta variación de principios contables en el Patrimonio Neto de apertura de la Sociedad.

Patrimonio Neto a 1 de Enero de 2008 (PGC 1990)	19.252.393,73
Valoración de derivados no de cobertura	502.400,00
Patrimonio Neto a 1 de Enero de 2008 (PGC 2007)	19.754.793,73

Instrumentos Financieros Derivados

Conforme a lo establecido por el PGC 2007, los instrumentos financieros derivados que no cumplen los requisitos para ser considerados como instrumentos de cobertura contable se clasifican como “Otros activos o pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias” y se valoran a su valor razonable a fecha de transición. El efecto del cambio de valoración de dichos instrumentos se ha registrado contra el patrimonio neto de apertura.

Efecto impositivo de los ajustes de transición

No se ha considerado el efecto impositivo derivado de la generación de activos consecuencia de la transición del PGC 1990 al PGC 2007, dada la situación de pérdidas de la Sociedad.

Por otra parte, y con la finalidad de dar cumplimiento igualmente a la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto 1514/2007, a continuación se muestran el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias incluidos en las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, que fueron preparadas conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad de 1990.

ACTIVO	31-12-2007
INMOVILIZADO	68.976.584,21
Inmovilizaciones inmateriales	66.906,93
Coste	383.105,51
Amortizaciones	(316.198,58)
Inmovilizaciones materiales	3.656.744,46
Coste	4.884.492,93
Amortizaciones	(1.227.748,47)
Inmovilizaciones financieras	65.252.932,82
Coste	74.100.168,40
Provisiones	(8.847.235,58)

ACTIVO	31-12-2007
ACTIVO CIRCULANTE	13.690.939,68
Deudores	1.210.989,92
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	75.697,58
Empresas del grupo	1.118.520,72
Deudores varios	8.706,20
Administraciones Públicas	8.065,42
Inversiones financieras temporales	12.403.623,79
Coste	12.403.623,79
Tesorería	22.032,05
Ajustes por periodificación	54.293,92
TOTAL ACTIVO	82.667.523,89
PASIVO	31-12-2007
FONDOS PROPIOS	19.252.393,73
Capital suscrito	7.032.000,00
Prima de emisión	4.412.609,23
Reservas	22.577.176,77
Pérdidas y Ganancias	(14.769.392,27)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	32.959,66
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	32.959,66
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	6.574.838,48
Otras provisiones	6.574.838,48
ACREEDORES A LARGO PLAZO	32.305.461,43
Deudas con entidades de crédito	32.063.233,78
Otros acreedores	242.227,65
ACREEDORES A CORTO PLAZO	24.501.870,59
Deudas con entidades de crédito	9.522.312,68
Deudas con empresas del grupo y asociadas	14.317.704,87
Acreedores comerciales	391.029,05
Otras deudas no comerciales	270.823,99
Administraciones Públicas	238.677,43
Otras deudas	23.425,68
Remuneraciones pendientes de pago	8.720,88
TOTAL PASIVO	82.667.523,89

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2007
Importe neto de la cifra de negocios		2.859.636,42
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		2.859.636,42
Gastos de personal		2.217.334,21
Sueldos, salarios y asimilados		1.789.689,65
Cargas Sociales		427.644,56
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		176.864,43
Variación de las provisiones de tráfico		7.750,71
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables		7.750,71
Otros gastos de explotación		1.873.585,92
Servicios exteriores		1.845.168,20
Tributos		28.417,72
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN		4.275.535,27
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.415.898,85)
Ingresos de participaciones en capital		67.081,67
Ingresos otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		2.560,51
Otros intereses e ingresos asimilados		154.676,64
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		224.318,82
Gastos financieros y asimilados		1.993.396,71
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		1.993.396,71
RESULTADO FINANCIERO		(1.769.077,89)
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		(3.184.976,74)
Beneficios en la enajenación de inmovilizado		670,32
Ingresos extraordinarios		1.246,99
Ingresos y beneficios de otros ejercicios		43.207,16
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS		45.124,47
Variación de las provisiones de inmovilizado		6.779.231,53
Pérdidas procedentes del inmovilizado		4.715.793,28
Gastos extraordinarios		17.566,70
Gastos y pérdidas de otros ejercicios		116.948,49
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS		11.629.540,00
RESULTADO EXTRAORDINARIO		(11.584.415,53)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14.769.392,27)
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(14.769.392,27)

INBESÓS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

INBESÓS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

1. INTRODUCCIÓN

Durante los últimos meses la economía mundial ha experimentado un significativo deterioro de su escenario económico como causa de la crisis financiera y del proceso de despalancamiento del sector privado. En este contexto las políticas de los bancos centrales aunque han evitado los peores escenarios de colapso total del sistema, no han sido suficientes. A pesar de que las tensiones de liquidez en los mercados interbancarios se han reducido, persiste la elevada incertidumbre respecto a la solvencia de determinadas entidades del sistema financiero internacional.

El deterioro de los indicadores de empleo durante los últimos meses del ejercicio 2008 y primeros del 2009, es especialmente preocupante con efectos negativos sobre la confianza de los consumidores y las empresas.

El sector inmobiliario español se encuentra en una fase de redimensionamiento importante, quizás la más profunda de su historia. La expansión inmobiliaria que ha registrado España durante los últimos años se ha caracterizado por subidas de precios de la vivienda de casi un 20%. La inversión en vivienda ha crecido intensamente, no sólo por su demanda como bien de consumo fundamental de los hogares, sino también como activo de inversión. El parque de vivienda disponible ha aumentado rápidamente, quizás por encima de lo que los determinantes fundamentales de la oferta, como pueda ser por ejemplo el crecimiento de la población.

2. RESUMEN DEL AÑO

La citada anteriormente crisis financiera, ha afectado de manera considerable al Grupo Inbesòs y a la Sociedad como cabecera legal, especialmente por la reducción de liquidez de sus clientes para la compra de viviendas y también por la incertidumbre que ha creado en cuanto a expectativas de recuperación de la economía

Se ha culminado a mediados del tercer trimestre del 2008, la operación corporativa de aportación de capital que se había iniciado a finales del ejercicio anterior.

Por otro lado, tras la culminación de la citada operación corporativa, se inició un proceso de integración de los negocios de ambos grupos preexistentes, con el objetivo de desarrollar un plan de actuación que le permitiera afrontar con garantías la nueva situación económica existente. Las acciones propuestas en dicho plan fueron las siguientes:

- Eliminar de los negocios no rentables o no estratégicos para el Grupo. Esta actuación principalmente ha sido dirigida a las sociedades relacionadas con la gestión de campos de golf.

- Reducción y contención de gastos y costes. Las principales acciones en esta línea se han producido en cuanto a la adecuación del capital humano a la nueva estructura del Grupo. Por ello, a finales del ejercicio 2008, se realizó un Expediente de Regulación de Empleo que afectó a 29 personas.
- Reducción del endeudamiento del Grupo a través de la realización de desinversiones de activos no estratégicos.
- Reestructuración a largo plazo de la deuda. El Grupo a finales del tercer trimestre comenzó un proceso de reestructuración de la deuda, con el objetivo de conseguir un equilibrio y estabilidad financieros que le permitieran afrontar el actual entorno de incertidumbre de la economía.

Los ingresos de la Sociedad han disminuido debido a la reducción de la actividad de sus empresas participadas (en cuanto a la prestación de servicios). Asimismo, la pérdida de valor de éstas ha representado un impacto muy significativo en las cuentas de la Sociedad.

La Sociedad no posee autocartera, ni ha realizado durante el ejercicio operaciones con participaciones propias ni actividades de Investigación y Desarrollo (I + D).

3. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO Y USO DE INSTRUMENTOS DE COBERTURA

La utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

Con el objetivo de eliminar las incertidumbres generadas por las oscilaciones de los tipos de interés sobre la financiación bancaria del Grupo, la Compañía ha realizado determinadas operaciones de cobertura. La política empleada busca minimizar el riesgo mediante el intercambio del tipo de interés variable (referenciado al euribor) de dicha financiación por un tipo fijo (Interest Rate Swap) o por un tipo variable dentro de un rango (Collars).

4. TENDENCIAS PARA EL AÑO 2009

La compañía a cierre del ejercicio 2008, tiene muy avanzadas las negociaciones en el objetivo de alcanzar un acuerdo de refinanciación a largo plazo de su deuda financiera. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicho proceso todavía no se ha cerrado, sin embargo se espera su conclusión antes de la finalización del cierre del primer semestre del ejercicio 2009.

La citada refinanciación proporcionará al Grupo un equilibrio y estabilidad financieros de cara a afrontar la difícil situación económica del entorno global.

Por otra parte, es muy difícil realizar proyecciones y estimaciones acerca de la demanda futura de viviendas y de la mejora en las concesiones crediticias otorgadas por las entidades financieras a los futuros compradores de vivienda.

5. FACTORES DE RIESGO E INCERTIDUMBRE DEL NEGOCIO

Dado el endurecimiento del mercado financiero, el Grupo inició a finales del tercer trimestre del 2008 las negociaciones con entidades financieras a fin de reducir las tensiones que de otra forma pudieran derivarse en el Grupo.

Por otro lado, durante el ejercicio 2009 se prevé entregar varias promociones inmobiliarias pre-ventas en un alto porcentaje. Existe la posibilidad de que dadas las dificultades actuales en la concesión de créditos por parte de las entidades financieras, alguna de las entregas previstas de estas viviendas no pudiera llevarse a cabo.

Puede ser posible, que dada la tendencia del mercado inmobiliario, la cartera activos del Grupo puedan sufrir pérdidas de valor, aunque no se espera sean significativas, debidas al estancamiento en los precios de la vivienda.

6. INFORME ARTÍCULO 116 BIS DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES

A continuación se detalla la información necesaria requerida de conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores:

- a) El capital social de la sociedad es de ciento ochenta millones trescientos tres mil cuatrocientos veinte euros (180.303.420 euros) dividido en 150.252.850 acciones ordinarias de uno euro y veinte céntimos de euro (1,20 euros) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y numeradas correlativamente del 1 al 180.303.420, ambos inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.
- b) De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de los Estatutos Sociales, no existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente.
- c) Las participaciones significativas, tanto directas como indirectas, en el capital social a fecha 31 de diciembre del 2008 son las que se detallan en el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del accionista	Número de acciones directas	% de acciones directas	Número de acciones indirectas (1)	% de acciones indirectas (1)	Número de acciones total	% de acciones total
D. José Luis Bartibas Larragay	18.091.797,70	12,04%	1.857.396,82	1,24%	19.949.194,52	13,28%
D ^a Gloria Herrero Lengás	-	0,00%	15.547.612,41	10,35%	15.547.612,41	10,35%
D. José Luis Bartibas Herrero	18.092.604,80	12,04%	18.321.889,20	12,19%	36.414.273,80	24,24%
D. Carlos Bartibas Herrero	18.091.797,70	12,04%	18.148.838,97	12,08%	36.240.636,67	24,12%
D. Roberto Bartibas Herrero	18.091.797,70	12,04%	18.148.838,97	12,08%	36.240.636,67	24,12%
Total	72.367.997,70	48,16%	72.024.362,37	47,94%	144.392.360,07	96,10%

(1) A través de Inversión en Activos Urbanos, S.L. y de El Tajaderón, S.L.

- d) En los Estatutos Sociales no existe restricción alguna para el ejercicio del derecho de voto de las acciones. No obstante se deja constancia que en virtud del acuerdo emitido por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su reunión del día 17 de octubre, se acordó la suspensión de los derechos políticos correspondientes al 96,10% de las acciones que componen el capital social de Inbesòs, S.A. pertenecientes directamente a los accionistas D. José Luis Bartibas Larragay, D. José Luis Bartibas Herrero, D. Carlos Bartibas Herrero, D. Roberto Bartibas Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L.

- e) No existen acuerdos parasociales.
- f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración están contempladas en el artículo 40 de los Estatutos Sociales y en el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración y son conformes a la normativa vigente.
- g) Don José Luis Bartibás Herrero (Presidente) y Don José Alberto Cabello Gimeno (Consejero Delegado) tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables por Ley y Estatutos.
- h) En Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 se acordó la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades. Como resultado de esta ampliación los nuevos accionistas de Inbesòs, S.A., quedaron obligados en virtud la Ley 6/2007 de 12 de abril, de reforma de la ley 24/1988 de 28 de julio del Mercado de Valores, para la modificación del Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición y de las Transparencia de los Emisores, a realizar una Oferta Pública de Acciones (OPA) que en la actualidad está pendiente de liquidación.
- i) No existen acuerdos entre la Sociedad y sus actuales Consejeros que dispongan indemnizaciones de ningún tipo.
Sí existen sin embargo acuerdos en este sentido entre la Sociedad y su ex Director General, descritos en la Memoria.

Barcelona, 31 de marzo de 2009

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **INBESÓS, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 57.

Barcelona, 31 de marzo de 2009
El Consejo de Administración

Jesús Acín Boned
Consejero

Guillermo Santos Lombart
Consejero

Luis Romero Colás
Consejero

José Luis Bartibás Herrero
Consejero

José Luis Bartibás Larragay
Consejero

José Alberto Cabello Gimeno
Consejero delegado

Victor Gálvez Marqueta
Consejero

Alejandro Ratés Broñau
Consejero

INBESÓS, S.A.

ANEXO I: SOCIEDADES DEPENDIENTES

SOCIEDADES DEPENDIENTES, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2008	Resultado Explotación Ejercicio 2008	Patrimonio Neto Individual
NYESA GESTIÓN, S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(4)	BDO	100,00%	100,00%	19.107	100.056	-12.444	-4.416	106.719
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	BDO	100,00%	100,00%	27.696	9.272	-6.005	-2.552	30.963
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	2.859	-367	-22	-22	2.470
RAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4) y (5)	BDO	60,00%	100,00%	1.899	1.240	-922	-133	2.217
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(4)	no	100,00%	100,00%	2.700	97	483	25	3.280
CONSTRUCTORA INBESOS, S.L.	Barcelona	Construcción	(4)	no	100,00%	100,00%	300	-2.404	-673	-767	-2.777
EDUTAIMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	Barcelona	Informática	(4)	no	100,00%	100,00%	241	88	51	43	380
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(2)	BDO	100,00%	100,00%	7.555	2.606	-32.154	-25.829	-21.994
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(3)	BDO	100,00%	100,00%	1.000	5.737	-47.891	-27.938	-41.154
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(3)	Villalba Envid y Cia	100,00%	100,00%	100	-1.486	-2.893	-998	-4.279
NYESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(3)	Villalba Envid y Cia	100,00%	100,00%	203	-223	-9.155	-7.851	-9.175
KYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(3)	Villalba Envid y Cia	100,00%	100,00%	3	-374	-2.162	1.243	-2.533
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	Zaragoza	Presta. Servicios	(3)	Villalba Envid y Cia	100,00%	100,00%	3	191	133	237	327
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend Hotelero	(3)	Villalba Envid y Cia	100,00%	100,00%	503	-1.264	-3.317	622	-4.078

(1) Participada a través de Nyesa Servicios Generales, S.L. (2) Participada a través de Nyesa Genérica, S.L. (3) Participada a través de Nyesa Gestión, S.L. (4) Participada a través de Inbesos, S.A. (5) Participada a través de Gestora del Besós, S.A.

(6) Participada a través de Inbesos Ocio, S.L.

SOCIEDADES ASOCIADAS, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Tít.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2008	Resultado Explotación Ejercicio 2008	Patrimonio Neto Individual
LA MARINA PORT VELL, S.A.	Barcelona	Exp. Concesión Marina	(4)	LAES NEXIA	24,83%	24,83%	4.354	1.212	349	434	5.915
ASTRA, S.A. *	Andorra	Promoción Inm.	(4)	no	25,00%	25,00%	3.636	0	0	0	3.636

*** Datos a 31/10/2008**

(1) Participada a través de Nyesa Servicios Generales, S.L. (2) Participada a través de Nyesa Genérica, S.L. (3) Participada a través de Nyesa Gestión, S.L. (4) Participada a través de Inbesós, S.A. (5) Participada a través de Gestora del Besós, S.A.

(6) Participada a través de Inbesos Ocio, S.L.

SUBGRUPO OCIO (GOLF) EXCLUIDO POR CONCURSO, CIFRAS EN MILES DE EUROS

Denominación	Domicilio	Actividad	Tít.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social	Reservas	Resultado Ejercicio 2008	Resultado Explotación Ejercicio 2008	Patrimonio Neto Individual
INBESOS OCIO S.L.	Barcelona	Ocio	(4)	no	100,00%	100,00%	1645	(6.115)	(1.659)	(1.335)	(6.129)
ABOUT GOLF S.	Barcelona	Ocio	(4)	no	100,00%	100,00%	209	68	(261)	(302)	16
GESTIO GOLF CAMBRILS S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	no	33,30%	33,30%	18	(276)	(11)	(11)	(269)
GOLF PAR 3 LA GARRIGA S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	no	47,50%	47,50%	120	(426)	(495)	(447)	(801)
GOLF PAR 3 S.A.	Barcelona	Ocio	(6)	no	58,98%	58,98%	600	(591)	(81)	(79)	(72)
NALCAR 2002 S.L.	Barcelona	Jardinería	(4) y (6)	no	100,00%	100,00%	334	(405)	(326)	(250)	(397)
PAR 3 BEGUES S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	no	50,00%	50,00%	6	(45)	(39)	(36)	(78)
VILLALBA GOLF S.L.	Barcelona	Ocio	(6)	no	100,00%	100,00%	3000	(921)	(609)	(439)	1.470
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF	Barcelona	Ocio	(6)	no	80,00%	80,00%	15	(19)	0	0	(4)

(1) Participada a través de Nyesa Servicios Generales, S.L. (2) Participada a través de Nyesa Genérica, S.L. (3) Participada a través de Nyesa Gestión, S.L. (4) Participada a través de Inbesós, S.A. (5) Participada a través de Gestora del Besós, S.A.

(6) Participada a través de Inbesos Ocio, S.L.

SICAVS NO CONSOLIDADAS							
Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	% de participación	% de control	Inversión Bruta Individual (Euros)	Valor Razonable (Euros)
YACURA INVEST, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	100,00%	100,00%	2.400.000	1.689.600
MUDEJAR, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	33,44%	33,44%	3.592.908	1.796.454

(1) Participada a través de Nyesa Servicios Generales, S.L. (2) Participada a través de Nyesa Genérica, S.L. (3) Participada a través de Nyesa Gestión, S.L. (4) Participada a través de Inbesós, S.A. (5) Participada a través de Gestora del Besós, S.A.

(6) Participada a través de Inbesos Ocio, S.L.



**INBESÓS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**



BDO Audiberia

INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008 JUNTO
CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008:

Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2008
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidado correspondiente al ejercicio 2008
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio 2008
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio 2008
Memoria Consolidado del ejercicio 2008

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de **INBESÒS, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **INBESÒS, S.A.** (la Sociedad Dominante) y **Sociedades Dependientes** (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2008 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activo, ventas y resultados netos representan un 19,42%, un 26,65% y un 3,90% de los correspondientes totales agregados y que han sido auditados por otros auditores (véase Nota 3 de la memoria consolidada). Nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de **INBESÒS, S.A. y Sociedades Dependientes** se basa, en lo relativo a dichas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas, además de las cifras del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior de Nyesa Gestión, S.L. y Sociedades Dependientes, dado que tras la adquisición inversa realizada en el ejercicio 2008 Nyesa Gestión, S.L. es la sociedad adquirente a efectos contables (véanse Notas 2.1 y 34). Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Con fecha 19 de marzo de 2008 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 de Nyesa Gestión, S.L. y Sociedades Dependientes en el que expresaron una opinión favorable, que no coinciden con las cuentas anuales consolidadas aprobadas por la Junta General de Socios que fueron formuladas bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en España sobre las que dichos auditores emitieron su informe de auditoría con salvedades con fecha 19 de marzo de 2008.

3. El Grupo ha registrado un deterioro de 24.996.872 euros de la cuenta a cobrar originada en una venta de participaciones en diciembre de 2007 a una sociedad vinculada y que ha resultado impagada, no disponiendo de evidencia respecto a las gestiones realizadas al respecto. En relación a esta compraventa existe un procedimiento de juicio ordinario en el que Nyesa Servicios Generales, S.L., una de las sociedades dependientes, es demandada reconvencional y, a fecha actual, los asesores legales contratados están analizando las gestiones jurídicas pertinentes para obtener una declaración judicial de nulidad del contrato de compraventa, no pudiendo concluir al respecto de las posibles repercusiones de esta situación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
4. En el ejercicio 2008 el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas debidas fundamentalmente al deterioro mencionado en el párrafo anterior y a la pérdida de valor de sus activos inmobiliarios. En relación a la pérdida de valor de estos activos inmobiliarios, hay que indicar que el valor de mercado de estos activos a 31 de diciembre de 2007 se ha visto reducido en 333 millones de euros, aproximadamente. En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios no vendidos se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes que están basadas en estimaciones, por lo que debe tenerse en cuenta el eventual impacto de futuros cambios en las mismas.

Esta disminución del valor, ocasionada por el deterioro del mercado inmobiliario, y la crisis financiera con el endurecimiento del acceso a la financiación y de las condiciones, han supuesto una dificultad añadida para el Grupo en la obtención de fuentes de financiación adicionales. Como consecuencia de esta situación, el Grupo ha incumplido las condiciones de algunas deudas financieras con un saldo de 216 millones de euros que han pasado a ser exigibles en su totalidad, registrándose en el pasivo corriente.

En estas condiciones, la capacidad del Grupo para realizar sus activos, especialmente las existencias (Nota 9), las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y sus inversiones y préstamos en empresas asociadas y negocios conjuntos (Notas 3 y 7), y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, dependerá del éxito de sus operaciones futuras según el mencionado plan de negocio así como de las negociaciones con las entidades financieras.

5. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de los otros auditores según se menciona en el párrafo I, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **INBESÒS, S.A. y Sociedades Dependientes** al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008, contiene las explicaciones que los Administradores de **INBESÒS, S.A.** consideran oportunas sobre la situación del **Grupo Inbesòs**, 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 2008. 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 **INBESÒS, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Inbesòs)**.

BDO Audiberia

Aránzazu Giner Inchausti
Socia - Auditora de Cuentas

Valencia, 11 de junio de 2009



COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente:
BDO AUDIBERIA AUDITORES

Año **2009** Nº **30/09/01355**
COPIA GRATUITA

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

INBESÒS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión
consolidado correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de Diciembre de 2008**

ÍNDICE

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
1.- ACTIVIDAD DEL GRUPO
2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
3.- PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN
4.- OTROS ACTIVOS INTANGIBLES
5.- INMOVILIZADO MATERIAL
6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS
7.- ACTIVOS FINANCIEROS
8.- OTROS ACTIVOS
9.- EXISTENCIAS
10.- DEUDAS COMERCIALES, EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS
11.- PATRIMONIO NETO
12.- PROVISIONES
13.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO
14.- OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS
15.- OTROS PASIVOS
16.- INGRESOS
17.- SEGMENTOS DE NEGOCIO
18.- APROVISIONAMIENTOS
19.- GASTOS PERSONAL
20.- ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS
21.- OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN
22.- OTRA INFORMACIÓN
23.- RESULTADO DE EXPLOTACIÓN
24.- INGRESOS FINANCIEROS
25.- GASTOS FINANCIEROS
26.- SITUACIÓN FISCAL
27.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GANANCIAS POR ACCIÓN
28.- HECHOS POSTERIORES
29.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
30.- RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN
31.- GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS
32.- PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES
33.- INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL
34.- ADQUISICIÓN INVERSA
35.- EVOLUCIÓN BURSÁTIL
36.- RIESGOS DEL NEGOCIO
INFORME DE GESTIÓN

INBESÒS, S.A.

Balance de Situación Consolidado al 31 de Diciembre de 2007 y 2008

(cifras en euros)

ACTIVO	<i>nota</i>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
I. Inmovilizado material	5	61.348.927	101.159.431
II. Inversiones inmobiliarias	6	68.911.263	64.102.000
III. Fondo de Comercio		0	0
IV. Otros activos intangibles	4	2.831.821	1.485.684
V. Activos financieros no corrientes	7	24.501.793	84.311.879
VI. Inversiones aplicando el método de la participación		1.451.050	0
VII. Derivados Activos	13	0	451.754
VIII. Activos por impuestos diferidos	26.4	7.074.617	2.147.247
IX. Otros activos no corrientes	8	0	0
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		166.119.471	253.657.995
I. Activos biológicos		0	0
II. Existencias	9	452.589.528	446.774.176
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	4.952.802	34.499.540
IV. Otros activos financieros corrientes	7	53.405.907	2.854.939
V. Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	8.1	415.112	0
VI. Otros activos corrientes	8.2	7.942.421	22.903.413
VII. Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	11	6.656.013	10.675.653
Subtotal activos corrientes		525.961.783	517.707.721
VIII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.3	5.955.579	0
B) ACTIVOS CORRIENTES		531.917.362	517.707.721
TOTAL ACTIVO (A+B)		698.036.833	771.365.716
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
I. Capital	11.1	180.303.420	19.106.680
II. Reservas	11.2 y 11.3	(145.040.050)	4.662.057
III. Ganancias acumuladas	11.3	(30.735.974)	18.849.729
1 De ejercicios anteriores		16.579.736	11.573.807
2 Del ejercicio		(47.315.710)	7.275.922
IV. Otros instrumentos de patrimonio neto		0	0
V. Menos: Valores propios	11.4	(87.604)	0
VI. Diferencias de cambio		0	0
VII. Otros ajustes por valoración	11.5	3.193.641	177.646
Reservas de revalorización de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		0	0
VIII. Menos: Dividendos a cuenta		0	0
PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		7.633.433	42.796.112
X. Intereses minoritarios	11.6	3.080.017	493.440
A) TOTAL PATRIMONIO NETO		10.713.451	43.289.552
I. Derivados Pasivos		4.075.568	511.436
II. Deudas con entidades de crédito	13	218.005.886	274.191.075
III. Otros pasivos financieros	15	5.848.052	0
IV. Pasivos por impuestos diferidos	26.4	8.216.252	7.918.652
V. Provisiones	12	10.463.339	30.668
VI. Otros pasivos no corrientes	15	3.038.418	56.805.698
B) PASIVOS NO CORRIENTES		249.647.515	339.457.529
I. Derivados Pasivos		452.019	0
II. Emisión de obligaciones y otros valores negociables		0	0
III. Deudas con entidades de crédito	13	338.241.770	340.207.502
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	57.532.327	39.818.224
V. Otros pasivos financieros	15	6.759.929	6.400.000
VI. Provisiones	12	1.883.958	0
VII. Otros pasivos corrientes	15	29.142.087	2.192.909
Subtotal pasivos corrientes		434.012.091	388.618.635
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	8.3 y 13	3.663.777	0
F) PASIVOS CORRIENTES		437.675.868	388.618.635
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C+D+E+F)		698.036.833	771.365.716

INBESÒS, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de Diciembre de 2007 y 2008

(cifras en euros)

	nota	2008	2007
-			
-	16	186.220.276	24.280.400
-	16	768.177	3.852.084
		186.988.454	28.132.484
-/-			
-		(5.544.264)	36.040.173
-	18	(122.115.978)	(40.394.277)
-	19	(9.475.966)	(4.937.727)
-	4 y 5	(1.541.052)	(1.438.980)
-	21	(38.187.648)	(12.036.399)
		(176.864.908)	(22.767.210)
=		10.123.546	5.365.274
-	24	80.564	1.503.683
-	25	(42.293.362)	(25.261.819)
-/-		735.889	444
		(41.476.908)	(23.757.692)
-/-			
-/-		(9.650.449)	0
-/-	6	2.142.755	(7.626.325)
+/-	7	(8.671.838)	(5.244.930)
+/-		0	0
-/-	16	0	24.996.872
-/-	16	0	10.065.133
+/-		(244.598)	0
		(16.424.131)	22.190.750
=		(47.777.493)	3.798.331
-/-	26.3	255.269	3.288.262
=		(47.522.225)	7.086.593
-/-		0	0
=		(47.522.225)	7.086.593
+/-	11.5	(206.515)	(189.329)
=		(47.315.710)	7.275.922

INBESÒS, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado 31 de Diciembre de 2007 y 2008 (Nota 11)

(cifras en euros)

	Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses Minoritarios (Nota 11.7)	Total Patrimonio Neto
	Fondos Propios					Ajustes por cambios de valor (Nota 11.6)		
	Capital Social (Nota 11.1)	Prima de Emisión y Reservas (Notas 11.2 y 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11.5)	Ganancias Acumuladas (Nota 11.4)	Otros Instrumentos de Patrimonio Neto			
Saldo a 1 de enero de 2007	19.106.680	3.080.938	0	11.573.807	0	427.953	692.156	34.881.534
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
Saldo a 1 de enero de 2007 ajustado	19.106.680	3.080.938	0	11.573.807	0	427.953	692.156	34.881.534
I. Total Ingresos / (gastos) reconocidos	0	0	0	7.275.922	0	0	(189.329)	7.086.593
II. Operaciones con socios y propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumentos / (Reducciones) de capital								0
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0
Distribución de dividendos								0
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								0
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios								0
Otras operaciones con socios y propietarios								0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	1.581.119	0	0	0	(250.307)	(9.387)	1.321.425
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
Traspasos entre partidas de patrimonio neto								0
Otras variaciones		1.581.119				(250.307)	(9.387)	1.321.425
Saldo a 31 de diciembre de 2007	19.106.680	4.662.057	0	18.849.729	0	177.646	493.440	43.289.552
Ajuste por cambios de criterio contable								0
Ajuste por errores								0
Saldo a 1 de enero de 2008 ajustado	19.106.680	4.662.057	0	18.849.729	0	177.646	493.440	43.289.552
I. Total Ingresos / (gastos) reconocidos	0	0	0	(47.315.710)	0	0	0	(47.315.710)
II. Operaciones con socios y propietarios	161.196.740	(154.164.740)	(87.604)	0	0	0	3.080.017	10.024.413
Aumentos / (Reducciones) de capital								0
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								0
Distribución de dividendos								0
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								0
Incrementos / (reducciones) por combinaciones de negocios	161.196.740	(154.164.740)	(87.604)				3.080.017	10.024.413
Otras operaciones con socios y propietarios								0
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	4.462.633	0	(2.269.993)	0	3.015.995	(493.440)	4.715.196
Pagos basados en instrumentos de patrimonio								0
Traspasos entre partidas de patrimonio neto								(493.440)
Otras variaciones		4.462.633		(2.269.993)		3.015.995	(493.440)	5.208.635
Saldo a 31 de diciembre de 2008	180.303.420	(145.040.050)	(87.604)	(30.735.974)	0	3.193.641	3.080.017	10.713.451

INBESÒS, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado a 31 de Diciembre 2007 y 2008

(cifras en euros)

	NOTAS	2008	2007
1.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado neto antes de impuestos Actividades Continuadas		(47.777.493)	3.798.331
Ajustes del resultado:			
Dotación a la amortización	4 y 5	1.541.052	1.438.980
Ganancias o pérdidas por venta de activo material (+/-)	16	18.197.357	(24.996.872)
Ganancias o pérdidas por venta de participadas (+/-)	16	(19.359.756)	0
Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-)	7	7.511.347	5.244.930
Ingresos financieros (-)	24	(80.564)	(1.503.683)
Gastos financieros (+)	25	42.293.362	25.261.819
Aplicación provisiones	12	(29.370)	(36.000)
Variación provisiones y diferencias cambio (+/-)	12	8.766.953	(93)
Resultado aplicación del valor razonable (+/-):	6	1.410.647	7.626.325
Resultado de adquisición en participadas	16	0	(10.065.133)
Otras partidas no monetarias		798.599	8.561.771
Cambios en el capital circulante:		132.761.158	(106.417.130)
Variación en:			
Existencias	9	104.610.577	(171.428.607)
Cuentas por cobrar	10	30.583.051	9.297.357
Otros activos corrientes	8	(20.576.841)	1.524.971
Cuentas por pagar	15	4.722.762	54.810.845
Otros pasivos corrientes	15	13.421.609	(221.705)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		146.033.290	(90.686.764)
2.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones (-):			
Activos materiales	5	(1.256.113)	(36.140.076)
Activos intangibles	4	(155.642)	(898.714)
Activos financieros	7	(1.625.700)	(34.028.173)
Desinversiones (+):			
Activos financieros	7	28.531.106	3.800.260
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión (II)		25.493.651	(67.266.703)
3.- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Variaciones en (+/-):			
- Intereses cobrados	24	1.930.597	1.503.683
- Intereses pagados	25	(36.839.232)	(24.484.300)
- Instrumentos de pasivo			
- Deudas por pasivos financieros cancelados	15	(6.400.000)	0
- Deudas con entidades de crédito	13	(134.462.049)	182.020.136
Flujos netos de efectivo de actividades de financiación (III)		(175.770.684)	(43.460.519)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES(I+II+III+IV)			
		(4.243.742)	1.086.051
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	10	10.675.653	9.589.602
Adiciones por Combinaciones de Negocio		120.230	0
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	6.552.142	10.675.653

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

INBESÒS, S.A., en adelante la "Sociedad Dominante Legal" o la "Sociedad" se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESÒS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de septiembre de 1993, se realizó el cambio de su denominación por la actual.

El objeto social y las actividades principales del Grupo son las siguientes:

- La promoción y gestión de empresas y negocios
- La promoción inmobiliaria, que contempla la compra y venta de solares, edificaciones, gestión urbanística y arrendamiento de activos patrimoniales.
- Explotación de establecimientos hoteleros.
- Producción, transformación y comercialización de productos industriales relacionados con el sector de la construcción.
- Asesoramiento de empresas

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, INBESÒS, S.A., es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ésta, el GRUPO INBESÒS. Consecuentemente, INBESÒS, S.A. está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen asimismo las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en asociadas.

La naturaleza de las operaciones del grupo y sus actividades principales se describen en la **Nota 3** de esta Memoria.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del GRUPO INBESÒS del ejercicio 2008 han sido formuladas:

- Por el Consejo de Administración de la sociedad, en reunión el día de 31 de marzo de 2009.
- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards o IFRSs), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

En la **Nota 2.3** se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008.

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la **Nota 2.3** (Normas de Valoración).

De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008 ("IFRS" en adelante) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa nacional), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para convertir los Estados Financieros P.G.C. en Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en Europa. Esta homogeneización no tiene ningún reflejo en los registros contables del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2007, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de INBESÒS, S.A. celebrada el 30 de mayo de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2008, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas o Socios. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional del Grupo, y todos los valores se redondean al euro más cercano excepto que se indique otra cosa.

Ampliación de Capital y Adquisición Inversa

Con fecha 30 de mayo de 2008, la Junta General de Accionistas de INBESÒS, S.A. acordó entre otros puntos del orden del día, el aumentar el capital social de INBESÒS, S.A. mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 173.271.420 euros a través de la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha emisión se hizo por un valor unitario de 4,59164 euros de los que 1,20 euros fueron el valor unitario nominal de las acciones emitidas siendo el resto (3,39164009852 euros por acción) prima de emisión.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Esta ampliación de capital se realizó con base al valor razonable por acción de GRUPO INBESÒS y GRUPO NYESA, determinados por el experto independiente PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. (PWC) designado por el Registro Mercantil de Barcelona conforme a lo previsto en los artículos 38 y 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, valorando el GRUPO INBESÒS en 26.909 miles de euros y el GRUPO NYESA en 663.000 miles de euros.

La citada ampliación de capital consistió en la aportación de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. (en adelante GRUPO NYESA) y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades, quedando la estructura del Capital Social tras la ampliación como sigue a continuación;

	% Tras Ampl.Capital
Accionista	
José Luis Bartibas Larragay	12.01%
José Luis Bartibas Herrero	12.01%
Carlos Bartibas Herrero	12.01%
Roberto Bartibas Herrero	12.01%
Inversión en Activos Urbanos. S.L	47.90%
El Tajaderón. S.L.	0.14%
Resto accionistas previos Ampl Capital	3.90%
	100,00%

Consecuencia de dicha ampliación de capital, los socios de las sociedades aportadas en la ampliación (Los Sres. Bartibas y las sociedades Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L.) adquirieron el control del 96,10% de la totalidad las acciones de INBESÒS, S.A.

Con fecha 1 de agosto de 2008 fue registrado y aprobado el Documento de Registro y el Módulo Pro-Forma de la operación de ampliación de capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y con fecha 2 de septiembre de 2008, tuvo lugar la inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona de la citada ampliación de capital.

De acuerdo con la **NIIF 3 "Combinaciones de Negocios"**, aunque desde el punto de vista legal se considere a la entidad cotizada (INBESÒS, S.A.) que emite las acciones como la "Sociedad Dominante", y la entidad no cotizada (GRUPO NYESA) como la "Sociedad Dependiente"; la *dependiente legal* (GRUPO NYESA) será la adquirente, si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la *dominante legal* (INBESÒS, S.A.) de forma que obtenga beneficios de sus actividades.

Esto es lo que se conoce como una "Combinación de Negocios mediante Adquisición Inversa", en la que la *dependiente legal* (GRUPO NYESA) es la sociedad que se considera *adquiriente a efectos contables* y es la que soporta el coste de la combinación de negocios, en forma de instrumentos de patrimonio netos emitidos a los propietarios de la *dominante legal* (INBESÒS, S.A.). Por esta razón, se presentan los estados financieros consolidados del GRUPO INBESÒS a 31 de diciembre del 2008 resultantes de aplicar la adquisición inversa, junto con los estados financieros consolidados de la

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

adquiriente a efectos contables (GRUPO NYESA) a 31 de diciembre de 2007 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

En la **Nota 34** se explica con mayor detalle la combinación de negocios realizada por INBESÒS, S.A.

Comparación de la información

Conforme a lo exigido en la **NIC 1**, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al ejercicio 2007 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2007.

Tal y como se expresa en el punto anterior "Ampliación de Capital y Adquisición Inversa", los estados financieros y la Memoria consolidados de GRUPO INBESÒS correspondientes al ejercicio 2008 se presentan comparativos con los del ejercicio anterior de GRUPO NYESA con motivo de la combinación de negocios realizada en el ejercicio 2008.

Gestión del Capital

La dirección de la Sociedad Dominante, responsable de la gestión del capital del Grupo, considera varios argumentos para la determinación de la estructura de capital del Grupo.

El primero, la consideración del Coste de Capital en cada momento, de forma que nos aproximemos a una combinación que optimice el mismo. Para ello, el seguimiento de los mercados financieros y la actualización de la metodología estándar en la industria para su cálculo (WACC), son los parámetros que se toman en consideración para su determinación. El segundo, un ratio de apalancamiento que nos permita obtener y mantener la calificación crediticia deseada en el medio plazo y con la que el Grupo pueda compatibilizar el potencial de generación de caja con los usos alternativos que puedan presentarse en cada momento.

Estos argumentos generales comentados anteriormente se completan con otras consideraciones específicas que se tienen en cuenta a la hora de determinar la estructura financiera del Grupo, tales como el riesgo país en su acepción amplia, la eficiencia fiscal o la volatilidad en la generación de la caja.

Juicios y estimaciones contables significativos

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Consejo de Administración para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro.
2. La vida útil de los activos intangibles y los activos materiales para uso propio.
3. La valoración de los fondos de comercio de consolidación.
4. La incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes.
5. El valor razonable de determinados activos no cotizados.
6. Los costes totales estimados en los contratos de construcción en curso y la probabilidad de ocurrencia de las aprobaciones pertinentes de los programas urbanísticos en proceso.
7. El coste de la combinación de negocios por la operación realizada en 2008 de ampliación de capital con aportación no dineraria de las participaciones de tres sociedades.
8. El cálculo del valor de cada uno de los subgrupos de consolidación (subgrupo Inbesòs y subgrupo Nyesa)
9. Las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros.
10. Provisiones para posibles contingencias.
11. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2008 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la **NIC 8**, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas.

2.2 Principios de consolidación

- **Entidades dependientes:**

Se consideran "*entidades dependientes*" aquéllas sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer control efectivo; capacidad que se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, a más del 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje, si por ejemplo, existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

otorgan a la Sociedad el control. Conforme a la **NIC 27** se entiende por control, el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad, con el fin de obtener beneficios de sus actividades. En la **Nota 3** de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades.

Excepcionalmente, las siguientes entidades - de las que se posee más de un 50 % de sus derechos de voto - no se consideran entidades dependientes:

Entidad	% Derechos de Voto	Razón por la que no se Considera Dependiente
NYESA INFANTES, S.L.	55%	Existe una gestión conjunta con los otros socios
INBESOS SUR, S.A.	55%	Existe una gestión conjunta con los otros socios

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

Todas las operaciones, saldos, ingresos y gastos entre empresas del grupo se eliminan en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, y de acuerdo con la **NIIF 3**, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere dichos intereses minoritarios se imputa a la sociedad dominante.

Adicionalmente, la participación de terceros en:

- El patrimonio de sus participadas se presenta en el epígrafe "*Intereses Minoritarios*" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto (véase **Nota 11**).
- Los resultados del ejercicio se presentan en el epígrafe "*Intereses Minoritarios*" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas y en su caso en el estado de cambios en el patrimonio.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En la **Nota 3** se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2008 de entidades dependientes y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de dependientes al inicio del ejercicio sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades dependientes.

Negocios conjuntos:

Se consideran “*negocios conjuntos*” los que, no siendo entidades dependientes, están controladas conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí.

Se entiende por “*negocios conjuntos*” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades (“participes”) participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los participes.

Las cuentas anuales de las entidades multigrupo se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración proporcional; de tal forma que la agregación de saldos y las posteriores eliminaciones tienen lugar, solo, en la proporción que la participación del Grupo representa en relación con el capital de estas entidades.

En la **Nota 3** de esta Memoria se detallan las participaciones dichas sociedades.

Los activos y pasivos asignados a las operaciones conjuntas y los activos que se controlan conjuntamente con otros participes se presentan en el balance de situación consolidado clasificados de acuerdo con su naturaleza específica. De la misma forma, los ingresos y gastos con origen en negocios conjuntos se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada conforme a su propia naturaleza. En la **Nota 3** se resumen las circunstancias más significativas de los negocios conjuntos del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2008.

En la **Nota 3** se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2008 de negocios conjuntos y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de negocios conjuntos al inicio del ejercicio sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de negocios conjuntos.

- **Entidades asociadas:**

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control ni control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se valoran por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el balance de situación consolidado del Grupo figuraría con valor nulo; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

En la **Nota 3** de esta Memoria se detallan las participaciones en dichas sociedades.

En la **Nota 3**, en su caso, se facilita información sobre las adquisiciones más significativas que han tenido lugar en el ejercicio 2008 de entidades asociadas y de nuevas participaciones en el capital de entidades que ya tenían la condición de asociadas al inicio del ejercicio sobre las enajenaciones de participaciones en el capital de entidades asociadas.

2.3. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, han sido las siguientes:

a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores razonables adquiridos, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio solo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores razonables adquiridos, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "*Resultados en adquisición de participadas (exceso sobre el valor de coste)*" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.
3. Los que procedan de ejercicios anteriores se aplican a Reservas netas del Fondo de Comercio.

b) Otros activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Solo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los activos intangibles con vida definida se amortizan en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los activos materiales, su amortización se realiza en un periodo no superior a 5 años.

Las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

c) Inmovilizado material

Los terrenos y edificios adquiridos para el uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o con fines administrativos, se presentan en el balance de situación

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

a coste de adquisición o coste de producción menos su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes financieros incurridos relacionados directamente con la adquisición, producción o construcción de un activo, en su caso, se capitalizan. La capitalización comienza cuando las actividades para preparar el activo se inician y continúa hasta que los activos están sustancialmente preparados para su uso previsto. Si el importe registrado resultante supera el importe recuperable del bien, se reconoce una pérdida por deterioro.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los inmuebles en construcción destinados a la producción, al alquiler o a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioros de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales y, con respecto a activos cualificados, los costes por intereses capitalizados de conformidad con la política contable del Grupo. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos comienzan a dárseles el uso para el que fueron concebidos.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes, determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos:

	Porcentaje Anual	Vida útil
Edificios y otras construcciones	2-4%	25-50 años
Mobiliario y enseres	10%	10 años
Equipos informáticos	25%	4 años
Otro inmovilizado material	10%	10 años

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el valor de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los elementos que están siendo objeto de construcción y que a la fecha de las cuentas anuales existan acuerdos que implicarán que en el futuro sean usados como "Inversiones Inmobiliarias" se clasifican como "Inmovilizaciones en curso" y se registran al coste incurrido hasta que la construcción se completa, en cuyo momento se clasifican y registran como "Inversiones inmobiliarias". A la fecha de transferencia la diferencia entre ese coste y el valor razonable se registra en la cuenta de resultados del ejercicio.

d) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

e) Permutas de activos

Se entiende por "*permuta de activos*" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta se registran por el valor razonable del activo recibido a menos que la transacción de intercambio no tenga sustancia comercial o no pueda medirse con fiabilidad el valor razonable del activo recibido, ni del activo entregado. Si el activo adquirido no se mide por su valor razonable, el coste se valorará por el importe en libros del bien entregado.

f) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación Consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización anual. Estas inversiones son valoradas anualmente por una sociedad de valoración externa e independiente con cualificación profesional reconocida y experiencia reciente en la zona y la categoría de los bienes valorados, mediante la aplicación de los métodos que se han considerados más adecuados, dentro de los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Se realizan traspasos de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio en su uso, evidenciado por el final de la ocupación por el propietario, el comienzo de un arrendamiento operativo a un tercero, o la finalización de la construcción o desarrollo. Se realizan traspasos de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material o existencias, cuando y sólo cuando, hay un cambio en su uso

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

evidenciado por el inicio de la ocupación por parte del propietario o comienzo de un desarrollo de cara a una venta.

Los beneficios o las pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que surgen.

El método de valoración utilizado realizar la valoración a 31 de diciembre de 2008, ha sido el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados. Véase **Nota 6**.

g) Deterioro de valor de activos materiales e intangibles excluyendo el fondo de comercio

En la fecha de cada balance de situación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo inmaterial con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de la reserva de revalorización existente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de valor de la reserva de revalorización.

Las pruebas de deterioro se han realizado tanto a 31 de diciembre del 2008 como a la misma fecha del ejercicio anterior, mediante tasación y valoración de experto independiente (SAVILLS) tal y como se indican en las **Notas 5 y 6** de esta Memoria. Los

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

activos en el ejercicio 2007 para el anterior Grupo INBESÒS fueron valorados por C.B. Richard Ellis.

h) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos arrendados en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

i) Existencias

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor.

- Existencias en la actividad de promoción inmobiliaria:
 - Terrenos y solares: Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro, etc.). En la valoración de los Terrenos y Solares no se activan como mayor coste los intereses relacionados con la adquisición de dichos bienes. Dicho importe se traspassa a "Promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.
 - Promociones en curso: Como promociones en curso se incluyen los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a los solares, la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, intereses, etc) y,

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción por la financiación obtenida para la ejecución de la misma.

- Edificios construidos: A la finalización de cada promoción inmobiliaria, las sociedades del Grupo siguen el procedimiento de traspasar desde la cuenta "Promociones en curso" a la cuenta "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.
- Existencias en la actividad industrial
 - Existencias comerciales: Al menor entre el coste de adquisición o reposición. En la valoración se sigue el método del coste medio ponderado.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducirán en la determinación del precio de adquisición.

El precio de coste se calcula utilizando el método de la media ponderada. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Las pruebas de deterioro se han realizado tanto a 31 de diciembre del 2008 como a la misma fecha del ejercicio anterior, mediante tasación y valoración de experto independiente (SAVILLS) tal y como se indica en la **Nota 9** de esta Memoria.

j) Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación (véase **Nota 2.2**), en cuatro categorías:

- Préstamos y cuentas a cobrar: se registran al coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.
- Inversiones a mantener hasta su vencimiento: aquellas que el GRUPO tiene intención y capacidad de conservar hasta su finalización, y que también son contabilizadas a su coste amortizado.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el balance de situación consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en la cuenta de resultados consolidada.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

- Inversiones disponibles para la venta: Son el resto de inversiones que no se corresponden con ninguna de las anteriores.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por la Sociedad se valoran a su "*coste amortizado*" reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo (TIR). Por coste amortizado se entiende el coste inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que igual el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

k) Clasificación entre corriente y no corriente

En el balance de situación consolidado adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos cuyo vencimiento, realización o cancelación es igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento, realización o cancelación superior a dicho período.

Las existencias de la actividad de promoción inmobiliaria se registran en cualquier caso como corrientes aun cuando su plazo de realización sea superior a doce meses dado que se trata del ciclo habitual de la actividad del Grupo.

Cuando existan condiciones que posibilitan al acreedor solicitar la cancelación del crédito, los pasivos cuyos vencimientos sean superiores a 12 meses, se clasificarán como corrientes.

En el caso de aquellos préstamos que sean subrogables a clientes por ventas de viviendas, se ha clasificado como corriente el total de la deuda aunque su vencimiento sea a largo plazo en aquellos casos en que la entrega esté prevista en el corto plazo y como no corriente cuando la entrega esté prevista en el largo plazo.

l) Acciones propias de la Sociedad Dominante

Las acciones propias de la Sociedad se valoran por su coste de adquisición y se registran directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

m) Patrimonio neto y pasivo financiero

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

- Pasivos financieros a vencimiento, se valoran de acuerdo con su coste amortizado empleando para ello el tipo de interés efectivo.
- Pasivos financieros de negociación se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos negociables. Los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en su valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio.
- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, en su caso, se valorarían a su valor razonable cuando estén comprendidos dentro de lo establecido en los párrafos 9 y 11 a de la **NIC 39**.
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, capítulo en el que se recogen los pasivos financieros asociados con activos financieros disponibles para la venta originados como consecuencia de transferencias de activos en las que la entidad cedente ni transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de los mismos.

n) Instrumentos de pasivo

➤ *Préstamos bancarios*

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

➤ *Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas*

Las actividades del grupo le exponen fundamentalmente a los riesgos financieros de las variaciones de los tipos de cambio y los tipos de interés. Para cubrir estas exposiciones, el grupo utiliza contratos a plazo sobre tipos de cambio y contratos de permutas financieras sobre tipos de interés. No utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

El uso de derivados financieros se rige por las políticas de grupo aprobadas por el consejo de administración.

Para una cobertura efectiva del riesgo a las variaciones en el valor razonable, el elemento objeto de cobertura se ajusta a las variaciones del valor razonable atribuibles al riesgo que se está cubriendo con el correspondiente registro en resultados. Los beneficios o pérdidas procedentes de las variaciones de valor del derivado, o del elemento de la moneda extranjera de su importe en libros en el caso de los no derivados, se reconocen en resultados.

Las variaciones del valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no cumplen los criterios para la contabilización de coberturas se reconocen en la cuenta de resultados a medida que se producen.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulado correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos principales se consideran derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos principales y cuando dichos contratos principales no se registran a su valor razonable con beneficios o pérdidas no realizados presentados en la cuenta de resultados.

o) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran a su valor nominal salvo que sean con vencimiento superior a doce meses que se registran al coste amortizado calculando los intereses implícitos al tipo de interés del mercado.

p) Provisiones

En fecha de formulación de las cuentas anuales de las entidades consolidadas, sus Administradores diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación, y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario.

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen (Véase **Nota 12**).

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la **NIC 37** (Véase **Nota 32**).

➤ Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2008 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados por las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá efecto significativo en las cuentas de los ejercicios en los que finalicen.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

➤ *Provisiones para costes de garantías*

Las provisiones para costes de garantías se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo. Se estima que son cero.

➤ *Provisiones para premios de jubilación*

El convenio colectivo vigente aplicable a una de las sociedades comprendida en el perímetro de consolidación establece, básicamente, que el personal fijo que se jubile entre 60 y 65 años percibirá un premio en metálico equivalente a un número de mensualidades proporcional a los años trabajados.

Durante el ejercicio se ha realizado una actualización de los compromisos por pensiones de acuerdo con las hipótesis actuariales contenidas en el Reglamento de exteriorización, aplicando el método de cálculo conocido como Crédito unitario proyectado e hipótesis demográficas correspondientes a las tablas ERM/F200P y OM 24/01/77, utilizando un tipo de capitalización del 6,49% anual, con un incremento salarial del 2,5% e hipótesis de rotación previsible de los empleados, así como la edad media de jubilación de 64 años.

➤ *Provisiones para pensiones y obligaciones similares*

Las sociedades consolidadas no tienen contraído con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

q) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes cobrados o a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean recibidos por el Grupo y puedan ser cuantificados con fiabilidad. Los siguientes criterios de reconocimiento se aplican para reconocer los ingresos:

- **Venta de bienes:** El ingreso se registra cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes hayan sido transmitidos al comprador. En particular, las ventas de inmuebles se registran cuando está concluida totalmente la construcción de los mismos y se produce la escritura pública o recepción por el comprador tras la puesta a su disposición. Las

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

entregas en concepto de pago a cuenta recibidas de clientes durante el periodo comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en el que se efectúa la firma en contrato público, se registran como "Anticipos de clientes" en el pasivo del balance de situación consolidado. En las ventas de parcelas y solares, el reconocimiento de las ventas se produce en el momento de la transmisión al adquirente del pleno dominio de los mismos.

- Prestación de servicios: los ingresos por servicios prestados se registran en la cuenta de resultados de acuerdo con el grado de avance de la transacción a la fecha del balance de situación.
- Ingresos por intereses: el ingreso se reconoce según se devenga el interés (usando el método del interés efectivo, que es la tasa que exactamente descuenta las entradas de efectivo estimadas futuras durante la vida esperada del instrumento financiero al valor en libros neto del activo financiero).
- Dividendos: el ingreso se reconoce cuando se establece el derecho de los accionistas a recibirlo.
- Ingresos por arrendamiento: el ingreso por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconoce de forma lineal en el transcurso del plazo del arrendamiento.

r) Otros costes de ventas

Los conceptos incluidos en otros costes de ventas se contabilizarán según el principio de devengo.

s) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta después de cargar los costes de reestructuración, deterioro del valor de los activos materiales e intangibles y después de la participación de resultados de empresas asociadas, pero antes de los ingresos procedentes de inversiones y los resultados financieros.

t) Compensaciones de saldos

Solo se compensan entre sí - y, consecuentemente, se presentan en el balance de situación consolidado por su importe neto - los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

u) Impuesto sobre beneficios; activos y pasivos por impuestos diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, aunque con carácter general no suelen activarse.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

v) Indemnizaciones por despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades del Grupo estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con lo que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus contratos laborales. Al 31 de diciembre de 2008, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación Consolidado adjunto no recoge provisión alguna en este concepto salvo las mencionadas en la **Nota 12**.

w) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, se han mostrado de forma separada en el Balance de Situación Consolidado adjunto. Véase **Nota 29**.

x) Beneficio por Acción

El beneficio básico por acción se han calculado como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo.

El beneficio diluido se calcula de la misma forma que el beneficio por acción, pero incluyendo el número de acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo. Véase **Nota 27**.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

y) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada balance, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en dicha fecha. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos no monetarios cuyo criterio de valoración sea el valor razonable, y estén denominados en monedas extranjeras, se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se ajustó el valor razonable, cuyo importe se reconoce directamente en el patrimonio neto.

En la consolidación, los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero del Grupo se convierten según los tipos de cambio vigentes en la fecha del balance de situación. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del período, a menos que éstos fluctúen de forma significativa. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la inversión.

z) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo (seis meses) de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

La estructura del Grupo ha sufrido modificaciones a lo largo de los ejercicios 2007 y 2008, como consecuencia de la incorporación, retiros, aumentos y disminuciones de sociedades al perímetro:

a) *Incorporaciones al perímetro*

Incorporaciones por Combinación de Negocios		
	2008	2007
Inbesòs, S.A.	100%	
Gestora Inmobiliaria del Besòs, S.A.	100%	
Promociones Industriales y Financieras, S.A.	100%	
Raurich Condal, S.L.	60%	
Asesores Energéticos, S.L.	50%	
INPA XXI, S.A.	50%	
Residencial Vilalba Golf, S.L.	100%	
Inbesòs Sur, S.A.	65%	
Inbesòs Bowfounds, S.A.	50%	
Constructora Inbesòs, S.A.	100%	
Geona Plus, S.L.	100%	
Tecnopack España, S.A.	74%	
Edutainment, Sant Adria de Besòs, S.A.	100%	
ASTRA, S.A.	25%	
La Marina Port Vell, S.A.	24,53%	

Adicionalmente a las sociedades descritas en el cuadro anterior, existen otras sociedades filiales del Grupo INBESÒS que desarrollan actividades relacionadas con el negocio de la gestión de campos de golf (principalmente Inbesòs Ocio, S.L y dependientes y About Golf, S.L.), que no han sido incluidas al perímetro de consolidación de acuerdo con el párrafo número 21 de la **NIC 27**, dado que en noviembre de 2008 se solicitó el concurso de acreedores voluntario de las mismas.

Incorporaciones por adquisición		
	2008	2007
		Viladecavalls Park Centro Logístico y Comercial, S.A. 50%
		Jardi Residencial La Garriga, S.L. 49,00%
		Nyesa Costa Rica, S.R.L. 100%
		Santiponce del Este, S.R.L. 100%

Incorporaciones por constitución		
	2008	2007
		Nyesa Expansión, S.L. 100%

b) *Aumento de las participaciones*

Aumento de las participaciones		
	2008	2007
		Nyesa Golf, S.L. 70%

INBESÒS, S.A.
Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

c) Disminución de participaciones

Disminución por venta de participaciones			
2008		2007	
Inversiones Hoteleras La Jaquita, S.A.	(25)%	Nyesa Genérica, S.L.	(50)%
Nyesa Inversiones, S.L.	(60)%	Multisado Construções e Urbanizações, S.A.	(37,48)%
ÆDIS Promociones Urbanísticas, S.L.	(60)%		

Disminución por ampliación de capital	
2008	2007
Viladecavalls Park Centro Logístico y Comercial, S.A.	(3)%

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2008, son las siguientes:

Sociedad Matriz:

La sociedad dominante legal del Grupo es INBESÒS, S.A., sociedad domiciliada en Barcelona cuya actividad principal es la “gestión de empresas y negocios” principalmente, sin embargo (tal y como se ha explicado en la **Nota 2.1** “Ampliación de capital y fusión inversa” y más adelante en la **Nota 34**), la dominante económica y por lo tanto dominante a los efectos de consolidación es NYESA GESTIÓN, S.L., sociedad domiciliada en Bilbao y cuya actividad principal es la promoción de viviendas.

Sociedades Dependientes:

En el cuadro siguiente se muestran las sociedades dependientes consolidadas atendiendo a los criterios de consolidación, explicado en la **Nota 2.2**

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	Auditada	% participación	% control	Inversión Bruta Individual (*)	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2008 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2008 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
INBESÒS, S.A.	Barcelona	Gestión de empresa y negocios	(A)	BOD	96,00%	96,00%	(B)	100.303	481.054	(389.413)	(5.903)	303.224
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESÒS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(*) (4)	BOD	100,00%	100,00%	51.727	27.696	9.272	(6.095)	(2.552)	30.563
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	Barcelona	Promoción Inm.	(*) (4)	no	100,00%	100,00%	2.855	2.459	(367)	(22)	(22)	2.470
PAURICH CONDAL, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(*) (4) y (5)	BOD	60,00%	100,00%	1.106	1.889	1.240	(922)	(113)	2.217
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(*) (4)	no	100,00%	100,00%	2.700	2.700	97	480	25	3.286
CONSTRUCTORA INBESÒS, S.L.	Barcelona	Construcción	(*) (4)	no	100,00%	100,00%	240	300	(2.404)	(873)	(767)	(2.777)
EDUTAMENT SANT ADRIÀ DEL BESÒS, S.A.	Barcelona	Informática	(*) (4)	no	100,00%	100,00%	242	241	88	51	43	380
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	Bilbao	Promoción de empresas	(*) (2)	BOD	100,00%	100,00%	7.555	7.555	2.696	(32.154)	(25.829)	(21.934)
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(*) (3)	BOD	100,00%	100,00%	4.846	1.000	5.737	(47.611)	(27.936)	(41.854)
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.U.	Bilbao	Promoción Inm.	(*) (3)	Vilaba Envid y Cía	100,00%	100,00%	100	100	(1.496)	(2.832)	(998)	(4.278)
NYESA COSTA S.L.U.	Zaragoza	Promoción Inm.	(*) (3)	Vilaba Envid y Cía	100,00%	100,00%	226	202	(223)	(3.855)	(7.881)	(9.175)
NYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Promoción Inm.	(*) (3)	Vilaba Envid y Cía	100,00%	100,00%	3	3	(374)	(2.162)	1.243	(2.533)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.U.	Zaragoza	Presta. Servicios	(*) (3)	Vilaba Envid y Cía	100,00%	100,00%	3	3	191	133	237	327
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	Zaragoza	Expl. y Arrend. Hotelero	(*) (3)	Vilaba Envid y Cía	100,00%	100,00%	606	503	(1.254)	(3.317)	622	(4.076)

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

Con respecto a las dependientes, únicamente indicar que a finales del 2008, tuvieron lugar cuatro fusiones impropias tal y como se detallan a continuación:

Fusión 1	
Sociedad Absorbente:	Nyesa Viviendas Zaragoza S.L.U
Sociedades Absorbidas:	Nyesa Pirineas S.L.U Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas S.L.U Naturaleza Centro de Negocios XXI S.L.U Accerto Inversiones Hoteleras S.L.U Carretera de Madrid KM0 S.L.U

Fusión 2	
Sociedad Absorbente:	Nyesa Costa S.L.U
Sociedad Absorbida:	Nyesa Habitat S.L.U

Fusión 3	
Sociedad Absorbente:	Nyesa Proyectos Urbanos S.L.U
Sociedades Absorbidas:	Nyesa Villanias S.L.U Acción Urbanística Norte S.L.U

Fusión 4	
Sociedad Absorbente:	Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U
Sociedad Absorbida:	Nyesa Servicios Residenciales S.L.U

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Negocios Conjuntos:

Las sociedades aquí relacionadas, se dedican todas ellas a la promoción inmobiliaria y han sido consolidadas por el método de integración proporcional:

Denominación	Domicilio	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Inversión Bruta Individual (*)	Total Activo (*)	Importe Cifra de Negocios (*)	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2008 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2008 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
NYESA INFANTES, S.L.	Pamplona	(1)	no	55,00%	50,00%	2	981	0	3	(1)	(1)	(1)	1
HOSPES NYESA NAVARRA S.L.	Barcelona	(1)	no	50,00%	50,00%	482	5.580	0	855	(15)	(16)	214	931
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	Zaragoza	(1)	Erist & Young	59,00%	50,00%	2	41.878	12.550	4	(2.237)	915	3.053	(1.286)
NYESA GENERICA S.L.	Bilbao	(1)	Vilalba Envid y Cia	50,00%	50,00%	2	26.430	0	3	(1.932)	1.055	(25)	(634)
NYESA COSTA RICA, S.L.	Costa Rica	(2)	no	50,00%	50,00%	0	24.032	0	0	0	(1.710)	(910)	(1.710)
SANTIAGO DEL ESTE, S.L.	Costa Rica	(2)	no	50,00%	50,00%	0	1	0	0	0	0	0	0
GRUPO MESA 21 S.L.	Madrid	(1)	no	50,00%	50,00%	6	10.734	0	12	2.210	(31)	(32)	7.904
VILADECAVALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	Barcelona	(1)	LAES MEXIA	47,60%	50,00%	8.675	46.565	0	15.850	(1.443)	(1.843)	(33)	12.564
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	Barcelona	(1)	LAES MEXIA	49,80%	50,00%	5.969	13.219	0	1.200	(718)	(774)	(46)	(252)
MULTISADO- CONSTRUÇÕES E URBANIZAÇÕES, S.A.	Portugal	(1)	no	37,48%	37,48%	19	5.762	0	50	(12)	(63)	131	(15)
INBESÒS SUR, S.A.	Barcelona	(4)	no	55,00%	55,00%	33	55	0	60	(2)	1	(1)	59
INBESÒS BOVFOUNDOS, S.A.	Barcelona	(4)	no	50,00%	50,00%	130	62	0	260	(69)	(21)	(32)	60
INFA XXI, S.A.	Barcelona	(4)	no	50,00%	50,00%	1.564	3.832	0	3.008	518	14	(11)	3.832
ASESORES EMERÉTICOS, S.L.	Barcelona	(4)	no	50,00%	50,00%	2	34	48	3	(15)	43	43	31

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

Entidades Asociadas:

En el cuadro siguiente se muestran las sociedades asociadas registradas por el método de la participación.

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2008 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2008 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
LA MARINA PORT VELL, S.A.	Barcelona	Exp. Concesión Marina	(4)	LAES MEXIA	24,83%	24,83%	4.354	1.212	349	434	5.915
ASTRA, S.A. [e]	Andorra	Promoción Inm.	(4)	no	25,00%	25,00%	3.636	0	0	0	3.636

[e] Datos a 31/10/2008

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

Sociedades excluidas del perímetro de consolidación:

Las siguientes sociedades dependientes sin actividad han sido excluidas del perímetro de consolidación por no representar un interés significativo, tanto individual como en su conjunto, para la imagen fiel consolidada del Grupo INBESÒS.

INBESÒS, S.A.
Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2008 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2008 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
GEDNA PLUS S.L.	Barcelona	Consultoría	(4)	no	100,00%	100,00%	3	(4)	(1)	(1)	(2)
TECNOPACK ESPAÑA S.A.	Barcelona	Tratamiento Maq.	(4)	no	74,00%	74,00%	1	(2)	0	0	(1)
MYESA EXPANSION S.L.	Bilbao	Promoción Inm.	(1)	no	100,00%	100,00%	3	0	0	0	3
MYESA GOLF S.L.	Bilbao	Ciocio	(1)	no	100,00%	100,00%			información no disponible		
WILLARIAS GOLF S.L.	Bilbao	Ciocio	(1)	no	100,00%	100,00%			en fase de constitución		

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

Las siguientes Sociedades de Inversión en Capital Variable (SICAV) participadas, no se han incluido en el perímetro de consolidación, incluyéndose sólo en la rúbrica del Balance "Activos Financieros No Corrientes" la inversión financiera en las mismas a valor razonable.

Denominación	Domicilio	Actividad	Titular	% de participación	% de control	Inversión Bruta Individual (Euros)	Valor Razonable (Euros)
YACURA INVEST. SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	100,00%	100,00%	2.400.000	1.688.600
MUDEJAR, SICAV, S.A.	Madrid	Sociedad de Inversión	(3)	33,44%	33,44%	3.592.905	1.796.454

Sociedades filiales del Grupo INBESÒS que desarrollan actividades relacionadas con el negocio de la gestión de campos de golf, que no han sido incluidas al perímetro de consolidación de acuerdo con el párrafo número 21 de la **NIC 27**, dado que en noviembre de 2008 se solicitó el concurso de acreedores voluntario de las mismas.

Denominación	Domicilio	Actividad	Tit.	Auditada	% de particip.	% de control	Capital Social (*)	Reservas (*)	Resultado Ejercicio 2008 (*)	Resultado Explotación Ejercicio 2008 (*)	Patrimonio Neto Individual (*)
INBESÒS OCIO S.L.	Barcelona	Ciocio	(4)	no	100,00%	100,00%	1645	(6.115)	(1.559)	(1.325)	(6.129)
ABOUT GOLF S.	Barcelona	Ciocio	(4)	no	100,00%	100,00%	209	63	(261)	(302)	16
GESTIO GOLF CAMERILS S.L.	Barcelona	Ciocio	(6)	no	33,30%	33,30%	18	(276)	(11)	(11)	(269)
GOLF PAR 3 LA GARRIGA S.L.	Barcelona	Ciocio	(6)	no	47,50%	47,50%	120	(426)	(495)	(447)	(801)
GOLF PAR 3 S.A.	Barcelona	Ciocio	(6)	no	59,98%	59,98%	600	(591)	(81)	(79)	(72)
NALCAR 2002 S.L.	Barcelona	Jardinería	(4) y (6)	no	100,00%	100,00%	334	(405)	(326)	(250)	(397)
PAR 3 BEGUES S.L.	Barcelona	Ciocio	(6)	no	50,00%	50,00%	6	(45)	(39)	(36)	(78)
VILLALBA GOLF S.L.	Barcelona	Ciocio	(6)	no	100,00%	100,00%	3009	(921)	(809)	(439)	1470
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF	Barcelona	Ciocio	(6)	no	80,00%	80,00%	15	(19)	0	0	(4)

(*) Datos en miles de euros obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados con normativa española vigente a la fecha de cierre de dichas cuentas.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

- (1) Participada a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.
- (2) Participada a través de Nyesa Genérica, S.L.
- (3) Participada a través de Nyesa Gestión, S.L.
- (4) Participada a través de Inbesòs, S.A.
- (5) Participada a través de Gestora del Besòs, S.A.
- (6) Participada a través de Inbesòs Ocio, S.L.
- (A) INBESÒS, S.A. es la sociedad dominante legal
- (B) Inbesòs, S.A. es la dominante legal, sin embargo a efectos económicos se considera como una Sociedad Dependiente.

4. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

El desglose del saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es:

	Euros						Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 31.12.2007	Incorporaciones al perímetro de consolidación	Adiciones	Retiros	Retiros por venta de participadas	Traspasos	
Aplicaciones informáticas	338.538	457.326	154.599	(90.050)	(2.502)	(74.152)	783.759
Opciones de compra	1.366.096	0	366	(652.000)	0	0	714.462
Concesiones administrativas	0	1.898.191	0	0	0	0	1.898.191
Marcas	8.354	0	1.435	0	(42)	0	9.747
Total Coste	1.712.988	2.355.517	156.400	(742.050)	(2.544)	(74.152)	3.406.159
Aplicaciones informáticas	(221.446)	(374.370)	(109.024)	90.050	700	71.732	(542.358)
Opciones de compra	0	0	0	0	0	0	0
Concesiones administrativas	0	0	0	0	0	0	0
Marcas	(5.858)	0	(669)	0	0	0	(6.527)
Total amortización	(227.304)	(374.370)	(109.693)	90.050	700	71.732	(548.885)
Deterioros	0	0	(25.453)	0	0	0	(25.453)
Valor neto	1.485.684	1.981.147	21.255	(652.000)	(1.844)	(2.420)	2.831.821

	Euros				Saldo al 31.12.2007
	Saldo al 31.12.2006	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Aplicaciones informáticas	297.920	40.618	0	0	338.538
Opciones de compra	508.000	858.096	0	0	1.366.096
Marcas	8.354	-	0	0	8.354
Total Coste	814.274	898.714	0	0	1.712.988
Aplicaciones informáticas	(154.767)	(66.679)	0	0	(221.446)
Opciones de compra	0	0	0	0	-
Marcas	(2.954)	(2.904)	0	0	(5.858)
Total amortización	(157.721)	(69.583)	0	0	(227.304)
Valor neto	656.553	829.131	0	0	1.485.684

La incorporación más relevante durante el ejercicio, se ha producido fruto de la combinación de negocios, y es debida a una concesión administrativa a 75 años por parte del Ayuntamiento de Barcelona, para la explotación de un parking de rotación que a fecha de cierre del ejercicio, se encuentra en construcción.

El valor neto de los retiros del ejercicio ha ascendido a 652 miles de euros, procedentes de unas opciones de compra, tanto de un hotel en la República Dominicana, así como de unos suelos en la provincia de Toledo y que finalmente no han sido ejercitadas.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Las inversiones del ejercicio 2007, ascendieron a 899 miles de euros, de las cuales 858 euros procedían de opciones de compra, tanto de un hotel en la República Dominicana (502 miles de euros), así como de unos suelos en la provincia de Toledo (356 miles de euros).

En el epígrafe "Opciones de compra" figuran los importes entregados para la compra de unos terrenos, y cuyo plazo de ejercicio finaliza el 30 de junio de 2009. El importe pendiente de satisfacer por dichas opciones asciende a aproximadamente 3,2 millones de euros.

El cargo en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2008 y 2007 en concepto de dotación a la amortización del Inmovilizado Intangible ha ascendido a 109 y 69 miles de euros respectivamente.

Por otro lado, durante el ejercicio 2008, se ha registrado un deterioro de la partida de "Aplicaciones informáticas" por importe de 25 miles de euros.

El importe de los activos intangible en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascendía a 409 y 70 miles de euros respectivamente.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2008 y 2007 ha sido el siguiente:

	Euros						
	Saldo al 31.12.2007	Adiciones por Combinaciones de Negocios	Adiciones	Retiros	Retiros por venta de participadas	Trasposos	Saldo al 31.12.2008
Terrenos y Construcciones	25.615.954	2.223.161	217.831	(153)	0	(2.002.219)	26.054.574
Instalaciones técnicas y mobiliario	7.842.294	1.034.544	349.706	(89.994)	(539)	793.581	9.929.592
Otro inmovilizado	1.529.317	147.055	487.809	(24.562)	0	(945.338)	1.191.280
Anticipos e inmovilizado en curso	69.315.420	15.551.500	206.728	(17.864.229)	(26.302.920)	(10.739.182)	30.147.317
Total Coste	104.299.985	18.956.260	1.262.075	(17.998.938)	(26.303.459)	(12.893.159)	67.322.764
Construcciones	(1.278.960)	(333.833)	(391.155)	0	0	329.599	(1.674.349)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(1.369.588)	(761.360)	(842.807)	18.017	13	0	(2.955.724)
Otro inmovilizado	(492.005)	(163.361)	(197.397)	0	0	0	(852.764)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0	0	0
Total amortización	(3.140.553)	(1.268.554)	(1.431.359)	18.017	13	329.599	(5.482.837)
Deterioros	0	(454.208)	(491.000)	454.208	0	0	(491.000)
Valor neto	101.159.432	17.243.497	(660.285)	(17.526.712)	(26.303.446)	(12.563.560)	61.348.927

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Euros				
	Saldo al 31.12.2006	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31.12.2007
Terrenos y Construcciones	25.614.673	1.281	0	0	25.615.954
Instalaciones técnicas y mobiliario	7.725.562	116.732	0	0	7.842.294
Otro inmovilizado	1.120.068	488.523	(82.273)	0	1.526.317
Anticipos e inmovilizado en curso	33.699.608	31.093.959	(6.457)	4.528.310	69.315.420
Total Coste	68.159.910	31.700.494	(88.730)	4.528.310	104.299.985
Construcciones	(866.865)	(412.096)	0	0	(1.278.960)
Instalaciones técnicas y mobiliario	(686.748)	(694.796)	0	11.956	(1.369.588)
Otro inmovilizado	(217.545)	(262.505)	0	(11.956)	(492.005)
Anticipos e inmovilizado en curso	0	0	0	0	0
Total amortización	(1.771.157)	(1.369.397)	0	0	(3.140.554)
Valor neto	66.388.753	30.331.098	(88.730)	4.528.310	101.159.431

Los movimientos incluidos en esta rúbrica durante los ejercicios 2008 y 2007, corresponden fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Adiciones por las incorporaciones provenientes de la combinación de negocios, es decir, de los inmovilizados en curso en poder de las sociedades del anterior Grupo Inbesòs, antes de efectuarse la combinación de negocios. Éstos principalmente son terrenos y obra en curso para la construcción de inmuebles de carácter terciario (hoteles, parking, ...), y han sido valorados a valor razonable siendo el importe neto incorporado de 17.243 miles de euros. (Véase la **Nota 35**).
- Adiciones por las inversiones realizadas durante el ejercicio 2008, que han ascendido a 1.262 miles de euros. Durante el 2007, las adiciones fueron de 31.700 miles de euros, correspondiendo principalmente, 17,3 millones a los anticipos realizados para la compra de cuatro hoteles en Estados Unidos y a las inmovilizaciones en curso para la construcción del resort de lujo Gran Meliá Palacio de Isora por 13,7 millones.
- Retiros de 17.999 miles de euros, correspondientes principalmente a los anticipos realizados de aproximadamente 17,3 millones de euros, en el ejercicio anterior, para la compra de cuatro hoteles en Estados Unidos, dándolos finalmente de baja en el presente ejercicio al no haberse completado la compraventa de los mismos.
- Por otro lado en Retiros por venta de participadas, figuran los importes incorporados por el método de participación de las inversiones realizadas por la sociedad Inversiones Hoteleras La Jaquita, S.A. en el ejercicio anterior, y que no se incorporan en este ejercicio puesto que a finales del mismo, fueron transmitidas las acciones que el Grupo poseía en dicha compañía (Véase la **Nota 3.c**).
- En cuanto a los trasposos, corresponden principalmente, al realizado por las oficinas que son sede de la Dominante Legal del Grupo a inversiones inmobiliarias por importe neto de 1.894 miles de euros, y del resto los realizados desde la partida de "Anticipos e inmovilizado en curso" a existencias, por varios suelo que finalmente no va a tener un uso de terciario.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

- Las adiciones por dotación a la amortización han sido durante los ejercicios 2008 y 2007 de 1.431 y 1.369 miles de euros respectivamente.

No se han capitalizado en el epígrafe de inmovilizado material ningún gasto financiero.

El importe de los activos materiales en explotación totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2008 ascienden a 1.167 miles de euros (a 31 de diciembre de 2007 es de 275 miles de euros).

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

La práctica totalidad del inmovilizado material responde en garantía de financiación bancaria concedida al Grupo, como consecuencia del proceso de refinanciación que está llevando a cabo (Véase la **Nota 13**).

El importe en libros de las instalaciones y equipos del Grupo incluye un importe de 537.856 euros (499.847 euros en 2007) en relación con activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero.

El Grupo ha realizado pruebas de deterioro, mediante la valoración de sus activos por un experto independiente al cierre del ejercicio 2008. En su caso se han contabilizado las correspondientes "*Pérdidas por deterioro*" si el valor razonable era menor que el coste neto del activo. Durante el ejercicio 2008, se han registrado en este concepto, un importe de 491 miles de euros, no registrándose en 2007 importe alguno por el mismo.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento producido en los ejercicios 2008 y 2007 en las inversiones inmobiliarias pertenecientes al Grupo se describe a continuación:

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2008	Euros					Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 31.12.2007	Adiciones por Combinación de Negocios	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Total coste	64.618.229	2.195.829	0	0	(4.062.018)	62.752.041
Ajuste a valor razonable	(516.229)	4.111.979	2.408.759	0	154.713	6.159.223
Valor neto	64.102.000	6.307.809	2.408.759	0	(3.907.305)	68.911.263

Inversiones Inmobiliarias Ejercicio 2007	Euros				Saldo al 31.12.2007
	Saldo al 31.12.2006	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Total coste	64.618.229	0	0	0	64.618.229
Ajuste a valor razonable	7.110.276	(7.626.325)	0	0	(516.229)
Valor neto	71.728.325	(7.626.325)	0	0	64.102.000

Las inversiones inmobiliarias se registran por su valor razonable, que se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por SAVILLS a 31 de diciembre del 2008 y de PWC a 31 de diciembre de 2007. Ambos son especialistas en valorar este tipo de inversiones inmobiliarias. El valor razonable, representa el importe por el que los activos se pueden intercambiar entre partes independientes dispuestas a realizar la transacción, a la fecha de valoración, en igualdad de condiciones de acuerdo con las Normas Internacionales de Tasación. Las inversiones inmobiliarias que el Grupo mantiene arrendadas al cierre del ejercicio 2008 son las siguientes:

Localidad	Tipologías	m ² / unidades	Valor (miles de euros)	Carga hipoteca (miles de euros)	Tasa descuento	Exit Yield
Sevilla	Hotel 4*	331	43.029	41.034	9,60%	7,00%
Bilbao	Residencia	151	7.471	5.979	9,60%	7,00%
Girona	Hotel 4*	64	6.317	3.374	10,25%	7,75%
Zaragoza	Oficinas	1200 m2	2.268	616	rentas	7,60%
Sant Adria del Besòs	pisos alquiler	302 m2	480	0	valor venta	n/a
Barcelona	Locales renta	189 m2	328	0	12,90%	12,00%
Barcelona	Plazas parking	24 plazas	696	0	valor venta	n/a
Barcelona	Oficinas (*)	777,68 m2	4.147	0	7,00%	7,00%
Barcelona	Oficinas (*)	623,79 m2	1.710	351	valor venta	n/a
Sant Adria del Besòs	Locales+pisos	902 m2	2.447	0	valor venta	n/a
Barcelona	Plaza parking	4,56 m2	27	0	valor venta	n/a
Total			68.920	51.354		

(*) Activos en garantía del préstamo sindicado de 30 millones de euros concedido al Grupo

El método de valoración utilizado por SAVILLS a 31 de diciembre de 2008, ha sido el de descuento de flujos de caja. Los flujos y rentas generados así como el valor residual estimado han sido descontados a una tasa que descuenta el riesgo implícito de la

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

capacidad de las sociedades arrendatarias de los inmuebles de hacer frente a los pagos pactados, tal y como se detalla en el cuadro anterior.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Euros			
	2008		2007	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos a Sociedades con negocios Conjuntos	13.029.408	0	13.528.384	2.854.939
Créditos a Sociedades Vinculadas	8.095.679	0	8.095.679	0
Otros Créditos financieros	10.041.376	35.188.956	25.580.728	0
Fondos de Inversión y otros instrumentos financieros	9.940.559	33.475.393	42.192.348	0
Fianzas	422.528	4.888	159.670	0
Total bruto	41.529.550	68.669.238	89.566.809	2.854.939
Pérdidas por deterioro	(17.027.757)	(15.263.331)	(5.244.930)	0
Total neto	24.501.793	53.405.907	84.311.879	2.854.939

Todos estos créditos son considerados por el Grupo como inversiones para mantener hasta su vencimiento o préstamos y cuentas a cobrar, por lo que se encuentran valorados a su coste amortizado utilizando el método de tipo de interés efectivo.

En cuanto a los "Créditos a Sociedades con Negocios Conjuntos" corresponden a los saldos resultantes por el método de integración proporcional por la parte de la deuda no eliminada en el proceso de consolidación, y que por tanto es atribuible al otro accionista del negocio conjunto. Aproximadamente 11 millones de euros de esta deuda se ha producido por el préstamo realizado a Nyesa Genérica, S.L: Una parte importante del saldo también corresponde al 50% que se mantiene en la filial Nyesa Melià Zaragoza, S.L. Los saldos al cierre del ejercicio anterior recogían el mismo concepto, correspondiendo la mayor parte del saldo al préstamos realizado a Nyesa Genérica, S.L.

En lo que respecta a los "Créditos a Sociedades Vinculadas" ver **Nota 29**.

En lo que respecta a "Otros créditos financieros corrientes", por un lado el saldo corresponde en su mayor parte a unas cuentas a cobrar con terceros, por operaciones financieras relacionadas con las compraventas de unos terrenos (aprox. 21.422 miles de euros), y por otro lado, a los créditos concedido a las sociedades del excluidas del perímetro de consolidación y relacionadas con el negocio de la gestión de explotaciones de golf, y que se encuentran en concurso de acreedores por un importe de 10.826 miles de euros. No existe ningún tipo de condicionantes que afecten a la realización de estos créditos. Los "Otros créditos financieros no corrientes" están formados por la cartera de inversión de las sociedades del negocio de golf que no forman parte del perímetro de consolidación. El saldo del ejercicio anterior también estaba formado en su mayor parte por cuentas a cobrar con terceros relacionadas con compraventas de terrenos.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Los "Fondos de inversión y otros instrumentos financieros" incluyen básicamente dos conceptos, por un lado, participaciones en Fondos de Inversión y en Sociedades de Inversión de Capital Variable (SICAV) con carácter de permanencia, suponiendo ambos aproximadamente 33 millones de euros que se registran a valor razonable según valores liquidativos facilitados por las entidades financieras depositarias, (véase **Nota 3**); y por otro lado, acciones de una sociedad cotizada en un mercado secundario europeo (10,3 millones de euros a coste de adquisición); parte de la acciones de la cotizada (en concreto 8 millones de euros aproximadamente), se han clasificado como "Activos financieros no corrientes" dado que tienen asociada deuda clasificada como no corriente. Al cierre del ejercicio anterior, figuraba un importe de aproximadamente 42 millones de euros, correspondiendo a los mismos conceptos.

En relación con las "Pérdidas por deterioros", los importes contabilizados corresponden en lo que respecta a los corrientes, al deterioro de las dos Sociedades de Inversión de Capital Variable (SICAV) con carácter de permanencia y las acciones de la sociedad que cotiza en un mercado secundario europeo por importe de 4.437 miles de euros y al deterioro de los anteriormente créditos a las empresas de gestión de golf por importe de 10.826 miles de euros (registrados en "Otros créditos financieros"). En lo que respecta a los no corrientes, se corresponden con el deterioro de las acciones de la sociedad cotizada en un mercado secundario europeo por importe de 6.986 miles de euros (registradas como "Fondos de inversión y otros instrumentos financieros"), además de 10.041 miles de euros que provienen del deterioro de la cartera en las sociedades que no forman parte del perímetro de consolidación afectas al negocio del golf. Estos deterioros se han calculado como diferencia entre el valor de mercado de estos títulos y su coste de adquisición. En el ejercicio anterior, el deterioro registrado por 5.245 miles de euros, correspondió en su totalidad a las acciones de la sociedad que cotiza en un mercado secundario europeo.

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 los saldos de estos capítulos de los balances de situación consolidados presentaban la siguiente composición:

8.1 Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes

	Euros	
	2008	2007
Retenciones y pagos a cuenta	415.112	0
Saldo al 31 de diciembre	415.112	0

Estos saldos corresponden a los pagos a cuenta del impuesto de las ganancias del ejercicio Ver **Nota 26**.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

8. 2 Otros activos no corrientes y corrientes

	Euros			
	2008		2007	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Administraciones Públicas	0	5.369.304	0	21.858.224
Créditos al Personal	0	0	0	1.521
Fianzas y Depósitos	0	0	0	1.426
Ajuste por periodificaciones	0	2.573.117	0	1.042.242
Deudores varios	0	0	0	0
Total bruto	0	7.942.421	0	22.903.413

En relación al saldo existente con “Administraciones Públicas” se muestra detalle de las mismas en la **Nota 26** de esta Memoria.

8. 3 Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Se trata de un activo que el Grupo tiene intención de desinvertir en el corto plazo, disponiendo, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, de un plan de venta. En concreto se trata de un centro empresarial ubicado en Zaragoza. A 31 de diciembre de 2007, este grupo de activos estaban clasificados en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”, sin embargo a finales del presente ejercicio, se han reclasificado a “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, por la comentada intención de su desinversión en un periodo inferior a los 12 meses siguientes desde el cierre del ejercicio 2008. El traspaso se ha realizado por el coste de adquisición de este grupo de activos. A su vez también ha sido reclasificado el pasivo asociado a dicho grupo de activos.

A continuación se muestra tanto el valor de coste del activo así como también el pasivo directamente asociado al mismo.

	Euros	
	2008	2007
Activo no corriente disponible para la venta	5.955.579	0
Pasivo directamente relacionado con el activo disponible para la venta	(3.663.777)	0
Saldo al 31 de diciembre	2.291.802	0

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es la siguiente:

	Euros	
	2008	2007
Edificios adquiridos	158.680	158.680
Terrenos y solares	310.513.851	340.806.271
Obras en curso	143.638.347	91.588.500
Obras terminadas	19.311.035	11.794.598
Otros Aprovisionamientos	0	66.731
Anticipos a Proveedores	1.205.406	2.359.396
Deterioros	(22.237.790)	0
Saldo al 31 de diciembre	452.589.528	446.774.176

El Grupo tiene comprometidas prácticamente la totalidad de sus existencias en garantía del pago de sus deudas, como consecuencia del proceso de refinanciación que está llevando a cabo. Ver **Nota 13**.

Los intereses activados como mayor valor de las existencias han ascendido en los ejercicios 2008 y 2007 a 4.175 y 12.258 miles de euros respectivamente.

En principio, la rúbrica "*Terrenos y solares*" no sería realizable en los próximos doce meses, dado que recoge suelos en diferente fase de desarrollo urbanístico.

La Sociedad ha realizado pruebas de deterioro de sus existencias mediante la valoración de sus activos por un experto independiente (SAVILLS) al cierre del ejercicio 2008 y de la valoración de PWC al cierre del ejercicio 2007. En su caso se han contabilizado las correspondientes "*Pérdidas por deterioro*" si el valor razonable era menor que el coste del activo, habiéndose contabilizado en el ejercicio 2008 una pérdida de 22,2 millones de euros.

10. DEUDORES COMERCIALES, EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

El epígrafe "*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*" a la fecha del balance de situación incluye importes a cobrar procedentes de la venta de bienes por un valor neto de 4.953 miles de euros (34.500 miles de euros en 2007). La variación entre el ejercicio 2008 y el anterior, se debe principalmente al registro del deterioro de un crédito (25 millones de euros aproximadamente) por venta de las participaciones de dos sociedades en el ejercicio 2007.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” muestran la tesorería del Grupo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la dominante legal, está representado por 150.252.850 acciones nominales y representadas por anotaciones en cuenta de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 31 de julio del 2008 se elevó a público el acuerdo de Ampliación de Capital tomado por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de mayo de 2008. En dicha Junta General se acordó ampliar el capital social en 173.271.420 euros, con una prima de emisión de 489.728.580 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos. Dicha ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 2 de septiembre de 2008.

Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad dominante legal, en los mercados bursátiles de Madrid y Barcelona.

La distribución del capital de la sociedad dominante es como sigue:

Accionistas	% participación	Número acciones
D. José Luis Bartibas Larragay	12,01%	18.091.798
D. José Luis Bartibas Herrero	12,01%	18.092.604
D. Carlos Bartibas Herrero	12,01%	18.091.798
D. Roberto Bartibas Herrero	12,01%	18.091.798
Inversión en Activos Urbanos, S.L. (*)	47,90%	71.805.116
El Tajaderón. S.L. (*)	0,14%	219.736
Resto de accionistas previos combinación de negocios	3,90%	5.860.000
	100,00%	150.252.850

(*) Propiedad de los mismos socios de referencia.

Los movimientos de este epígrafe en el Estado de Variación del Patrimonio, corresponden de acuerdo con la NIIF 3, a la variación habida durante el ejercicio 2008, en el capital social de la dominante económica y el capital social de la dominante legal. Aunque a todos los efectos contables, la dominante económica integra los activos y pasivos de la dominante legal a valor razonable, el capital social del Grupo Consolidado

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

será siempre el capital social de la dominante legal. La contrapartida de este epígrafe ha sido la "Prima de emisión" y las "Reservas".

11.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

11.3 Reservas

➤ Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que excede del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

La Sociedad Dominante Legal del Grupo (Inbesòs, S.A.) no tiene totalmente dotada totalmente la Reserva Legal, consecuencia de la ampliación de capital de la que ha sido objeto en el presente ejercicio. El importe total registrado de la misma asciende a 1.450 miles de euros.

La Sociedad Dominante Económica del Grupo (NYESA GESTIÓN, S.L.) tiene dotada en su totalidad la Reserva Legal por importe de 3.821.336 euros, incluida en el epígrafe "Reservas" del balance de situación consolidado adjunto.

➤ Otras Reservas

Se trata de Reservas de Libre Disposición, salvo en el supuesto de que el valor del patrimonio neto contable fuera, o resultara a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

11.4 Ganancias Acumuladas

En el siguiente cuadro se muestra la evolución de las "Ganancias Acumuladas" del grupo consolidado por cada una de las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación.

INBESÒS, S.A.
Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Euros				
	Ganancias Acumuladas				
	Resultados 2008	Resultados Ejerc. Anteriores			Total Ganancias Acumuladas
		Saldo a 31.12.07	movimientos ejercicio 2008	Saldo a 31.12.08	
NYESA GESTION, S.L.	(15.887.500)	(8.735.411)	0	(8.735.411)	(24.622.911)
NYESA SERVICIOS GENERALES, S.L.	(18.440.585)	31.080.799	(972.228)	30.108.571	13.667.987
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA, S.L.	18.572.221	2.968.763	0	2.968.763	21.540.984
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.L.	(901.550)	(3.594.250)	0	(3.594.250)	(4.495.801)
NYESA COSTA, S.L.	(8.256.612)	(245.937)	0	(245.937)	(8.502.549)
NYESA PROYECTOS URBANOS, S.L.	(1.843.060)	(1.548.802)	0	(1.548.802)	(3.391.862)
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.	(2.342.702)	190.777	0	190.777	(2.151.925)
NYESA GESTIO INMOBILIARIA, S.L.	855.105	(2.768.034)	(2.047.127)	(4.813.161)	(4.158.057)
NYESA GENERICA, S.L.	784.413	(18.829)	0	(18.829)	765.584
MULTISADO URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.A.	(19.743)	(29.117)	0	(29.117)	(48.860)
VILADECAVALLS PARK CENTRO LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	(865.992)	(55.550)	0	(55.550)	(921.542)
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA, S.L.	(377.041)	(54.199)	0	(54.199)	(431.241)
GRUPO NYESA 21, S.L.	(15.792)	3.628.029	0	3.628.029	3.612.238
NYESA MELIA ZARAGOZA, S.L.	457.599	(1.131.310)	0	(1.131.310)	(673.711)
HOSPES NYESA NAVARRA, S.L.	(9.223)	(89.084)	0	(89.084)	(98.307)
NYESA INFANTES	(752)	(754)	0	(754)	(1.506)
INBESOS S.A.	(18.019.927)	0	0	0	(18.019.927)
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS, S.A.	(2.460.723)	0	0	0	(2.460.723)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	(9.314)	0	0	0	(9.314)
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	201.134	0	0	0	201.134
RAURICH CONDAL, S.L.	(309.772)	0	0	0	(309.772)
INPA XXI, S.L.	30.694	0	0	0	30.694
INBESOS SUR, S.L.	224	0	0	0	224
INBESOS BOUWFONDS, S.L.	(6.492)	0	0	0	(6.492)
CONSTRUCTORA DEL BESOS, S.A.	(280.309)	0	0	0	(280.309)
EDUTAIMENT, S.L.	21.120	0	0	0	21.120
ASESORES ENERGETICOS, S.L.	8.870	0	0	0	8.870
INVERSIONES HOTELERAS "LA JAQUITA" S.A. (*)	0	(18.841)	18.841	0	0
NYESA INVERSIONES S.L. (*)	0	(46.716)	46.716	0	0
AEDIS PROMOCIONES URBANISTICAS S.L. (*)	0	(683.932)	683.932	0	0
Total	(47.315.710)	18.849.602	(2.269.866)	16.579.736	(30.735.974)

(*) Sociedades cuyas participaciones han sido transmitidas. Ver **Nota 3.c** de la memoria

11.5 Acciones Propias

El Grupo a través de una de sus filiales (Promociones Industriales y Financieras, S.A.) posee un total de 29.307 acciones de su dominante a efectos legales (Inbesòs, S.A.) lo que supone una cifra inferior al 0,02% del capital social.

11.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Coberturas de los flujos de efectivo

Este epígrafe de los balances de situación consolidados recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de efectivo.

11.7 Intereses Minoritarios

El detalle, por sociedades, del saldo del epígrafe de "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y el resultado

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

correspondiente a los socios externos en el ejercicio 2008 y 2007 se presenta a continuación:

Entidad	Euros			
	2008		2007	
	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría	Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
CAMINO VISTABELLA 147 S.L.	0	0	338.497	(96.833)
RIBERALIA SERVICIOS GENERALES S.L.	0	0	338.498	(96.834)
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	0	0	2.887	2.169
AQUALDRE S.L.	0	0	2.887	2.169
CONTRATAS GES. S.A. (*)	3.286.532	(206.515)	0	0
	3.286.532	(206.515)	682.769	(189.329)

(*) Intereses minoritarios provenientes de la combinación de negocios

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo de los ejercicios 2007 y 2008 se resume en la forma siguiente:

	Euros	
	2008	2007
Saldo inicial	493.440	692.156
Adiciones de la Combinación de Negocios	3.286.532	0
Cargos	(699.955)	(189.329)
Abonos	0	(9.387)
Saldo final	3.080.017	493.440

12. PROVISIONES

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado en el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Euros			
	2008		2007	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Saldo inicial	30.668	0	0	66.760
Adiciones por Combinación de Negocios	7.834.838	1.510.000	0	0
Adiciones	9.462.042	373.958	0	(92)
Retiros	(6.864.206)	0	0	(36.000)
Saldo final	10.463.340	1.883.958	0	30.668

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

El saldo inicial de las "Provisiones no corrientes" recoge una provisión para pensiones y obligaciones similares, en una de los negocios conjuntos del Grupo, por 30.667,60 euros de la que se han aplicado durante el ejercicio 2008 un total de 29 miles de euros.

Respecto de las adiciones provenientes de la combinación de negocios se han registrado como "*Provisiones corrientes y no corrientes*" 1.510 miles de euros que corresponde a una provisión por indemnizaciones y premios de jubilación, 1.260 miles de euros por una provisión para posibles contingencias (ambos dos conceptos no fueron reconocidos en las cuentas del ejercicio anterior) y 6.575 miles de euros de provisiones por las participaciones que la Dominante Legal mantenía por las cuentas a cobrar con las empresas dedicadas al negocio del golf, y que dada la coyuntura financiera y económica hacía difícil su recuperabilidad.

En lo que respecta a las adiciones de 9.462 miles de euros, corresponden principalmente a 7.521 miles de euros por los créditos garantizados a Inbesòs Ocio S.L (sociedad del grupo aunque excluida del perímetro de consolidación y declarada en concurso de acreedores a fecha de formulación de las cuentas) e impagados ante diversas entidades bancarias, además de una provisión por las obligaciones contraídas en ejercicios anteriores por posibles indemnizaciones a la antigua Dirección que asciende a 1.490 miles de euros y un importe de 825 miles de euros para cubrir los posibles efectos indemnizatorios de una demanda interpuesta por un directivo de una sociedad del Grupo.

Las aplicaciones corresponden principalmente al reconocimiento por la pérdidas por no recuperabilidad de los saldos a cobrar que se mantenían con las empresas dedicadas al negocio del golf y declaradas en concurso de acreedores.

13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El Grupo identifica como pasivo corriente la totalidad de la deuda vinculada al negocio inmobiliario en función de los plazos de vencimiento establecidos en los respectivos contratos de formalización de deuda, manteniendo registrado como deuda financiera no corriente el resto de la deuda que tiene vencimiento superior a un año desde la fecha de cierre del ejercicio. Teniendo en cuenta lo anterior, la clasificación de la deuda con entidades de crédito es la siguiente:

INBESÒS, S.A.
Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Euros	
	2008	2007
PASIVO NO CORRIENTE	218.005.886	274.191.075
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	72.483.225	75.811.054
Pólizas de crédito y préstamos	11.518.643	25.415.990
Deuda por arrendamiento financiero	209.994	406.518
Deuda por efectos descontados	0	0
Préstamos Sindicados	0	17.166.500
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario l/p	133.794.024	155.391.013
PASIVO CORRIENTE	338.241.770	340.207.502
Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio	18.042.818	9.052.000
Pólizas de crédito y préstamos	81.484.259	122.541.260
Deuda por arrendamiento financiero	115.306	
Deuda por efectos descontados	0	7.174.112
Préstamos Sindicados	32.244.961	0
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario c/p	189.314.070	141.538.394
Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario l/p	17.040.357	59.901.736
Total Deudas con Entidades de Crédito	556.247.656	614.398.577

El desglose de los préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario es como sigue:

2008	Euros	
	Corto plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios subrogables	69.908.034	41.064.569
Préstamos hipotecarios suelo	119.406.036	109.769.812
Total	189.314.070	150.834.382

2007	Euros	
	Corto plazo	Largo Plazo
Préstamos hipotecarios subrogables	7.970.330	72.249.303
Préstamos hipotecarios suelo	133.568.064	143.043.446
Total	141.538.394	215.292.749

Préstamos hipotecarios subrogables.

Corresponden a los saldos dispuestos de los préstamos hipotecarios con diversas entidades financieras, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento de la entrega de la vivienda, y que las sociedades del Grupo utilizan para financiar la construcción de promociones inmobiliarias en curso. Dichos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre dichas promociones inmobiliarias.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Los préstamos hipotecarios subrogables en su mayor parte no tienen exigibilidad a menos de doce meses, al tener vencimientos superiores a un año, y, las sociedades del Grupo han adoptado el criterio de clasificar como corrientes todos aquellos importes que correspondan a la financiación de obra en curso cuya entrega esté prevista realizarse en los próximos doce meses siguientes al cierre del ejercicio.

Préstamos hipotecarios para la financiación de suelo.

El importe que figura en este epígrafe corresponde a los saldos dispuestos de los préstamos formalizados con diversas entidades financieras, que serán ampliables y transformados en préstamos hipotecarios subrogables, en los que se podrán subrogar los compradores en el momento que la venta se haga efectiva.

Pólizas de crédito y préstamos.

En el epígrafe de pólizas de crédito y préstamos el Grupo registra la deuda con entidades de crédito correspondiente al circulante. Parte de esta deuda está garantizada con instrumentos de activo. Las disposiciones realizadas se utilizan para cubrir el circulante del Grupo, así como para la realización de inversiones (compra de acciones/participaciones, señalización de suelos,...).

Préstamos hipotecarios vinculados a patrimonio y préstamo sindicado.

Los primeros, son los préstamos recibidos para realizar parte de las inversiones en activos de carácter patrimonial (hoteles, residencias, centros de negocios,...). Estos préstamos tienen garantía hipotecaria y se amortizan mensualmente.

En segundo lugar, el importe registrado en préstamos sindicados, corresponde a un préstamo concedido a la sociedad cabecera del Grupo (Inbesòs, S.A.) en 2006, para la compra de terrenos. Por otro lado en este concepto, se ha producido la baja de la parte proporcional a la participación en el capital que poseía el Grupo, de la deuda dispuesta de un préstamo sindicado de 132 millones de euros, concedido para la financiación de un resort de lujo en Canarias (Gran Meliá Palacio de Isora) y que figuraba en este epígrafe a 31 de diciembre del ejercicio anterior.

Vencimiento de deudas con entidades de crédito.

Las amortizaciones correspondientes a los préstamos hipotecarios subrogables se corresponden a las previstas en los cuadros de amortización de los préstamos formalizados en el supuesto de no existir subrogaciones previas. No se corresponde, por tanto, con las clasificaciones contables realizadas, tal y como se indica en el apartado de préstamos hipotecarios subrogables anterior.

No existen obligaciones relativas al mantenimiento de determinados ratios financieros cuyo incumplimiento pudiera suponer el vencimiento anticipado de créditos o préstamos concedidos al Grupo, salvo para el préstamo sindicado anteriormente citado y concedido a Inbesòs, S.A. incumpléndose los condicionantes financieros previstos a cierre del ejercicio anterior, pero otorgando la parte prestamista conformidad a la no exigibilidad del mismo por este condicionante mediante un "waiver".

A finales del tercer trimestre del ejercicio 2008, el Grupo comenzó un proceso de reestructuración de la deuda financiera, ante las previsibles dificultades, tanto de los mercados financieros como el sector inmobiliario. Esta refinanciación básicamente consiste en ampliar los periodos tanto de vencimiento como de carencia de la deuda

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

existente en un horizonte de 5 años, en base a un plan de negocio elaborado por la Dirección y contrastado por un tercero independiente. Este proceso a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales todavía no ha concluido, esperando el Consejo de Administración y la Dirección, que concluya de una forma satisfactoria. Las condiciones financieras previstas en la refinanciación suponen un aumento del coste de los recursos ajenos en aproximadamente entre 100 y 150 puntos básicos, lo que está en la línea del coste actual de la financiación bancaria. Por otro lado, este proceso ha supuesto prestar garantías adicionales a la deuda, a través de nuevo apalancamiento o un mayor grado de apalancamiento de los activos pertenecientes al Grupo (materiales, financieros, inversiones inmobiliarias y existencias), así como la transmisión de activos a varias entidades financieras.

Los vencimientos de la deuda entre corrientes y no corrientes se han clasificado en función de las condiciones de los contratos y no atendiendo exclusivamente a los vencimientos fijados en los mismos, por ello a cierre del ejercicio el pasivo financiero corriente era tan elevado. Se encontraban en esta situación, un principal de la deuda financiera de 216 millones de euros aproximadamente, habiéndose reclasificado del no corriente a corriente un importe de 109 millones de euros aproximadamente al cierre del ejercicio.

Destacar asimismo, que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la mayor parte de la deuda ha sido re-financiada. Al cierre del ejercicio quedaban pendientes de pago intereses por un importe aproximado de unos 6 millones de euros.

El desglose por vencimientos es el siguiente:

Miles de Euros							
PASIVO NO CORRIENTE	Saldo a 31.12.08	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y sig
Préstamos hipotecarios patrimonio	72.483.225		6.738.526	2.775.762	2.925.627	3.085.159	56.957.931
Pólizas de crédito y préstamos	11.518.643		153.044	5.000.000	6.365.599		
Deuda por arrendamiento financiero	209.994		87.426	66.676	48.247	7.444	
Deuda por efectos descontados	0						
Préstamos Sindicados	0						
Préstamos hipotecarios subrogables	24.024.212		701.211	1.156.603	1.187.922	1.203.710	19.772.765
Préstamos hipotecarios terrenos	109.769.812		24.515.580	1.812.619	3.454.134	47.288.210	32.699.269
Total	218.005.886	0	32.195.790	10.813.879	13.981.728	51.584.523	109.429.965

Miles de Euros							
PASIVO CORRIENTE	Saldo a 31.12.08	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y sig
Préstamos hipotecarios patrimonio	18.042.818	18.042.818					
Pólizas de crédito y préstamos	81.484.259	61.484.259					
Deuda por arrendamiento financiero	115.306	115.306					
Deuda por efectos descontados	0	0					
Préstamos Sindicados	32.244.981	32.244.981					
Préstamos hipotecarios subrogables	86.948.391	69.908.034	466.248	989.716	1.005.728	983.749	13.574.915
Préstamos hipotecarios terrenos	114.606.036	114.606.036					
Total	333.441.770	316.401.413	486.248	989.716	1.005.728	983.749	13.574.915

Los pasivos corrientes y no corrientes no coinciden con los vencimientos a menos y más de un año tal como se indica en la **Nota 2.3** de las normas de valoración.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Instrumentos financieros derivados

	Euros				Total
	Nacional / Plazo residual de vencimiento				
	Hasta 1 Año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 Años	Más de 10 Años	
Otras operaciones sobre tipos de interés:					
Permutas financieras sobre tipos de interés (IRS's)		105.125.000			105.125.000
Otras		34.400.000			34.400.000
	0	139.525.000	0	0	139.525.000

El importe notional y / o contractual de los contratos formalizados no supone el riesgo real asumido por el Grupo, ya que la posición neta en estos instrumentos financieros resulta de la compensación y / o combinación de los mismos.

Las "Permutas financieras sobre tipos de interés", corresponden a productos de cobertura de la deuda financiera, en donde se fija un "precio fijo" al que se liquidarán los intereses durante todo el periodo de la cobertura; sin embargo, incluidas en la rúbrica "Otras", corresponden a coberturas de riesgo de tipo de interés, que actúan en caso de que éstos se sitúen fuera de las bandas establecidas en los contratos.

El Grupo tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente swaps, lo que supone un ratio de cobertura respecto de la deuda financiera neta atribuible a su grupo consolidado del 25%, aproximadamente, estando cubierto en el ejercicio anterior aproximadamente un 15% de la deuda.

A continuación, se incluye un cuadro que resume, a 31 de diciembre de 2008, los productos de cobertura suscritos por el Grupo:

Tipo de contrato	Fecha de Apertura	Nominal (€)	Vto.	Liquidación	Valor Liquidativo
IRS	11/07/2006	20.000.000	04/01/2010	al final	(78.660)
IRS	07/11/2006	7.000.000	08/11/2009	Trimestral	(41.031)
IRS	07/11/2006	19.125.000	09/11/2009	Trimestral	(173.383)
COLLAR	31/05/2007	5.400.000	01/06/2010	mensual	(73.548)
COLLAR	23/10/2007	4.000.000	21/10/2010	al final	(180.356)
IRS	16/03/2007	12.000.000	16/03/2010	al inicio	(278.837)
IRS	01/11/2007	17.000.000	01/11/2010	Trimestral	(528.874)
EXOTIC	07/09/2007	25.000.000	11/09/2012	Trimestral	(1.486.626)
IRS	25/05/2007	5.000.000	29/05/2012	Trimestral	(247.266)
IRS	07/09/2007	25.000.000	11/09/2012	Trimestral	(1.520.235)
					(4.568.618)

El valor razonable se toma de los valores de liquidación proporcionados por las entidades financieras en las que se contrataron estos productos.

El efecto en el patrimonio consolidado a 31 de diciembre de 2008, ha sido de 5.891 miles de euros netos del efecto impositivo, siendo 721 miles de euros lo que ha sido registrado en "Reservas" y el resto a "Resultados".

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

14. OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

	Euros	
	2008	2007
Importes a pagar por arrendamientos financieros (mínimas):		
Menos de un año	115.306	117.155
Entre dos y cinco años	209.994	289.363
Total	325.300	406.518

La duración media de los arrendamientos financieros es de entre tres y cuatro años.

Todas las obligaciones por arrendamiento se denominan en euros.

El valor razonable de las obligaciones por arrendamiento del Grupo se aproxima a su importe en libros.

15. OTROS PASIVOS

	Euros			
	2008		2007	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Otros pasivos	3.038.418	29.142.087	56.805.896	2.192.909
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	57.532.327	0	39.818.224
Otros pasivos financieros	5.848.052	6.759.929	0	6.400.000
Total bruto	8.886.470	93.434.343	56.805.896	48.411.133

En estas rúbricas a cierre del ejercicio 2008, se incluyen los siguientes conceptos:

- los saldos a pagar a Administraciones Públicas por diferentes conceptos por un importe de 22.676 miles de euros (ver **Nota 26**).
- aproximadamente 6,4 millones de euros corresponden a anticipos entregados por clientes para la reserva de viviendas de futura entrega.
- saldos pendientes de pagos con Entidades Locales, por tasas, plusvalías municipales,.....
- los importes pendientes de pago por compras terrenos y costes relacionados con dichas compras de los mismos por aproximadamente 31 millones de euros. En el caso de que las deudas no tengan pacto un interés explícito, se procede a su actualización.
- proveedores comerciales por la realización de las obras de construcción de las promociones en curso, así como acreedores por diversos conceptos. En el caso de que las deudas no tengan pacto un interés explícito, se procede a su actualización.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

- créditos a empresas vinculadas por 4.603 miles de euros (ver **Nota 29**)
- fianzas recibidas del alquiler de locales.
- retenciones a proveedores de obra hasta la finalización de las mismas, débitos por cuentas por integración proporcional (0,865 millones de euros) , intereses devengados, suplidos,.....

El saldo que figuraba a cierre del ejercicio del 2007, incluía básicamente los mismos conceptos, salvo los que se mencionan a continuación:

- contrato de préstamo realizado por un tercero a una sociedad del Grupo por 6,4 millones de euros, que ha sido cancelado durante el ejercicio 2008.
- Un mayor importe de los pasivos surgidos del proceso de consolidación por el método de participación.
- Un mayor saldo a pagar por compra de terrenos por importe aproximado de 5,4 millones de euros.
- Un menor importe por los saldos a pagar con las Administraciones Públicas.

16. INGRESOS

El análisis de los ingresos y otros resultados de las actividades continuadas del Grupo se desglosa a continuación:

	Euros	
	2008	2007
Ventas de Productos Terminados	41.675.034	15.250.640
Ventas de Solares y Terrenos	132.555.803	0
Ingresos procedentes de prestación de servicios	8.142.779	8.363.227
Ingresos procedentes de arrendamientos	3.846.661	3.700.483
Ingresos por otros conceptos	768.177	818.131
Ingresos de la Explotación	186.988.454	28.132.481
Ingresos financieros	80.564	1.503.683
Diferencias positivas de cambio	735.889	444
Ingresos financieros	816.453	1.504.127
Resultados por variaciones de valor de activos no financieros	(9.650.449)	0
Resultados por variaciones de valor de activos no financieros	2.142.755	(7.626.325)
Resultado por deterioro/ reversión del deterioro de activos (neto)	(8.671.838)	(5.244.930)
Resultados por enajenación de activos no corrientes	0	24.996.872
Resultados en adquisición de participadas	0	10.065.133
Otras ganancias o pérdidas (netas)	(244.598)	0
Otros resultados de actividades continuas	(16.424.131)	22.190.750
Total	171.380.777	51.827.358

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Incluidos en el "Resultado por deterioro/reversión del deterioro de activos (netos)" se encuentran por un lado los beneficios procedentes de la venta de las participaciones de tres sociedades que formaban parte del Grupo en el ejercicio anterior (AEDIS Promociones Inmobiliarias, S.L., Nyesa Inversiones, S.L. E inversiones Hoteleras La Jaquita, S.A) que han ascendido a 19,4 millones de euros aproximadamente y de otro lado, un importe aproximado de 18 millones de euros, por las pérdidas procedentes de los anticipos realizados para la compra de los cuatro hoteles en Estados Unidos que finalmente no se han realizado, así como también las pérdidas por opciones de compra no ejercitadas para la compra de unos suelos y un hotel en la República Dominicana. Este concepto recoge también 8.678 miles de euros por el deterioro del Fondo de Comercio proveniente de la combinación de negocios efectuada en el presente ejercicio.

17. SEGMENTOS DE NEGOCIO Y GEOGRÁFICOS

Criterios de segmentación -

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2008; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2008 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio:

- Actividad Inmobiliaria (Gestión de Suelo y Promociones)
- Actividad Patrimonial (Alquiler y explotación de activos hoteleros, residencias y centros comerciales)
- Actividad Internacional (Alquiler y explotación de activos hoteleros en el extranjero, un proyecto inmobiliario en Portugal y un gran proyecto inmobiliario y patrimonial en Costa Rica).
- Unidad Corporativa

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, los ingresos de las participaciones estratégicas y las pérdidas por deterioro de los fondos de comercio de consolidación- se atribuyen a una "Unidad Corporativa"; a la que, también, se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Los costes incurridos por la Unidad Corporativa se distribuyen, mediante un sistema de asignación interna de costes, entre las distintas líneas de negocio.

Ejercicio 2008	Actividad Inmobiliaria	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
INGRESOS					
Ventas Externas	173.240.811	12.414.538	0	564.828	186.220.278
Otros Ingresos de Explotación	215.758	238.479	0	309.940	764.177
Variación de Existencias	(5.544.264)	0	0	0	(5.544.264)
Total Ingresos de la Explotación	167.916.405	12.653.016	0	874.768	181.444.188
GASTOS					
Aprovisionamientos	(119.582.808)	(1.505.889)	0	(627.501)	(122.115.977)
Gastos de personal	(1.392.822)	(2.091.844)	(620.929)	(5.370.271)	(9.475.966)
Amortizaciones	(251.031)	(1.028.570)	0	(281.450)	(1.561.051)
Otros Gastos Explotación	(3.088.244)	(3.483.754)	(247.583)	(31.387.966)	(38.187.646)
Total Gastos de la Explotación	(124.294.905)	(8.510.038)	(868.512)	(37.647.188)	(171.320.643)
Resultados Brutos por Segmentos	43.621.500	4.142.978	(868.512)	(36.772.420)	10.123.548
- Gastos Financieros	(24.188.879)	(4.504.321)	(551.259)	(13.070.903)	(42.299.362)
+ Ingresos Financieros	13.780.524	40.795	0	3.820.284	60.669
+ Otras ganancias o pérdidas	(244.558)	0	0	0	(244.558)
+ Beneficios en enajenación de activos no corrientes	0	0	0	0	0
+ Resultados de actividades discontinuadas	0	0	0	0	0
+ Variación de valor de activos no financieros a valor razonable	1.830.290	0	0	312.488	2.142.758
+ Variación de valor de activos financieros a valor razonable	(9.500.542)	0	0	(149.807)	(9.650.449)
+ Diferencias positivas de cambio	0	0	735.885	0	735.885
- Deterioro Neto de Activos	6.004	0	0	(8.677.842)	(8.671.838)
Resultados antes de Impuestos	7.766.251	(320.548)	(683.882)	(54.538.313)	(47.777.493)

Ejercicio 2007	Actividad Inmobiliaria	Gestión de Patrimonio	Actividad Internacional	Unidad Corporativa	GRUPO
INGRESOS					
Ventas Externas	18.732.068	7.320.304	0	228.039	24.280.400
Otros Ingresos de Explotación	577.052	3.033.854	0	241.069	3.852.064
Variación de Existencias	37.034.173	0	0	(994.020)	36.040.173
Total Ingresos de la Explotación	64.343.301	10.354.258	0	(524.932)	64.172.667
GASTOS					
Aprovisionamientos	(39.227.274)	(520.722)	0	(848.251)	(40.394.277)
Gastos de personal	(341.236)	(2.031.324)	(354.743)	(2.170.423)	(4,937.726)
Amortizaciones	(175.208)	(1.040.187)	(21.051)	(202.524)	(1,438.960)
Otros Gastos Explotación	(2.065.661)	(3,640,308)	(270,388)	(6,028,082)	(12,036,399)
Total Gastos de la Explotación	(41,843,379)	(7,232,541)	(686,162)	(9,045,300)	(58,807,382)
Resultados Brutos por Segmentos	12,499,922	3,121,717	(686,162)	(9,570,232)	5,365,276
- Gastos Financieros	(15,549,108)	(3,723,018)	0	(5,985,694)	(25,261,818)
+ Ingresos Financieros	330,149	115,351	2	1,058,141	1,503,692
+ Otras ganancias o pérdidas	0	0	0	0	0
+ Beneficios en enajenación de activos no corrientes	0	0	0	24,998,872	24,998,872
+ Resultados de actividades discontinuadas	11,488,833	0	0	0	11,488,833
+ Variación de valor de activos no financieros a valor razonable	0	4,329,875	0	0	4,329,875
+ Variación de valor de activos financieros a valor razonable	0	0	0	0	0
+ Diferencias positivas de cambio	0	441	0	0	441
- Deterioro Neto de Activos	0	0	0	(5,244,930)	(5,244,930)
Resultados antes de Impuestos	8,767,798	3,844,206	(686,160)	5,250,187	17,176,031

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

18. APROVISIONAMIENTOS

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	Euros	
	2008	2007
Compras y Certificaciones de obra	36.033.237	7.998.187
Variación de existencias	86.082.741	32.396.090
Total	122.115.978	40.394.277

19. GASTOS DE PERSONAL

La composición de los gastos de personal es:

	Euros	
	2008	2007
Sueldos y Salarios	6.093.666	4.043.831
Seguridad Social	988.863	774.619
Indemnizaciones	2.248.674	2.625
Otros Gastos Sociales	144.763	116.652
Total	9.475.966	4.937.727

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

	Número de personas					
	2008			2007		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	-	15	15	-	7	7
Responsable de departamento	7	3	10	3	1	4
Técnicos	36	35	71	23	26	49
Oficiales	35	18	53	30	13	43
Auxiliares	9	-	9	7	-	7
Total	87	71	158	63	47	110

Dentro de la clasificación anterior, se incluyen dos sociedades, cuya actividad es la explotación hotelera, y que forman parte del perímetro de consolidación, Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L. y Nyesa Meliá Zaragoza S.L., que tenían a 31 de diciembre de 2008, 15 y 116 empleados respectivamente (14 y 113 en 2007).

A finales del ejercicio 2008, el Grupo realizó un Expediente de Regulación de Empleo que afectó a 29 personas (incluidas en el cuadro anterior), con la siguiente distribución:

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Número de personas	
	Mujeres	Hombres
Dirección y adjuntos a dirección	-	2
Responsable de departamento	3	1
Técnicos	8	2
Oficiales	7	4
Auxiliares	2	-
Total	20	9

Por otro lado, y también a finales del ejercicio 2008 se han producido bajas de aproximadamente 12 personas para acomodar la estructura laboral a las nuevas condiciones del mercado tanto inmobiliario como financiero.

20. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

El Grupo como Arrendatario

	Euros	
	2008	2007
Cuotas de arrendamientos operativos mínimas reconocidas en resultados del ejercicio	685.868	495.416
Total	685.868	495.416

En la fecha del balance de situación, el Grupo tenía suscritos contratos de arrendamientos operativos, que pueden ser rescindibles unilateralmente por las partes, con diferentes periodos de preaviso.

No obstante en el caso de que no se produjera ninguna rescisión de los mismos, las cuotas y los vencimientos de dichos arrendamientos operativos, serían las siguientes:

	Euros	
	2008	2007
Menos de 1 año	407.830	517.710
Entre 2 y 5 años	1.631.319	2.070.839
Total	2.039.149	2.588.549

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Las cuotas de arrendamientos operativos representan rentas a pagar por el Grupo por algunos de sus inmuebles de oficinas.

El Grupo como Arrendador

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 3.120 miles de euros (3.067 miles de euros en 2007).

En la fecha del balance de situación, el Grupo ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Euros	
	2008	2007
Menos de 1 año	3.120.019	3.067.481
Entre 2 y 5 años	12.923.038	13.613.523
Más de 5 años	63.695.167	98.427.633
Total	79.738.224	115.108.637

21. OTROS GASTOS GENERALES DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas es:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Arrendamientos y cánones	1.344	495
Reparaciones y conservaciones	514	122
Servicios de Profesionales	5.491	5.461
Transportes	21	23
Primas de Seguros	188	107
Servicios Bancarios	740	1.208
Relaciones Públicas	664	433
Suministros	392	144
Otros Gastos	2.098	4.043
Tributos	881	-
Deterioros	25.855	-
Total	38.188	12.036

Incluidos dentro del "Servicios Profesionales" se encuentran registrados todos los honorarios relacionados con servicios de asesoramiento en operaciones de compra de activos, de operaciones corporativas principalmente (incluidos los relacionados con la combinación de negocios) y otros servicios de asesoramiento, así como también los honorarios de auditoría.

La partida más relevante es la de "Deterioros" que figura por un importe de 25,9 millones de euros, principalmente por el deterioro de una cuenta a cobrar por la venta

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

de unas participaciones a un tercero de 25 millones de euros aproximadamente (Ver Notas 10 y 32).

22. OTRA INFORMACIÓN

En el epígrafe “Servicios de Profesionales” se recogen los honorarios satisfechos por las entidades consolidadas por las auditorías de sus cuentas anuales y otros trabajos de verificación contable, fundamentalmente de *due diligence*, *valoraciones de expertos independientes* y *asesoramientos especializados*. En el ejercicio 2008, el total de los gastos por auditoría facturados a cualquier sociedad que forma parte del Grupo ascendieron a 277 miles de euros y 160 miles de euros en 2007, siendo 211 y 146 miles de euros, respectivamente, los honorarios de los auditores principales del Grupo. Adicionalmente a los servicios profesionales de verificación de cuentas, fueron facturados 95 miles de euros en otros conceptos, de los que 75 miles correspondieron a los auditores principales del Grupo.

23. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Ingresos ordinarios	186.220	24.280
Otros Ingresos	768	3.852
Total Ingresos	186.988	28.132
Coste de Ventas	(127.660)	(4.354)
Resultado Bruto	59.328	23.778
Gastos de Personal	(9.476)	(4.938)
Gastos de Administración	(38.188)	(12.036)
Amortizaciones	(1.541)	(1.439)
Resultado de la Explotación	10.123	5.365

24. INGRESOS FINANCIEROS

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Euros	
	2008	2007
Ingresos de otros valores negociables	10.358	193.330
Otros intereses e ingresos financieros	70.206	514.531
Aumento neto del valor razonable de otros instrumentos financieros	-	795.822
Total	80.564	1.503.683

25. GASTOS FINANCIEROS

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas, en función del origen de las partidas que lo conforman es:

	Euros	
	2008	2007
Gastos financieros y asimilados	7.631.865	6.325.135
Intereses de préstamos	34.661.496	18.936.684
Total	42.293.361	25.261.819

El Grupo ha procedido a activar gastos financieros en existencias e inmovilizado en curso, una cuantía de 4.175 miles de euros a 31 de diciembre de 2008 y 15.717 miles de euros a 31 de diciembre de 2007.

26. SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

26.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las declaraciones realizadas para los diferentes impuestos, no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por las autoridades fiscales o hasta haber cumplido el periodo de prescripción de cuatro años. Las Sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

En general, debido a las posibles diferentes interpretaciones que puede darse a la normativa fiscal, las comprobaciones que pudieran llevar a cabo las autoridades fiscales para los años sujetos a verificación, pueden dar lugar a pasivos fiscales cuyo importe no es susceptible de cuantificación objetiva. No obstante, la posibilidad de que se materialicen pasivos significativos por este concepto es remota.

26.2 Saldos corrientes mantenidos con la Administración Fiscal

Los saldos deudores y acreedores por operaciones corrientes con Administraciones Públicas, a 31 de diciembre de 2008 y 2007, son los siguientes:

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Euros	
	2008	2007
Saldos deudores		
Hacienda Pública deudora por I.S.	415.112	7.129
Hacienda Pública deudora por I.V.A.	5.369.304	20.274.513
Otros	0	1.576.582
Total Saldos Deudores	5.784.417	21.858.224
Saldos Acreedores		
Hacienda Pública acreedora por I.S.	(92.940)	(356.299)
Hacienda Pública acreedora por I.V.A.	(21.833.000)	0
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	(574.275)	(1.758.822)
Organismos SS Acreedores	(175.451)	(77.831)
Total Saldos Acreedores	(22.675.665)	(2.192.952)

26.3 Impuestos sobre beneficios reconocidos

Los impuestos sobre beneficios reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en los ejercicios 2008 y 2007 son los siguientes:

	Euros	
	2008	2007
Impuesto sobre Sociedades		
Por operaciones continuadas	255.269	3.288.262
Por operaciones discontinuadas	0	0
Total	255.269	3.288.262

Independientemente de los impuestos diferidos que han afectado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, en los ejercicios 2008 y 2007, el Grupo han repercutido en su patrimonio neto consolidado los siguientes importes por impuesto diferido:

	Euros	
	2008	2007
Activo por impuesto diferido	7.074.617	206.727
Pasivo por impuesto diferido	(8.742.158)	(11.109.016)

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido es el que se muestra en el cuadro de la **Nota 26.4**. Los activos y pasivos diferidos que no han repercutido en el patrimonio lo han hecho en las Ganancias del Ejercicio 2008.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

26.4 Activos y Pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios como consecuencia del diferente tratamiento fiscal y contable de la valoración de los activos y pasivos son los siguientes:

	Euros	
	2008	2007
Activos por Impuestos Diferidos	7.074.617	2.147.248
Pasivos por Impuestos Diferidos	(8.216.252)	(7.918.652)

A continuación se detalla el origen de los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos por el Grupo y las variaciones habidas durante el ejercicio:

	Euros	
	2008	2007
Activos por Impuestos Diferidos		
Gastos de establecimiento	223.876	177.391
Ajuste consolidación existencias	6.683.737	0
Diferencias de cambio	167.004	0
Criterio imputación ventas	0	567.830
Valoración instrumentos financieros	0	17.905
Depreciación existencias	0	1.384.122
Total	7.074.617	2.147.248
Pasivos por Impuestos Diferidos		
Valoración de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	(2.584.814)	(548.910)
Valoración existencias	(5.626.836)	(7.159.973)
Otros	(4.602)	0
Valoración cartera de valores L/P	0	(94.218)
Valoración instrumentos financieros	0	(86.026)
Coste amortizable deuda financiera	0	(29.525)
Total	(8.216.252)	(7.918.652)

El subgrupo Inbesòs tributa en régimen de consolidación fiscal, teniendo unas bases imponibles negativas de ejercicios anteriores de 10 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2008, las sociedades del subgrupo Nyesa mantienen bases imponibles negativas acumuladas generadas en ejercicios anteriores susceptibles de compensación con futuros beneficios por importe 12,5 millones de euros. El subgrupo Nyesa no consolida fiscalmente. En relación con dichas bases imponibles el Grupo no ha reconocido activos por impuestos diferidos en el balance de situación consolidado.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

26.5 Otros créditos

Asimismo, el subgrupo Inbesòs, dispone de deducciones pendientes de aplicar, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Año limite para compensar	Euros
Doble imposición interna	2012/13	515.604
Doble imposición interna	2013/14	1.730.976
Doble imposición interna	2014/15	21.189
Art 42 LIS	2016/17	615.179
Otras		124.972
Total		3.007.921

Por otro lado, el subgrupo Nyesa, no dispone de deducción alguna pendiente de aplicar.

27. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

27.1 Distribución de resultados

	Euros	
	2008	2007
Resultado del ejercicio	(47.522.225)	7.086.593
Ajustes:		
Resultado disponible	(47.522.225)	7.086.593
	0	0

La propuesta de aplicación del resultado del Grupo del ejercicio 2008 que su Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

	Euros
Base de Reparto	
Pérdidas y ganancias	(47.522.225)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(47.522.225)

27.2 Ganancias por acción

- **Básicas**

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la sociedad (Ver **Nota 11.5**).

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Euros	
	2008	2007 (*)
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(47.522.225)	(16.807.586)
Número medio de acciones ordinarias	150.252.850	5.860.000
Autocartera	29.307	29.307
Número medio de acciones ordinarias en circulación	150.223.543	5.830.693
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,32)	(2,88)

(*) Datos obtenidos de las Cuentas Anuales de Inbesòs, S.A. y sociedades dependientes antes de la ampliación de capital

• **Diluidas**

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas.

	Euros	
	2008	2007 (*)
Beneficio / (Pérdida) atribuible a los accionistas de la sociedad	(47.522.225)	(16.807.586)
Número medio de acciones ordinarias	150.252.850	5.860.000
Ganancias básicas por acción (euros por acción)	(0,32)	(2,87)

(*) Datos obtenidos de las Cuentas Anuales de Inbesòs, S.A. y sociedades dependientes antes de la ampliación de capital

28. HECHOS POSTERIORES

De acuerdo con ya citada la reforma estructural de la financiación (ver **Nota 13**) que tuvo comienzo a finales de septiembre de 2008, el Grupo ha transmitido activos a entidades financieras por un total aproximado de 45,6 millones de euros. Por otro lado, continuación el proceso de refinanciación, estimando la Dirección su finalización antes del cierre del primer semestre del 2009.

29. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las operaciones entre la sociedad y sus sociedades dependientes, que son partes vinculadas, han sido eliminadas en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota. Las operaciones entre la sociedad y sus sociedades dependientes y empresas asociadas se desglosan en los estados financieros individuales.

Saldos por operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Balance de Situación Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones comerciales:

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Miles de euros	
	2008	2007
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	3	1
EL TAJADERON S.L.	10	4
HORCONA S.L.	7	46
Total cuentas a cobrar por prestación de servicios	19	51
HORCONA S.L.	(682)	(4.649)
Total cuentas a pagar por prestación de servicios	(662)	(4.649)

Saldos por operaciones de préstamo

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el Balance de Situación Consolidado adjunto incluye los siguientes saldos con partes vinculadas originados por operaciones de préstamo:

	Miles de euros	
	2008	2007
JAIME VILA COLOMER	87	87
JUAN RAMÓN VILA COLOMER	38	44
INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S.L.	8.096	8.096
Total préstamos concedidos	8.221	8.227
RECERCA. S.L.	(1.516)	0
JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	(600)	(600)
EL TAJADERON S.L.	(4.004)	(2.385)
HORCONA S.L.	0	(3.395)
Total préstamos recibidos	(6.120)	(6.380)

Transacciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio han tenido lugar con partes vinculadas las siguientes transacciones:

	Miles de euros	
	2008	2007
Ingresos por servicios de alquiler	186	155
Gastos por prestación de servicios	(13.451)	(14.180)
Ingresos financieros	340	0
Gastos financieros	(230)	0
Total	(13.155)	(14.025)

Los "Gastos por prestación de servicios" se corresponden con las certificaciones emitidas por la constructora HORCONA, S.L. por las obras que realiza para el Grupo. Respecto a los "Ingresos por servicios de alquiler" corresponde al alquiler por parte del Grupo de unas oficinas a partes vinculadas. Todas las transacciones se realizan a precios de mercado.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

30. RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

La remuneración total de las personas que han ostentado algún cargo en los Órganos de Administración de cualquiera de las 46 sociedades incluidas en el perímetro de consolidación ha ascendido a 2.016 miles de euros durante el ejercicio 2008 (1.045 miles de euros en el ejercicio anterior). Las retribuciones percibidas por la Alta Dirección que ostenta o ha ostentado cargos como Administrador de alguna de las sociedades del Grupo, han sido incluidas en los citados 2.016 miles de euros. No hay otro personal de Alta Dirección. Por otro lado tal y como se menciona en la **Nota 12**, la sociedad Dominante Legal tiene registradas unas provisiones para posibles indemnizaciones a la anterior Dirección por importe 3 millones de euros. Ninguna de las sociedades del Grupo ha remunerado el cargo de administrador, salvo la dominante legal que ha retribuido a su Consejo de Administración un importe de 39 miles de euros en concepto de dietas de asistencia a los Consejos.

Los Administradores que formulan las presentes cuentas no tienen participaciones en el Grupo, salvo D. José Luis Bartibas Larragay y D. José Luis Bartibas Herrero (véase la **Nota 11.1**), además de las 10 acciones de Inbesòs, S.A. que ostenta D. Jesús Acín Boned. Adicionalmente los Administradores que formulan las presentes cuentas tienen participaciones, ostentan cargos o desarrollan funciones en empresas cuyo objeto social sea el mismo, análogo o complementario al del Grupo, que se incluyen en el siguiente cuadro de esta nota de la memoria, pero dichas participaciones no suponen menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto de la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real decreto 1564/1989, de 22 de diciembre.

INBESÒS, S.A.
**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de Diciembre de 2008**

Miembros del Consejo	Sociedades	Cargo/Función	Socio	% part. Directo	% part. Indirecto
D JESUS ACIN BONED	LOCACIN S L	ADMINISTRADOR	SI	43 20%	0 00%
D LUIS ROMERO COLÁS	PATRIMONIAL SANIFE S L	ADMINISTRADOR	SI	43 00%	0 00%
D VÍCTOR GALVEZ MARQUETA	IMPULSA ACTUACIONES URBANÍSTICAS S L	ADMINISTRADOR	SI	40 00%	0 00%
D VÍCTOR GALVEZ MARQUETA	IMPULSA CIVITAS S L U	ADMINISTRADOR		0 00%	40 00%
D VÍCTOR GALVEZ MARQUETA	LUMA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S L	ADMINISTRADOR		0 00%	10 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	EL TAJADERÓN S L	ADMINISTRADOR	SI	2 47%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S L	ADMINISTRADOR	SI	24 21%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	PROMOCIONES INMOBILIARIAS 5050 S L	ADMINISTRADOR	SI	12 50%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	NUEVO ALTOLLANO S A	ADMINISTRADOR	SI	0 14%	2 61%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	GRUPO HORCONA S L	ADMINISTRADOR	SI	24 19%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	CORPORACION PATRIMONIAL TAUSTE S L	ADMINISTRADOR	SI	14 45%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	CAMINO DE VISTABELLA 147 S L	ADMINISTRADOR	SI	0 00%	2 48%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	INVERSIONES ZARAGOZA-SAN SEBASTIAN S L	ADMINISTRADOR	SI	0 00%	12 11%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	PERIMETRAL URBANA 21 S L	ADMINISTRADOR	SI	0 03%	2 42%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	CAMPING VALLE DE TEÑA S L	ADMINISTRADOR	SI	0 00%	2 76%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	INMUEBLES ARTASO S A	ADMINISTRADOR	SI	0 00%	1 24%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	LANZAN 7 S L	ADMINISTRADOR	SI	5 35%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	PROMOCIONES INMOBILIARIAS HORLUVI S L	ADMINISTRADOR	SI	0 00%	1 05%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	TAUSTE URBANA S L	ADMINISTRADOR	SI	16 50%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	ASISERSO S L	ADMINISTRADOR	SI	0 00%	1 24%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	DUBARTI S L		SI	0 00%	1 60%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	ACTIVIDADES NAUTICAS SAN ANTON 7 S L	ADMINISTRADOR	SI	0 00%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	BIOENERGETICA ESPAÑOLA 2020 S L	ADMINISTRADOR	SI	0 00%	3 19%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	BIODIESEL CASTELLANA S L		SI	0 00%	2 22%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	BIODIESEL CASTILLA LA MANCHA S L U		SI	0 00%	2 22%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	ECCENTRO DE DISTRIBUCIÓN S L		SI	0 00%	1 48%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	HORCONA S L		SI	0 00%	3 19%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	ARENAS Y GRAVAS DE ARAGÓN S L		SI	0 00%	3 19%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS HERRERO	ZARAGOZA GESTION DE VIVIENDAS S L		SI	0 00%	12 02%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	ARENAS Y GRAVAS ARAGON S L	APODERADO	SI	0 00%	9 27%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	EL TAJADERÓN S L	ADMINISTRADOR	SI	9 30%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	INVERSION EN ACTIVOS URBANOS S L		SI	0 00%	9 24%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	PROMOCIONES INMOBILIARIAS 5050 S L		SI	12 50%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	NUEVO ALTOLLANO S A		SI	0 00%	9 29%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	GRUPO HORCONA S L		SI	2 72%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	CORPORACION PATRIMONIAL TAUSTE S L		SI	17 54%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	CAMINO DE VISTABELLA 147 S L		SI	0 00%	9 30%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	PERIMETRAL URBANA 21 S L		SI	0 00%	9 30%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	CAMPING VALLE DE TEÑA S L		SI	0 00%	9 29%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	INMUEBLES ARTASO S A		SI	0 00%	4 65%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	LANZAN 7 S L	ADMINISTRADOR	SI	9 16%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	PROMOCIONES INMOBILIARIAS HORLUVI S L		SI	0 00%	3 06%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	TAUSTE URBANA S L		SI	16 50%	0 00%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	ASISERSO S L		SI	0 00%	4 65%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	DUBARTI S L		SI	0 00%	4 63%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	BIOENERGETICA ESPAÑOLA 2020 S L		SI	0 00%	9 27%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	BIODIESEL CASTELLANA S L		SI	0 00%	8 37%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	BIODIESEL CASTILLA LA MANCHA S L		SI	0 00%	8 37%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	ECCENTRO DE DISTRIBUCIÓN S L		SI	0 00%	5 58%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	ZARAGOZA GESTION DE VIVIENDAS S L		SI	0 00%	6 65%
D JOSÉ LUIS BARTIBAS LARRAGAY	HORCONA S L		SI	0 00%	9 27%

31. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2008 el Grupo tenía prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por un importe de 34.979 miles de euros relacionadas con las ventas de inmuebles en construcción y planeamiento de futuros proyectos. Por otro lado existía 8,3 millones de euros por el afianzamiento de los créditos concedidos por entidades financieras a las sociedades que desarrollan el negocio del golf, y que la y como se explica en la **Nota 3** no se han incluido en el perímetro de consolidación. Incluidos en los 34.979 miles de euros, se encuentran unos avales por importe de 18.996 miles de

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

euros, por la compra de una terrenos. Dichos avales tienen vencimiento el 30 de septiembre de 2009.

Adicionalmente, una de las sociedades del Grupo, con fecha 8 de marzo de 2008, suscribió un contrato privado de compra-venta de un terreno cuyo coste asciende a 22,8 millones de euros. Este terreno no figura contabilizado en la rúbrica de Existencias por no haberse transferido a la Compañía los riesgos inherentes a la propiedad ya que existe la posibilidad tanto para el vendedor como para el comprador de no otorgar la escritura pública con una penalización del 10% del importe. El otorgamiento de la escritura pública deberá hacerse con fecha 15 de junio de 2009, prorrogable a instancia del comprador hasta un máximo de 6 meses.

32. PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

Dentro de la rúbrica de existencias del activo del balance de situación figura un solar valorado por 3.398 miles de euros. Se ha interpuesto ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Marbella Demanda Civil de nulidad de la escritura de compraventa, o bien subsidiariamente de resolución de la misma, en reclamación del referido importe y los perjuicios causados. Con fecha 14 de enero se emite sentencia desestimando la solicitud de la Grupo y condenándola al pago de las costas del procedimiento. Es intención del Grupo interponer un recurso de apelación contra la citada sentencia.

Existe un compromiso con el vendedor de un terreno para la entrega de un 30% de las viviendas no vendidas de una promoción ya finalizada como parte del precio del terreno. Dicho vendedor fue demandado por el Grupo por haber ejecutado un aval de 2,4 millones de euros como cobro de parte del precio del terreno, por considerar que incumplió la forma de pago acordada en el contrato privado y en la escritura pública, habiéndose producido fallo judicial a favor del Grupo, con fecha 14 de marzo de 2008, condenando a la demanda a la devolución del aval y al pago de las costas del procedimiento. Dicho fallo ha sido recurrido por la contraparte ante la Audiencia Provincial de Navarra.

En el ejercicio 2007 se vendieron el 50% y el 37,48% de las participaciones que el Grupo poseía en las sociedades, Nyesa Genérica, S.L. y Multisado Construções e Urbanizações, S.A. por un importe total de 24.996 miles de euros. El Grupo, está realizando las gestiones jurídicas pertinentes para obtener una declaración judicial de nulidad del contrato de compraventa de dichas participaciones.

Por otro lado, el Grupo mantiene un pasivo contingente, de materialización incierta en tiempo y cuantía, por dos litigios relacionados con unos derechos expropiatorios de una junta de compensación en la que participa mayoritariamente una de sus filiales, con un importe global conjunto de 5.160 miles de euros. No obstante, y de acuerdo con la opinión profesional del letrado que dirige la defensa de los intereses del Grupo, es improbable que en sede judicial se dictamine un importe, en su caso, superior a 1.293 miles de euros. El Grupo, de acuerdo a dicha información, no ha considerado necesario realizar ningún apunte contable en sus libros.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

33. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dadas las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente. Por esta razón, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

34. ADQUISICIÓN INVERSA

Tal y como se explica en la Nota 2.1, con fecha 2 de septiembre de 2008, tuvo lugar la inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona la citada ampliación de capital aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 173.271.420 euros a través de la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 nuevas acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha emisión se hizo por un valor unitario de 4,59164 euros de los que 1,20 euros fueron el valor unitario nominal de las acciones emitidas siendo el resto (3,39164009852 euros por acción) prima de emisión.

Esta ampliación de capital se realizó con base al valor razonable por acción de GRUPO INBESÒS y GRUPO NYESA, determinados por el experto independiente PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. designado por el Registro Mercantil de Barcelona conforme a lo previsto en los artículos 38 y 159 de la Ley de Sociedades Anónimas, valorando la GRUPO INBESÒS en 26.909 miles de euros y GRUPO NYESA en 663.000 miles de euros.

Consecuencia de dicha ampliación de capital los accionistas suscriptores de la ampliación, adquirieron el control del 96,10% de las acciones de INBESÒS, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 de "*Combinaciones de Negocios*", aunque desde el punto de vista legal se considere a la entidad cotizada (INBESÒS, S.A.) que emite las acciones como la "*Sociedad Dominante*", y la entidad no cotizada (GRUPO NYESA) como la "*Sociedad Dependiente*"; la *dependiente legal* (GRUPO NYESA) será la adquirente, si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la *dominante legal* (INBESÒS, S.A.) de forma que obtenga beneficios de sus actividades.

Esto es lo que se conoce como una "*Combinación de Negocios mediante Adquisición Inversa*", en la que la *dependiente legal* (GRUPO NYESA) es la sociedad que se considera *adquiriente a efectos contables* y es la que soporta el coste de la combinación de negocios, en forma de instrumentos de patrimonio netos emitidos a los propietarios de la *dominante legal* (INBESÒS, S.A.). Por esta razón, se presentan los estados financieros consolidados del GRUPO INBESÒS a 31 de diciembre del 2008 resultantes de aplicar la adquisición inversa, junto con los estados financieros consolidados de la adquirente a efectos contables (GRUPO NYESA) a 31 de diciembre de 2007 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

En los presentes estados financieros se ha tomado como fecha para la toma de control el 1 de agosto de 2008, fecha en la fue registrado y aprobado el Documento de Registro y el Módulo Pro-Forma de la operación de ampliación de capital por la Comisión

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Nacional del Mercado de Valores y fecha en la que se entiende que los accionistas mayoritarios adquieren el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación de la dominante legal. Por lo tanto el coste de la combinación de negocios se ha de determinar por el valor razonable de ambos grupos (NYESA e INBESÒS) en la fecha de la toma de control.

La Dirección ha estimado que el valor razonable de ambos grupos a 1 de agosto del 2008, era de 338.297 miles de euros para NYESA y de 7.207 miles de euros para INBESÒS.

Tomando ese valor razonable, se ha vuelto a estimar el número de participaciones que la sociedad dominante a efectos contables (esto es Nyesa Gestión, S.L.) tendría que ampliar teóricamente, para entregar a los accionistas que existentes en Inbesòs, S.A. antes la ampliación.

	Euros
Valoración NYESA 01.08.08	338.297.261
Valoración INBESOS 01.08.08	7.207.725
Total valoración ambas compañías 01.08.08	345.504.986
% accionistas previos ampliación de capital	3.900%
Valoración atribuible a los minoritarios	13.475.014
Número de participaciones Capital Social NYESA	19.106.680
Valor razonable de la participación	17,7
Valor nominal participación	1,0
Capital Social	775.420
Prima de Emisión	12.699.593
Fondos Propios a ampliar	13.475.014

Por otro lado, la Dirección ha estimado también, el valor de la participación de los accionistas que suscribieron la ampliación de capital (esto es el 96,10%), para compararlo con el valor teórico que tienen que entregar de instrumentos financieros de Nyesa Gestión, S.L., obteniendo los siguientes cálculos:

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

	Euros
Total coste combinación de negocios accionista aportantes	13.475.014
Valoración INBESOS 01.08.08	7.207.725
% control tras la ampliación de capital	96,100%
% valor razonable atribuible al 96,100%	6.926.617
Exceso de coste	6.548.397

Este exceso de coste en los estados financieros consolidados, ha sido registrado como un Fondo de Comercio, que al cierre del ejercicio ha sido deteriorado.

En los presentes estados financieros, los activos y pasivos provenientes del Grupo INBESÒS han sido valorados a su valor razonable, tal y como establece la NIIF 3, registrando contra "Reservas" e "Intereses Minoritarios" las siguientes plusvalías y minusvalías:

	Euros
Inmovilizado Material	5.815.633
Fondo de Comercio	2.129.445
Existencias	24.213.274
Provisiones corrientes	(9.189.707)
Total neto plusvalías y minusvalías 01.08.08	22.968.644
Intereses Minoritarios	2.193.261
Reservas	20.775.383
Total efecto en el Patrimonio Neto	22.968.644

No se ha registrado efecto impositivo alguno.

El Fondo de Comercio surgido ha sido también deteriorado a 31 de diciembre de 2008.

Es importante destacar, que desde el 1 de enero del 2008 hasta la toma de control (1 de agosto del 2008), el Grupo INBESÒS había registrado unas pérdidas consolidadas de aproximadamente 11 millones de euros, que se han registrado como "Reservas", pues se consideran a efectos de consolidación como no pertenecientes al Grupo.

De acuerdo con la NIIF 3, el capital social de la sociedad resultante tras la combinación de negocios, será el capital social de la dominante legal (esto es Inbesòs, S.A.), por lo que se ha procedido a cargar contra "Reservas" el importe suficiente para llegar a dicho capital social que es de 180.303.420 euros.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

35. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

A 31 de diciembre de 2008, la cotización del título se sitúa en 2,55 euros, lo que ha supuesto una pérdida de valor de aproximadamente un 81% interanual.

El volumen de acciones negociadas durante el ejercicio 2008 ha sido de 766 miles de acciones.

En cumplimiento con la Ley 26/2003, de 17 de julio para sociedades anónimas cotizadas, se ha procedido a la elaboración y publicación en la página web de la sociedad del informe anual de gobierno corporativo y se han puesto a disposición de los accionistas e inversores los instrumentos de información requeridos.

36. RIESGOS DEL NEGOCIO

Riesgos que se derivan de los instrumentos financieros.

Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La política del Grupo consiste en financiar sus proyectos recurriendo a financiación bancaria empleando fundamentalmente tipos variables. Por ello, la evolución al alza de los tipos de interés en la zona euro durante el ejercicio 2008, ha repercutido negativamente en la cuenta de resultados del Grupo, aunque se espera el efecto contrario para los próximos años.

Dado que una parte importante de dicha deuda se amortiza o se subroga por terceros a medio plazo, la correspondiente al negocio residencial, la exposición a este riesgo es transitoria y suele durar durante el periodo de construcción de la promoción. No obstante, dado el crecimiento del Grupo en el sector hotelero, donde se necesita un grado de apalancamiento financiero a plazos superiores, el Grupo tiene contratados instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente swaps, que en la actualidad suponen un ratio de cobertura respecto la deuda financiera neta atribuible a su grupo consolidado del 25%, aproximadamente, en los dos últimos ejercicios.

A continuación mostramos un análisis de la sensibilidad ante la variación de los tipos de interés o de los "spreads", tomando como base el endeudamiento del Grupo a 31 de diciembre del 2008 que es la siguiente:

	Miles de Euros			
	(+) / (-) 50 p.b.	(+) / (-) 75 p.b.	(+) / (-) 100 p.b.	(+) / (-) 200 p.b.
Incremento / (Disminución) del Coste Financiero	2.781	4.172	5.562	11.125

p.b. puntos básicos

Riesgo de tipo de cambio.

Como resultado de la inversión realizada en Costa Rica, el balance del Grupo está expuesto a las fluctuaciones del tipo de cambio del dólar frente al euro. No obstante, el Grupo ha buscado mitigar este riesgo mediante la contratación de productos financieros de cobertura de tipo de cambio, aunque a la fecha actual está expuesto a dicho riesgo.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Riesgo de crédito

Con relación a la principal actividad del Grupo, la inmobiliaria residencial, dado que no se transmite el título de propiedad hasta que no se percibe la totalidad de la deuda y teniendo en cuenta los valores de tasación, al cierre del ejercicio 2008 no existen quebrantos por el riesgo de crédito derivados de esta actividad.

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, salvo los indicados en la Memoria, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

Riesgo de liquidez

Recurrir a financiación bancaria supone el riesgo de una posible concentración de vencimientos de deuda que no necesariamente coincidan con la generación de flujos de efectivo por el desarrollo de las operaciones del tráfico ordinario de la sociedad. Concretamente este es el riesgo más importante en estos momentos tanto en el sector inmobiliario como en el resto de los sectores. Por ello y para mitigar este riesgo, el Grupo, tal y como hemos comentado en la **Nota 13** de esta Memoria, inició en el tercer trimestre del 2008, un proceso de reestructuración de toda su deuda (principalmente.

Riesgos que se derivan de la actividad del Grupo

La actividad del Grupo se centra principalmente en la gestión y desarrollo urbanístico de suelo, promoción inmobiliaria y patrimonio, mediante la diversificación en el sector hotelero, de oficinas y de residencias de tercera edad, centros comerciales, industriales y logísticos.

En el desarrollo de dicha actividad, los principales riesgos en los que incurre se pueden agrupar en las siguientes categorías:

- Riesgos estratégicos: derivados de la estratégica política del Grupo.
- Riesgos operativos: son los propios de los negocios desarrollados por el Grupo y que podrían resumirse en riesgos de daños, riesgos de subcontratación, riesgo de reclamaciones y riesgo de responsabilidad subsidiaria.
- Riesgos patrimoniales: consecuencia de la eventual destrucción o reducción del Patrimonio del Grupo como consecuencia del acaecimiento de siniestros constructivos.
- Riesgos financieros: ocasionados como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés o de cambio.

INBESÒS, S.A.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2008

Riesgos Estratégicos

La Dirección del Grupo es responsable de la definición de la estrategia del Grupo, estableciendo los distintos objetivos a alcanzar, revisando periódicamente las desviaciones en los distintos niveles de responsabilidad y tomando las medidas oportunas.

Riesgos Operativos

a. Riesgos de daños

Los activos inmobiliarios del Grupo están expuestos al riesgo genérico de daños. Si se produjeran daños no asegurados total o parcialmente, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, éstos afectarían directamente en la inversión realizada en el activo afectado, así como en los ingresos previstos en relación con el mismo. Además, el Grupo podría ser declarado responsable de la reparación de los daños causados por riesgos no asegurados total o parcialmente.

b. Riesgo de subcontratación

El Grupo subcontrata la construcción y comercialización de sus promociones. Si bien el Grupo selecciona empresas y profesionales de reconocido prestigio que aseguran el cumplimiento de los estándares de calidad fijados como objetivo del Grupo, existe el riesgo de que se produzcan problemas en estas subcontrataciones que pueden obligar a aportar recursos adicionales por parte del grupo.

Por otro lado, según contempla la legislación laboral vigente, el Grupo es responsable solidario de las obligaciones legales en materia de seguridad e higiene en el trabajo, del impago del salario o del impago de las correspondientes cuotas de la Seguridad Social.

c. Riesgo de Reclamaciones

Las promociones de viviendas realizadas por Grupo se desarrollan normalmente mediante la contratación de un presupuesto "llave en mano" realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra, son en principio asumidos por la empresa constructora o bien por la dirección facultativa.

d. Riesgo de Responsabilidad Subsidiaria.

El incumplimiento de la normativa vigente por parte de los subcontratistas e industriales contratados por Grupo puede llegar a repercutir finalmente en la sociedad que desarrolle el proyecto con base en la responsabilidad subsidiaria existente. Para minimizar el riesgo derivado de esta responsabilidad, se realiza un control exhaustivo del cumplimiento de la normativa vigente por parte de las empresas subcontratadas.

Riesgos Patrimoniales

Este riesgo se previene mediante la aplicación de unos rigurosos procedimientos de control interno que detectan, evalúan y cuantifican los riesgos a los que está sometido el patrimonio empresarial para garantizar su cobertura mediante la contratación de los oportunos contratos de seguro.

INBESÒS, S.A.

**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de Diciembre de 2008**

Riesgos Financieros

La prevención de estos riesgos se realiza mediante sistemas de control interno que procuran ajustar la deuda a una estructura de financiación adecuada y contratar productos de cobertura.

INBESÒS, S.A.
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2008

INDICE

- 1. Introducción**
- 2. Resumen del año. Hitos principales**
- 3. Evolución de las principales cifras de la cuenta de resultados funcional**
- 4. Balance. Situación financiera**
- 5. Gestión de riesgo financiero y uso de instrumentos de cobertura**
- 6. Recursos Humanos**
- 7. Tendencias para el año 2009**
- 8. Factores de riesgo e incertidumbre del negocio**
- 9. Informe artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores**

1. Introducción

Durante los últimos meses la economía mundial ha experimentado un significativo deterioro de su escenario económico como causa de la crisis financiera y del proceso de des-apalancamiento del sector privado. En este contexto las políticas de los bancos centrales aunque han evitado los peores escenarios de colapso total del sistema, no han sido suficientes. A pesar de que las tensiones de liquidez en los mercados interbancarios se han reducido, persiste la elevada incertidumbre respecto a la solvencia de determinadas entidades del sistema financiero internacional.

El deterioro de los indicadores de empleo durante los últimos meses del ejercicio 2008 y primeros del 2009, es especialmente preocupante con efectos negativos sobre la confianza de los consumidores y las empresas.

El sector inmobiliario español se encuentra en una fase de redimensionamiento importante, quizás la más profunda de su historia. La expansión inmobiliaria que ha registrado España durante los últimos años se ha caracterizado por subidas de precios de la vivienda de casi un 20%. La inversión en vivienda ha crecido intensamente, no sólo por su demanda como bien de consumo fundamental de los hogares, sino también como activo de inversión. El parque de vivienda disponible ha aumentado rápidamente, quizás por encima de lo que los determinados fundamentales de la oferta, como pueda ser por ejemplo el crecimiento de la población.

INBESÒS, S.A.
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2008

2. Resumen del año

La citada anteriormente crisis financiera, ha afectado de manera considerable al Grupo Inbesòs, especialmente por la reducción de liquidez de sus clientes para la compra de viviendas y también por la incertidumbre que ha creado en cuanto a expectativas de recuperación de la economía

El Grupo ha culminado a mediados del tercer trimestre del 2008, la operación corporativa de aportación de capital que se había iniciado a finales del ejercicio anterior.

Por otro lado, tras la culminación de la citada operación corporativa, el Grupo inició un proceso de integración de los negocios de ambos grupos preexistentes, con el objetivo de desarrollar un plan de actuación que le permitiera afrontar con garantías la nueva situación económica existente. Las acciones propuestas en dicho plan fueron las siguientes:

- Eliminar de los negocios no rentables o no estratégicos para el Grupo. Esta actuación principalmente ha sido dirigida a las sociedades relacionadas con la gestión de campos de golf.
- Reducción y contención de gastos y costes. Las principales acciones en esta línea se han producido en cuanto a la adecuación del capital humano a la nueva estructura del Grupo. Por ello, a finales del ejercicio 2008, se solicitó un Expediente de Regulación de Empleo que afectó a 29 personas.
- Reducción del endeudamiento del Grupo a través de la realización de desinversiones de activos no estratégicos.
- Reestructuración a largo plazo de la deuda. El Grupo a finales del tercer trimestre comenzó un proceso de reestructuración de la deuda, con el objetivo de conseguir un equilibrio y estabilidad financieros que le permitieran afrontar el actual entorno de incertidumbre de la economía.

En el territorio nacional, ha experimentado una expansión significativa en la comunidad de Cataluña aumentando su cartera de suelo para la promoción a raíz de la realización de la operación corporativa anteriormente citada.

Los ingresos de la explotación del Grupo han aumentado un 565% aproximadamente a pesar del súbito descenso que la actividad inmobiliaria ha experimentado en España a partir del segundo semestre del ejercicio 2007, principalmente por el stock de viviendas reservadas antes de esa fecha cuya entrega se ha producido en el ejercicio 2008, y también como consecuencia del proceso de refinanciación de la deuda financiera, por el que ciertas entidades bancarias accedieron a la compra de activos con el objetivo de reducir la deuda del Grupo.

El resultado operativo se ha comportado especialmente bien si se tiene en cuenta la delicada situación en la que se ha sumido el sector inmobiliario del ejercicio. El mantenimiento de las ventas de viviendas se debe en gran parte a acuerdos de venta comprometidos y alcanzados en ejercicios anteriores y que han sido consumados mediante elevación a público en el presente año, así como a la importancia que está cobrando en los resultados la línea patrimonialista del Grupo, que le proporcionan una mayor estabilidad.

INBESÒS, S.A.
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2008

El Grupo aunque si posee autocartera (inferior al 0,02% de su capital social), no ha realizado durante el ejercicio operaciones con participaciones propias ni actividades de Investigación y Desarrollo (I + D).

3. Evolución de las principales cifras de la cuenta de resultados funcional

- Los Ingresos de la Explotación fueron de 186,98 millones de euros lo cual supone un incremento del 565% aproximadamente, con respecto al año anterior, este hecho se ha debido fundamentalmente a la entrega de promociones de viviendas cuya reserva se había realizado en ejercicios anteriores y por la venta de activos a entidades financieras.
- En un contexto general, el año 2008 ha sufrido un impacto negativo muy en las preventas de inmobiliarias debido a la crisis del sistema crediticio.
- Incremento de un 87% del Margen Bruto con respecto al año pasado, por el incremento global tan importante de la cifra de ventas.
- El resultado neto normalizado disminuyó en un 750% hasta registrar unas "Pérdidas atribuibles a Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de la Dominante" de 47,3 millones de euros, debido principalmente al mayor coste financiero registrado en el ejercicio y a los deterioros de valor de instrumentos financieros y no financieros.

4. Balance. Situación financiera

El balance del Grupo a 31 de diciembre de 2008 refleja el impacto de los principales eventos del período tal y como se explica a continuación:

En el pasivo los fondos propios han sufrido una fuerte disminución (32.576 miles de euros) consecuencia del resultado negativo del Grupo durante el ejercicio 2008

La deuda financiera con entidades de crédito asciende a 556 millones de euros. Las variaciones de esta partida básicamente se explican por dos efectos contrarios que son los siguientes:

- La integración del anterior Grupo Inbesòs, que ha supuesto un incremento a 31 de diciembre de 2008 de 113 millones de euros aproximadamente.
- La realización de activos (incluidos los financieros) por ventas a terceros, que ha supuesto una disminución de 171 millones de euros aproximadamente.

5. Gestión de riesgo financiero y uso de instrumentos de cobertura

El Grupo Inbesòs utiliza instrumentos financieros que le permiten cubrir parcialmente la exposición al riesgo financiero.

INBESÒS, S.A.
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2008

Con el objetivo de eliminar las incertidumbres generadas por las oscilaciones de los tipos de interés sobre la financiación bancaria del Grupo, el Grupo ha realizado determinadas operaciones de cobertura. La política empleada busca minimizar el riesgo mediante el intercambio del tipo de interés variable (referenciado al euríbor) de dicha financiación por un tipo fijo (Interest Rate Swap) o por un tipo variable dentro de un rango (Collars).

El porcentaje cubierto al cierre del ejercicio 2008 sobre la deuda financiera total con entidades de crédito es de un 25%.

6. Recursos Humanos

El equipo de Grupo Inbesòs, destaca por su alto grado de formación, motivación y profesionalidad. A continuación se detalla el número de personas y cualificación que componen el Grupo.

	Número de personas					
	2008			2007		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección y adjuntos a dirección	-	15	15	-	7	7
Responsable de departamento	7	3	10	3	1	4
Técnicos	36	35	71	23	26	49
Oficiales	35	18	53	30	13	43
Auxiliares	9	-	9	7	-	7
Total	87	71	158	63	47	110

7. Tendencias para el año 2009

El Grupo a cierre del ejercicio 2008, tiene muy avanzadas las negociaciones en el objetivo de alcanzar un acuerdo de refinanciación a largo plazo de su deuda financiera. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales dicho proceso todavía no se ha cerrado, sin embargo se espera su conclusión antes de la finalización del cierre del primer semestre del ejercicio 2009.

La citada refinanciación, proporcionará al Grupo, un equilibrio y estabilidad financieros de cara a afrontar la difícil situación económica del entorno global.

Por otra parte, es muy difícil realizar proyecciones y estimaciones acerca de la demanda futura de viviendas y de la mejora en las concesiones crediticias otorgadas por las entidades financieras a los futuros compradores de vivienda.

8. Factores de riesgo e incertidumbre del negocio

Dado el endurecimiento del mercado financiero, el Grupo inició a finales del tercer trimestre del 2008 las negociaciones con entidades financieras a fin de reducir las tensiones que de otra forma pudieran derivarse en el Grupo.

INBESÒS, S.A.
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2008

Por otro lado, durante el ejercicio 2009 se prevé entregar varias promociones inmobiliarias pre-ventas en un alto porcentaje. Existe la posibilidad de que dadas las dificultades actuales en la concesión de créditos por parte de las entidades financieras, alguna de las entregas previstas de estas viviendas no pudiera llevarse a cabo.

Puede ser posible, que dada la tendencia del mercado inmobiliario, la cartera activos del Grupo puedan sufrir pérdidas de valor, aunque no se espera sean significativas, debidas al estancamiento en los precios de la vivienda.

9. Informe artículo 116 bis de la Ley de Mercado de Valores

A continuación se detalla la información necesaria requerida de conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores:

- a) El capital social de la sociedad es de ciento ochenta millones trescientos tres mil cuatrocientos veinte euros (180.303.420 euros) dividido en 150.252.850 acciones ordinarias de uno euro y veinte céntimos de euro (1,20 euros) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y numeradas correlativamente del 1 al 180.303.420, ambos inclusive. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.
- b) De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de los Estatutos Sociales, no existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente.
- c) Las participaciones significativas, tanto directas como indirectas, en el capital social a fecha 31 de diciembre del 2008 son las que se detallan en el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del accionista	Número de acciones directas	% de acciones directas	Número de acciones indirectas (1)	% de acciones indirectas (1)	Número de acciones total	% de acciones total
D. Jose Luis Bartibas Larragay	18.091.797,70	12,04%	1.857.396,82	1,24%	19.949.194,52	13,28%
D ^a . Gloria Herrero Longás	-	0,00%	15.547.612,41	10,35%	15.547.612,41	10,35%
D. José Luis Bartibas Herrero	18.092.604,60	12,04%	18.321.669,20	12,19%	36.414.273,80	24,24%
D. Carlos Bartibas Herrero	18.091.797,70	12,04%	18.148.836,97	12,08%	36.240.634,67	24,12%
D. Roberto Bartibas Herrero	18.091.797,70	12,04%	18.148.836,97	12,08%	36.240.634,67	24,12%
Total	72.367.997,70	48,16%	72.024.362,37	47,94%	144.392.360,07	96,10%

(1) A través de Inversión en Activos Urbanos, S.L. y de El Tajaderón, S.L.

- d) En los Estatutos Sociales no existe restricción alguna para el ejercicio del derecho de voto de las acciones. No obstante se deja constancia que en virtud del acuerdo emitido por el Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su reunión del día 17 de octubre, se acordó la suspensión de los derechos políticos correspondientes al 96,10% de las acciones que componen el capital social de Inbesòs, S.A. pertenecientes directamente a los accionistas D. José Luis Bartibas Larragay, D. José Luis Bartibas Herrero, D. Carlos Bartibas Herrero, D. Roberto Bartibas Herrero, Inversión en Activos Urbanos, S.L. y El Tajaderón, S.L.
- e) No existen acuerdos parasociales.
- f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración están contempladas en el artículo 40 de los Estatutos

INBESÒS, S.A.
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2008

Sociales y en el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración y son conformes a la normativa vigente.

- g) Don José Luis Bartibás Herrero (Presidente) y Don José Alberto Cabello Gimeno (Consejero Delegado) tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables por Ley y Estatutos.
- h) En Junta General Ordinaria celebrada el 30 de mayo de 2008 se acordó la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades. Como resultado de esta ampliación los nuevos accionistas de Inbesòs, S.A., quedaron obligados en virtud la Ley 6/2007 de 12 de abril, de reforma de la ley 24/1988 de 28 de julio del Mercado de Valores, para la modificación del Régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición y de las Transparencia de los Emisores, a realizar una Oferta Pública de Acciones (OPA) que en la actualidad está pendiente de liquidación.
- i) No existen acuerdos entre la Sociedad y sus actuales Consejeros que dispongan indemnizaciones de ningún tipo.

Sí existen sin embargo acuerdos con algunos directivos y ex-directivos del Grupo en los que se prevén indemnizaciones por despido improcedente o ante posibles cambios de control del Grupo. La totalidad de las posibles indemnizaciones correspondientes a los contratos mencionados con anterioridad, ha sido provisionada al cierre del ejercicio 2008.

INBESÒS, S.A.
Formulación de cuentas anuales consolidadas


El Consejo de Administración de la sociedad Inbesòs, S.A., en fecha 31 de marzo de 2009, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 171 de la Ley de Sociedad Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas de Inbesòs, S.A. y sus sociedades dependientes, y el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 31 de diciembre de 2008, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden este escrito, cuyas hojas se presentan numeradas correlativamente de la 1 a la 78 ambas inclusive, firmadas, a efectos de identificación, por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Luis Miguel Iserte Belmonte.


FIRMANTES:

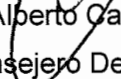

D. José Luis Bartibas Larragay
Consejero

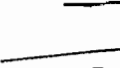

D. José Luis Bartibas Herrero
Presidente



D. Guillermo Santos Llobart
Consejero


D. Luis Romero Colás
Consejero


D. Jesús Acín Boned
Consejero


D. Alberto Gabello Gimeno
Consejero Delegado


D. Alejandro Ratés Brufau
Consejero


D. Víctor Gálvez Marqueta
Consejero