

C.N.M.V.
Societats Emisoras
Informe Especial
de Salvedades
Nº **11.684.IE**

INBESÒS, S.A.

INFORME ESPECIAL DE ACTUALIZACIÓN
DE SALVEDADES

BDO

BDO Audiberia

**INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL REAL DECRETO 1362/2007,
DE 19 DE OCTUBRE**

A los Administradores de **Inbesòs, S.A.** para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales individuales de **Inbesòs, S.A.** (en adelante la Sociedad) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 11 de junio de 2009, en el que expresamos una opinión desfavorable, con la salvedad descrita a continuación:

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.

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral al 30 de junio de 2009 que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad, según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como anexo del presente informe especial, el informe de los Administradores de la Sociedad en el que se informa de la situación actualizada al cierre del primer semestre del ejercicio 2009 de la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2008.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoria de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoria complementarios, no se hubiesen podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral al 30 de junio de 2009

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en la Información semestral al 30 de junio de 2009 que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad, no se ha despejado la salvedad anteriormente indicada formulada respecto a las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2008.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

BDO Audiberia

Aránzazu Giner Inchausti
Socia - Auditora de Cuentas

Valencia, 31 de agosto de 2009

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

Miembro suscrito
BDO AUDIBERIA AUDITORES

Nº 2009 A 30/09/01938
COPIA GRATUITA

.....
Se otorga en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº 51.273
el día 22 de agosto de 2009.
.....

**INFORME QUE PRESENTA LA SOCIEDAD INBESÒS, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN
DE LA SALVEDAD INCLUIDA EN EL INFORME DE AUDITORÍA
CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DEL
EJERCICIO 2008.**

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre en relación con la obligación en informar sobre la situación actualizada de la salvedad que fue incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales de INBESÒS, S. A. (en adelante la Sociedad) correspondiente al ejercicio 2008 emitido por BDO Audiberia con fecha 11 de junio de 2009.

La salvedad a las que hace referencia el informe de auditoría de BDO Audiberia, así como las consideraciones a realizar por la Sociedad, son las siguientes:

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 de 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.

A lo largo del primer semestre el Grupo ha continuado con el proceso de refinanciación de la deuda financiera que comenzó a finales del ejercicio 2008 con las entidades financieras acreedoras. A fecha del presente informe las negociaciones se encuentran muy avanzadas. El plazo de finalización del proceso de reestructuración de la totalidad de la deuda se estima entre finales del tercer trimestre y finales del ejercicio 2009.

Por otro lado, la Dirección del Grupo elaboró en colaboración con KPMG Asesores en febrero del presente ejercicio, un plan de estratégico de negocio en el que se contemplaba la desinversión de activos no estratégicos o con nula o poca rentabilidad, que por el momento se está cumpliendo.

La Dirección no espera una tan dura corrección en las valoraciones de los activos inmobiliarios en próximos periodos, a la que hubo especialmente en el ejercicio 2008.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, por el Consejo de Administración de INBESÒS, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

Barcelona, 26 de agosto de 2009

D. Guillermo Santos Llombart

Consejero de INBESÒS, S.A. y
miembro del Comité de Auditoría.

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

**INFORME ESPECIAL DE ACTUALIZACIÓN
DE SALVEDADE**



BDO Audiberia

INFORME ESPECIAL
REQUERIDO POR EL REAL DECRETO 1362/2007, DE 19 DE OCTUBRE

A los Administradores de **Inbesòs, S.A.** para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de **Inbesòs, S.A. y Sociedades Dependientes** ten adelante el Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría con fecha 11 de junio de 2009, en el que expresamos una opinión desfavorable, con las salvedades descritas a continuación:

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 reconventional 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 liuran 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.

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral al 30 de junio de 2009 que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad Dominante, según lo requiere el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y la Circular 1/2008, de 30 de enero de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidas a negociación en Bolsas de Valores.



BDO Audiberia
Auditores y consultores

Conde Salvatierra de Alava, 9
46004 Valencia - España
Teléfono: 00 34-96 3511 277
Fax: 00 34-96 3525 477
Email: valencia@bdo.es

Adjuntamos como anexo del presente informe especial, el informe de los Administradores de la Sociedad Dominante en el que se informa de la situación actualizada al cierre del primer semestre del ejercicio 2009 de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no se hubiesen podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral al 30 de junio de 2009.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en la Información semestral al 30 de junio de 2009 que ha sido preparada por los Administradores de la Sociedad Dominante, no se han despejado las salvedades anteriormente indicadas formuladas respecto a las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2008.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

BDO Audiberia

Aránzazu Giner Inchausti
Socia - Auditora de Cuentas

Valencia, 31 de agosto de 2009

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

Miembro ejerciente
BDO AUDIBERIA AUDITORES

Año: **2009** N.º: **30709/01939**

COPIA GRATUITA

Este informe está sujeta a las
disposiciones establecidas en la
Ley 14/2007 de 22 de noviembre

**INFORME QUE PRESENTA LA SOCIEDAD INBESÓS, S.A SOBRE LA SITUACIÓN
DE LAS SALVEDADES INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORÍA
CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL
EJERCICIO 2008.**

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre en relación con la obligación en informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de INBESÓS, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES (en adelante el Grupo) correspondientes al ejercicio 2008 emitido por BDO Audiberia con fecha 11 de junio de 2009.

Las salvedades a las que hace referencia el informe de auditoría de BDO Audiberia, así como las consideraciones a realizar por la Sociedad, son las siguientes:

1. 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 reconventional 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.

Los asesores jurídicos del Grupo han informado a la Dirección, que en fecha 30 de junio de 2009 tuvo lugar la celebración del acto de la audiencia previa. En el citado acto, las partes propusieron las pruebas pertinentes y se señaló como fecha para la celebración del acto de juicio el 7 de octubre de 2009. Por lo que por el momento no podemos concluir acerca del desenlace que tendrá dicho procedimiento.

2. 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.

A lo largo del primer semestre el Grupo ha continuado con el proceso de refinanciación de la deuda financiera que comenzó a finales del ejercicio 2008 con las entidades financieras acreedoras. A fecha del presente informe las negociaciones se encuentran muy avanzadas. El plazo de finalización del proceso de reestructuración de la totalidad de la deuda se estima entre finales del tercer trimestre y finales del ejercicio 2009.

Por otro lado, la Dirección del Grupo elaboró en colaboración con KPMG Asesores en febrero del presente ejercicio, un plan de estratégico de negocio en el que se contemplaba la desinversión de activos no estratégicos o con nula o poca rentabilidad, que por el momento se está cumpliendo.

La Dirección no espera una tan dura corrección en las valoraciones de los activos inmobiliarios en próximos periodos, a la que hubo especialmente en el ejercicio 2008.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, por el Consejo de Administración de INBESÓS, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

Barcelona, 26 de agosto de 2009.

D. Guillermo Santos Llombart

Consejero de INBESÓS, S.A. y
miembro del Comité de Auditoría.