
EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS 3ER TRIMESTRE 2008

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

I.1. Ampliación de capital en Inbesòs, S.A.

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2008 se ha materializado la ampliación de capital que Inbesòs S.A. inició en Diciembre de 2007. El importe de dicha ampliación de capital ha ascendido a 663 millones de euros de los cuales 173 millones corresponden al aumento de capital y el resto a la prima de emisión.

Todo ese proceso se ha sido puntualmente comunicado 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 y 2 de septiembre.

A continuación se exponen los pasos más relevantes en el proceso de la operación de Ampliación de capital:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

II. ESTADOS FINANCIEROS

II.1 ASPECTOS A DESTACAR

Con fecha 1 de agosto Inbesòs S.A. registró la Ampliación de capital 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 96,1% del capital social de Inbesòs post-ampliación.

Para la preparación de la información financiera que se presenta en el tercer trimestre de 2008 se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- En los Estados Financieros consolidados de Grupo Inbesòs a 30.09.08 se ha incorporado al Grupo Nyesa. Para la inclusión en el perímetro de consolidación de las sociedades aportadas por Grupo Nyesa se ha considerado lo establecido por la NIIF 3 – Combinaciones de negocios.
- La información financiera comparativa se presenta sólo a nivel del Balance de Situación cerrado a 31.12.07 de los Estados Financieros elaborados a efectos de su inclusión en el Documento de Registro y el Módulo Pro-Forma presentados a la C.N.M.V. con fecha 1 de agosto de 2008, y que incluían a grupo Nyesa. Para el periodo cerrado a 30.09.07 no existe información financiera comparativa.
- Asimismo, durante el mes de Julio de 2008 la sociedad dependiente Inbesòs Ocio S.L. ha efectuado la venta de parte de su participación en la sociedad dependiente Golf Par 3, S.A. Este hecho ha supuesto una disminución de la participación de un 58,975% a un 47,975%, lo que ha implicado un cambio en el método de consolidación de dicha sociedad que ha pasado de integración global a consolidación por puesta en equivalencia.

Las características de los Grupos que intervienen en la operación, así como la determinación de los valores de cada uno de ellos para la ecuación de canje, configuran la operación como una combinación de negocios de carácter inverso, dado que el valor establecido por Nyesa Gestión, S.L. está significativamente por encima del de Inbesòs, S.A.

De acuerdo a la NIIF 3, se establece que todas las combinaciones de negocios se contabilizarán siguiendo el método de adquisición. La aplicación de éste método supone los siguientes pasos:

- (a) Identificación de la entidad adquirente.
- (b) Valoración del coste de la combinación de negocios.
- (c) Distribución, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios entre los activos adquiridos, y los pasivos y pasivos contingentes asumidos.

De acuerdo a lo anterior Nyesa Gestión, S.L. es la sociedad adquirente a efectos contables aun cuando sea la dependiente jurídica, y soporta el coste de la combinación de negocios.

El coste de la combinación de negocios se determina como el capital que debería haber emitido la dependiente jurídica (NYESA), para proporcionar a los propietarios de la dominante jurídica (INBESOS), el mismo porcentaje de participación en la propiedad de la entidad combinada que han obtenido como consecuencia de la adquisición inversa. El valor razonable de la cantidad de instrumentos de patrimonio neto se utiliza como coste de la combinación, determinado por el valor razonable de los activos y pasivos de Grupo Inbesòs de acuerdo al informe de valoración de Sabadell Corporate Finance de fecha 11 de marzo de 2008 ajustados por PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. en su informe emitido el 22 de abril de 2008 en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Barcelona.

De acuerdo a la NIIF 3, la entidad adquirente (NYESA) ha reconocido los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirida (INBESOS), que cumplan los criterios relevantes de reconocimiento, por sus valores razonables en la fecha de adquisición, y las plusvalías y minusvalías netas surgidas como consecuencia del valor razonable de Inbesòs, S.A. se han incorporado a los Estados Financieros del nuevo Grupo. El efecto en el patrimonio del Grupo ha sido de 10.406 miles de euros. En este punto cabe destacar que no se dispone de valoración de activos a fecha 30 de Septiembre de 2008, por lo que en los estados financieros consolidados elaborados a dicha fecha no se recogen las correcciones valorativas que pudiesen derivarse de las mismas.

II.2. CUENTA EXPLOTACIÓN CONSOLIDADA.

(cifras en miles de euros)

	30/09/2008	% s/Ingresos
	(1)	
+ Importe neto de la cifra de negocio	39.778	94%
+ Otros ingresos	2.604	6%
= INGRESOS DE LA EXPLOTACION	42.382	100%
+/- Variación de existencias de productos terminados o en curso	30.577	72%
- Aprovisionamientos	(39.699)	-94%
- Gastos de personal	(8.870)	-21%
- Dotación a la amortización	(2.178)	-5%
- Otros gastos	(12.303)	-29%
= GASTOS DE LA EXPLOTACION	(32.473)	-77%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DE EXPLOTACIÓN	9.909	23%
+ Ingresos financieros	1.516	4%
- Gastos financieros	(29.532)	-70%
+/- Diferencias de cambio (neto)		0%
= RESULTADO FINANCIERO	(28.016)	-66%
+/- Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable (neto)		0%
+/- Resultado por variaciones de valor de activos no financieros a valor razonable (neto)		0%
+/- Resultado por deterioro/ reversión del deterioro de activos (neto)	(3.841)	-9%
+/- Participación en el resultado del ejercicio de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación	(78)	0%
+/- Resultado de la enajenación de activos no corrientes o valoración de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta no incluidos dentro de las actividades interrumpidas (neto)	(2)	0%
+/- Resultados en adquisición de participadas (exceso de valor sobre coste)	16.162	38%
+/- Otras ganancias o pérdidas (neto)	(17)	0%
= OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	12.224	29%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(5.883)	-14%
+/- Gasto por impuesto sobre las ganancias	(62)	0%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(5.945)	-14%
+/- Resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas (neto)		0%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	(5.945)	-14%
+/- Intereses minoritarios	(44)	0%
= BENEFICIO/(PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	(5.989)	-14%

(1) Estados Financieros elaborados según NIIF y pendientes de auditoría.

Los **ingresos de explotación** del Grupo a 30.09.08 se sitúan en 42,3 millones de euros, habiéndose generado un resultado de explotación de 9,9 millones de euros, lo que supone un 23,38% sobre los ingresos de explotación.

El nivel de endeudamiento del Grupo ha generado un **resultado financiero negativo** de 28 millones de euros, hecho que implica que el resultado del Grupo en el periodo considerado se haya situado en unas pérdidas de 5,9 millones de euros.

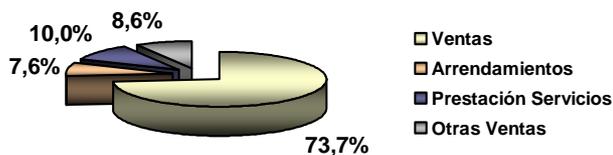
En el epígrafe de “**Otros resultados de actividades continuadas**” se registra un beneficio de 12,2 millones de euros, derivado básicamente por la transmisión de las participaciones de una de sus filiales.

En el cuadro adjunto se detallan los ingresos de explotación por naturaleza y por área de negocio. Del total ingresos obtenidos a 30.09.08, el 60%, es decir, 25,6 millones de euros, corresponden a ventas de promoción inmobiliaria, y el 27%, es decir, 11,5 millones de euros, corresponden al área de Patrimonio.

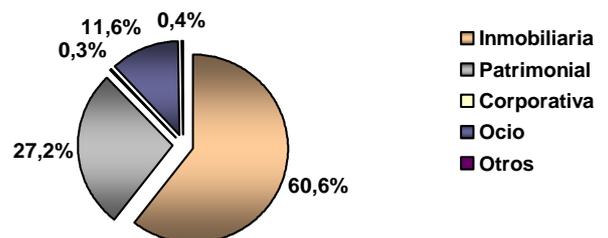
AREAS DE NEGOCIO INGRESOS	Promoción Inmobiliaria	Patrimonio	UNIDAD CORPORATIVA	Ocio	Otros	GRUPO
Ventas	25.664	5.470	103	0	0	31.237
Arrendamientos	0	3.218	0	0	0	3.218
Prestación Servicios	3	2.823	24	1.387	17	4.254
Otras Ventas	0	0	0	3.514	148	3.662
Total Ingresos de la Explotación	25.666.532	11.512.015	127.002	4.901.408	164.885	42.371.842

COMPOSICIÓN CIFRA DE NEGOCIOS

Desglose ingresos a 30.09.08 por naturaleza



Desglose ingresos a 30.09.08 por áreas de actividad



II.3. BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO.

(Cifras en miles de euros)

ACTIVO		30/09/2008	31/12/2007
		(1)	(2)
I.	Inmovilizado material	133.791	123.912
II.	Inversiones inmobiliarias	77.298	76.777
IV.	Otros activos intangibles	11.219	11.081
V.	Activos financieros no corrientes	82.390	87.987
VI.	Inversiones aplicando el método de la participación	1.656	1.820
VIII.	Activos por impuestos diferidos	8.258	8.885
IX.	Otros activos no corrientes	0	0
A)	ACTIVOS NO CORRIENTES	314.612	310.462
I.	Activos biológicos		
II.	Existencias	574.450	580.257
II.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	29.213	37.347
III.	Otros activos financieros corrientes	9.492	5.099
IV.	Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	5.435	5.525
V.	Otros activos corrientes	17.713	25.877
VI.	Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	5.087	11.013
	Subtotal activos corrientes	641.390	665.118
VIII.	Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas		
B)	ACTIVOS CORRIENTES	641.390	665.118
TOTAL ACTIVO (A+B)		956.002	975.580
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		30/09/2008	31/12/2007
I.	Capital	180.303	180.303
II.	Reservas	-128.777	-128.207
III.	Ganancias acumuladas	12.279	19.342
IV.	Otros instrumentos de patrimonio neto	0	
V.	Menos: Valores propios	0	
VI.	Diferencias de cambio	0	
VII.	Otros ajustes por valoración	-527	178
VIII.	Reservas de reval. de activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de acti	0	
IX.	Menos: Dividendos a cuenta	0	
	PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO DE LA DOMINANTE	63.278	71.616
X.	Intereses minoritarios	5.193	5.136
A)	TOTAL PATRIMONIO NETO	68.471	76.752
I.	Derivados Pasivos		
II.	Deudas con entidades de crédito	284.524	291.161
III.	Otros pasivos financieros	0	
IV.	Pasivos por impuestos diferidos	17.524	18.240
V.	Provisiones	9.983	10.114
VI.	Otros pasivos no corrientes	69.120	57.053
B)	PASIVOS NO CORRIENTES	381.151	376.568
I.	Emission de obligaciones y otros valores negociables		
II.	Deudas con entidades de crédito	448.502	457.522
III.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	51.691	55.909
IV.	Otros pasivos financieros	527	6.400
V.	Provisiones	200	200
VII.	Otros pasivos corrientes	5.460	2.229
	Subtotal pasivos corrientes	506.380	522.260
VIII.	Pasivos directamente asoc. con activos no corr. Clasif. como mantenidos para la venta y de act. Interr.		
F)	PASIVOS CORRIENTES	506.380	522.260
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C+D+E+F)		956.002	975.580

(1) Estados Financieros elaborados según NIIF y pendientes de auditoría.

(2) Estados Financieros Pro-forma

A efectos comparativos se adjunta el balance proforma a 31.12.07 elaborado para su inclusión en el folleto de ampliación de capital.

El **balance** del Grupo consolidado a 30.09.08 se sitúa en 956 millones de euros, no habiéndose producido variaciones significativas respecto al balance proforma a 31.12.07.

Las **existencias** del Grupo se sitúan en 574 millones de euros, lo que representa un 60% del activo total. En este epígrafe se observa una disminución del 1% respecto al balance proforma a 31.12.07 cuyo origen está en las entregas de promociones realizadas durante el ejercicio.

Los **activos no corrientes** se sitúan en 314,6 millones de euros, siendo la partida más significativa el **inmovilizado material** que representa el 12,7% del activo total.

El **endeudamiento financiero neto** del Grupo a 30.09.08 se sitúa en 637 millones de euros, lo que supone una carga financiera que no se ha podido absorber con los ingresos generados en el periodo tal y como ya se ha comentado anteriormente.

COMPARATIVO ESTRUCTURA BALANCE SITUACIÓN

