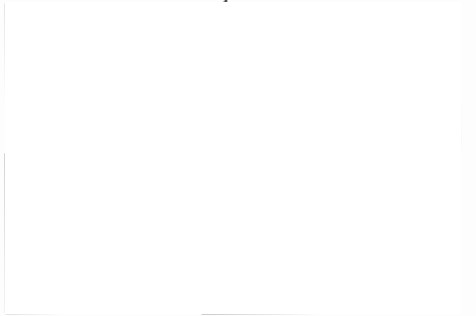


DON LUIS MIGUEL ISERTE BELMONTE, Secretario- no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, domiciliada en Barcelona y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona,

CERTIFICO:

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 del código de Comercio y en el artículo 202 de la Ley de Sociedades Anónimas, con la redacción dada por la Ley 16/2007 de 4 de julio, el Informe de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2008 aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 31 de marzo de 2009 forma parte del Informe de Gestión formulado por dicho Órgano junto con las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008.

Barcelona, a tres de de julio de dos mil nueve)



C.I.F. A-08074120





BDO Audiberia
Auditores y consultores

Conde Salvatierra de Alava, 9
46004 Valencia - España
Teléfono: 00 34-963 511 277
Fax: 00 34-963 525 477
Email: valencia@bdo.es

Sr. D. José Luis Bartibás Herrero
INBESÓS, S.A.
C/ Consell de Cent, 333 - 1º
08007 BARCELONA



Valencia, 26 de junio de 2009

Muy Señor Nuestro:-

En respuesta a su solicitud en relación al informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2008 de Inbesós, S.A., les manifestamos que:

- Verificamos con anterioridad a la emisión de nuestros informes de auditoría sobre las cuentas anuales de Inbesós, S.A. que la información contable que contiene dicho Informe Anual de Gobierno Corporativo, publicado el 26 de junio de 2009 como Hecho Relevante con el número 110466 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008.
- La inclusión de dicho Informe Anual de Gobierno Corporativo en los informes de gestión de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Inbesós, S.A. del ejercicio 2008 no modifica las opiniones de auditoría emitidas sobre dichas cuentas anuales con fecha 11 de junio de 2009.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarle.

Muy atentamente,

BDO Audiberia

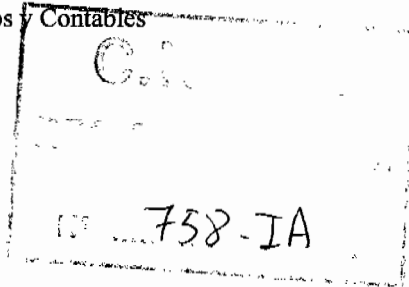
Aránzazu Giner Inchausti
Socia

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Dirección de informes Financieros y Contables

Serrano, 47

28.001 Madrid



Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2009096027 03/08/2009 11:16



Barcelona, 31 de julio de 2009

ASUNTO: REQUERIMIENTO Nº 2009061824

Muy Sres. nuestros:

Por la presente y en virtud de la notificación recibida de la CNMV con registro número 2009061824, les detallamos todos y cada uno de los puntos solicitados.

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de INBESÒS, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la capacidad de la Sociedad y su Grupo para recuperar sus activos, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las Cuentas Anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, y que está sujeta al cumplimiento del plan de negocio de la Sociedad en los términos previstos y, en particular, al éxito de la reestructuración de la deuda y de sus operaciones futuras según el plan de negocio y, por tanto, de la recuperación del mercado inmobiliario.

El auditor manifiesta en su informe sobre las cuentas anuales individuales que, en 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 de 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".

Por su parte, el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas, revela que el Grupo ha incurrido en pérdidas significativas debidas fundamentalmente al deterioro de la cuenta a cobrar con una sociedad vinculada por importe de 25 millones de euros (véase punto 2 del presente requerimiento), y a la pérdida de valor de estos activos inmobiliarios. En relación con la pérdida de valor de mercado de los 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.

El auditor expone en los informes de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas, que en la determinación del valor de mercado de los 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.

Los citados informes señalan que 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 y su Grupo en la obtención de fuentes de financiación adicionales. Como consecuencia de esta situación, la Sociedad y su Grupo han incumplido las condiciones de algunas deudas financieras con un saldo de 33,8 y 216 millones de euros, en cuentas individuales y consolidadas, respectivamente, que han pasado a ser exigibles en su totalidad, registrándose en el pasivo corriente.

El auditor destaca el hecho de que, a la fecha de emisión de su informe, el Grupo se encuentra en un proceso de refinanciación de su deuda.

En relación con esta incertidumbre, deberán aportar información sobre las medidas previstas por la Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su Grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas. En concreto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 1.1. Razones por las cuales, los administradores no han revelado en los estados financieros la existencia de eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente, conforme a lo establecido en el párrafo 23 de la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, así como, en su caso, de los factores mitigantes de tal incertidumbre.**

En el párrafo 23 de la NIC 1 se establece que la Dirección evaluará la capacidad que tiene la entidad para continuar en funcionamiento. Indicar, que los estados financieros tanto individuales como consolidados objeto del presente requerimiento han sido elaborados bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento, aunque si bien en los estados individuales de todas las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación, se ha indicado expresamente esta hipótesis de empresa en funcionamiento, en la formulación de los estados consolidados no se ha indicado de forma expresa en las notas a dichos estados. Sin embargo, tanto en las notas a los estados financieros consolidados (especialmente en las notas 13 y 36) como en el informe de gestión (en el punto 8), sí se pone de manifiesto la existencia de incertidumbres por continuidad debido los actuales riesgos de mercado, así como las razones que minoran dichas incertidumbres, especialmente, las relacionadas con el riesgo de crédito en cuanto a la refinanciación de la deuda financiera que inició el Grupo en el cuarto trimestre del ejercicio 2008.

- 1.2. En relación con la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad y su Grupo basada en las tasaciones de realizadas por expertos independientes, indiquen si estos informes contienen algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones. Adicionalmente, deberán indicar si existe constancia de deterioros adicionales en los activos inmobiliarios derivados de la evolución del mercado inmobiliario, a la fecha de contestación del presente requerimiento.**

El informe de valoración de las propiedades que conforman el patrimonio inmobiliario del Grupo Inbesòs al 31 de diciembre de 2008 emitido por SAVILLS España, S.A. con fecha 29 de enero de 2009, contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance los resultados de las valoraciones de activos en el sector inmobiliario que recogen los informes de valoración de tasadores independientes. Estas advertencias y/o limitaciones habituales, se refieren

principalmente, a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo, así como sobre los detalles sobre la propiedad, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que figuran en el informe de valoración.

A fecha del presente requerimiento no se dispone del importe total de los deterioros de activos inmobiliarios correspondientes en el periodo 1 de enero a 30 de junio de 2009. Dicha información será presentada con sus correspondientes explicaciones, en próximos días, en el envío de la información relativa al primer semestre a realizar antes del 31 de agosto del presente.

1.3. Situación del proceso de renegociación de la deuda a la fecha de contestación del presente requerimiento, y, en caso de no haber finalizado, plazo previsto de finalización del plan de reestructuración de las condiciones de la deuda con las entidades financieras acreedoras.

A fecha de contestación del presente requerimiento, el proceso de renegociación de la deuda con entidades financieras acreedoras no ha finalizado, si bien, está muy avanzado. El proceso de re-estructuración de la deuda comenzó a principios de cuarto trimestre del 2008, siendo unas 35 entidades las involucradas en el mismo por un monto aproximado de 650 millones de euros. Consecuencia de dicho proceso de re-estructuración financiera, el Grupo ha reducido su deuda en aproximadamente unos 210 millones de euros, mediante compras de activos por parte de entidades financieras. La mayoría de las citadas 35 entidades, han suscrito acuerdos de refinanciación de los préstamos, fijando su vencimiento no antes de diciembre del año 2013. Actualmente, existen únicamente seis entidades que no han refinanciado la deuda, estando cerradas favorablemente las negociaciones con dos de ellas, y con el resto se las negociaciones se encuentran 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.

1.4. En relación con el incumplimiento de las condiciones de algunas deudas financieras que han pasado a ser exigibles en su totalidad, deberá indicarse si a la fecha de contestación al presente requerimiento, la Entidad ha recibido notificación alguna sobre la intención, por parte de las entidades acreditantes de declarar vencida anticipadamente la deuda.

A fecha de contestación del presente requerimiento, no existe ningún crédito cuyo vencimiento haya sido declarado anticipadamente y que haya sido exigido por las entidades financieras. Sin embargo si existen créditos que han llegado a su vencimiento y todavía no han sido refinanciados. Con estas entidades se están llegando a acuerdos bilaterales de re-estructuración de estas deudas, estando las negociaciones en una fase muy avanzada, tal y como se ha puesto de manifiesto en el punto anterior.

1.5. Si como consecuencia de la renegociación de la deuda, se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, la Sociedad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la citada renegociación.

Los párrafos 40-42 de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración” tratan acerca de la contabilización en la cancelación de pasivos financieros y su reconocimiento en la cuenta resultados ante modificaciones sustanciales de las condiciones de dichos pasivos financieros. El impacto en la cuenta de resultados del Grupo por la modificación de las condiciones no ha sido significativo, en cualquier caso inferior a unos 400 miles de euros.

1.6. Respecto a la situación actual del sector inmobiliario y financiero, por la desaceleración de la demanda y las dificultades en la obtención de financiación adicional, medidas concretas que tiene previsto adoptar la Entidad y su Grupo con objeto de minimizar el impacto de esta situación en la situación financiera de la Entidad y su Grupo.

La situación de los sectores inmobiliario y financiero de los dos últimos años, provocó que la sociedad adoptara una serie de medidas, que permitieran mitigar los factores negativos de dichos sectores, siendo las más relevantes las que se citan a continuación:

- i. *Refinanciación de la deuda financiera:* ya mencionada en el apartado 1.3.
- ii. *Rigurosa selección de los proyectos de inversión:* en este sentido el Grupo sólo ha acometido proyectos cuya financiación y rentabilidad estaban aseguradas, ya que por las características de los mismos no precisaban de nuevos flujos de caja, sino que todo lo contrario, serían capaces de proporcionar nuevos flujos de caja en el corto o medio plazo. Incluidos en estos proyectos principalmente se encuentran, las promociones de vivienda residencial en curso, y algunos activos en renta. En esta línea, la política del Grupo ha sido, la de no comenzar con la construcción de las promociones hasta no alcanzar un nivel adecuado de preventas, que se ha estimado en un 40% de las unidades que compongan cada uno de los proyectos.
- iii. *Mayor esfuerzo comercial con el objetivo de incrementar el nivel de ventas de vivienda:* la medida adoptada en este sentido ha sido la de adecuar la política de comercialización de las viviendas a las actuales y cambiantes necesidades de la demanda de vivienda. Estas medidas han consistido básicamente en realizar campañas publicitarias dirigidas exclusivamente a los segmentos de mercado que pueden estar interesados en algunas promociones en concreto, revisar determinados precios de venta a la baja, realizar promociones especiales venta con regalos, alquileres con opción de compra,...
- iv. *Realización de activos que sean susceptibles de venta en el entorno actual del sector:* el Grupo durante el ejercicio 2008 y 2009, ha buscado oportunidades de desinversión de activos no estratégicos o que por sus características concretas puedan realizarse en un entorno en el que la demanda es escasa. El Grupo ha cumplido con el plan estratégico marcado por la Dirección en lo que refiere a la realización de activos. Durante el ejercicio 2009 se han desinvertido solares destinados a la construcción de viviendas y de hoteles. En algunos casos, ha primado más el criterio consecución de caja y el disminución de la deuda con entidades financieras.
- v. *Eliminación de los negocios no rentables o no estratégicos del Grupo:* en este sentido a finales del ejercicio 2008, se solicitó el concurso de acreedores de varias de las sociedades relacionadas con la actividad de la gestión, diseño y explotación de campos de golf, por ser no rentables para el Grupo así como deficitarias de liquidez. Durante el 2009, se ha continuado con la labor de análisis, de cualquier otro negocio de estas características, para en su caso, tomar las oportunas medidas en tiempo y forma de cara a no continuar con ningún negocio no rentable para el Grupo.

- vi. *Contención y reducción de los gastos de estructura:* en relación con las medidas adoptadas por el Grupo respecto de la contención y reducción de los gastos generales son las siguientes:
- a. Reducción de los gastos alquiler de inmuebles por el cierre de oficinas no rentables, o el cambio de ubicación de las mismas
 - b. Reducción de los gastos por prestación de servicios de profesionales independientes, a través de la disminución del importe de las minutas a percibir por los mismos.
 - c. Reducción del coste de personal, en el sentido de ajustar la plantilla del Grupo a los actuales niveles de actividad. Para ello, se ha practicado a comienzos del ejercicio un Expediente de Regulación de Empleo que ha afectado a 29 personas, así como también una reducción de plantilla adicional que ha afectado a unas 20 personas más. Por otro lado, con la ya mencionada en el punto 1.6.v., solicitud del concurso de acreedores de las sociedades relacionadas con el golf, el número de empleados ha disminuido significativamente, ya que esta área tenía una plantilla aproximada de unas 80 personas.
 - d. Reducción de los gastos de explotación en general (publicidad, patrocinios deportivos,.....)

1.7. Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad y su Grupo.

No existe otra información relevante a destacar a la ya mencionada en los apartados anteriores.

2. Adicionalmente, en el informe de auditoría relativo a las cuentas anuales consolidadas de IN-BESÒS, el auditor ha puesto de manifiesto la siguiente incertidumbre:

- *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 con 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 la 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.*

Por su parte, la nota 32 de la memoria consolidada, referente a “Pasivos contingentes y activos contingentes” determina a este respecto que “*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 Multi-sado Constuções 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.*”

En relación con la incertidumbre anteriormente descrita, deberán facilitarse la siguiente información:

- 2.1. Descripción del estado actual, a la fecha de contestación al presente requerimiento, en que se encuentra el procedimiento de juicio ordinario en el que Nyesa Servicios Generales, S.L. es demandada reconvenzional, así como las gestiones jurídicas pertinentes encaminadas a obtener la declaración judicial de nulidad del contrato de compraventa de dichas participaciones.**

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.

- 2.2. Nombre y razón de la vinculación existente con la sociedad a quien se realizó en diciembre de 2007 la venta de las participaciones que el Grupo poseía en las sociedades, Nyesa Genérica S.L. y Multisado Construções e Urbanizações, S.A.**

La sociedad adquirente fue GAILURSA MADRID, S.L. La operación se calificó como vinculada en la medida en que el Administrador de esa Sociedad en el momento de la transmisión era también miembro del órgano de Administración de algunas sociedades del Grupo Nyesa.

- 3. La disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la Sociedad. En relación con la elaboración de las Cuentas Anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las Cuentas Anuales de la Entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.**

- 3.1. En relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de INBESÒS, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.**

El Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad en su artículo 15 atribuye al Comité de Auditoría, entre otras funciones, las siguientes:

- i. informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

- ii. proponer la designación del auditor de cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento.
- iii. revisar las cuentas anuales de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- iv. supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y al Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables
- v. revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- vi. servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor de cuentas, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros. En concreto, procurará que las cuentas finalmente formuladas por el Consejo se presenten a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría.
- vii. supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- viii. velar por la independencia del auditor de cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el auditor de cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. Y, en concreto, verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de auditoría. Asimismo, la Comisión se asegurará de que la Sociedad comunique públicamente el cambio de auditor de cuentas y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor de cuentas saliente y, si hubieran existido, de su contenido, y, en caso de renuncia del auditor de cuentas, examinará las circunstancias que la hubieran motivado.
- ix. Otras funciones específicamente previstas en el Reglamento del Consejo.

Para el cumplimiento de dichas funciones, el Reglamento del Consejo de Administración prevé expresamente que el Comité de Auditoría pueda requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas, así como de cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad.

En concreto el Comité de Auditoría se ha reunido desde la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior en cinco ocasiones, sin tener en cuenta la celebrada en la fecha de firma de la presente contestación, en las que ha trabajado de una forma muy activa, entre otros, con los auditores externos de la Sociedad. Asimismo, se hace constar que dos de las sesiones del Comité a las que ha asistido el auditor externo han estado dedicadas exclusivamente a la formulación y revisión de los estados financieros anuales, analizando tanto los trabajos previos como los resultados del trabajo de auditoría en general y el contenido de los informes tanto individual como consolidado de la Sociedad y su Grupo.

El Comité de Auditoría ha tratado por todos los medios de que no existieran salvedades en los informes de auditoría tanto individual como consolidado. Sin embargo dada la naturaleza de las salvedades anteriormente descritas, no ha sido posible conseguir dicho objetivo, puesto que una de las mismas está muy vinculada a las circunstancias actuales del mercado inmobiliario y la otra salvedad por incertidumbre no puede subsanarse con ajustes en los estados financieros hasta que no se conozca el desenlace de la misma.

Luis Miguel Iserte Belmonte

Secretario del Consejo de Administración

Inbesòs, S.A.

Comisión Nacional del Mercado de Valores

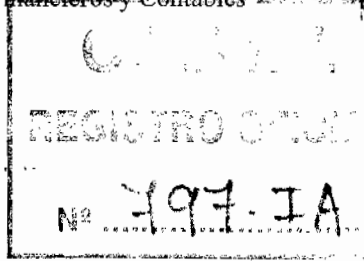
Dirección de informes Financieros y Contables

Serrano, 47

28.001 Madrid

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2009156970 14/12/2009 10:22



Barcelona, 20 de noviembre de 2009

ASUNTO: REQUERIMIENTO Nº 2009105104

Muy Sres. nuestros:

Por la presente y en virtud de la notificación recibida de la CNMV con registro número 2009105104, les detallamos todos y cada uno de los puntos solicitados.

1. La nota 9 de la memoria consolidada, relativa a “Existencias” determina que 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, habiendo contabilizado en el ejercicio 2008 una pérdida por deterioro de 22,2 millones de euros.

1.1. Dada la materialidad del saldo asociado a este epígrafe de balance, que constituye el 65% del total activo, deberán describirse los métodos de valoración empleados así como las principales hipótesis aplicadas en la determinación del valor neto de realización de las existencias, citando expresamente la fecha de emisión del informe de valoración emitido por el experto independiente.

El informe de valoración de los activos del Grupo fue emitido por el experto independiente (SAVILLS) en fecha de 29 de enero de 2009. Tal y como se indica en el mismo, la valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicado en enero de 2008 por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS). La valoración de la cartera se ha hecho de forma unitaria y no se ha corregido (al alza o la baja) por la posible suma de valores de una cartera de propiedades. El método empleado para la valoración de las existencias (terrenos y promociones) ha sido fundamentalmente el “método residual dinámico”, aunque apoyado, por el valor unitario, repercusiones, porcentaje de suelo sobre el producto final y comparables del producto final como de las transacciones en el mercado libre. El “método residual dinámico”, consiste en plantear el desarrollo de una promoción para su venta, a la finalización de la misma o su venta al ser calificada como de suelo urbano, detrayendo en cada momento del tiempo las ventas del activo. Como resultado se obtendrán unos flujos de caja que se actualizarán a fecha de valoración a una TIR (Tasa Interna de Rentabilidad), que es indicativo del riesgo asumido por el promotor y del beneficio que se espera obtener del mismo. Las hipótesis empleadas en cuanto a los plazos de desarrollo cuando eran de aplicación, fueron las más probables de acuerdo con las prácticas habituales del mercado en los suelos valorados. En cuanto al cómputo de ingresos y gastos, éstos se realizaron en aquellos momentos de tiempo que marca el mercado de acuerdo con las prácticas habituales de los promotores y constructores españoles, apoyándose en el valor unitario, repercusiones y comparables mediante transacciones en el mercado libre.

2. La nota 4 de la memoria consolidada, referente a “Otros activos intangibles” desglosa un saldo por importe de 714 mil euros clasificado bajo el epígrafe de “Opciones de compra” que refleja los importes entregados para la compra de unos terrenos, cuyo plazo de ejercicio finalizó el 30 de junio de 2009, quedando pendiente de satisfacer un importe de 3,2 millones de euros.

La información financiera del primer semestre de 2009 no facilita información sobre el ejercicio de la citada opción, experimentando una mínima variación el saldo del epígrafe de “Otros activos intangibles”. A este respecto, deberá aportarse la siguiente información:

- 2.1. **Indicación expresa de si llegado el vencimiento tuvo lugar el ejercicio de la citada opción y, en caso de haber sido desestimado, si ha supuesto para el Grupo algún quebranto económico adicional a la pérdida de las cantidades aportadas.**

Llegado el vencimiento del ejercicio de la citada opción, no fue ejercitada la compra de los terrenos, sin embargo, dicha opción de compra fue prorrogada por un año más, entregando como contraprestación 30 miles de euros adicionales al precio de compra inicialmente suscrito. Por lo tanto hasta fecha de contestación al presente requerimiento, el Grupo no ha registrado quebranto económico alguno relacionado con esta operación.

- 2.2. **En relación con la elaboración de cuentas anuales de futuros ejercicios, se les recuerda que las cantidades entregadas a cuenta de la adquisición de terrenos no deben figurar como “Activo intangible”, sino como “Anticipos” bajo el epígrafe de “Existencias”, “Inmovilizado material” o “Inversiones inmobiliarias”, según proceda.**

Se tendrá en cuenta el presente comentario en la elaboración de las cuentas de futuros ejercicios.

3. La nota 6 de la memoria consolidada relativa a “Inversiones inmobiliarias” pone de manifiesto que el 82% del valor de este tipo de activos lo constituyen dos hoteles de 4 estrellas emplazados en Sevilla y Girona y una residencia sita en Bilbao. Si bien no se especifica si los ingresos derivados de estos activos provienen de su alquiler a un tercero o de la gestión de los mismos por parte de la Sociedad y su Grupo.

A este respecto, cabe destacar que la NIC 40 “Inversiones inmobiliarias” determina que éstas son las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, mientras que la NIC 16 “Inmovilizado material” prescribe que éstos son los activos tangibles que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios.

Considerando que el Grupo Inbesós valora sus inversiones inmobiliarias por su valor razonable desde el ejercicio 2006, lo que ha supuesto un ajuste positivo al resultado de 2008 por importe de 6,1 millones de euros, y teniendo en cuenta lo prescrito por la normativa contable en vigor, deberá aportarse la siguiente información:

- 3.1. **Descripción del tipo de ingresos que se obtienen de la explotación de los activos anteriormente descritos, que justifican su clasificación bajo el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”.**

De acuerdo con lo que se indica en la Memoria del Grupo Consolidado en la Nota 2.3.f), “*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.*”

En el caso concreto de los activos anteriormente citados (hoteles de Sevilla y Gerona y residencia de Bilbao), el Grupo tiene alquilados a terceros (Sol Meliá, S.A., Accor Hoteles España, S.A. y Mapfre Quavita, S.A. respectivamente) por los que percibe las rentas mensuales estipuladas con cada uno de ellos, en sus respectivos contratos de arrendamiento. En ninguno de estos casos, el Grupo se ocupa de la gestión de la explotación de los citados activos.

- 4. La nota 7 “Activos financieros” de la memoria consolidada, refleja unos “Créditos a sociedades con negocios conjuntos” por importe de 13 millones de euros, que corresponden a la parte de deuda no eliminada en el proceso de consolidación correspondiente a las sociedades Nyesa Genérica y Nyesa Meliá Zaragoza Genérica, ambas con fondos propios negativos a 31 de diciembre de 2008.**

- 4.1. En estas circunstancias, deberán describirse las evidencias tomadas en consideración para no haber deteriorado los saldos anteriormente descritos.**

Los importes registrados en “*Créditos a sociedades con negocios conjuntos*” por importe de 13 millones de euros aproximadamente, y provenientes del proceso de consolidación correspondiente a las sociedades Nyesa Genérica, S.L. y Nyesa Meliá Zaragoza, S.L., no han sido deteriorados aunque ambas sociedades contaran con fondos propios negativos al cierre del ejercicio 2008, porque en ambos casos, los planes de negocios de cada una de las Compañías indican que existen plusvalías latentes que permitirán a dichas sociedades la generación de flujos en futuros ejercicios en cuantía suficiente para la devolución de las anteriormente citadas deudas, si bien en el caso de la sociedad Nyesa Meliá Zaragoza, S.L. se producirá de una forma más paulatina en el tiempo.

- 5. Esta misma nota 7 desglosa “Otros créditos financieros”, clasificados como activos corrientes, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2008 incluye cuentas a cobrar a terceros por compraventas de terrenos por importe de 21 millones de euros.**

- 5.1. En relación con las citadas compraventas, deberá especificarse si tienen asociada alguna cláusula suspensiva o resolutoria vinculada a algún aspecto concreto de la operación y si existen garantías tomadas por la Sociedad para asegurar su cobro u otras mejoras crediticias, en cuyo caso deberán describirse y facilitarse una estimación de su valor razonable.**

En relación con el importe de 21.422 miles de euros que se cita en la nota 7 de la memoria consolidada dentro del epígrafe “*Otros créditos financieras corrientes*”, cabe realizar las siguientes indicaciones:

- a) Respecto de un importe de 17.042 miles de euros, corresponde a los créditos financieros concedidos a un tercero en concepto de “*Préstamo*”, cuyo vencimiento se producirá a finales del ejercicio 2009, existiendo por otro lado un pasivo con el mismo tercero, registrado en “*Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar*” (Ver epígrafe 8.1 del presente requerimiento), de igual vencimiento e importe superior (36 millones de euros aproximadamente) consecuencia de la compra de unos terrenos. Adicionalmente, el Grupo, prestó garantía al

citado tercero, en una operación que éste realizó por importe de 18.994 miles de euros (*Ver epígrafe 10.1 del presente requerimiento*).

El Grupo, suscribió a finales del ejercicio 2007, un acuerdo de compensación de la totalidad de la deuda a efectuar al vencimiento de la misma, por el anteriormente citado importe (36 millones de euros aproximadamente). En este caso, no existe ningún tipo de condición suspensiva o resolutoria relacionada con la operación y las garantías crediticias se fundamentarían en el acuerdo de compensación de deuda.

- b) Respecto de un importe de 2.097 miles de euros, comentar que se trata de un crédito financiero concedido a una sociedad ajena al Grupo. Dicha sociedad firmó contratos de compraventa con varios propietarios de terrenos, a los que les entregó anticipos a cuenta del precio establecido en el contrato. La devolución del préstamo concedido al tercero (2.097 miles de euros), se produce, por la subrogación en los citados anticipos y posterior compensación de créditos. La compensación de los créditos concedidos y de los anticipos a cuenta entregados por el tercero, se realizan de una forma progresiva, conforme se escritura (por parte del Grupo) directamente con los citados propietarios de los terrenos. Es decir, la devolución del crédito concedido al tercero, se compensa con los anticipos que éste realizó, en cada uno de los momentos en que el Grupo realiza las oportunas compraventas de terrenos. Como en el epígrafe anterior, no existe ningún tipo de cláusula (suspensiva o resolutoria) y la garantía del crédito es la cesión de los derechos de escrituración con los propietarios de los terrenos así como la cesión de las cantidades ya entregadas por este tercero a cuenta de las futuras compras.
- c) Respecto de un importe de 2.283 miles de euros, indicar que dicho importe fue formalizado como un crédito y corresponde exactamente con el 10% del importe a satisfacer por la futura compra de unos terrenos (*Ver epígrafe 11 del presente requerimiento*). Para el caso de que la citada operación se realice, dicho crédito, será transformado entre sociedades del Grupo en un anticipo a cuenta de la compra. De lo contrario, se producirá la cancelación del mismo por parte del prestatario y el pago de un importe similar por parte de la entidad del Grupo que suscribió el contrato de compraventa del citado terreno en concepto de indemnización.

6. Por último, la citada nota 7 incluye saldos en concepto de “Fondos de inversión y otros instrumentos financieros”, clasificados tanto como activos corrientes como no corrientes, por importe de 33,5 y 9,9 millones de euros, respectivamente, que incluyen básicamente participaciones en fondos de inversión y en SICAVs con carácter de permanencia y acciones de una sociedad cotizada en un mercado secundario europeo, parte de las cuales “se han clasificado como activos financieros no corrientes dado que tienen deuda clasificada como no corriente”.

A 31 de diciembre de 2007, estos mismos conceptos se encontraban clasificados como activos no corrientes, por un importe aproximado de 42 millones de euros.

A este respecto deberá aportarse la siguiente información:

- 6.1. En relación con las acciones de la sociedad cotizada en un mercado secundario europeo, deberá indicarse a qué categoría de activo financiero de las descritas en la nota 2.3 j) “Norma de valoración de los activos financieros” de la memoria consolidada corresponde, describiendo cuál es el objetivo que se persigue con el citado instrumento, y cuál ha sido el método empleado para valorarlo.

Estas inversiones han sido clasificadas dentro de las descritas en la nota 2.3.j) de la memoria, como "*Activos Financieros disponibles para la venta*", siendo valorados según el criterio de valor razonable y siendo el objetivo la permanencia estable en el capital de la citada sociedad cotizada para la consecución de posibles acuerdos comerciales. Si bien los cambios en el valor razonable deberían imputarse al Patrimonio Neto de la sociedad, teniendo en cuenta el párrafo 67 de la NIC 39 que indica "... y si existiese evidencia objetiva de que el activo ha sufrido deterioro (véase párrafo 59), la pérdida acumulada que haya sido reconocida directamente en el patrimonio neto se eliminará del mismo y se reconocerá en el resultado del ejercicio, aunque el activo financiero no haya sido dado de baja en cuentas", han sido reconocidos en el resultado del ejercicio. Las reversiones de dicho deterioro se contabilizarán en 2009 de conformidad con lo prescrito en el artículo 69 de la NIC 39.

- 6.2. Razones por las cuáles se ha modificado la clasificación de determinados activos registrados como "Fondos de inversión y otros instrumentos financieros" de no corrientes a corrientes, respecto al ejercicio 2007. En la respuesta a esta cuestión, deberá tomarse en consideración que la clasificación de los activos financieros como corrientes o no corrientes, no depende, en ningún caso, del vencimiento de la deuda asociada a su financiación.**

La razón por la que de determinados activos financieros que en el ejercicio 2007 figuraban como "*Activos financieros no corrientes*" y han pasado a presentarse en los estados financieros de 2008 como "*Activos financieros corrientes*" se debe o bien a su vencimiento (en el caso de "*Inversiones mantenidas hasta su vencimiento*") o bien a que su realización está prevista en el corto plazo, y se ha materializado o se va a materializar en el ejercicio 2009. En cualquier caso, el Grupo no clasifica los activos financieros como "*corrientes*" o "*no corrientes*" en función del vencimiento de la deuda asociada a su financiación.

- 7. La nota 15 de la memoria consolidada, referente a "Otros Pasivos" incluye anticipos entregados por clientes por un importe aproximado de 6,4 millones de euros, para la reserva de viviendas de futura entrega. A este respecto deberá facilitarse la siguiente información:**

- 7.1. Porcentaje de preventas sujetas a cláusulas de indemnización por demora en la entrega y, en su caso, si se ha estimado algún impacto negativo por este concepto en los estados financieros.**

Aunque sí bien existen 4 contratos de preventa en los que se incluye una cláusula de indemnización por demora en la entrega, en el resto de los contratos de preventa firmados por el Grupo hasta la fecha (98% del total) no se incluyó cláusula alguna de este tipo. Por lo tanto, el impacto negativo que pudiera derivarse de este concepto no es significativo, ya que en los contratos que se firmaron con esta cláusula se pacta 400 euros de indemnización por mes de retraso.

- 7.2. Grado de cobertura de avales u otras garantías sobre los anticipos recibidos de clientes que garanticen su devolución en caso de resolución de contrato.**

Los anticipos recibidos de clientes están garantizados casi en su totalidad (82% del importe) con avales bancarios, para asegurar así, el importe de las cantidades satisfechas hasta la entrega a los mismos de sus viviendas.

- 8. Esta misma nota 15 "Otros Pasivos" incluye importes pendientes de pago por compras de terrenos y costes relacionados con dichas compras por un importe aproximado de 31 millones de euros. En relación con dichas compras deberá suministrarse la siguiente información:**

- 8.1. Cítese expresamente si los citados terrenos se encuentran clasificados bajo el epígrafe de “Existencias”, indicando el importe asociado a los mismos, y si su adquisición está sujeta a alguna cláusula suspensiva o resolutoria vinculada a algún aspecto concreto de la operación que pueda motivar la rescisión de la misma.**

Los citados terrenos se encuentran clasificados bajo el epígrafe de “Existencias” figurando por un valor neto de 48.349 miles de euros a cierre del ejercicio 2008, no estando su adquisición sujeta a cláusula suspensiva o resolutoria alguna, ni existiendo algún aspecto que pudiera motivar la rescisión de la citada operación (*Ver epígrafe 5.1.a) y 10.1 del presente requerimiento*).

- 9. La nota 16 “Ingresos” de la memoria consolidada pone de manifiesto la existencia de ingresos por venta de productos terminados por importe de 41,7 millones de euros y ventas de solares y terrenos por importe de 132,6 millones de euros.**

- 9.1. En relación con estos conceptos, deberá indicarse qué proporción de los mismos corresponde, en su caso, a la adjudicación de activos a entidades financieras con el objeto de reducir la deuda mantenida con las mismas.**

Debemos indicar que ninguna entidad financiera adquirió directamente activo alguno, dado que todas las operaciones se llevaron a cabo con sociedades vinculadas a las mismas. El importe de productos terminados transmitidos a las citadas sociedades a cierre del ejercicio 2008 ascendió a 21.432 miles de euros, lo que supone un 51% de las ventas en este segmento. En el caso de las ventas de terrenos y solares, el importe para el periodo anteriormente citado, ascendió a 130.862 miles de euros, siendo en este segmento de casi el 99% del total de las ventas.

- 10. La nota 31 de la memoria consolidada, relativa a “Garantías comprometidas con terceros” hace referencia a que el Grupo tiene prestados avales ante terceros derivados de sus actividades por importe de 34,9 millones de euros, relacionados con las ventas de inmuebles en construcción y planeamiento de futuros proyectos. Este importe incluye avales por 18,9 millones de euros por la compra de unos terrenos, con vencimiento 30 de septiembre de 2009, en relación a los cuáles deberá facilitarse la siguiente información:**

- 10.1. Indicación expresa de si a la fecha de contestación al presente requerimiento ha tenido lugar la liberación de los citados avales o si, por el contrario, la Compañía se ha visto obligada a hacer frente a la ejecución de los mismos, en cuyo caso deberá describirse la cuantía e impacto de la citada ejecución en los estados financieros del Grupo correspondientes al ejercicio 2009.**

A fecha de contestación del presente requerimiento, el Grupo se ha visto obligado a hacer frente a la ejecución de los citados avales por importe de 18.994 miles de euros por una operación relacionada con la compra de unos terrenos. Sin embargo el impacto en los estados financieros del Grupo ha sido mínimo, ya que dichos avales fueron prestados como garantía del pago a un tercero dentro de la operación financiera comentada en los *epígrafes 5.1.a) y 8.1 del presente requerimiento*, por lo que la propia ejecución genera un activo a favor del Grupo que cancelará tanto el resto del pasivo referido en el *epígrafe 8 del presente requerimiento* que no haya sido compensado con el activo financiero *referido en el epígrafe 5.1.a)*, como otro pasivo adicional incluido en “*Acreedores y cuentas comerciales a pagar*” por importe de 4.418 miles de euros.

- 11. Esta misma nota 31 de la memoria consolidada determina que, con fecha 8 de marzo de 2008, una sociedad del Grupo suscribió un contrato privado de compraventa de un terreno cuyo cos-**

te asciende a 22,8 millones de euros, que no figura registrado como “Existencias” 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. Dicho otorgamiento debía hacerse con fecha 15 de junio de 2009, prorrogable a instancias del comprador hasta un máximo de 6 meses.

11.1. Deberá indicarse si, con fecha 15 de junio de 2009, tuvo lugar el citado otorgamiento de escritura pública o si, por el contrario, se pospuso a instancias de Inbesós. En todo caso, deberá describirse el impacto que dicha operación ha tenido en los resultados del primer semestre de 2009, o se estima que pueda tener en los resultados del segundo semestre de 2009.

El otorgamiento de la citada escritura no tuvo lugar el pasado 15 de junio de 2009, y se pospuso por 6 meses, tal y como contractualmente estaba estipulado, a instancias del Grupo. Por esta razón, no existe impacto alguno en los resultados del primer semestre. Sin embargo, si no se escriturara o prorrogara la fecha de escrituración por acuerdo de las partes, el impacto negativo en los resultados del segundo semestre del 2009 sería de 2.283 miles de euros (*Ver epígrafe 5.1.c del presente requerimiento*).

12. La nota 32 de la memoria consolidada, referente a “Pasivos contingentes y activos contingentes” determina que dentro de la partida de “Existencias” figura un solar valorado en 3,4 millones de euros, habiendo interpuesto Inbesós una Demanda Civil de nulidad de la escritura de compraventa, o bien subsidiariamente de resolución de la misma, ante el Juzgado de Primera Instancia nº2 de Marbella, en reclamación del referido importe y los perjuicios causados, habiéndose emitido sentencia con fecha 14 de enero de 2009 desestimando la solicitud del Grupo y condenándolo al pago de las costas del procedimiento, si bien es intención de Inbesós interponer un recurso de apelación contra la citada sentencia.

12.1. A este respecto, deberá indicarse expresamente a cuánto ascienden las costas del procedimiento y si se ha registrado una provisión por el pago de las mismas a 31 de diciembre de 2008 o con posterioridad a esa fecha.

Las costas del citado procedimiento ascienden a 245 miles de euros, no habiendo sido registradas a cierre del ejercicio 2008 ya que a esa fecha existían según los asesores legales de la compañía en el proceso, motivaciones jurídicas para obtener una respuesta positiva. Sin embargo, a fecha de contestación del presente requerimiento, y tomando en cuenta la opinión de nuestros asesores legales una vez obtenida la sentencia en primera instancia, se ha procedido a realizar en 2009, la correspondiente provisión por el posible pago de las mismas.

13. La nota 34 de la memoria consolidada, referente a la “Adquisición inversa” acontecida en 2008, pone de manifiesto que, a los efectos de la ampliación de capital por aportación no dineraria, el experto independiente, PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. (PwC), designado por el Registro Mercantil de Barcelona, valoró, el Grupo Nyesa y el Grupo Inbesós en 663 y 26,9 millones de euros, respectivamente.

Posteriormente, la Dirección del Grupo estimó unos valores razonables de Grupo Nyesa y Grupo Inbesós a la fecha de la toma de control – 1 de agosto de 2008 – de 338,3 y 7,2 millones de euros, respectivamente.

¹ PwC emitió el informe con fecha 25 de abril de 2008, referido a la valoración de ambas compañías al 31 de diciembre de 2007.

Tomando estos últimos valores, la Dirección calculó el coste de la combinación de negocios, (13,5 millones de euros), el valor de la participación de la adquirente en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirida (6,9 millones de euros) y el Fondo de Comercio asociado a la combinación de negocios (6,5 millones de euros), calculado como el exceso del primero sobre el segundo, y que al cierre del ejercicio 2008 ha sido deteriorado.

A continuación, la nota 34 facilita una tabla que desglosa las plusvalías y minusvalías provenientes de la adquirida contable (esto es, el Grupo Inbesós) que han sido registradas contra “Reservas” e “Intereses Minoritarios”, cuyo importe neto asciende a 22,9 millones de euros. La Sociedad indica que no se ha registrado efecto impositivo alguno.

Finaliza la nota poniendo de manifiesto que, de conformidad con la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”, el capital social de la sociedad resultante tras la combinación de negocios, será el capital social de la dominante legal (esto es, Inbesós, S.A.), por lo que se ha procedido a cargar contra “Reservas” el importe suficiente para alcanzar dicho capital social, que asciende a 180,3 millones de euros.

En relación al efecto impositivo de las plusvalías provenientes de la adquirida contable no registrado, cabe destacar que el párrafo 19 de la NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”, cita expresamente que “en una combinación de negocios, surgirá una diferencia temporaria imponible, que dará lugar a un pasivo por impuestos diferidos, en el caso de que el importe en libros de un determinado activo se incremente hasta su valor razonable tras la combinación, pero la base fiscal del activo sea el coste del propietario anterior. El pasivo por impuestos diferidos resultante afectará a la plusvalía comprada.”, por lo que la Compañía debió haber registrado el correspondiente pasivo por impuestos diferidos.

En caso de que el registro de la combinación de negocios se haya realizado con carácter definitivo (véase lo dispuesto al respecto por los párrafos 61-65 de la NIIF 3 “Combinaciones de negocios”), los impuestos diferidos habrán afectado al cálculo del fondo de comercio final resultante de la combinación, por lo que no afectan directamente al patrimonio. En consecuencia, su modificación posterior, se registrará por el principio general de afectación a resultados previsto por el párrafo 58 de la NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”.

Así pues, teniendo en cuenta la importancia del registro de la combinación de negocios en los estados financieros del Grupo Inbesós correspondientes al ejercicio 2008 y atendiendo a la materialidad de las cifras asociadas a la misma, así como a lo prescrito por el párrafo 66 de la NIIF 3: “La entidad adquirente revelará la información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la naturaleza y efectos financieros de las combinaciones de negocios que haya efectuado durante el periodo (...)”, deberá suministrarse la siguiente información al respecto:

13.1. Facilítense un Balance y una Cuenta de Resultados Proforma consolidados a 31 de diciembre de 2008, que reflejen el efecto del haber registrado el correspondiente pasivo por impuestos diferidos en la contabilización inicial de la combinación de negocios, teniendo en cuenta que dicho registro afecta al cálculo y deterioro posterior del fondo de comercio, y

² Como el valor razonable en la fecha de intercambio de los instrumentos de patrimonio que la adquirente contable habría tenido que emitir para proporcionar a los propietarios de la controladora legal, el mismo porcentaje de participación en la propiedad de la entidad combinada que han obtenido como consecuencia de la adquisición inversa.

³ Como por ejemplo, como consecuencia del deterioro de los activos adquiridos en la combinación de negocios cuyas plusvalías dieron lugar al registro del pasivo por impuestos diferidos.

tomando en consideración las modificaciones posteriores que haya podido experimentar el citado pasivo hasta el cierre del ejercicio, con la consecuente afectación a la Cuenta de Resultados.

En relación con los pasivos por impuestos diferidos, indicar que si se tuvieron en cuenta en el cálculo de la combinación de negocios, aunque no procedió a registrarse el "Pasivo por impuesto diferido" puesto que se compensó con los créditos fiscales existentes no registrados ("Activos por impuestos diferidos") de las sociedades adquiridas a fecha de la toma de control, de acuerdo con lo que se indica en el párrafo 44 de la NIIF número 3.

En el *Anexo I al presente requerimiento* se muestra el Balance Proforma consolidado a 31 de diciembre de 2008, teniendo en cuenta la contabilización tanto del "Activo por impuesto diferido" como el "Pasivo por impuesto diferido" correspondiente, sino no hubiera tenido lugar la citada compensación.

En 2009 se procederá al registro contable, tanto del pasivo como del activo por impuestos diferidos con efectos contables 2008, en aplicación de lo dispuesto por la NIC 8.

Es importante resaltar, que el único efecto en el Balance del Grupo sería, el registro de un incremento tanto en el activo como en el pasivo por el mismo importe, no existiendo ninguna variación en el patrimonio del Grupo consolidado.

13.2. Conciliación numérica, acompañada de la oportuna explicación, entre el valor razonable del Grupo Inbesòs estimado por la Dirección a la fecha de la toma de control (7,2 millones de euros) y los valores contenidos en la tabla que desglosa las plusvalías y minusvalías provenientes de este Grupo, cuyo importe neto asciende a 22,9 millones de euros.

De acuerdo a lo que se indica en la Nota 34 de la Memoria Consolidada del Grupo, las plusvalías y minusvalías registradas en la fecha de toma de control (1 de agosto de 2008), consecuencia de la combinación de negocios inversa son como se detalla a continuación:

	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

(*) Este fondo de comercio se originó por la diferencia entre el valor razonable y el valor en libros de la sociedad participada La Marina Port Vell, S.A., que ha sido integrada en el perímetro de consolidación por puesta en equivalencia dado que se trata de una empresa asociada.

La conciliación entre los valores de las plusvalías y minusvalías a 1 de agosto de 2008 y el valor razonable del antiguo Grupo Inbesòs es como sigue:

	Euros

(=) Plusvalías y Minusvalías de los activos y pasivos a 01/08/08	22.968.644
(+) Patrimonio Neto antiguo Grupo Inbesòs a 01/08/08	(13.567.658)
(-) Plusvalías y Minusvalías de los activos y pasivos a 01/08/08 imputables a Socios Externos	(2.193.261)
(=) Valor razonable antiguo Grupo Inbesòs a 01/08/08	7.207.725

Por consiguiente, el “Patrimonio Neto” a fecha de toma de control por parte de Nyesa del Grupo Inbesòs (adquirida económica) era negativo de 13,6 millones de euros.

13.3. Descripción de las principales hipótesis y métodos de valoración empleados por la Dirección del Grupo para obtener el valor razonable de Nyesa e Inbesòs a la fecha de la toma de control.

La Dirección ha utilizado el método del Valor Patrimonial Neto después de Impuestos (NNAV). Este método es aceptado de forma general por los expertos en valoración de compañías inmobiliarias, tanto desde un punto de vista teórico como práctico, ya que incorpora de una forma más eficaz la valoración de la principal fuente de valor de este tipo de empresas, los activos inmobiliarios que las mismas poseen dentro de sus carteras de inmuebles formando sus patrimonios, y que a su vez generan los ingresos que redundan en el resultado final de cada compañía.

En este sentido, para el cálculo del valor de los fondos propios ajustados a 1 de agosto de 2008 del Grupo Nyesa y del Grupo Inbesòs se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- El valor contable de los fondos propios de cada uno de los sub-consolidados de sociedades (entiéndase por sub-consolidados los consolidados del Grupo Nyesa y los del Grupo Inbesòs como si la operación de combinación de negocios no se hubiera producido) según sus balances a 1 de agosto de 2008.
- Las posibles plusvalías o minusvalías latentes existentes en las diferentes partidas de activo de inmovilizado y existencias, como diferencia entre los valores contables registrados en cada uno de los subgrupos consolidados a 1 de agosto de 2008 y los valores reflejados en la valoración realizada por el experto independiente SAVILLS, S.A. a 31 de diciembre de 2008 (puesto que a 1 de agosto no existía ninguna valoración de experto independiente se ha tomado la valoración más próxima en el tiempo).
- Las plusvalías existentes son netas de impuestos (30% de tipo impositivo por lo general) y de acuerdo con estructura fiscal de cada uno de los subgrupos, teniendo en cuenta en su caso las Bases Imponibles Negativas de ejercicios anteriores.

Consecuencia de estos cálculos, se han obtenido los anteriormente citados importes de valoración a 1 de agosto de 2008, siendo el de Grupo Nyesa de 338,3 millones de euros y el de Grupo Inbesòs de 7,2 millones de euros.

13.4. Desglose de los importes y naturaleza de todos y cada uno de los apuntes contables registrados contra “Reservas” e “Intereses Minoritarios”, con motivo del registro de la combinación de negocios.

Ver Anexo II al presente requerimiento.

13.5. Importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos, pasivos y pasivos contingentes de la entidad adquirida, así como los importes en libros de cada una de las anteriores clases inmediatamente antes de la combinación (letra f párrafo 67 NIIF 3).

Ver Anexo III al presente requerimiento.

13.6. Determinación de los ingresos ordinarios y el resultado de la entidad resultante de la combinación de negocios como si la fecha de adquisición hubiera sido el comienzo del periodo (párrafo 70 NIIF 3).

Los “*Ingresos ordinarios*” y el “*Resultado de Ejercicio 2008*” del Grupo resultantes de la combinación de negocios si la fecha de adquisición hubiera sido el comienzo del ejercicio 2008 (1 de enero de 2008) serían los siguientes:

Ingresos Ordinarios (Importe Neto Cifra Negocios + Otros Ingresos): 189.372.676 euros

Resultado del Ejercicio 2008 (Pérdidas): (58.461.421) euros

14. En la memoria individual, la nota 8.5 relativa a “Fondos Propios” pone de manifiesto que Inbesòs amplía capital por importe de 173.271.420 euros, con una prima de emisión de 489.728.580 euros, mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital de Nyesa Gestión S.L. y algunas participaciones de Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. y de Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L.

Por su parte, el epígrafe de “Participaciones en empresas del grupo” contenido en la nota 8.3. “Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas” experimenta un alta de 663 millones de euros, correspondiente a las aportaciones descritas en el párrafo anterior. Este importe equivale al valor razonable de las compañías aportadas en la ampliación de capital determinado por el experto independiente PricewaterhouseCoopers Auditores S.L., en su informe referido al 31 de diciembre de 2007.

Esta misma nota refleja un deterioro posterior de 340,9 millones de euros en la participación de Nyesa Gestión, S.L. cuyo coste a 31 de diciembre de 2008 asciende a 661,4 millones de euros, siendo el valor neto de la participación a dicha fecha de 320,5 millones de euros. El citado deterioro ha sido registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

14.1. Justifíquense las razones por las cuáles se ha tomado en el registro contable de la ampliación de capital la valoración de las compañías adquiridas al 31 de diciembre de 2007, en lugar de la valoración a la fecha de la toma de control, esto es el 1 de agosto de 2008.

Considerando que el Proyecto de Ampliación de Capital fue aprobado por el Consejo de Administración de Inbesòs, S.A. el 24 de diciembre de 2007, tomándose como valores de referencia para el 31 de diciembre de 2007 para lo cual el Registro Mercantil designó al experto independiente que emitió su informe en base al cual la Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 30 de mayo de 2007 adoptó el acuerdo tomando como referencia dichos valores, la Sociedad ha optado por mantener estos valores con objeto de reflejar de forma fiel dicho acuerdo.

⁴ 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 (véase nota 8.3. de la memoria individual).

La Dirección del Grupo, estimó que las variaciones de valor existentes debían reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, ya que era la depreciación experimentada entre el coste de la cartera aprobado por la Junta y el valor razonable de la misma al cierre del ejercicio. De esta manera, entendían, se mostraba de una forma más clara la evolución de la anteriormente citada operación. Es importante destacar que, patrimonialmente, y tal y como podemos observar a continuación en el *punto 14.2 del presente requerimiento*, no existe ninguna diferencia entre la contabilización de la operación de la forma en que lo ha realizado la compañía y la forma que se expone en el *punto 14.2*.

14.2. Facilítese un Balance y Cuenta de Resultados Pro-forma individuales al 31 de diciembre de 2008, como si la operación de ampliación de capital se hubiera realizado tomando como referencia las valoraciones de las compañías adquiridas en la fecha de la toma de control.

Ver Anexo IV al presente requerimiento.

15. En la memoria individual, la nota 8 relativa a "Instrumentos financieros", incluye un detalle de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, cuyo coste, que a 31 de diciembre de 2008 asciende a 727,5 millones de euros, se encuentra deteriorado por importe de 355,8 millones de euros.

Por su parte, el Anexo I "Sociedades Dependientes" facilita un detalle de los patrimonios netos de las sociedades participadas por Inbesós, S.A. a 31 de diciembre de 2008, algunos de los cuáles presentan cuantías negativas.

Adicionalmente, la nota 11 "Provisiones y contingencias" pone de manifiesto que en 2008 se ha revertido contra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias un importe de 6,7 millones de euros correspondiente a la retrocesión de provisiones dotadas en ejercicios anteriores por los fondos propios negativos de las sociedades del Grupo⁶, no existiendo ninguna dotación por este concepto en 2008.

Cabe destacar que el párrafo 2.5 de la Norma de Registro y Valoración 9ª del NPGC relativa a Instrumentos Financieros.- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, determina la forma de cálculo de las correcciones valorativas por deterioro, que vendrá determinada por la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable.

Tomando en consideración lo prescrito por el NPGC, facilítese la siguiente información:

15.1. Explicación y justificación detallada del cálculo realizado por la Sociedad para obtener valor recuperable de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas que soporta el registro del deterioro existente a 31 de diciembre de 2008.

El método utilizado para el cálculo del valor recuperable de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas ha sido considerar el patrimonio neto individual o consolidado según corresponda, a cierre del ejercicio de cada una de ellas, corregido por las plusvalías tácitas netas de

⁵ Como es el caso de Constructora Inbesós, S.L., Nyesa Servicios Generales S.L.U., Nyesa Viviendas Zaragoza, S.L.U., Nyesa Proyectos Urbanos S.L, Nyesa Costa, S.L.U., Nyesa Gestio Inmobiliaria S.L. y Nyesa Explotaciones Hoteleras S.L.U, todas ellas participadas al 100% por Inbesós, S.A

⁶ Las compañías que incurrían en fondos propios negativos en 2007 eran Nalcar 2000, S.L. e Inbesós Ocio, S.L., ambas declaradas en concurso de acreedores en diciembre de 2008 y Constructora Inbesós, S.L., que a 31 de diciembre de 2008 continúa incurriendo en fondos propios negativos por importe de 2,8 millones de euros.

impuestos. Estas plusvalías netas de impuestos se han obtenido como diferencia entre las valoraciones de los activos realizadas a cierre del ejercicio por parte del experto independiente SAVILLS y los valores netos contables de los activos valorados, descontando a dicha diferencia el efecto impositivo (30%), teniendo también en consideración la existencia de posibles bases imponibles negativas de cada sociedad, en su caso.

15.2. Adicionalmente, en caso de que dicho cálculo se haya basado en:

- el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, deberá describirse: (i) la forma de determinación de los flujos de efectivo futuros teniendo en cuenta los resultados obtenidos recientemente por dichas participadas; (ii) el período de proyección; y (iii) el tipo de descuento utilizado, o si se ha basado en:
- el patrimonio neto de la participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración⁷, deberán describirse adecuadamente las plusvalías asignadas a elementos identificables en el balance de cada participada que justifiquen no haber registrado un deterioro adicional.

En el *Anexo V al presente requerimiento* detallamos para cada una de las sociedades las plusvalías existentes a cierre del ejercicio 2008, por grupos de elementos identificables.

15.3. Razones que justifican el registro de la reversión de la provisión contra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias por importe de 6,7 millones de euros.

Las razones que justifican la reversión del registro de la provisión de 6,7 millones de euros contra la cuenta de Pérdidas y Ganancias son las siguientes:

- a) Se han revertido en el ejercicio 2008, un total de 4.471 miles de euros, que corresponden a la provisión por responsabilidades registradas en ejercicios anteriores que fueron ocasionadas por las pérdidas obtenidas en las diversas sociedades que participan del negocio del golf, y que durante el ejercicio 2008 fueron declaradas en concurso de acreedores, una vez había sido ya deteriorada la cartera de inversión. La Dirección del Grupo estima que no se va a tener que hacer frente a pasivos por parte del Grupo, salvo las responsabilidades que pudieran derivarse como consecuencia de los avales prestados a las entidades bancarias respecto de las sociedades, cuyo concurso de acreedores ha sido declarado. En este sentido indicar, que las posibles contingencias por los fianzamientos ante entidades financieras, fueron oportunamente registrados contra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2008.
- b) La provisión por responsabilidades por importe de 1.976 miles de euros, respecto de las pérdidas de ejercicios anteriores provenientes de Constructora Inbesòs, S.A. y una vez deteriorada tanto la cartera de inversión como cualquier crédito a favor de Inbesòs, S.A. (que ya ha sido convenientemente deteriorado en el ejercicio 2008), ha sido revertida puesto que se estima no surgirán responsabilidades derivadas de la misma, dado que dicha sociedad permanece inactiva, cuestionándose además el futuro de la misma (*Ver Anexo VI al presente requerimiento*).

⁷ A este respecto, deberá tomarse en consideración que gran parte de las pérdidas de las compañías participadas procede, en gran medida, del registro del deterioro de valor de sus activos inmuebles.

- c) Se registró a finales de 2008, la reversión de una provisión para posibles contingencias por importe de 260 miles de euros, por estimar la Dirección que tal contingencia sería muy remota.

15.4. Respecto a las sociedades del grupo cuyas pérdidas convierten sus fondos propios en negativos, acciones previstas o adoptadas y calendario de implantación para restablecer su equilibrio patrimonial.

Respecto a las sociedades del grupo cuyas pérdidas convierten sus fondos propios en negativos, indicar que ya fueron previstas y adoptadas medidas con respecto al restablecimiento del equilibrio patrimonial de las mismas, a través de las siguientes actuaciones (*Ver Anexo VI al presente requerimiento*):

- a) Concesión por parte de su respectiva matriz de préstamos participativos hasta en su caso el importe necesario para el restablecimiento de la situación patrimonial individual.
- b) Ampliaciones de capital
- c) Acogimiento temporal a la Disposición Adicional Única del Real Decreto 10/2008 de 12 de diciembre,

16. Por último, el informe de gestión intermedio contenido en el Capítulo VI del informe financiero correspondiente al primer semestre de 2009, recibido con fecha 31 de agosto de 2008 y número de registro de entrada 2009112519, pone de manifiesto que el proceso de renegociación de la deuda, iniciado en el segundo semestre de 2008 aún no ha finalizado, si bien se prevé que ello ocurra antes del cierre de 2009. Adicionalmente se indica que, como consecuencia de dicho proceso de reestructuración, la Sociedad ha reducido su deuda en aproximadamente 210 millones de euros, mediante la realización de activos a entidades financieras.

Este mismo informe determina que el Grupo ha obtenido una facturación consolidada durante el primer semestre de 2009 de aproximadamente 58 millones de euros, de los cuales 9,1 millones provienen de su negocio patrimonialista y el resto del negocio inmobiliario consecuencia de la entrega de promociones terminadas durante el ejercicio y de la desinversión de activos (terrenos y solares) no estratégicos.

En relación a lo anteriormente descrito, deberá facilitarse la siguiente información:

16.1. Estado en que se encuentran las negociaciones referentes a la reestructuración de la deuda a la fecha de contestación al presente requerimiento y fecha estimada de finalización del citado proceso.

A fecha de contestación del presente requerimiento, y tal y como informamos en el Informe financiero correspondiente al primer semestre, el proceso de renegociación de la deuda con entidades financieras acreedoras no ha finalizado, si bien, sigue avanzando. El proceso de reestructuración de la deuda comenzó a principios de cuarto trimestre del 2008, siendo unas 35 entidades las involucradas en el mismo por un monto aproximado de 650 millones de euros. Consecuencia de dicho proceso de re-estructuración financiera, el Grupo ha reducido su deuda neta en aproximadamente unos 214 millones de euros, mediante compras de activos por parte de entidades financieras. La mayoría de las citadas 35 entidades, han suscrito acuerdos de refinanciación de los préstamos, fijando su vencimiento no antes de diciembre del año 2013. Actualmente, existen únicamente cuatro entidades que no han refinanciado la deuda, estando ce-

rradas favorablemente las negociaciones con una de ellas, y con el resto se las negociaciones se encuentran avanzadas. Es difícil aventurarse a fijar una fecha de cierre concreta, aunque la Dirección del Grupo se plantea como objetivo, poder concluir la reestructuración de la totalidad de la deuda antes del cierre del ejercicio 2009.

- 16.2. Si como consecuencia de la citada renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, debiendo informar, en su caso, sobre el impacto estimado en resultados que supondría la citada renegociación.**

Los párrafos 40-42 de la NIC 39 “*Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración*” recogen la contabilización de la cancelación de pasivos financieros y su reconocimiento en la cuenta resultados ante modificaciones sustanciales de las condiciones de dichos pasivos financieros. El impacto en la cuenta de resultados del Grupo por la modificación de las condiciones no ha sido significativo, en cualquier caso inferior a unos 400 miles de euros.

- 16.3. Importe de la cifra de negocio que a 30 de junio de 2009 proviene de la realización de activos a entidades financieras, con objeto de reducir la deuda mantenida con las mismas.**

El importe de la cifra de negocios correspondiente a la venta de activos a entidades financieras o sociedades vinculadas a éstas durante el primer semestre del 2009 asciende a 51.951 miles de euros, de los que 46.451 miles de euros corresponden a la venta de productos terminados y solares y 5,5 millones se corresponden con la venta de un terreno de carácter patrimonialista.

- 17. Adicional mente, en relación con la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio 2009, se les recuerda lo siguiente:**

- 17.1. La nota 29 de la memoria consolidada “Operaciones con partes vinculadas” no desglosa la naturaleza de la relación con cada parte vinculada, tal y como prescribe el párrafo 17 de la NIC 24 “Información a revelar sobre partes relacionadas”.**

Se tendrá en consideración en la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio 2009.

- 17.2. Las notas 13 y 2.3 k) de la memoria consolidada, referentes a “Deudas con entidades de crédito” y a la “Clasificación entre corriente y no corriente”, respectivamente, ponen de manifiesto que la Sociedad utiliza un criterio distinto para clasificar los activos y pasivos afectos a su actividad.**

En este sentido la nota 2.3 k) determina que “las existencias de la actividad de promoción inmobiliaria se registran en cualquier caso como corrientes aún cuando su plazo de realización sea superior a doce meses dado que se trata del ciclo habitual de la actividad del Grupo”, mientras que “en el caso de que 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 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.”

La nota 13 añade que “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

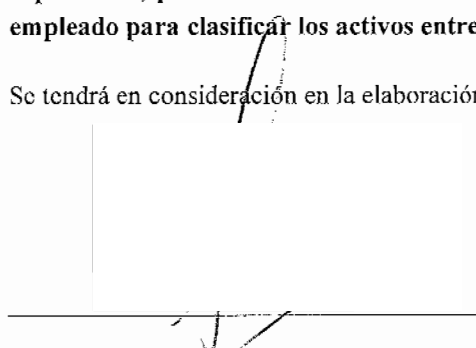
importes que correspondan a la financiación de obra en curso cuya entrega está prevista realizarse en los próximos 12 meses siguientes al cierre de ejercicio.”

Esta misma nota desglosa la existencia de “Préstamos hipotecarios vinculados al negocio inmobiliario l/p”⁸, clasificados como “Pasivos no corrientes” por importe de 133,8 millones de euros.

A este respecto cabe destacar que el párrafo 60 de la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, determina que un pasivo se clasificará como corriente cuando “se espere liquidar en el ciclo normal de operación de la Entidad”, incluso cuando su vencimiento se vaya a producir más allá de los doce meses posteriores a la fecha de balance. Asimismo, el párrafo 61 de la misma norma señala que “el mismo ciclo normal de explotación se aplicará a la clasificación de los activos y pasivos de la entidad”.

En virtud de la normativa contable anteriormente descrita, la Entidad deberá clasificar en su balance como pasivos corrientes aquellos que se espera liquidar en el ciclo normal de explotación, para lo cual se deberá tomar como referencia el mismo ciclo de explotación empleado para clasificar los activos entre corrientes y no corrientes.

Se tendrá en consideración en la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio 2009.



Luis Miguel Iserte Belmonte

Secretario del Consejo de Administración

Inbesòs, S.A.

⁸ Distintos de los “Préstamos hipotecarios vinculados al patrimonio”, que figuran registrados bajo otro epígrafe de balance, y que ascienden a 72,5 millones de euros.

ANEXO I

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO DE INVERSIÓN Y SOCIEDADES DEPENDIENTES PROFORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
(Expresados en euros)

ACTIVO		31/12/2008	PASIVO Y PATRIMONIO NETO		31/12/2008
I.	Immovilizado material	81.348.927	Capital		182.303.420
II.	Inversiones inmobiliarias	88.911.263	Reservas		(145.940.050)
III.	Fondo de Comercio	0	Ganancias acumuladas		(30.735.874)
IV.	Otros activos intangibles	2.831.821	De ejercicios anteriores		13.579.730
V.	Activos financieros no corrientes	24.501.789	Del ejercicio		(47.916.710)
VI.	Inversiones aplicando el método de la participación	1.451.050	Otros instrumentos de patrimonio neto		0
VII.	Derivados Activos	C	Menos: Valores propios		(87.804)
VIII.	Activos por impuestos diferidos	13.326.377	Diferencias de cambio		0
IX.	Otros activos no corrientes	0	Otros ajustes por valoración		3.183.641
A)	ACTIVOS NO CORRIENTES	172.371.231	Reservas de revalorización no corrientes clasificadas como mantenidas para la venta y de act. interr.		0
			Menos: Dividendos a cuenta		0
I.	Activos biológicos	0	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE		7.833.434
II.	Existencias	462.886.528	Intereses minoritarios		3.880.017
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.952.802	TOTAL PATRIMONIO NETO		10.713.451
IV.	Otros activos financieros corrientes	53.405.907			
V.	Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	415.112	Derivados Pasivos		4.075.538
VI.	Otros activos corrientes	7.562.421	Deudas con entidades de crédito		218.005.888
VII.	Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	6.866.013	Otros pasivos financieros		5.848.052
VIII.	Subtotal activos corrientes	525.951.783	Pasivos por impuestos diferidos		14.468.012
IX.	Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	5.935.579	Provisiones		10.463.333
B)	ACTIVOS CORRIENTES	531.917.352	Otros pasivos no corrientes		3.038.418
			PASIVOS NO CORRIENTES		285.899.274
I.	Derivados Pasivos		Derivados Pasivos		452.019
II.	Emission de obligaciones y otros valores negociables		Emission de obligaciones y otros valores negociables		0
III.	Deudas con entidades de crédito		Deudas con entidades de crédito		338.241.770
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		57.832.327
V.	Otros pasivos financieros		Otros pasivos financieros		6.759.629
VII.	Provisiones		Provisiones		1.885.957
VIII.	Otros pasivos corrientes		Otros pasivos corrientes		28.142.087
IX.	Subtotal pasivos corrientes		Subtotal pasivos corrientes		424.812.080
F)	Pasivos de transacción asociada con activos no corr. Clasif. como mantenidos para la venta y de act. interr.		Pasivos de transacción asociada con activos no corr. Clasif. como mantenidos para la venta y de act. interr.		3.953.777
			PASIVOS CORRIENTES		437.875.868
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C+D+E+F)		704.288.593

TOTAL ACTIVO (A+B)

704.288.693

ANEXO II

DESCGLOSE Y NATURALEZA DE LOS APUNTES CONTABLES REGISTRADOS CONTRA "CAPITAL", "RESERVAS" E "INTERESES MINORITARIOS" CON MOTIVO DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

(Expresados en euros)

	CAPITAL SOCIAL	PRIMA DE EMISIÓN Y RESERVAS	INTERESES MINORITARIOS
Saldo a 1 de enero de 2008 ajustado	19.106.680	4.662.057	493.440
I. Total Ingresos / (Gastos) reconocidos	0	0	0
II. Operaciones con socios y propietarios	161.196.740	(154.164.740)	3.080.017
Ampliación teórica de capital en Nyesa Gestión, S.L.	775.420	12.699.593	0
Eliminación inversión fondos propios teórica por coste combinación	(775.420)	(6.151.197)	0
Puesta a valor razonable de los activos y pasivos de G. Inbesos Soc. Dominante	0	20.775.383	0
Puesta a valor razonable de los activos y pasivos de G. Inbesos Minoritarios	0	0	2.193.261
Reclasificación para ajustar la cifra de Capital al realmente escriturado	161.196.740	(161.196.740)	0
Reclasificación Ganancias Acumuladas Ejerc. Ant. a Reservas G. Inbesos	0	(25.448.271)	0
Resto Prima Emisión y Reservas ejerc. Ant. G. Inbesos	0	5.156.492	0
Intereses Minoritarios existentes G. Inbesos previo a la combinación de negocios	0	0	1.206.864
Intereses Minoritarios generados hasta el cierre del ejercicio 2008	0	0	(320.108)
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	4.462.633	(493.440)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	180.303.420	(145.040.050)	3.080.017

ANEXO III

DESGLOSE DE LOS IMPORTES RECONOCIDOS EN LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS ASÍ COMO LOS IMPORTES EN LIBROS INMEDIATAMENTE ANTES DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

(expresado en euros)

	VALOR LIBROS 31/07/2008	ASIGNACIÓN A	VALOR RAZONABLE 1/08/2008
ACTIVO			
Inmovilizado material	11.427.865	5.815.633	17.243.497
Fondo de Comercio	0	2.129.445	2.129.445
Existencias	119.003.044	24.213.274	143.216.318
Resto de Activo	43.430.082	0	43.430.082
TOTAL ACTIVO	173.860.992	32.158.351	206.019.343
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
Patrimonio Neto atribuido a tenedores de instrum.	(13.567.658)	20.775.383	7.207.725
Intereses Minoritarios	1.206.864	2.193.261	3.400.125
Provisiones corrientes	1.510.000	9.189.707	10.699.707
Resto de Pasivo	184.711.786	0	184.711.786
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	173.860.992	32.158.351	206.019.343

ANEXO IV
INBESÓS S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN PRO-FORMA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
(Expresados en miles de euros)

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	379.651	PATRIMONIO NETO	303.224
Inmovilizado intangible	0	Fondos propios	303.224
Aplicaciones informáticas	0	Capital	180.303
Inmovilizado material	2	Capital escrutado	180.303
Terrenos y construcciones	0	Prima de emisión	171.021
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2	Reservas	23.080
Inversiones inmobiliarias	3.348	Legal y estatutarias	4.908
Terrenos	1.135	Otras Reservas	18.171
Construcciones	2.213	Resultados de ejercicios anteriores	(25.867)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	375.896	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(25.867)
Instrumentos de patrimonio	371.612	Resultado del ejercicio	(45.313)
Créditos a empresas	4.284	PASIVO NO CORRIENTE	15.444
Inversiones financieras a largo plazo	404	Provisiones a largo plazo	8.765
Instrumentos de patrimonio	20	Otras provisiones	8.765
Créditos a terceros	121	Deudas a largo plazo	5.119
Otros activos financieros	264	Deudas con entidades de crédito	1.640
ACTIVO CORRIENTE	1.382	Derivados	3.234
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	512	Otros pasivos financieros	245
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	12	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.559
Clientes empresas del grupo y asociadas	359	PASIVO CORRIENTE	62.564
Deudores varios	82	Provisiones a corto plazo	1.884
Personal	4	Deudas a corto plazo	42.582
Activos por impuesto corriente	8	Deudas con entidades de crédito	41.208
Otros créditos con las Administraciones Públicas	47	Otros pasivos financieros	1.374
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	626	Deudas empresas grupo y asociadas corto plazo	15.099
Créditos a empresas	626	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.798
Inversiones financieras a corto plazo	138	Proveedores	358
Otros activos financieros	138	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	200
Periodificaciones a corto plazo	62	Acreedores varios	382
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	44	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.476
Tesorería	44	Otras deudas con las Administraciones Públicas	382
		Periodificaciones a corto plazo	2
TOTAL ACTIVO	381.033	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	381.033

ANEXO IV

INBESÓS S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PRO-FORMA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2008

(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	684
Importe neto de la cifra de negocio	684
Prestaciones de servicios	0
Otros ingresos de explotación	0
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	(4.909)
Gastos de personal	(4.545)
Sueldos, salarios y asimilados	(3.65)
Cargas sociales	(1.532)
Otros gastos de explotación	(1.332)
Servicios exteriores	(28)
Tributos	(172)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(184)
Amortización del inmovilizado	260
Excesos de provisiones	(222)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(222)
Deterioros y pérdidas	0
Resultados por enajenaciones y otros	(5.903)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	223
Ingresos financieros	0
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo y asociadas.	6
Otros ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio de terceros	0
Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas	207
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	(3.965)
Gastos financieros	(663)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(3.302)
Por deudas con terceros	(3.737)
Variación de valor razonable en instrumentos financiero	(3.737)
Cartera de negociación y otros	(31.931)
Deterioro y resulte por enajenaciones de instrumentos financieros	(38.378)
Deterioros y pérdidas	6.447
Resultados por enajenaciones y otros	(39.410)
RESULTADO FINANCIERO	(45.313)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0
Impuestos sobre beneficios	(45.313)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	(45.313)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(45.313)

ANEXO V

SOCIEDADES DEPENDIENTES (cifras en miles de euros)							
Denominación	% participación	% control	Patrimonio Neto Individual	Póliza In Bruta	Bases Imponibles Negativas	Thair	Comentario
NYESA GESTIÓN, S.L.U.	100,00%	100,00%	106.716	3.655	(18.766)	(4)	
GESTORIA INMOBILIARIA DEL BESÓS, S.A.	100,00%	100,00%	30.863	25.907	(26.858)	(4)	Bases imponibles globales Grupo Fiscal al que pertenece.
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	100,00%	100,00%	2.470	0	(26.858)	(4)	Bases imponibles globales Grupo Fiscal al que pertenece.
RAURICH CONDAL, S.L.	60,00%	60,00%	2.217	5.463	(1.236)	(4) y (5)	
RESIDENCIAL VILALBA C.C.F.F., S.L.	100,00%	100,00%	3.280	0	(26.858)	(4)	Bases imponibles globales Grupo Fiscal al que pertenece.
CONSTRUCTORA INBESÓS, S.L.	100,00%	100,00%	(2.777)	0	(26.858)	(4)	Bases imponibles globales Grupo Fiscal al que pertenece.
EDUTAMENT SANT ADRIA DEL BESÓS, S.A.	100,00%	100,00%	330	0	(26.858)	(4)	Bases imponibles globales Grupo Fiscal al que pertenece.
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	100,00%	100,00%	(21.964)	17.657	(31.563)	(2)	
NYESA VIVENCIAS ZARAGOZA S.L.U.	100,00%	100,00%	(41.154)	77.659	(46.103)	(3)	
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	100,00%	100,00%	(4.276)	123.658	(2.467)	(3)	
NYESA COSTA S.L.U.	100,00%	100,00%	(9.175)	36.088	(6.162)	(3)	
NYESA GESTO INMOBILIARIA S.L.	100,00%	100,00%	(2.589)	7.033	(2.203)	(3)	
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	100,00%	100,00%	927	0	0	(3)	
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	100,00%	100,00%	(4.078)	710	(3.475)	(2)	

(1) Participada a través de Nyesa Servicios Generales, S.L.

(2) Participada a través de Nyesa Gestión, 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.

ANEXO V

SOCIEDADES MULTIGRUPO (cifras en miles de euros)							Comentario
Denominación	% de particip.	% de control	Participación Neto Individual	Plusvalía Bruta	Bases Imponibles Negativas	T.E.	
NYESA INFANTES S.L.	50,00%	50,00%	1	0	(1)	(1)	
HOSFES NYESA NAVARRA S.L.	50,00%	50,00%	031	1.700	(10)	(1)	
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	50,00%	50,00%	(1.316)	3.277	(241)	(1)	
NYESA GENERICA S.L.	50,00%	50,00%	(804)	0	(1.252)	(1)	
NYESA COSTARRICA S.L.	50,00%	50,00%	(1.711)	120.020	€	(2)	
SANTIPOCE DEL ESTE S.L.	50,00%	50,00%	3	0	0	(2)	
GRUPO NYESA 21 S.L.	50,00%	50,00%	7.181	60	(21)	(1)	
VILABECANALLS PARK CENTRO INDUSTRIAL LOGISTICO Y COMERCIAL S.A.	47,20%	50,00%	12.664	10.799	(1.032)	(1)	Operación adquisición contra contabilización NIIF 3
JARDI RESIDENCIAL LA GARRIGA S.L.	40,00%	50,00%	(252)	8.483	(403)	(1)	Operación adquisición contra contabilización NIIF 3
MULTISADO-CONSTRUCIONES E URBANIZACIONES S.A.	37,48%	37,48%	(19)	1.650	(27)	(1)	
INBESOL SUR S.A.	55,00%	55,00%	68	0	(1)	(4)	
INBESOL DOW FOUNDS S.A.	50,00%	50,00%	60	0	(201)	(4)	
INPADEX S.A.	50,00%	50,00%	3.853	€	0	(4)	
AGEBORRES ENERGETICOS S.L.	50,00%	50,00%	51	€	0	(4)	
GEONA PLUS S.L.	100,00%	100,00%	(2)	0	0	(4)	
TECHOPACK ESPAÑA S.A.	74,00%	74,00%	(1)	0	0	(4)	
NYESA EXPANSION S.L.	100,00%	100,00%	3	0	€	(1)	
NYESA GOLF S.L.	100,00%	100,00%	n.d.	n.d.	n.d.	(1)	
VILLARAS GOLF S.L.	100,00%	100,00%	en constitución	n.d.	n.d.	(1)	

- (1) Participada a través de Nyasa Servicio Clientes S.L.
- (2) Participada a través de Nyasa Gestión S.L.
- (3) Participada a través de Nyasa Gestión S.L.
- (4) Participada a través de Inbosa S.A.
- (5) Participada a través de Gestora del Bosque S.A.

ANEXO VI

SOCIEDADES DEPENDIENTES (cifras en miles de euros)

Denominación	% participación	% control	Capital Social	Primitivo Solo Individual	Primitivo Participativo otorgado	Ampliaciones de Capital	Real Decreto 1020/03 del 12 de diciembre	Tusar	Comentario
NYESA GESTION, S.L.U.	100,00%	100,00%	19.107	106.719	-	-	-	(4)	
GESTORA INMOBILIARIA DEL BESOS, S.A.	100,00%	100,00%	27.096	30.963	-	-	-	(4)	
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S. A.	100,00%	100,00%	2.659	2.470	-	-	-	(4)	
RAURICH CONDAL, S.L.	60,00%	100,00%	1.899	2.217	-	-	-	(4) y (5)	
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	100,00%	100,00%	2.700	3.280	-	-	-	(4)	
CONSTRUCTORA INBESOS, S.L.	100,00%	100,00%	300	(2.777)	-	-	-	(4)	En análisis de su situación patrimonial
EDUTAMENT SANT ADRIA DEL BESOS, S.A.	100,00%	100,00%	241	389	-	-	-	(4)	
NYESA SERVICIOS GENERALES S.L.U.	100,00%	100,00%	7.656	(21.964)	75.000	-	-	(2)	
NYESA VIVIENDAS ZARAGOZA S.L.U.	100,00%	100,00%	1.000	(41.154)	46.200	-	-	(2)	
NYESA PROYECTOS URBANOS S.L.	100,00%	100,00%	120	(4.278)	5.900	-	-	(2)	
NYESA COSTA S.L.U.	100,00%	100,00%	203	(9.176)	3.000	-	SI	(2)	
NYESA GESTO INMOBILIARIA, S.L.	100,00%	100,00%	3	(2.533)	3.000	-	-	(2)	
NYESA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS S.L.	100,00%	100,00%	3	327	-	-	-	(2)	
NYESA EXPLOTACIONES HOTELERAS S.L.U.	100,00%	100,00%	503	(4.076)	6.000	-	-	(2)	

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

ANEXO VI

SOCIEDADES MULTIRRUPO (cifras en miles de euros)									
Denominación	% de particip.	% de control	Capital Social	Participación Individual	Participación otorgada	Ampliaciones de Capital	Real Decreto 1025/96 del 12 de diciembre	TiL	Comentario
NYESA INFANTE, S.L.	50,00%	50,00%	3	1	-	-	-	(1)	
ROSEPI NYESA NAVARRA S.L.	50,00%	50,00%	985	851	-	-	-	(2)	
NYESA MELIA ZARAGOZA S.L.	50,00%	50,00%	4	(1.318)	2.485	-	-	(3)	
NYESA QUEVEDA S.L.	50,00%	50,00%	3	(894)	3.020	-	-	(3)	
NYESA COSTA RICA, S.L.	50,00%	50,00%	0	(1.711)	-	-	-	(3)	
SANTIPONSE DEL ESTE, S.L.	50,00%	50,00%	0	0	-	-	-	(3)	
GRUPO NYESA 21 S.L.	50,00%	50,00%	12	71.01	-	-	-	(3)	
VIAJOS VALLE PARK CONTROL INDUSTRIAL LOGÍSTICO Y COMERCIAL, S.A.	47,00%	50,00%	10.880	12.204	-	-	-	(3)	
JARDIN RESIDENCIAL LA GARRICA, S.L.	48,00%	50,00%	1.200	(302)	-	31	-	(3)	Acuerdo ampliación Capital Social 2005 y Labor 2209
MULTIBUILD-CONSTRUCTORES E INMOBILIARIAS, S.A.	37,46%	37,46%	50	(16)	-	-	-	(3)	
INGENIOS SUR, S.A.	65,00%	55,00%	60	58	-	-	-	(4)	
INGENIOS DONFRANCO, S.A.	50,00%	50,00%	280	62	-	-	-	(4)	
INSA, S.L.	50,00%	50,00%	3.006	3.350	-	-	-	(4)	
ABEQUELLA EN SARETICOL S.L.	50,00%	50,00%	3	31	-	-	-	(4)	
GEOMA PLUS S.L.	100,00%	100,00%	3	(2)	-	-	-	(4)	
TECHOPACK ESPAÑA S.A.	74,00%	74,00%	1	(1)	-	-	-	(4)	
NYESA EXPANSION S.L.	100,00%	100,00%	3	3	-	-	-	(7)	
NYESA OOLF S.L.	100,00%	100,00%	n.d.	n.d.	-	-	-	(8)	
VILLARMA OCLIF S.L.	100,00%	100,00%	in contribucion	in contribucion	-	-	-	(8)	

SOCIEDADES ASOCIADAS, CIFRAS EN MILES DE EUROS									
Denominación	% de particip.	% de control	Capital Social	Participación Individual (*)	Participación otorgada	Ampliaciones de Capital	Real Decreto 1025/96 del 12 de diciembre	TiL	Comentario
LA MARINA PORT VELL, S.A.	24,00%	24,00%	4.254	6.016	-	-	-		
ASTRA, S.A. *	25,00%	25,00%	3.023	3.023	-	-	-		

* Datos a 31/03/2006

- (1) Participada a través de Nyresa Servicios Generales, S.L.
- (2) Participada a través de Nyresa Genética, S.L.
- (3) Participada a través de Nyresa Gestión, S.L.
- (4) Participada a través de Inbeaon, S.A.
- (5) Participada a través de Gestión del Bosque, S.A.
- (6) Participada a través de Inbeaon Ocio, S.L.

ANEXO VI

SUBGRUPO OCIO (GOLF) EXCLUIDO POR Concurso de Acreedores (cifras en miles de euros)									
Denominación	% de particip.	% de control	Patrimonio Neto Individual	Préstamo Participativo otorgado	Acreditaciones de Capital	Real Decreto 10/2018 del 12 de diciembre	TiL	Compartido	
INSESOS OCIO S.L.	100,00%	100,00%	(6.129)	-	-	-	(4)	Concurso Acreedores	
ABOUT GOLF S.	100,00%	100,00%	16	-	-	-	(4)	Concurso Acreedores	
GESTIC GOLF CAVERILLS S.L.	38,30%	33,30%	(298)	-	-	-	(6)		
GOLF PAR 3 LA CARRIGA S.L.	47,50%	47,50%	(331)	-	-	-	(6)		
GOLF PAR 3 S.A.	66,00%	56,00%	(72)	-	-	-	(6)		
NALCA3 2002 S.L.	100,00%	100,00%	(397)	-	-	-	(4) y (6)	Concurso Acreedores	
PAR 3 BEQUES S.L.	50,00%	50,00%	(78)	-	-	-	(6)		
VILLALBA GOLF S.L.	100,00%	100,00%	1.470	-	-	-	(6)		
GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF	80,00%	80,00%	(4)	-	-	-	(6)		

- (1) Participada a través de Hysasa Servicios Generales, S.L.
- (2) Participada a través de Hysasa Genérica, S.L.
- (3) Participada a través de Hysasa Gestión, S.L.
- (4) Participada a través de Inbesos, S.A.
- (5) Participada a través de Genform de Inbesos, S.A.
- (6) Participada a través de Inbesos Ocio, S.L.