

INBESÒS, S.A.
Consell de Cent, 333
08007 Barcelona

**COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES**

Dirección General de Mercados
C/ Serrano nº 47
28001-Madrid

Barcelona, a 14 de enero de 2009

Muy señores nuestros:

En respuesta a su requerimiento de fecha 10 de diciembre de 2008, número de Registro de Salida 2008078912, recibido en nuestras oficinas el 10 de diciembre de 2008, les comunicamos la siguiente información:

- 1. Descripción del impacto que tendrán las solicitudes de concurso de acreedores de Inbesòs Ocio, S.L., About Golf, S.L. y Nalcar 2002, S.L. sobre el Balance y la Cuenta de Resultados consolidadas del Grupo Inbesòs.**

Tal y como se puso de manifiesto en el Hecho Relevante de fecha 8/12/2008 con número de registro 101253, las sociedades Inbesòs Ocio, S.L., About Golf, S.L. y Nalcar 2002, S.L. (todas ellas sociedades pertenecientes al Grupo Inbesòs) presentaron solicitud de concurso de acreedores ante los Juzgados de lo Mercantil de Barcelona. El monto total del pasivo exigible conjunto de las tres sociedades asciende a 22.035 miles de euros, de los que aproximadamente 17.464 miles de euros corresponden a cuentas a pagar a Empresas del Grupo en concepto tanto de préstamos ordinarios como participativos. Por ello, y en relación al pasivo exigible del Grupo (887 millones aproximadamente a fecha del tercer trimestre) el impacto que dichas solicitudes de concurso se prevé tendrán en la Cuenta de Resultados y Balance Consolidados del Grupo Inbesòs no será significativo y en todo caso vendrá determinado por el montante de las posibles quitas negociadas en el transcurso del proceso.

2. En relación con el plan de reestructuración de la deuda de Grupo Inbesós, deberá facilitarse la siguiente información referida a la fecha más reciente posible y, en todo caso, a 30 de septiembre de 2008:

a. Situación actual y plazo previsto de finalización del proceso de renegociación de las condiciones de la deuda con las entidades financieras.

El Grupo Inbesós inició en el cuarto trimestre del ejercicio 2008 un proceso de reestructuración de la deuda que a fecha de envío del presente documento todavía no ha finalizado, y se prevé lo haga antes de finalizar el mes de febrero. En todo caso, el Grupo comunicará llegado el momento, mediante un Hecho Relevante, la conclusión de dicho proceso, así como los aspectos más relevantes de los acuerdos alcanzados en el mismo.

b. Importe de los saldos vencidos y no pagados, con entidades financieras y con otros acreedores.

c. Respecto a los préstamos bancarios vigentes, deberá indicarse expresamente si se cumplen todos y cada uno de los compromisos adquiridos o “covenants” cuyo incumplimiento convertiría al pasivo en exigible inmediatamente a voluntad del prestamista. En caso de que tuviera lugar algún incumplimiento, deberá facilitarse una detallada descripción de: (i) los compromisos incumplidos; (ii) los importes de deuda afectados; y (iii) si, en virtud de lo indicado por el párrafo 65 de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, la sociedad se ha visto obligada a reclasificar en sus estados financieros como corriente la parte a largo plazo de algún préstamo.

d. Importe en libros de los activos pignorados como garantía de pasivos, indicándose expresamente si la entidad se ha visto obligada a entregar alguno de estos activos pignorados en garantía de deuda. Asimismo, deberá describirse la existencia de cualquier otro tipo de garantía concedida por la sociedad en cumplimiento de sus deudas (avales, etc), citando expresamente si algún acreedor se ha visto obligado a hacer uso de los mismos.

Respecto a los puntos **b.**, **c.** y **d.** y como consecuencia del proceso de reestructuración de la deuda financiera del Grupo descrito en el punto **a.**, 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 de entidades financieras, señalar que representan a 30 de septiembre de 2008 un porcentaje de aproximadamente

un 5,8% del pasivo y al igual que con la deuda mantenida con entidades financieras, está siendo renegociado.

- e. **Si como consecuencia de la renegociación de la deuda se estima que se va a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo, atendiendo a lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, la Entidad deberá informar sobre el impacto estimado en resultados que, en su caso, supondría la citada renegociación.**

Dado que aún no ha finalizado el proceso de reestructuración de la deuda, no ha sido posible estimar el impacto que tendrá la modificación del pasivo financiero, a efectos de lo prescrito por los párrafos 40 al 42 y GA 62 de la NIC 39. Una vez concluido el anteriormente citado proceso, se procederá a cuantificar y comunicar, en su caso, el impacto en la Cuenta de Resultados.

- f. **Respecto a la situación actual del sector inmobiliario y financiero, por la desaceleración de la demanda y las dificultades en la obtención de financiación adicional, medidas concretas que tiene previsto adoptar la Sociedad con objeto de minimizar su impacto en la situación financiera del Grupo.**

La principal medida adoptada por el Grupo ha consistido en la reestructuración financiera del mismo, aunque adicionalmente se están realizando gestiones para avanzar en proyectos (ya existentes o nuevos proyectos) inmobiliarios en América Latina.

- 3. **El balance de situación a 30 de septiembre de 2008, presenta un saldo de activos corrientes y no corrientes y cuentas a cobrar que asciende a 138,8 millones de euros. En relación con dicho importe, deberá facilitarse la siguiente información referida a la fecha más reciente posible y, en todo caso, a 30 de septiembre de 2008:**

- a. **Detalle de la cuantía y antigüedad de aquellos importes pendientes de cobro que se encuentren en mora y que no hayan sido deteriorados.**

El Grupo Inbesòs a fecha de 30 de septiembre del 2008 tenía registrada una cuantía total de 138,8 millones de euros en las partidas de Activos financieros no corrientes, Otros activos financieros corrientes, Deudores comerciales y cuentas a cobrar y Otros activos corrientes. De dicho importe no se encuentra cantidad alguna en mora y en caso de que la hubiere, habría sido previamente deteriorada, por lo que no ha sido necesario tomar garantías adicionales para garantizar el cobro.

- b. En relación con los importes citados en respuesta al punto anterior, deberán describirse, en su caso, las garantías tomadas por la entidad para asegurar el cobro y otras mejoras crediticias, así como una estimación de su valor razonable.**
- c. Si durante el ejercicio 2008 se han obtenido activos financieros o no financieros, mediante la ejecución de garantías u otras mejoras crediticias, deberá revelarse: (i) la naturaleza e importe en libros de los activos obtenidos; y (ii) cuando éstos no sean fácilmente convertibles en efectivo, la política para enajenar o disponer por otra vía de tales activos, o para utilizarlos en sus operaciones.**
- d. Si de la información aportada en contestación a los puntos anteriores del presente requerimiento, se desprende que el Grupo estuviera atravesando una situación de dificultad financiera o de falta de liquidez, deberán indicarse las medidas adoptadas y previstas, y el calendario de su implantación para resolver la citada situación.**

En respuesta a los puntos **b.,c.** y **d.** precedentes, y tal y como se ha expuesto en el punto **a.**, no existen cantidades en mora no deterioradas, ni tampoco se han obtenido activos en ejecución de garantías durante el ejercicio 2008.

4. Impacto esperado de la valoración de los activos inmobiliarios al cierre del ejercicio 2008 sobre el valor de los activos y sobre la cuenta de resultados.

El Grupo Inbesòs, como consecuencia de la valoración de sus activos inmobiliarios al cierre del ejercicio 2008, espera deteriorar sus existencias en un importe estimado entre 8 y 15 millones de euros, como consecuencia de la caída de la demanda y de las expectativas del mercado de suelo. Por ello, cuantifica el impacto tanto en Balance como en la Cuenta de Resultados entre un rango mínimo de 8 millones de euros y un rango máximo de 15 millones de euros.

5. Cifra de patrimonio neto individual a 30 de septiembre de 2008 y criterio contable para el registro de la combinación de negocios.

Con respecto a esta cuestión, referirnos a que el Artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas sólo es relativo a los Estados Financieros Individuales y no consolidados, por lo que dicho artículo no sería aplicable a los Estados Financieros incluidos en la Evolución de los Negocios del Tercer Trimestre.

Los Estados Financieros Consolidados han sido elaborados conforme a la NIIF 3 “Combinaciones de Negocio”, tratándose en este caso de una adquisición inversa, dado que la adquirente legal (en este caso Inbesòs, S.A.) y la adquirente a efectos contables (en este caso Grupo Nyesa) no son coincidentes. De esta forma los fondos propios del Consolidado registrados son determinados considerando como sociedad dominante a la adquirente a efectos contables, tal y como se desprende de la NIIF 3.

A continuación se muestra el detalle de la cifra de patrimonio neto individual de la sociedad cotizada Inbesòs, S.A. a 30 de septiembre del 2008, que es la siguiente:

(Euros)

Capital suscrito	180.303.420
Prima de emisión	494.141.189
Reservas	22.577.177
Resultados de ejercicios anteriores	(14.769.392)
Perdidas y ganancias	(4.197.158)
Total Fondos Propios 30/09/2008	678.055.236

6. Información financiera sobre la combinación de negocios en los estados financieros a 31 de diciembre de 2008.

Las indicaciones de la Comisión en relación con esta cuestión, realizadas en el apartado 6 de su requerimiento, se tendrán en consideración a la hora de formular los estados financieros tanto de la controladora legal como de la subsidiaria legal.

* * *

Confiado en haber dado cabal cumplimiento a lo solicitado en su requerimiento, les saludamos atentamente.

INBESÒS, S.A.
Secretario Cjo Administración


Luis M. Iserte Belmonte