

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.

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 costes 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 la promoción, 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 Inbesòs 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 complejos residenciales y hoteleros en países latinoamericanos, y más concretamente sobre todo en un resort de lujo en el 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 31 de diciembre de 2008 se han aplicado de manera uniforme 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

podrían 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 31 de diciembre del 2008, 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. De la misma forma, en los estados financieros consolidados del Grupo se ha evaluado la distribución del coste de la combinación de negocios a 31 de diciembre de 2008 por la integración de los negocios de Grupo Inbesòs y Grupo Nyesa, producida a 1 de agosto del 2008, de acuerdo con los estados financieros de Inbesòs y de sus filiales a dicha fecha y antes de la incorporación de ambos grupos empresariales.

4. Clasificación y comparación de la información individual

El balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo individuales intermedios adjuntos, incluyen únicamente las cifras correspondientes a 31 de diciembre de 2008 de Inbesòs, S.A. de acuerdo con lo recogido en la disposición transitoria cuarta tal y como se expone en el punto 1 del presente documento.

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 adquirente 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 adquirente 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, se presentan los estados financieros consolidados del Grupo Inbesòs, S.A. a 31 de diciembre del 2008 resultantes de aplicar la adquisición inversa, junto a los estados financieros consolidados de la adquirente a efectos contables (Grupo Nyesa) a 31 de diciembre de 2007 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Por esta misma razón, no se presenta en la cuenta de resultados consolidada, información relativa al “Periodo corriente actual (2º semestre)” de 2008 ni al “Periodo corriente anterior (2º semestre)” del 2007, así como tampoco el “beneficio por acción” de los mencionados periodos ni del concluido a 31 de diciembre de 2007, puesto que Grupo Nyesa no tenía dichas obligaciones periódicas.

6. Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2008 el perímetro de consolidación del Grupo Inbesòs ha cambiado significativamente debido a las causas que se indican a continuación:

- Ampliación de capital: tal y como hemos explicado con más detalle en el punto 5, se ha producido una adquisición inversa entre Inbesòs, S.A. y Grupo Nyesa, siendo la efectiva de toma de control el 1 de agosto de 2008, fecha en la que 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. Se ha considerado que las sociedades “adquiridas” han sido las que integraban Grupo Inbesòs, S.A. a dicha fecha. El detalle de las variaciones en el perímetro de consolidación se desglosa en el apartado 11 (tabla 1) del capítulo IV.
- Concurso de las filiales del Ocio: tal y como se pone de manifiesto en el apartado VI Informe Intermedio de Gestión, el 5 de diciembre de 2008, tres sociedades del Grupo Inbesòs (About Golf, S.L., Inbesos Ocio, S.L. y Nalcar 2002, S.L.) solicitaron el concurso de acreedores que ha sido admitido a trámite. Por ello, tanto las anteriormente mencionadas sociedades así como sus dependientes o participadas, no se han incluido en el perímetro de consolidación de los estados financieros intermedios correspondientes al segundo semestre del ejercicio 2008. El detalle de las sociedades excluidas por este concepto del perímetro de consolidación figura en el apartado 11 (tabla 2) del capítulo IV del presente documento.

7. Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado financiero

Durante el segundo semestre del ejercicio 2008 se han producido operaciones de enajenación de participaciones o acciones que el Grupo ostentaba, que se detallan en el apartado 11 (tabla 2) del capítulo IV.

8. Inversiones en inmovilizado material

Durante el presente ejercicio se han realizado inversiones en inmovilizado material por importe de 1,2 millones de euros. La actividad inversora del período se ha centrado básicamente, en el proyecto de construcción del parking subterráneo en concesión de explotación en el barrio de Hostafrancs en Barcelona.

No se han realizado nuevas inversiones en el inmovilizado material o en las inversiones inmobiliarias, salvo la anteriormente comentada.

9. Compromisos de compra de inmovilizado material

No existen compromisos de inversión en elementos de inmovilizado material a 31 de diciembre de 2008.

10. Cambios en provisiones por deterioro

Durante el ejercicio 2008 no se han revertido provisiones por deterioro significativas de los proyectos inmobiliarios incluidos en existencias con respecto a los registrados en los estados financieros consolidados del ejercicio 2007.

A 31 de diciembre de 2008 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 existencias por aproximadamente unos 22 millones de euros.

11. Deuda financiera

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

12. Dividendos

No se han distribuido dividendos durante el ejercicio 2008.

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 2007, salvo por el activo contingente registrado por la reclamación judicial de la venta del 50% de las participaciones de dos sociedades pertenecientes al Grupo, lo que ha producido un deterioro de 25 millones de euros aproximadamente en las cuentas a cobrar.

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 13,4 millones de euros, corresponde a las certificaciones de obra realizadas por la sociedad constructora vinculada Horcona, 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 del Grupo, con excepción de la Modificación normativa de la Comunidad Autónoma de Cataluña, que en fecha 9 de enero de 2008, se publicó en el DOGC la Ley 18 / 2007 de 28 de diciembre de 2007, del derecho a la vivienda (“dret a l'habitatge”) que deroga la antigua Ley de la vivienda.

17. Hechos posteriores

No se ha producido ningún hecho significativo posterior al cierre de 31 de diciembre de 2008. En el apartado VI. Informe de gestión intermedio se exponen la información más relevante relativa a la evolución de los negocios del Grupo.

18. Variaciones más significativas en los Estados Financieros

Las variaciones más significativas sobre la información financiera tanto consolidada como individual correspondiente al segundo semestre de 2008 y remitida el 2 de marzo de 2009 en el Hecho Relevante nº 104.860 son las siguientes:

1. Información financiera individual
 - a. Depreciación o deterioro de las inversiones financieras en Empresas del Grupo: se ha producido un deterioro neto en la cartera de inversiones en Empresas del Grupo de aproximadamente 355 millones de euros, como consecuencia principalmente de la disminución en la valoración de los activos inmobiliarios de las

sociedades participadas. A fecha de remisión de la información financiera, no era posible determinar con fiabilidad el importe de las mismas.

b. Reconocimiento de ajustes por errores de ejercicios anteriores: a fecha de remisión de la información no se habían registrado los ajustes realizados por el experto independiente PriceWaterHouseCoopers a la valoración de la compañía que realizó con objeto de la ampliación de capital de la misma. Los mencionados errores habían sido los siguientes y la suma de los mismos ascendía a 11.098 miles de euros:

- Deterioro de créditos a largo plazo con Cías Grupo por 6.859 miles de euros.
- Deterioro de cartera y de créditos a empresas asociadas por 2.269 miles de euros.
- Provisión por indemnización de los antiguos administradores por 1.510 miles de euros.
- Provisión para contingencias y garantías por 460 miles de euros.

c. Clasificación de la deuda financiera atendiendo al cumplimiento de los contratos de financiación en lugar de a los vencimientos: correspondería a clasificación al pasivo corriente de las deudas financieras a largo plazo, como consecuencia de incumplimientos por parte de la prestataria (Inbesòs, S.A.) del impago de intereses o amortizaciones señalados en los contratos de financiación. Por ello, estas deudas serían inmediatamente exigibles y se deberían clasificar como pasivos corrientes.

2. Información financiera consolidada

- a. Reconocimiento del coste de la combinación de negocios por adquisición inversa producido a 1 de agosto de 2008: consecuencia de tomar esta fecha como efectiva de la combinación de negocios la información consolidada ha sufrido cambios con respecto a la ya remitida en 2 de marzo de 2009, principalmente por el hecho de que todos los ingresos y gastos del anterior Grupo Inbesòs hasta 31 de julio de 2008, no han tenido su reflejo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada sino que se han llevado contra el patrimonio del Grupo Consolidado.
- b. Clasificación de la deuda financiera atendiendo al cumplimiento de los contratos de financiación en lugar de a los vencimientos: correspondería a la suma de dos efectos:
 - Clasificación al pasivo corriente de las deudas financieras a largo plazo, como consecuencia de incumplimientos por parte de las sociedades prestatarias (sociedades del Grupo Inbesòs) por el impago de intereses o amortizaciones señalados en los contratos de financiación. Por ello, estas deudas serían inmediatamente exigibles y se deberían clasificar como pasivos corrientes.
 - Clasificación al pasivo corriente de las deudas financieras a largo plazo que financian activos que se espera vayan a salir del Grupo en un periodo no superior a 12 meses, y que serán subrogadas o canceladas por los adquirentes de dichos activos.