

VI. INFORME DE GESTION INTERMEDIO

1. Aspectos significativos del periodo

La evolución del sector inmobiliario durante el segundo semestre del ejercicio 2008 ha seguido la tendencia iniciada en el segundo semestre del ejercicio 2007 y que se caracterizó por una importante caída en las ventas de viviendas y por una restricción del crédito por parte de las entidades financieras.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2008 se ha materializado la ampliación de capital que INBESÒS S.A. inició en Diciembre de 2007. Dicha Ampliación de capital se realizó por un importe nominal de 173.271.420 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 144.392.850 acciones ordinarias de 1,20 euros de valor nominal cada una contra la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de la sociedad NYESA GESTION, S.L., del 30% de las participaciones de la sociedad NATURALEZA CENTRO DE NEGOCIOS XXI, S.L. y del 1% de las participaciones de la sociedad NATURALEZA Y ESPACIO GESTION DE VIVIENDAS, S.L. Como consecuencia de dicha operación los socios de Grupo Nyesa adquirieron un 96,10% del capital social de INBESÒS, S.A. tras la ampliación.

Durante este proceso se han efectuado las pertinentes comunicaciones a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) mediante los oportunos hechos relevantes de fechas 27 de diciembre de 2007, 24 de enero de 2008, 13 de febrero, 13 de marzo, 14 de marzo, 25 de abril, 28 de abril, 30 de mayo, 2 de septiembre y 15 de septiembre.

A continuación se exponen los pasos más relevantes en el proceso de la operación de Ampliación de capital llevada a cabo por INBESÒS S.A.:

1. Con fecha 24 de Diciembre de 2007 se suscribió el proyecto de ampliación de capital de INBESÒS S.A. entre los accionistas de referencia de INBESÒS S.A. y de la sociedad NYESA GESTIÓN S.L. y otras sociedades de GRUPO HORCONA, por el que se amplía el capital social contra la aportación no dineraria de la totalidad del capital de NYESA

GESTIÓN S.L., con la renuncia por los accionistas antiguos a sus derechos preferentes de suscripción.

2. INBESÒS, S.A. acordó en Junta General de Accionistas de INBESÒS, S.A. celebrada el 30 de mayo de 2008 la operación de Aumento de Capital.
3. 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 C.N.M.V., documentos que fueron redactados por Grupo INBESÒS y Grupo NYESA de acuerdo al Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.
4. El día 2 de septiembre de 2008 quedó inscrito en el Registro Mercantil el aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias de INBESÒS, S.A. conforme a lo comunicado a la C.N.M.V. en los hechos relevantes anteriores.
5. Las nuevas acciones iniciaron su cotización el pasado 16 de septiembre de 2008 en el mercado bursátil.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2008 el nuevo Grupo ante la actual coyuntura de mercado, ha iniciado un proceso de reestructuración global de su deuda financiera, que a fecha a 31 de diciembre de 2008 todavía no ha finalizado, y que se prevé lo haga antes del cierre del primer trimestre del ejercicio 2009. Consecuencia de dicho proceso, los vencimientos, “covenants” y garantías asociadas a la misma, están siendo renegociados. A fecha actual, ningún acreedor se ha visto obligado a hacer uso de la ejecución de ningún tipo de garantía afecta a su deuda. Con respecto a la deuda mantenida con acreedores distintos a las entidades financieras, se mantiene un proceso de renegociación igualmente paralelo.

Asimismo, en diciembre de 2008, se solicitó ante los Juzgados de lo Mercantil de Barcelona, el concurso de acreedores de tres sociedades que conforman el Grupo INBESÒS (ABOUT GOLF, S.L., INBESÒS OCIO, S.L. y NALCAR 2002, S.L.). La citada solicitud de concurso de acreedores fue presentada en el marco del plan de reestructuración de la deuda de Grupo INBESÒS, que comprende, entre otras medidas la liquidación de aquellos negocios no

estratégicos o deficitarios con el fin de sanear las cuentas del Grupo. Concretamente las sociedades que solicitaron el concurso de acreedores, centraban su actividad en la gestión de campos de golf y en la actividad de jardinería conexas. La deuda de las tres sociedades, ascendía a unos 22 millones de euros aproximadamente, de los que unos 17,5 millones de euros correspondían a cuentas a pagar en concepto de préstamos ordinarios y participativos con Empresas del Grupo.

2. Evolución de los negocios

La situación actual del mercado inmobiliario es especialmente compleja debido al exceso de oferta y contracción de la demanda ocasionada por la acuciante falta de liquidez existente en el sector financiero nacional e internacional.

Grupo INBESÒS actualmente se encuentra reestructurando su deuda, consecuencia de lo citado en el párrafo anterior, y también por la integración de los negocios ya existentes y los aportados debido a la ampliación de capital mediante aportación no dineraria, realizada en el presente ejercicio.

Los objetivos del Grupo en el proceso de integración más significativos han sido:

- Conseguir reducir su endeudamiento a través de la realización de desinversiones activos no estratégicos.
- Eliminar los negocios no rentables o estratégicos del Grupo.
- Contener o reducir los costes y gastos.

En buena medida el Grupo ha conseguido realizar gran parte de sus objetivos.

El Grupo ha obtenido una **facturación consolidada** de aproximadamente 186 millones de euros, de los que casi 11,6 millones de euros provienen de su negocio patrimonialista (activos inmuebles en renta y explotación hotelera) y el resto provienen de su negocio inmobiliario consecuencia de la entrega de promociones terminadas durante el ejercicio y desinversión de activos (terrenos y solares) no estratégicos.

Durante el 2009 se entregarán varias promociones actualmente en curso y con contratos de reserva celebrados con anterioridad, lo que supondrá nuevos flujos de caja y una notable reducción de la deuda y carga financiera.

3. Análisis del resultado

(miles de euros)	2008	2007
Importe Neto de la Cifra de Negocios	186.220	24.280
Resultado de la Explotación	10.123	25.117
Resultado Financiero	(57.900)	(31.384)
Resultado antes de Impuestos	(47.777)	3.798
Resultado después de Impuestos	(47.522)	7.086
Resultado atribuible a la dominante	(47.316)	7.246
Resultado atribuible a los minoritarios	(206)	(190)

El **resultado de explotación** del periodo se sitúa en un beneficio de 10,1 millones de euros, consecuencia de la desinversiones de activos realizadas especialmente por el proceso de reestructuración de la deuda, durante el ejercicio 2008. La disminución del resultado de la explotación con respecto al ejercicio anterior, se ha debido principalmente al deterioro de una cuenta a cobrar por importe de aproximadamente 25 millones de euros y a los deterioros registrados por el menor valor de las existencias que han ascendido a 22,2 millones de euros aproximadamente.

El **resultado financiero** ha supuesto un cargo en la cuenta de resultados del periodo de 57,9 millones de euros, incrementándose en términos relativos de una forma importante debido al alza continuada durante casi todo el ejercicio 2008 del tipo de interés de referencia del endeudamiento financiero (EURIBOR), además del endurecimiento de las condiciones de crédito negociadas con las entidades financieras. Por otro lado, también se ha empeorado el resultado financiero por los deterioros de los activos financieros ligados a la evolución bursátil de determinados valores además de los deterioros por los créditos concedidos a sociedades vinculadas al negocio del golf, que solicitaron el concurso de acreedores en noviembre del presente ejercicio y que no han sido incluidas en el perímetro de consolidación.

El **endeudamiento financiero neto** de la posición de tesorería y activos financieros equivalentes del Grupo a 31 de Diciembre se sitúa en 472 millones de euros.

La evolución de las magnitudes anteriormente comentadas explica que el **resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante** del ejercicio 2008 se haya situado en unas pérdidas de 47,3 millones de euros.

4. Autocartera

Inbesós S.A. no posee acciones propias a 31 de Diciembre de 2008. No obstante, la empresa dependiente PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS S.A. posee 29.307 títulos de la Sociedad Dominante que representan aproximadamente un 0,02% del capital social. Inbesós mantiene una política de gestión de la autocartera de forma directa, sin tener firmado ningún contrato de liquidez con ninguna institución financiera ni está en proceso de firma de ningún contrato de este tipo.

5. Acontecimientos posteriores al cierre

No existe ningún acontecimiento posterior relevante al cierre a fecha de remisión de este informe, salvo las transmisiones de activos consecuencia del proceso de refinanciación de la deuda financiera.

6. Otra información

El Grupo consolidado durante el ejercicio 2008 ha tenido una media de 158 personas,. A finales del ejercicio 2008, el Grupo ha solicitado la autorización de un Expediente de Regulación de Empleo que ha afectado a 29 personas.

Las actividades a las que se dedican fundamentalmente, las entidades integradas en el Grupo no generan un impacto significativo en el medio ambiente.