
DECLARACIÓN INTERMEDIA

1) Aspectos de General Interés

La evolución del sector inmobiliario durante el primer trimestre del ejercicio 2010, 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.

Concluida en el 2008, la operación corporativa de ampliación de capital de Inbesós, S.A. hasta 180.303 miles de euros con prima de emisión de 489.729 miles de euros, el Grupo inició un proceso de refinanciación global de toda su deuda financiera, que a fecha de envío del presente documento todavía no ha concluido, puesto que existen cuatro entidades financieras que no han firmado dicha refinanciación, y se están ultimando las negociaciones con las mismas para lograr el objetivo.

La estructura del órgano de administración ha sufrido algunas variaciones puesto que a mediados del mes de marzo del presente año, D. Guillermo Santos Llombart, presentó su dimisión y se nombró por el sistema de cooptación y con la condición de ejecutivo al accionista D. Carlos Eduardo Pinedo Torres. Por otro lado, en el Consejo de Administración celebrado el 31 de agosto de 2009, se aceptó la dimisión del consejero de D. Luis Romero Colás y se nombró por el sistema de cooptación y con la condición de ejecutivo al accionista D. Juan Manuel Vallejo Montero, al que se nombra Vice-Presidente del Consejo de Administración. Ambos nombramientos están pendientes de ratificación en la próxima Junta General de Accionistas.

Con fecha 16 de abril de 2010, fue notificado a los mercados, un acuerdo suscrito entre Inbesós, S.A. (en trámite de modificación de su denominación social a la de NYESA VALORES CORPORACIÓN, S.A.) con GEM Capital SAS (en adelante, "GEM") y GEM Global Yield Fund Limited (en adelante, "GEM GYF") relativo a una operación de línea de capital conforme a la cual Inbesós, S.A. tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir de GEM que suscriba, a solicitud de Inbesós, S.A., uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de cien millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde la fecha de su firma.

El próximo día 21 de mayo, está convocada una Junta General de Accionistas para la aprobación de, entre otros, los aspectos comentados en los dos párrafos anteriores.

Es importante recordar que la operación de combinación de negocios ha sido registrada de acuerdo con la **NIIF 3** de “*Combinaciones de Negocios*”, que establece que aunque desde el punto de vista legal se considere a la entidad cotizada (Inbesòs, S.A.) la que emite las acciones como la “*Sociedad Dominante*”, y la entidad no cotizada (Nyesa Gestión, S.L.) como la “*Sociedad Dependiente*”; la *dependiente legal* (Nyesa Gestión, S.L.) será la *adquiriente a efectos contables*, si tiene el poder para dirigir las políticas financieras 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* (Nyesa Gestión, S.L.) 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.).

2) Hechos y Operaciones Significativos

A fecha de envío de la presente información trimestral, y tal y como informamos en el Informe financiero correspondiente al segundo semestre del 2009, el proceso de renegociación de la deuda con entidades financieras acreedoras no ha finalizado, si bien, sigue avanzando. El proceso de re-estructuración de la deuda comenzó a principios del cuarto trimestre del 2008, siendo unas 35 entidades las involucradas en el mismo por un monto aproximado de 650 millones de euros. Consecuencia de dicho proceso de re-estructuración financiera, el Grupo ha reducido su deuda de una forma muy significativa, mediante compras de activos por parte de entidades financieras (o entidades vinculadas a éstas).

La mayoría de las citadas 35 entidades, han suscrito acuerdos de refinanciación de los préstamos, fijando su vencimiento no antes de diciembre del año 2013. Actualmente, existen únicamente cuatro entidades que no han refinanciado la deuda, estando cerradas favorablemente las negociaciones con una de ellas, y con el resto se encuentran en fase avanzada. La Dirección espera que el proceso de re-estructuración de la deuda esté concluido antes de la finalización del primer semestre del 2010, favoreciendo al cierre de las negociaciones el hecho que se explica en el párrafo siguiente.

La Compañía, tal y como se ha mencionado en el apartado anterior, ha suscrito un acuerdo con GEM y GEM GYF relativo a una operación de línea de capital (equity line), conforme al cual tendrá el derecho, pero no la obligación, de requerir a GEM para que suscriba uno o varios aumentos del capital social por un importe global de hasta un máximo de

cien millones de euros, durante un periodo de tres años a contar desde abril de 2010.

La Sociedad estará facultada para emitir en cualquier momento durante la vigencia del mismo notificaciones de suscripción de acciones a GEM por un número de acciones que no excederá con carácter general, salvo en los casos en que la normativa permita un porcentaje superior, del resultado de multiplicar por quince el 25% por ciento de la media del volumen diario de acciones negociadas en el Mercado Continuo durante las (15) quince sesiones anteriores a la Notificación de Suscripción.

La capacidad de la Sociedad de emitir una Notificación de Suscripción está sometida al previo cumplimiento de diversas condiciones relativas:

- a la entrega por Inversión en Activos Urbanos, S.L. (accionista significativo de Inbesòs, S.A.) de un número de acciones igual al que la Sociedad pretende incluir en la Notificación de Suscripción,
- que las acciones de la Sociedad continúen admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona,
- que no se haya suspendido su negociación en las treinta sesiones precedentes,
- la vigencia de la autorización del Consejo de Administración y los restantes permisos necesarios para la emisión de nuevas acciones a GEM con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas,
- que la emisión de las nuevas acciones incluidas en la Notificación de Suscripción pueda acogerse a la excepción de la obligación de folleto prevista en el artículo 26.1.(a) o, en su defecto, que la Sociedad cuente con un documento de registro vigente aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la vigencia de las declaraciones y garantías formuladas por la Sociedad,
- a GEM y el cumplimiento por la Sociedad de sus obligaciones conforme al contrato de línea de capital.

Una vez recibida por GEM cada Notificación de Suscripción se abrirá un período de quince sesiones bursátiles que será empleado como periodo de referencia para la fijación del precio de emisión de las nuevas acciones a suscribir por GEM.

GEM asume en virtud del Contrato de Línea de Capital la obligación de suscribir al menos el 50% del número de acciones fijado por la Sociedad en cada Notificación de Suscripción, reservándose la facultad de suscribir, a su opción, un número de acciones superior sin exceder del 200% del número de acciones establecido en la Notificación de Suscripción, a un precio de emisión equivalente a la media aritmética simple de los precios medios ponderados de la acción de la Sociedad en

el mercado de órdenes durante las quince sesiones bursátiles comprendidas en el Periodo de Referencia.

Las posibles emisiones de nuevas acciones al amparo del Contrato de Línea de Capital no constituirán oferta pública en el sentido de lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley del Mercado de Valores, ya que las acciones serían suscritas exclusivamente por GEM

GEM se ha comprometido en el Contrato de Línea de Capital a no acudir a la oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad que deben realizar el Prestamista, D. José Luis Bartibás Larragay, D. José Luis Bartibás Herrero, D. Carlos Bartibás Herrero y D. Roberto Bartibás Herrero y la sociedad EL TAJADERÓN, S.L. para levantar la suspensión de sus derechos políticos conforme a lo previsto en el artículo 27.2 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

La operación tiene por finalidad dotar a la compañía de mayores recursos financieros para la obtención de liquidez y el reforzamiento de sus recursos propios.

El Grupo, durante el primer trimestre sobre el que se informa, ha continuado normalmente con su actividad, que principalmente consiste en la promoción inmobiliaria y en la explotación y alquiler de sus activos de carácter patrimonialista (hoteles, residencias y centros de negocios).

A continuación se muestran las cifras comparativas con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, del importe neto de la cifra de negocios para cada una de las principales áreas:

(Euros)	Facturación hasta el 31 de marzo 2010	Facturación hasta el 31 de marzo de 2009	Var. Absol	Var. Rel %
Promoción Inmobiliaria	10.396.157	40.787.924	-30.391.767	-75%
Patrimonio	1.846.022	1.900.062	- 54.040	-3%
Total	12.242.179	42.687.986	-30.445.807	-71%

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el importe neto de la cifra de negocios en lo referente a la actividad inmobiliaria, ha disminuido con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior en casi 30,4 millones de euros, lo que supone un decremento del 75% en términos relativos, debido principalmente a las desinversiones de activos realizadas a

entidades financieras o sociedades vinculadas a las mismas en el ejercicio anterior, con el propósito de reducir el endeudamiento del Grupo y de obtener liquidez. Asimismo, el importe de la cifra de negocios en el área patrimonial, se ha mantenido prácticamente estable.

La Dirección diseñó a partir del segundo semestre del ejercicio 2008, un plan de reducción de costes en todas sus áreas de negocio, con el objetivo de aumentar la rentabilidad de cada una de las mismas. La ejecución de este plan, supuso una reducción especialmente de las partidas de coste de personal y de otros gastos de explotación, disminuyendo el importe de gastos de ambos epígrafes de una manera muy notable. En esta línea, cabe destacar que a finales de 2008, se realizó un Expediente de Regulación de Empleo (ERE) sobre aproximadamente 30 personas en la sociedad cabecera del Grupo (Inbesòs, S.A.) así como también la solicitud del concurso voluntario de acreedores de varias de sus filiales relacionadas con la gestión y explotación de campos de golf, respondiendo con ello a la política del Grupo de desprenderse de la líneas de negocio no estratégicas. Durante el primer trimestre del 2010, se ha solicitado el concurso de acreedores de otra sociedad no estratégica y relacionada con el negocio del golf (Villalba Golf, S.A.).

El Grupo no ha realizado inversión alguna en activos de cualquier índole (salvo las promociones en curso) durante el presente trimestre.

3) Situación financiera general

En el apartado anterior se ha comentado que el Grupo inició en el cuarto trimestre del ejercicio 2008, un proceso de refinanciación de toda su deuda, con el objetivo de dilatar el vencimiento de las operaciones de financiación a largo plazo. El proceso se ha desarrollado bajo unas condiciones comunes para todas las entidades financieras. A fecha del presente documento el Grupo ha conseguido refinanciar aproximadamente un 85% del total de su deuda financiera.

Durante el primer trimestre del 2010, se ha producido una reducción del endeudamiento financiero con respecto al trimestre inmediatamente anterior de aproximadamente un 5 millones de euros, lo que aproximadamente supone una reducción de un poco más del 1%, básicamente por la venta de activos a entidades financieras o sociedades vinculadas a las mismas.

Por otro lado, durante el ejercicio anterior, se solicitó un aplazamiento y fraccionamiento de la deuda existente con Hacienda por el impuesto sobre el valor añadido. Esta solicitud fue estimada por la Administración, estableciéndose un calendario de devolución en cinco años. A finales del

ejercicio 2009, el Grupo no ha podido cumplir con uno de los plazos, por lo que la Administración ha cargado el consecuente recargo de apremio e intereses de demora, que fueron registrados en los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2009, si bien a fecha actual se están realizando las gestiones oportunas para renegociar tanto el calendario de devolución establecido como los recargos e intereses de demora impuestos por dicha administración.

Es importante destacar, que la operación de línea capital (equity line), ayudará al Grupo a llegar a acuerdos satisfactorios con las entidades financieras con las que no se ha llegado a un acuerdo en el proceso de refinanciación así como con la Administración por lo ya comentado en el párrafo anterior.

En lo que se refiere a las masas patrimoniales del Estado de Situación Financiera al cierre del primer trimestre, no ha habido cambios significativos, salvo en lo que respecta a las bajas de los activos realizados y su deuda asociada comentadas en este mismo epígrafe.