

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

COMUNICACIÓN DE INFORMACIÓN RELEVANTE

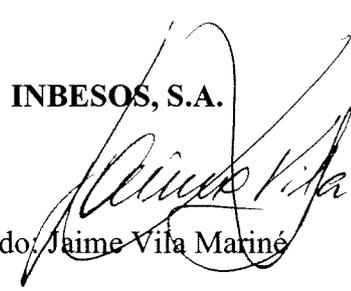
A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores se pone en conocimiento de esa Comisión Nacional, la actualización, a 1 de Octubre de 2007, de la valoración de la Cartera de Propiedades del Grupo Inbesòs realizado por la entidad "CB Richard Ellis", en la cual se ha tenido en cuenta la situación actual del sector inmobiliario y la reducción de las transacciones en España, lo que supone a criterio de dicha entidad valoradora, una cierta disminución del valor del suelo, principalmente de uso residencial y de suelo en desarrollo.

De acuerdo con dichas circunstancias, el citado informe emitido por "CB Richard Ellis" fija en la cifra de 173.737.400 euros, el valor de los activos inmobiliarios del Grupo.

Dicho nuevo valor de los activos inmobiliarios ha sido tenido en cuenta por esta compañía en la presentación de los estados financieros a 30 de septiembre de 2007, que fueron remitidos a esa Comisión Nacional el pasado mes de noviembre, lo que supuso, tal y como consta en dicha información, una corrección en negativo de 1 millón de euros en la cuenta de resultados.

Barcelona, a 18 de diciembre de 2007.

INBESOS, S.A.


Fdo. Jaime Vila Marín

1.1 Informe de Valoración

FECHA

2 de octubre de 2007

DESTINATARIO

Inbesos, S.A.

Consell de Cent, 333, 1ª planta

08007 Barcelona

A la atención de: Sra. Teresa Corrales

PROPIEDADES

Cartera de propiedades de Inbesós S.A.

DESCRIPCION DE LAS PROPIEDADES

CB Richard Ellis ha llevado a cabo la valoración de las propiedades de la cartera de Inbesós compuesta por Suelo, Patrimonio, Activos Acabados y Promociones en Curso.

INSTRUCCIONES

Inspeccionar y asesorar sobre nuestra opinión de Valor de Mercado a fecha de valoración de las propiedades mencionadas siguiendo sus instrucciones con fecha 3 de octubre de 2007.

FECHA DE VALORACION

1 de octubre de 2007

POSICION DEL VALORADOR

Externo.

EFFECTOS DE LA VALORACIÓN

A efectos de información a los accionistas de la compañía

VALOR DE MERCADO DE LAS PROPIEDADES:

173.737.400 Euros, excluido IVA
(CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL
CUATROCIENTOS EUROS)

excluido IVA.

ACTIVOS EN PATRIMONIO	8.507.400
ACTIVOS ACABADOS	39.325.000
ACTIVOS PROMOCIÓN EN CURSO	75.600.000
ACTIVOS SOLARES	50.305.000
Total	173.737.400

Para un mayor detalle consulte el Desglose de Valores al final del presente informe de valoración.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una Cartera de propiedades. No se han tenido en cuenta, por lo tanto, deducciones o valores adicionales que pudieran negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la Cartera se comercializase simultáneamente, bien en lotes, bien como una sola unidad.

Nuestra opinión de valor se fundamenta en base a nuestro **Ámbito de Trabajo y Consideraciones de Valoración** detalladas con posterioridad.

HONORARIOS DE COMPRAVENTA

A efectos de valoración se ha realizado una estimación sobre los gastos de compraventa, los cuales se han deducido del valor de cada activo, siendo por tanto una cifra neta. Los gastos de compraventa alcanzan normalmente un porcentaje del 3,57% sobre el precio de compra, e incluyen honorarios de agentes al 1,5%, honorarios legales al 0,5%, honorarios registrales al 0,03%, honorarios de registro al 0,04% e IAJD en función del tipo aplicable en cada región.

Igualmente, se ha realizado una estimación sobre el pago y la recuperación del IVA al 16%. Este último es aplicable si el comprador es una compañía registrada o similar, si no, resulta de aplicación y como gasto no recuperable el ITP en función del tipo aplicable en cada región.

CONFORMIDAD CON ESTANDARES DE VALORACION

La valoración ha sido realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña.

CONSIDERACIONES

Esta sección debe ser leída en conjunción con nuestro Informe completo, quedando sujeto a las condiciones y suposiciones en él expresadas. Queremos reseñar que se han tenido en cuenta varias estimaciones en los capítulos referidos a tenencia, situación arrendaticia, situación urbanística y estado de conservación, las cuales se adjuntan posteriormente.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

VARIACIONES SOBRE LOS ESTÁNDARES DE VALORACION

Siguiendo las instrucciones de nuestro cliente hemos valorados las propiedades que componen la cartera de activos inmobiliarios de Inbesos, S.A. Para la preparación de esta valoración hemos confiado en la información que nos ha sido facilitada por Inbesos, no pudiendo verificar todos los títulos de propiedad de los inmuebles.

A lo largo del apartado de Fuentes de Información detallamos específicamente el tratamiento de la información tenida en cuenta en la valoración de los activos.

En el segundo semestre de 2007, y fundamentalmente a partir de la crisis financiera de Agosto de 2007 originada por la "deuda subprime" en EEUU, se observa una reducción de las transacciones en España, en nuestra opinión motivada tanto por una contracción de la demanda intermedia y final, como por las dificultades para obtener financiación por parte de los operadores del mercado inmobiliario, quienes concentran sus esfuerzos en la gestión de su actual patrimonio, proyectos y bancos de suelo. Las adquisiciones son puntuales y más bien ligadas a acciones estratégicas que a nuevas asunciones de riesgo.

La oferta de suelo en venta se ha multiplicado, mientras la demanda resulta escasa, observándose importantes diferencias entre los precios ofertados y las ofertas recibidas. Ante tal circunstancia, entendemos que los valores del suelo, en general, han bajado, especialmente para uso residencial y más acentuadamente para el suelo en desarrollo.

Las propiedades en rentabilidad pueden estar sujetas a mayores niveles de rentabilidad exigida por parte de los inversores, especialmente aquellas propiedades consideradas como secundarias.

Como valoradores nos encontramos, por tanto, ante una escasez y, en ocasiones, completa ausencia de comparables. En estos casos, basamos nuestra opinión en nuestra experiencia y conocimiento del mercado, así como de los operadores y sus criterios de inversión actuales, resultando nuestra opinión de valor más estimativa que en otros momentos del mercado.

VERIFICACIÓN

Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.

Quisiéramos advertir que al haber valorado la propiedad reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.

VALORADOR

Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

INDEPENDENCIA

Los honorarios totales ingresados por CB Richard Ellis S.A. de parte de Inbesos (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluyendo los honorarios de este encargo, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

FIABILIDAD

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

PUBLICACIÓN

Sin una aprobación previa por nuestra parte sobre la forma y el contexto, el presente Informe, completo o parcial, así como referencias al mismo, no pueden ser incluidos en publicaciones, circulares u otro tipo de documentos.

Atentamente,



Enrique Carrero
Director
Valuation Advisory
En nombre de
CB Richard Ellis S.A.
T: 91 598 19 00
F: 91 556 96 90
E: enrique.carrero@cbre.com
W: www.cbre.es
Referencia: V-987



Cristina Pons
Director
Valuation Advisory
En nombre de
CB Richard Ellis S.A.
T: 93 444 77 00
F: 93 419 02 85
E: cristina.pons@cbre.com
W: www.cbrichardellis.com
Referencia: V-987