

---

# DECLARACIÓN INTERMEDIA

---

## 1) Aspectos de General Interés

---

Concluida en el 2008, la operación corporativa de ampliación de capital de Inbesòs, S.A. hasta 180.303 miles de euros con prima de emisión de 489.729 miles de euros, el 31 de julio de 2009, se celebró la Junta General de Accionistas de Inbesòs, S.A., siendo los principales acuerdos tomados los siguientes:

- Reelección de D. Jesús Acín Boned como consejero de la sociedad.
- Nombramientos de D. Víctor Gálvez Marqueta y D. Alejandro Ratés Brufau como consejeros de la sociedad.
- Aprobación del Informe de Gestión y Cuentas Anuales tanto individuales como consolidadas correspondientes al ejercicio 2008, así como la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores y la aprobación de las actuaciones del Consejo de Administración.
- Modificación de la denominación social de Inbesòs, S.A. por Nyesa Valores Corporación, S.A. y traslado del domicilio social de la compañía a Vía Hispanidad número 21 de Zaragoza.

Por otro lado, en el Consejo de Administración celebrado el 31 de agosto de 2009, se acepta la dimisión del consejero de D. Luis Romero Colás y se nombra 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.

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 primer semestre, 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 de 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 espero que el proceso de re-estructuración de la deuda esté concluido antes de la finalización del último trimestre de 2009 o el primer trimestre del 2010.

El Grupo, durante el tercer 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 30 de septiembre 2009	Facturación hasta el 30 de septiembre 2008	Var. Absol	Var. Rel %
Promoción Inmobiliaria	75.071.974	25.518.011	49.553.963	194%
Patrimonio	5.313.187	10.523.108	- 5.209.921	-50%
<b>Total</b>	<b>80.385.161</b>	<b>36.041.119</b>	<b>44.344.042</b>	<b>123%</b>

Como se puede apreciar en el cuadro anterior, el importe neto de la cifra de negocios en lo referente a la actividad inmobiliaria, se ha incrementado con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior en casi 49,5 millones de euros, lo que supone un incremento del 194% en términos relativos, debido principalmente a las desinversiones de activos realizadas a entidades financieras o sociedades vinculadas a las mismas (68.897 miles de euros en los 9 primeros meses) 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, ha caído en un 50% con respecto al del mismo periodo del ejercicio anterior, por una menor facturación en lo que se refiere a los activos en explotación directa, provocada por la caída de las tasas de ocupación y del precio de venta de las habitaciones en dos hoteles situados en la ciudad de Zaragoza, que en el mismo periodo del ejercicio anterior tuvieron altas tasas de ocupación y altos precios de venta de las habitaciones, puesto que la ciudad acogió la Exposición Internacional. Es importante destacar, que la cifra de negocios no ha tenido cambios significativos (sólo la actualización de las rentas por el índice general de precios en su caso) en lo que se refiere a los activos en renta (dos hoteles y una residencia).

La Dirección diseñó a partir del segundo semestre del ejercicio anterior, 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, ha supuesto 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.

Si comparamos las cifras consolidadas del periodo (enero a septiembre de 2009) con las del mismo periodo del ejercicio anterior en lo que respecta a los gastos de personal, podemos apreciar una importante reducción de los mismos (47%) en este periodo, debido principalmente al citado ERE y a la no inclusión en el perímetro de consolidación en este periodo, del gasto de personal de las sociedades relacionadas con los negocios del golf que ocupaban a casi un centenar de personas.

Por otro lado, durante el presente trimestre se ha producido la entrega de parte de una de las promociones terminadas a finales de trimestre anterior. Concretamente se ha producido la escrituración de 20 viviendas para las que existía contrato de preventa. A pesar de esto, el Grupo tiene

pendientes de escrituración con clientes aproximadamente otras 150 viviendas, esperando se vayan escriturando a lo largo del último trimestre del ejercicio y el primer trimestre del 2010.

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 pasado ejercicio, 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 tercer trimestre del ejercicio 2009, se ha producido una reducción del endeudamiento financiero con respecto al trimestre inmediatamente anterior de aproximadamente un 4%.

En lo que al servicio a la deuda se refiere, durante lo que va de ejercicio 2009, se han producido los siguientes y distintos efectos:

- Endurecimiento de las condiciones financieras del endeudamiento: lo que ha provocado una subida en los “*spreads o diferenciales*” exigidos por las entidades financieras y que ha incidido negativamente para el Grupo traduciéndose en un mayor coste financiero.
- Reducción del endeudamiento: consecuencia de las desinversiones de activos realizadas en el cuarto trimestre del 2008 y en periodo de enero a septiembre del 2009, lo que ha propiciado una menor carga financiera.
- Disminución de los tipos de interés de referencia (EURIBOR): el Banco Central Europeo ha reducido el precio del dinero situándolo al final del primer trimestre del 2009 por debajo del 2%, y estando actualmente al 1%, lo que han favorecido de una manera positiva al menor coste financiero del Grupo.

En lo que se refiere a las masas patrimoniales de activo, no ha habido cambios significativos, salvo en lo que respecta a las bajas de los activos realizados mencionadas en el anterior apartado.

En el ANEXO I se presentan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias tanto individual como consolidada del Grupo Inbesós a 30 de septiembre de 2009.

En el balance y cuenta de pérdidas y ganancias individual de Inbesós, dado que no se dispone de valoraciones realizadas por expertos independientes de la cartera activos a 30 de septiembre de 2009, se han utilizado las valoraciones de experto independiente más próximas, es decir las de 30 de junio, por lo que no se ha estimado deterioro adicional al registrado en esa fecha. Lo mismo ha ocurrido en lo que respecta al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo Inbesós.

No se han producido cambios en las políticas contables del Grupo con respecto a las aplicadas en el trimestre inmediatamente anterior.

INBESÓS, S.A.

BALANCE DE SITUACION INDIVIDUAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>349.765.331</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>
I. Inmovilizado intangible	2.895	<b>A-1) Fondos propios</b>
III. Inversiones inmobiliarias	3.045.399	I. Capital
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	346.313.523	II. Prima de emisión
V. Inversiones financieras a largo plazo	403.514	III. Reservas
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.372.826</b>	V. Resultados de ejercicios anteriores
II. Existencias	25.001	VII. Resultado del ejercicio
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	520.704	<b>E) PASIVO NO CORRIENTE</b>
2. <i>Empresas del grupo y asociadas, deudores</i>	358.878	I. Provisiones a largo plazo
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	672.419	II. Deudas a largo plazo
2. <i>Créditos a empresas</i>	1.419	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
V. Inversiones financieras a corto plazo	364	<b>F) PASIVO CORRIENTE</b>
VI. Periodificaciones	62.176	III. Deudas a corto plazo
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	92.160	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo
		V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
		VI. Periodificaciones a corto plazo
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>351.138.157</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>
		<b>351.138.157</b>

## INBESÓS, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO 1 DE ENERO A 30 DE SEPTIEMBRE DE

<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	
1. Importe neto de la cifra de negocios	0
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0
4. Aprovisionamientos	0
5. Otros ingresos de explotación	42.978
6. Gastos de personal	(23.151)
7. Otros gastos de explotación	(562.167)
8. Amortización del inmovilizado	(41.766)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0
10. Excesos de provisiones	427.290
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	149.158
12. Otros resultados	(1.473)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(9.130)</b>
13. Ingresos financieros	64.257
14. Gastos financieros	(1.554.478)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(1.060.456)
16. Diferencias de cambio	0
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(29.775.184)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(32.325.861)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(32.334.990)</b>
18. Impuestos sobre beneficios	0
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(32.334.990)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>0</b>
19. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(32.334.990)</b>

INBESÓS Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009

**ACTIVO**

I.	Inmovilizado material	56.377.415
II.	Inversiones inmobiliarias	67.996.245
III.	Fondo de Comercio	0
IV.	Otros activos intangibles	2.078.891
V.	Activos financieros no corrientes	25.765.273
VI.	Inversiones aplicando el método de la participación	1.451.050
VII.	Derivados Activos	0
VIII.	Activos por impuestos diferidos	0
IX.	Otros activos no corrientes	0
<b>A)</b>	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>153.668.874</b>
I.	Activos biológicos	0
II.	Existencias	383.037.228
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.386.314
IV.	Otros activos financieros corrientes	47.555.114
V.	Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes	1.006.646
VI.	Otros activos corrientes	13.005.105
VII.	Efectivos y otros medios líquidos equivalentes	6.428.809
VIII.	Subtotal activos corrientes	<b>458.414.216</b>
IX.	Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	0
<b>B)</b>	<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>458.414.216</b>

**TOTAL ACTIVO (A+B)**

**612.083.090**

**PASIVO Y PATRIMONIO NETO**

I.	Capital	180.303.420
II.	Reservas	(144.351.300)
	<i>Prima de emisión</i>	(148.919.987)
	<i>Reservas</i>	1.568.688
III.	Ganancias acumuladas	(61.1514.295)
	<i>De ejercicios Anteriores</i>	(30.735.979)
	<i>Del ejercicio</i>	(30.726.320)
IV.	Otros instrumentos de patrimonio neto	0
V.	Menos: Valores propios	(87.604)
VI.	Diferencias de cambio	0
VII.	Otros ajustes por valoración	5.973.539
VIII.	Reservas de realide activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de activ. Interr.	0
IX.	Menos: Divididos a cuenta	0
<b>X.</b>	<b>PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINIA</b>	<b>(19.676.238)</b>
<b>A)</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(17.706.158)</b>
I.	Derivados Pasivos	5.623.115
II.	Deudas con entidades de crédito	267.386.926
III.	Otros pasivos financieros	11.152.890
IV.	Pasivos por impuestos diferidos	8.259.363
V.	Provisiones	9.674.218
VI.	Otros pasivos no corrientes	1.869.175
<b>B)</b>	<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>303.965.687</b>
I.	Derivados Pasivos	634.350
II.	Emission de obligaciones y otros valores negociables	0
III.	Deudas con entidades de crédito	223.961.173
IV.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	51.012.559
V.	Otros pasivos financieros	6.428.014
VI.	Provisiones	0
VII.	Otros pasivos corrientes	43.787.465
<b>Subtotal pasivos corrientes</b>	<b>325.823.561</b>	<b>0</b>
IX.	Pasivos directamente asoci. con activos no corr. Clasif. como mantenidos para la venta y de act. Interr.	0
<b>F)</b>	<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>325.823.561</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C+D+E+F)</b>		<b>612.083.090</b>

**INBESÓS Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTES AL PERIODO 1 DE ENERO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009**

Importe neto de la cifra de negocio	80.385.161
Otros ingresos	776.278
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>81.161.439</b>
Aprovisionamientos	(76.688.312)
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(3.791.070)
Gastos de personal	(3.484.945)
Dotación a la amortización	(1.145.770)
Otros gastos	(6.184.542)
Resultado por deterioro de activos	817.555
<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(90.477.084)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(9.315.645)</b>
Ingresos financieros	1.226.307
Diferencia de cambio (neta)	(1.096.227)
Gastos financieros	(22.411.453)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(22.281.373)</b>
Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros a valor razonable	(25.914)
Resultado por variaciones de valor de activos no financieros a valor razonable	(223.195)
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de la participación	0
Resultados en enajenación de activos no corrientes	0
Resultados en adquisición de participadas	0
Otros ganancias o pérdidas	(71.188)
<b>OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>(320.297)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>(31.917.315)</b>
Gasto por impuesto sobre ganancias	29.058
<b>RESULTADO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>(31.888.257)</b>
Intereses minoritarios	(1.109.937)
<b>RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(30.778.320)</b>