

## **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 2008.

#### 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 aplicó en el ejercicio 2008, todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de primera aplicación una cuenta de reservas.

Las deudas a pagar tanto a largo como a corto plazo, que 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.

## **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 las promociones, hecho que incidiría en mayores costes y en la generación de menor liquidez.

La 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 Patrimonial

El área patrimonial constituye en la actualidad el núcleo de la actividad de Grupo Inbesós en estos momentos, área en la que se centrarán la mayoría de las inversiones en el futuro. El proceso de crecimiento de Grupo Inbesòs se centra en la promoción y adquisición de hoteles urbanos, residencias, centros comerciales, centros logísticos e industriales y oficinas en España.

Las inversiones en esta área se han visto paralizadas en estos momentos debido a la falta de liquidez en los mercados de financiación.

### Actividad Internacional

El Grupo Inbesòs actualmente está desarrollando un complejo residencial y hotelero en un resort de alto standing en Costa Rica.

Las inversiones previstas para esta área están también sufriendo de la falta de liquidez de los mercados financieros internacionales, sin embargo, por tratarse de segmentos de mercado exclusivos, es muy posible que no sea tan notable como en otro tipo de proyectos inmobiliarios.

## **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 2009 se han aplicado de manera uniforme respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2008, 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.

Por otro lado, en los estados financieros individuales de Inbesòs, S.A., la Dirección ha evaluado el impacto de la depreciación de la cartera de inversión a 30 de junio de 2009, que dicha sociedad posee en Nyesa Gestión y sus sociedades dependientes, de acuerdo a los estados financieros de dichas sociedades así como de las valoraciones de los activos realizadas por expertos independientes a dicha fecha. Como consecuencia de dicha valoración se ha depreciado la cartera de inversiones de la Sociedad durante el presente semestre en 29.775 miles de euros.

De la misma forma, en los estados financieros consolidados del Grupo se ha evaluado la distribución del coste de la combinación de negocios a 30 de junio de 2009 por la integración de los negocios de Grupo Inbesòs y Grupo Nyesa, producida a 1 de agosto del 2008 y registrada en los estados financieros consolidado del Grupo en el ejercicio anterior. Consecuencia de dicha evaluación realizada tomando las valoraciones de los activos realizadas a 30 de junio de 2009 por un experto independiente, se ha estimado registrar una depreciación en el valor de los activos aportados por el Grupo Inbesòs a la combinación de negocios de 12.318 miles de euros.

#### **4. Clasificación y comparación de la información individual**

En el balance de situación se presentan comparativamente las cifras correspondientes a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo individuales intermedios adjuntos se incluyen además de las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero de 2009 a 30 de junio de 2009 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

#### **5. Clasificación y comparación de la información consolidada**

Con fecha 2 de septiembre de 2008 tuvo lugar la inscripción en el Registro de Barcelona de la ampliación de capital mediante aportación no dineraria realizada por Grupo Inbesòs. Esta ampliación de capital consistió en la aportación de las participaciones de las sociedades Nyesa Gestión, S.L., Naturaleza Centro de Negocios XXI, S.L. y Naturaleza y Espacio Gestión de Viviendas, S.L. (en adelante Grupo Nyesa) y fue suscrita en su totalidad por los socios de dichas sociedades. Con fecha 1 de agosto de 2008 fue registrado y aprobado el Documento de Registro y el Módulo Pro-Forma de la operación de Ampliación de Capital por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.)

Consecuencia de dicha ampliación de capital, los socios de las sociedades aportadas a la ampliación (Grupo Nyesa) adquirieron el control del 96,10% de la totalidad las acciones de Inbesòs, S.A.

Aunque desde el punto de vista legal se considere a la entidad cotizada (Inbesòs, S.A.) que emite las participaciones como la dominante y la entidad no cotizada (Grupo Nyesa) como la dependiente, la dependiente legal (Grupo Nyesa) será la adquiriente si tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la dominante legal (Inbesòs S.A.) de forma que obtenga beneficios de sus actividades. Esto es lo que se conoce como una combinación de negocios mediante adquisición inversa, en la que la dependiente legal (Grupo Nyesa) es la sociedad que se considera adquiriente a efectos contables y es la que soporta el coste de la combinación de negocios, en forma de instrumentos de patrimonio netos emitidos a los propietarios de la dominante legal (Inbesòs S.A.).

Por todo lo anteriormente mencionado y de acuerdo con lo recogido en el artículo 13 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre., en el presente informe semestral se presentan:

- a. En el balance de situación consolidado del GRUPO las cifras a 30 de junio de 2009 junto con las cifras a 31 de diciembre de 2008 resultantes de aplicar la adquisición inversa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- b. En la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidados intermedios del GRUPO adjuntos se incluyen además de las cifras correspondientes al periodo que media entre el 1 de enero de 2009 a 30 de junio de 2009 las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, que en este caso corresponden a las cifras de Grupo Nyesa previas a la integración realizada en 2008. Por esta razón no pueden presentarse información acerca del “Beneficio por acción” del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 30 de junio de 2008, puesto que Grupo Nyesa no era un Grupo cotizado en dicho periodo.

## **6. Variaciones en el perímetro de consolidación**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2009 el perímetro de consolidación del Grupo Inbesòs no ha experimentado cambio alguno, siendo el mismo que a cierre del ejercicio anterior. Por lo tanto no se incluye ninguna modificación en el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “Información Financiera Seleccionada”.

## **7. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero**

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han producido operaciones de adquisición o enajenación de participaciones o acciones que el Grupo ostentaba, tal y como pone de manifiesto en el Apartado 11 (tablas 1 y 2) del Capítulo IV de “Información Financiera Seleccionada”.

## **8. Adquisiciones, enajenaciones o disposiciones por otra vía de elementos del inmovilizado material, inmaterial o inversiones inmobiliarias**

Durante el presente semestre no se ha realizado ningún tipo de inversión en el inmovilizado material, inmaterial o las inversiones inmobiliarias. Sin embargo si se han realizado algunas desinversiones de activos, siendo las más importantes las siguientes:

- Desinversión de locales de oficinas del Centro Empresarial Miralbueno por un importe de 6.890 miles de euros, que estaban clasificados al cierre del ejercicio anterior como “Activos disponibles para la venta”.
- Desinversión de un terreno sito en Zaragoza para la construcción de naves industriales por importe de 3.819 miles de euros, que estaba clasificado al cierre del ejercicio anterior como “Inmovilizado Material”
- Desinversión de varias plazas de parquin en Barcelona por un importe de 409 miles de euros, clasificadas como “Inversiones Inmobiliarias.

#### **9. Compromisos de compra de inmovilizado material**

No existen compromisos de inversión en elementos de inmovilizado material a 30 de junio de 2009.

#### **10. Cambios en provisiones por deterioro**

A 30 de junio de 2009 se ha realizado una valoración por un experto independiente (SAVILLS) de todos los activos del grupo.

Como consecuencia de esta valoración de terceros, han sido deteriorados en los estados financieros consolidados del Grupo, a cierre del presente semestre, 16.613 miles de euros en el epígrafe de ”Existencias” así como 2.606 miles de euros en el epígrafe de “Inmovilizado”.

### **11. Instrumentos Financieros**

El detalle de los instrumentos financieros tanto de activo como de pasivo se desglosa en el Apartado 14 del Capítulo IV “Información Financiera Seleccionada”,.

### **12. Dividendos**

No se han distribuido dividendos durante el presente semestre del 2009.

### **13. 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.

### **14. 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 2008.

### **15. 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”, Apartado 18.

El concepto “Gastos por prestación de servicios” en el que figura un importe de 2,22 millones de euros, corresponde a las certificaciones de obra realizadas por la sociedad constructora vinculada Hormigones y Construcciones de Aragón, S.L. Todas las transacciones entre sociedades vinculadas se realizan a precios de mercado.

Las variaciones en los saldos por operaciones de préstamo, corresponden principalmente a préstamos realizados por sociedades vinculadas a tipos de mercado.

### **16. Regulación**

No se han producido cambios sustanciales en las normas que afectan a los sectores de actividad el Grupo.

### **17. Hechos posteriores**

No se ha producido ningún hecho significativo posterior al cierre de 30 de junio de 2009. En el Apartado VI. “Informe de Gestión Intermedio” se exponen la información más relevante relativa a la evolución de los negocios del Grupo.