

V. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

1. Criterios contables

Estados financieros consolidados intermedios

Los criterios contables utilizados en la elaboración de los estados financieros consolidados intermedios son los contemplados en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas, hasta la fecha, por la Unión Europea, habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2007.

Estados financieros individuales intermedios

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de Noviembre. Como regla general, tal y como establece la disposición transitoria primera, la Sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de primera aplicación una cuenta de reservas.

De acuerdo con las excepciones que establece la Disposición transitoria segunda, la Sociedad ha optado por no aplicar con efectos retroactivos el criterio de capitalización de intereses.

Tal y como establece la disposición transitoria cuarta, a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y comparabilidad, la Sociedad ha realizado la conversión con fecha 1 de Enero de 2008, por lo que no se presentan cifras comparativas del ejercicio anterior.

El impacto en patrimonio más relevante ha sido debido a los siguientes cambios en criterios de valoración:

- Las valoraciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados que se utilizan como cobertura de flujos de efectivo. Las diferencias de valoración surgidas en la parte de cobertura eficaz de estos elementos se registran transitoriamente en el epígrafe de patrimonio y la parte que se determina como ineficaz se reconoce de inmediato en la cuenta de resultados. La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. El impacto negativo en patrimonio, que aparece en el epígrafe "Operaciones de cobertura" ha sido de 130 miles de euros. La parte registrada en la cuenta de resultados por los swaps liquidados ha sido de un ingresos de 115 miles de euros.
- Las deudas a pagar tanto a largo como a corto plazo, se contabilizan por su valor razonable ajustado por los costes de transacción que sean directamente atribuibles, que normalmente coincide con el importe recibido neto de costes directos de emisión, y después del reconocimiento inicial se valoran al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo, registrándose los gastos financieros y los costes de transacción, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los coste directos de emisión, en la cuenta de

pérdidas y ganancias según el criterio de devengo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen. El impacto negativo en la cuenta de resultados ha sido de 119 miles de euros.

2. Comentarios acerca de la estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

La actividad de las distintas sociedades integradas en el Grupo Inbesos, debe ser valorada de forma separada para establecer si están sujetas a estacionalidad o tienen un carácter cíclico relevante. Las principales áreas de actividad del Grupo son:

Actividad inmobiliaria

El sector inmobiliario tiene un carácter cíclico dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés, nivel de crecimiento económico, etc. pueden incidir negativamente en la demanda y por tanto en los resultados del Grupo Inbesòs.

Hasta el primer semestre del ejercicio 2007 sector inmobiliario había experimentado de forma continuada un crecimiento significativo, hecho que ha supuesto que el inicio de nuevas viviendas se situase en cifras superiores a las de la demanda de vivienda habitual. La ralentización en las ventas del sector que se ha observado desde el segundo semestre del ejercicio 2007 puede suponer que a la finalización de las obras en curso no se haya vendido el 100% de la promoción, hecho que incidiría en mayores costes y en la generación de menor liquidez.

La posible situación de sobreoferta tanto de vivienda nueva, como de segunda mano, y una desaceleración de la demanda, está suponiendo un descenso en los precios de los inmuebles y un mayor periodo de venta de las promociones.

Actividad ocio

El negocio de los campos de golf y pitch & putt tiene un ciclo de madurez que implica que los años de arranque de dicho negocio sean deficitarios. En este sentido, es necesario destinar a esta área de negocio una serie de recursos, ya sean propios o ajenos, que financien el arranque de nuevas instalaciones, hecho que en periodos de restricción del crédito y ralentización de ventas inmobiliarias puede llegar a suponer dificultades en el arranque de dicha actividad y en el mantenimiento de actividades que no han alcanzado el umbral de rentabilidad.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2008 se han aplicado de manera uniforme con respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2007, los cuales se detallaron en la memoria de las Cuentas Anuales de dicho ejercicio.

Las estimaciones y juicios contables utilizados se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados en la fecha de elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos, si bien es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos períodos, lo que se

haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en cualquier caso, se considera no tendrían un efecto significativo en los correspondientes estados financieros futuros.

4. Clasificación y comparación de la información consolidada

Balance

El balance de situación consolidado intermedio adjunto incluye las cifras correspondientes a 30 de junio de 2008 y 31 de diciembre de 2007. En los importes correspondientes a esta última fecha se han realizado, con respecto al balance presentado en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2007(última información pública presentada en relación con el 31 de diciembre de 2007) las siguientes reclasificaciones:

- De “Ganancias acumuladas” a “Reservas”, 21.951 miles de euros, y a “Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante” (-)16.807 miles de euros.
- De “Otras reservas” a “Prima de emisión” por 4.413 miles de euros.

Cuenta de resultados

La cuenta de resultados consolidada intermedia adjunta incluye las cifras correspondientes a 30 de junio de 2008 y 30 de junio de 2007. Su estructura difiere, con respecto a la cuenta de resultados presentada en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2007 en:

El epígrafe de “Otros ingresos de explotación” de la Cuenta de resultados, incluye el las ganancias por cambios en el valor razonable de activos no corrientes, entre los que se encuentran las inversiones inmobiliarias. Estos resultados aparecen como “Resultado de la Explotación”, y anteriormente, se incluían a posteriori en el “Resultado antes de impuestos de las actividades continuadas”

5. Variaciones en el perímetro de consolidación

En el periodo transcurrido desde el 1 de enero al 30 de junio de 2008 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

6. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero

Durante el primer semestre de 2008 no se han producido ninguna operación de compra o venta de inmovilizado financiero.

7. Inversiones en inmovilizado material

Durante el primer semestre del ejercicio 2008 se han realizado inversiones en inmovilizado material por importe de 659 miles de euros. La actividad inversora del período se ha centrado en el proyecto de construcción del parking subterráneo en concesión de explotación en el barrio de Hostafrancs en Barcelona.

Las amortizaciones del periodo han ascendido a 669 miles de euros, y principalmente corresponden a las instalaciones en los campos de golf, que han ascendido a 493 miles de euros.

8. Compromisos de compra de inmovilizado material

No existen compromisos de inversión en elementos de inmovilizado material a 30 de junio de 2008.

9. Cambios en provisiones por deterioro

Durante el período transcurrido del ejercicio 2008 no se han revertido las provisiones por deterioro de alguno de los proyectos inmobiliarios incluidos en existencias que se registraron en los estados financieros consolidados del ejercicio 2007 por importe de 4,8 millones de euros. A 30 de junio de 2008 no se ha realizado valoración por experto independiente de los activos del grupo.

10. Deuda financiera

El detalle de los instrumentos financieros tanto de activo como de pasivo se desglosa en el apartado 14 del capítulo IV. Información financiera seleccionada.

11. Dividendos

No se han distribuido dividendos durante el primer semestre de 2008.

12. Importe de la cifra de negocios y resultado de los segmentos

Esta información ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su capítulo IV Información financiera seleccionada, apartado 15.

13. Cambios habidos en los activos y pasivos contingentes

No se ha producido modificación sustancial en la situación de los activos y pasivos contingentes desde el cierre del ejercicio 2007.

14. Transacciones con partes vinculadas

La información agregada sobre transacciones con partes vinculadas ha sido desarrollada en el presente Informe Financiero semestral, en concreto en su capítulo IV Información financiera seleccionada, apartados 17 y 18.

15. Regulación

Las normas más significativas emitidas en el presente semestre que afectan a los sectores de actividad del Grupo, son las siguientes:

- Modificación normativa de la Comunidad autónoma de Cataluña:
En fecha 9 de enero de 2008, se publicó en el DOGC la Ley18/2007 de 28 de diciembre de 2007, del derecho a la vivienda (“dret a l'habitatge”) que deroga la antigua Ley de la vivienda. Dicha Ley tiene por objeto regular el derecho a la vivienda y sus principales aspectos son:

- 1) Regula el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia.
- 2) Define las políticas de la vivienda y los instrumentos de planificación y programación para aplicarlos.
- 3) Fija los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y medidas para garantizar el buen uso y la conservación y la rehabilitación.
- 4) Establece las medidas para asegurar la protección de los consumidores y usuarios de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario.
- 5) Define, con referencia a la materia objeto de la Ley, los derechos, deberes y los criterios que ha de ser respetados en el ejercicio de las actividades de la promoción, construcción, transacción y administración de viviendas.
- 6) Establece el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas en protección oficial, tanto privadas como públicas y regula el suministro y otras actuaciones susceptibles de protección y por último establece las medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

16. Hechos posteriores

No se ha producido ningún hecho significativo posterior al cierre de 30 de junio de 2008. En el apartado VI. Informe de gestión intermedio se expone la situación en que se encuentra el proceso de ampliación de capital en curso.