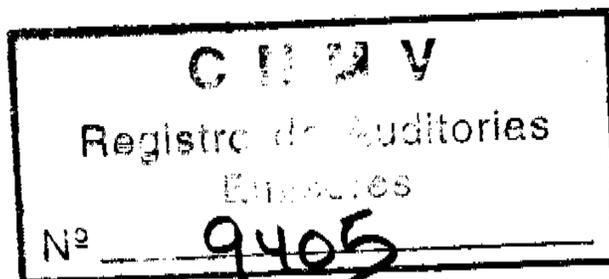




Oliver Camps
AUDITORES Y CONSULTORES



INBESÒS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005

- II - CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2005
Elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

- III - INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2005

00

CNIV
Registre de l'Institut
Nº 9405

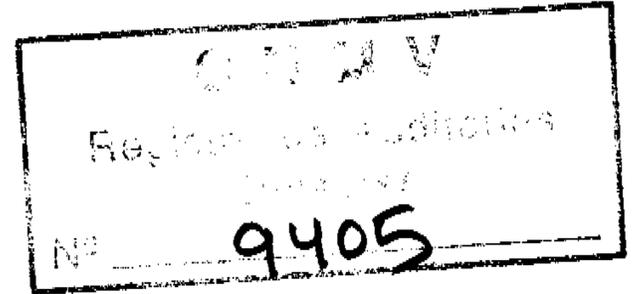
I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
DEL EJERCICIO 2005



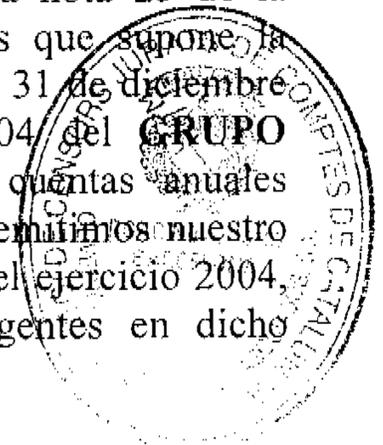


I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de **INBESÒS, S.A**
BARCELONA



1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **INBESÒS, S.A.** (la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes que componen el **GRUPO INBESÒS**, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el **GRUPO INBESÒS**, prepara aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y de la memoria de cuentas anuales consolidadas, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior que han sido obtenidas mediante la aplicación de la NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2004 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la nota 25 de la memoria de cuentas anuales consolidada adjunta las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del **GRUPO INBESÒS**. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Con fecha 17 de mayo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.



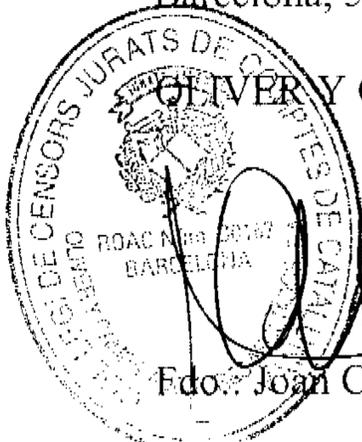
3. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2005 de la sociedad asociada MARINA PORT VELL, S.A., integrada en el perímetro de consolidación por el método de puesta en equivalencia, cuyo activo representa un 4,5% de las cifras consolidadas, y que ha sido verificado por otros auditores. Nuestra opinión sobre dicha participación se basa exclusivamente en el informe emitido por los mismos.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **INBESÒS, S.A.** y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anterior, que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del **GRUPO**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de **INBESÒS, S.A.** y sociedades dependientes.

Barcelona, 5 de mayo de 2006

OLIVER Y CAMPS, AUDITORES ASOCIADOS, S.A.



Edo. Joan Camps Lluçà

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

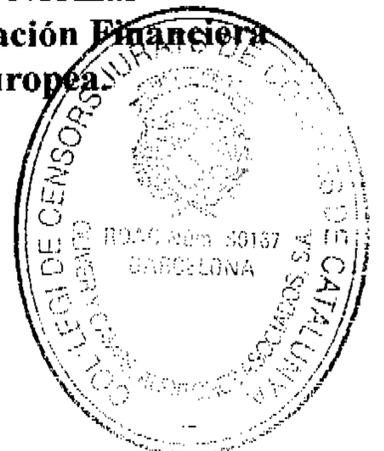
Membre exercent:
OLIVER Y CAMPS, AUDITORES
ASOCIADOS, S.A.

Any 2006 Núm. 66006774
CÒPIA GRATUÏTA

.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

**II - CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
DEL EJERCICIO 2005**

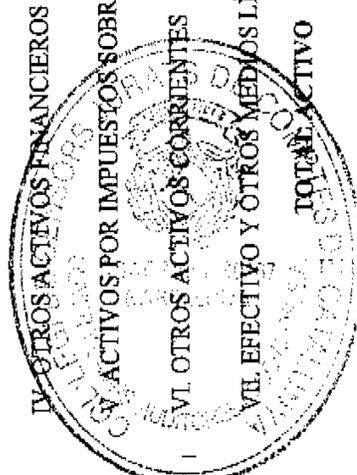
**Elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
adoptadas por la Unión Europea.**



INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2005

ACTIVO	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	31.200.373,74	25.225.296,40	A) PATRIMONIO NETO	34.098.012,34	29.730.147,10
I. INMOVILIZADO MATERIAL	22.585.065,91	7.399.088,35	I. CAPITAL	7.032.000,00	7.032.000,00
II. INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.733.067,97	2.275.830,60	II. OTRAS RESERVAS	5.032.148,59	5.032.148,59
III. FONDO DE COMERCIO	917.771,16	975.663,61	III. GANANCIAS ACUMULADAS	18.504.879,88	15.883.114,75
IV. ACTIVOS INTANGIBLES	2.495.804,11	180.101,71	1. De ejercicios anteriores	15.000.575,99	13.781.220,65
V. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	1.268.395,81	11.865.479,46	2. Del ejercicio	3.504.303,89	2.101.894,10
VI. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	2.200.268,78	2.529.132,67	IV. OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	-	-
			V. VALORES PROPIOS	(-)-87.603,69	(-)-87.603,69
			VII. OTROS AJUSTES POR VALORACIÓN	-	-
			X. INTERESES MINORITARIOS	3.616.587,56	1.870.487,45
B) ACTIVOS CORRIENTES	135.431.042,89	75.409.945,28	B) PASIVOS NO CORRIENTES	13.677.532,39	679.700,22
II. EXISTENCIAS	89.398.525,56	57.223.739,77	II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	13.677.532,39	679.700,22
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	26.388.314,32	4.471.469,05	C) PASIVOS CORRIENTES	118.855.871,90	70.225.394,36
IV. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	9.343.347,95	10.381.140,79	II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	86.152.080,96	42.976.507,61
V. ACTIVOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS CORRIENTES	7.663.434,70	749.143,73	III. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	32.522.214,89	26.962.814,71
VI. OTROS ACTIVOS CORRIENTES	573.745,09	1.049.159,40	IV. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	26.589,44	41.185,19
VII. EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	2.063.675,27	1.535.292,54	VII. OTROS PASIVOS CORRIENTES	154.986,61	244.886,85
TOTAL ACTIVO	166.631.416,63	100.635.241,68	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	166.631.416,63	100.635.241,68



INBESÒS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

PERDIDAS Y GANANCIAS	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004
Importe neto de la cifra de negocios	30.565.693,81	29.546.922,08
Otros ingresos	1.704.465,69	1.764.346,27
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	32.270.159,50	31.311.268,35
Aprovisionamientos	(-)9.147.435,70	(-)7.424.134,17
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(-)7.314.187,86	(-)11.661.757,01
Gastos de personal	(-)5.474.546,25	(-)5.184.658,42
Dotación a la amortización	(-)605.956,68	(-)735.778,73
Otros gastos	(-)5.278.770,78	(-)4.735.363,01
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(-)27.820.897,27	(-)29.741.691,34
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.449.262,23	1.569.577,01
Ingresos financieros	118.091,84	62.556,83
Gastos financieros	(-)617.397,61	(-)487.827,47
RESULTADO FINANCIERO	(-)499.305,77	(-)425.270,64
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de la participación	80.432,12	(-)71.396,04
Resultado en la enajenación de activos no corrientes	149.585,40	2.776.902,99
Otras ganancias o pérdidas	(-)252.139,48	(-)934.108,17
OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(-)22.121,96	1.771.398,78
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	3.927.834,50	2.915.705,15
Gastos por impuesto sobre ganancias	386.542,71	(-)572.963,97
RESULTADO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	4.314.377,21	2.342.741,18
Resultados después de impuestos de las actividades interrumpidas	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.314.377,21	2.342.741,18
Intereses minoritarios	(-)810.073,32	(-)240.847,08
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	3.504.303,89	2.101.894,10

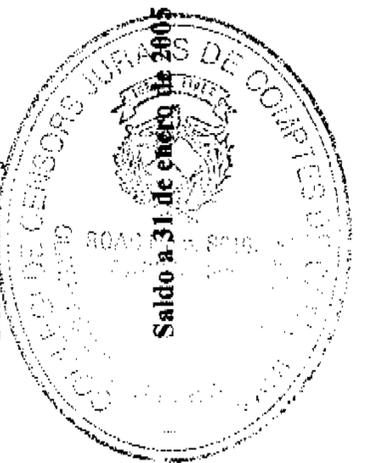


INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital social	Prima de emisión	Reservas acciones propias	Reservas revalorización €	Reserva por amortizado	Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	Ganancias acumuladas ejercicio 2005	Acciones propias	Intereses minoritarios	TOTAL PATRIMONIO NETO
Saldo a 1 de enero de 2005	7.032.000,00	4.412.609,23	87.603,69	12.205,98	519.729,69	13.781.220,65	2.101.894,10	(-87.603,69)	1.870.487,45	29.730.147,10
Distribución del beneficio 2004						2.101.894,10	(-2.101.894,10)			0,00
- A Reservas						(-641.375,78)				(-641.375,78)
- Dividendos										
Entradas en el perímetro de consolidación						(-35.551,72)				(-35.551,72)
Ajuste resultado en inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación						(-131.351,81)				(-131.351,81)
Variaciones de socios externos por entradas en el perímetro de consolidación								936.026,80		936.026,80
Otros						(-74.259,45)				(-74.259,45)
Resultado del ejercicio 2004						3.504.303,89			810.073,31	4.314.377,20
Saldo a 31 de enero de 2005	7.032.000,00	4.412.609,23	87.603,69	12.205,98	519.729,69	15.000.575,99	3.504.303,89	(-87.603,69)	3.616.587,56	34.098.012,34

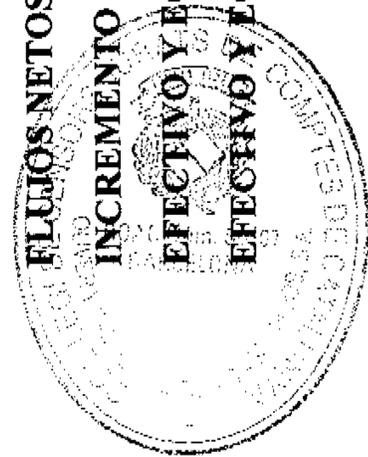
Resultado del ejercicio 2004



INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2005

	<u>EJERCICIO 2005</u>	<u>EJERCICIO 2004</u>
Flujos de tesorería de las actividades de explotación		
Cobros de clientes	44.027.007,13	40.568.555,09
Pagos a proveedores y al personal	(-)29.720.688,99	(-)29.022.423,90
Efectivo generado por las operaciones	14.306.318,14	11.546.131,19
Pagos por gastos financieros	(-)2.234.719,26	(-)1.426.794,13
Pagos por impuestos	(-)2.303.111,78	(-)3.665.688,48
	9.768.487,10	6.453.648,58
FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Flujos de tesorería de las actividades de inversión		
Pagos por adquisición de terrenos	(-)56.083.214,47	(-)14.248.754,26
Pagos por inversiones	(-)4.241.516,98	(-)1.236.871,85
Cobros por desinversiones	512.258,34	771.925,29
Cobros por dividendos	21.129,30	19.242,19
	(-)59.791.343,81	(-)14.694.458,63
FLUJOS NETOS DE TESORERÍA USADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Flujos de tesorería de las actividades de financiación		
Cobros de préstamos recibidos	51.548.151,68	8.881.826,70
Cobros por inversiones financieras temporales	221.466,99	30.814,46
Pagos por aportaciones de capital a filiales	(-)613.036,24	0,00
Dividendos pagados a los accionistas	(-)605.343,00	(-)550.806,17
	50.551.239,43	8.361.834,99
FLUJOS NETOS DE TESORERÍA USADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y DEMAS EQUIVALENTES AL EFECTIVO	528.382,73	121.024,94
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DE EJERCICIO	1.535.292,54	1.414.267,60
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO	2.063.675,27	1.535.292,54



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2005

La presente Memoria está elaborada conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, y se formula con el objeto de completar, ampliar y comentar la información incluida en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

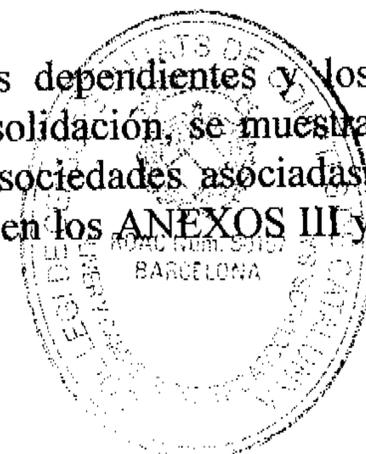
NOTA 1 - INFORMACIÓN DEL GRUPO

INBESÒS, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A. Posteriormente, con fecha 3 de septiembre de 1993, se realizó el cambio de su denominación social por la actual.

Actualmente INBESÒS, S.A. y las sociedades dependientes (en adelante GRUPO INBESÒS o el Grupo), se dedican fundamentalmente a dos sectores de actividad:

- a) Actividad de compraventa, gravamen, arrendamiento, administración y explotación en cualquier forma de fincas rústicas y urbanas, y a la realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas, edificaciones y urbanizaciones de cualquier género, gestión y administración de inversiones mobiliarias, industriales y comerciales, promoción de empresas y negocios así como la intervención en su constitución, reforma y desenvolvimiento, realizando los estudios, proyectos y gestiones técnicas y económicas que fueran necesarias a tal fin, incluso con el carácter de gestión o gerencia profesional y permanente, así como su promoción, urbanización, parcelación y aprovechamiento.
- b) Actividad de construcción, mantenimiento, explotación, gestión y asesoramiento de campos de golf, zonas deportivas de ocio y desarrollo de actividades de perfeccionamiento del deporte y servicios auxiliares de éstos.

La identificación e información relativa a las sociedades dependientes y los negocios conjuntos, incluidos o no en el perímetro de consolidación, se muestra en los ANEXOS I y II de esta memoria, y la relativa a sociedades asociadas incluidas o no en el perímetro de consolidación, se recogen en los ANEXOS III y IV.



NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

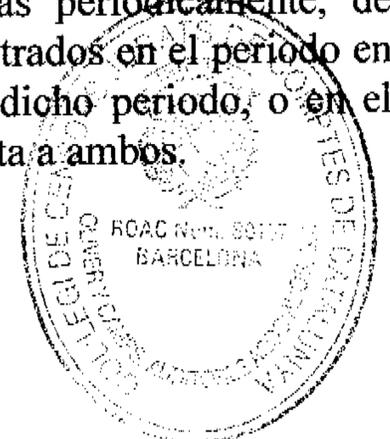
2.1 - Imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/200 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tiene un efecto significativo, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 2.2.

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de INBESÒS S.A., y de sus Sociedades Dependientes que forman el perímetro de consolidación, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

El Grupo ha elaborado sus estados financieros bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento. Asimismo, salvo para la elaboración del estado de flujos de efectivo, se han elaborado los estados financieros utilizando la hipótesis contable del devengo, y la del coste de adquisición.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas se han utilizado ocasionalmente la realización de juicios, estimaciones y asunción de hipótesis, por parte de la Dirección del Grupo, que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones e hipótesis consideradas se han basado en la experiencia histórica y otros factores que han sido considerados razonables de acuerdo con las circunstancias. En consecuencia, los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones e hipótesis son revisadas periódicamente, de forma que los cambios en estimaciones contables son registrados en el período en el cual son revisados, si la revisión únicamente afecta a dicho período, o en el período de la revisión y períodos futuros si su revisión afecta a ambos.



2.2 - Primera aplicación del las NIIF

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 han sido las primeras que han sido elaboradas de acuerdo con las NIIF.

En la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos, se han tenido en cuenta las alternativas permitidas en relación con la aplicación por primera vez de las NIIF. Las principales alternativas elegidas por el GRUPO INBESÒS son las siguientes:

- a) Se ha optado por incluir combinaciones de negocios como si hubieran tenido lugar bajo NIIF desde el ejercicio 2004, que no existían en dicho año en las cuentas anuales consolidadas realizadas bajo la normativa contable española, y que se han incluido para el ejercicio 2005.
- b) Tanto los activos intangibles como los registrados bajo los epígrafes de Inmovilizado material, y de Inversiones inmobiliarias, pueden ser valorados a valor de mercado o a su coste de adquisición corregido por la amortización acumulada y los saneamientos realizados en su caso. El Grupo ha optado por registrar los mencionados activos por el método de coste.
- c) Se ha optado por consolidar las participaciones en negocios conjuntos por el método de integración proporcional.
- d) Las alternativas de presentación de la información son las siguientes:
 - Presentación de los estados financieros por naturaleza.
 - Cálculo del estado de flujos de efectivo por el método directo.
 - La información por segmentos se estructura fundamentalmente en función de las distintas líneas de negocio del Grupo. La distribución geográfica no es relevante.

En la Nota 25 aparece la conciliación entre el patrimonio neto y el resultado correspondientes al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2004 que figuran en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a ese ejercicio, y los correlativos saldos del ejercicio determinados conforme a la nueva normativa.



2.3 - Principios de consolidación

a) Métodos de consolidación:

La consolidación de las cuentas anuales del grupo se realiza aplicando los siguientes métodos de consolidación (en los ANEXOS I, II, III y IV de ésta Memoria se indican las sociedades integradas por cada método):

- Método de integración global para las sociedades dependientes y para las sociedades participadas en un 50% en las que o bien se controla la mayoría de los derechos de voto, o sin darse esta situación, se ejerce de manera efectiva la dirección y gestión.
- Método de integración proporcional para los negocios conjuntos, considerando como tales los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("partícipes") realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes, sin que tales operaciones o activos se encuentren integrados en estructuras financieras distintas de las de los partícipes.
- Método de puesta en equivalencia para las sociedades asociadas, entendiendo como tales aquellas en las que la participación directa o indirecta de Inbesos, S.A., se encuentra entre un 20% y 50%.

El Grupo ha excluido de la consolidación las sociedades dependientes GEONA PLUS, S.L., GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DE GOLF, S.L., TECNOPACK ESPAÑA, S.A. y SOCIEDAD GASTRONÓMICA CELLECS, S.L., por estar inactivas o en fase de liquidación y considerarlas todas ellas como poco relevantes.

Las sociedades asociadas GESTIÓ GOLF CAMBRILS, S.L., PAR 3 BEGUES, S.L. y GOLF PAR 3 LA GARRIGA, S.L., tampoco han sido incluidas en el perímetro de consolidación por encontrarse en la fase previa al inicio de sus actividades y también ser poco relevantes.



b) Homogeneización temporal y valorativa:

Las partidas incluidas en las cuentas anuales individuales de las sociedades que forman parte del grupo consolidable se presentan, en general, con criterios homogéneos en cuanto a temporalidad, valoración, operaciones internas y estructura, en todos sus aspectos significativos. En cualquier caso, y a los solos efectos de la consolidación, se aplican los criterios de la Sociedad Dominante, en caso de producirse discrepancias entre éstos y los seguidos por alguna de las sociedades del grupo consolidable.

c) Diferencias de primera consolidación:

Las diferencias de primera consolidación surgidas en la eliminación entre inversión y fondos propios, en la fecha de primera consolidación o a la fecha de inversiones adicionales cuando comportan aumentos en el porcentaje de dominio, se han asignado, hasta donde ello era factible, a elementos patrimoniales concretos cuyo valor real en la fecha de la compra difería del reflejado en el balance de situación de la sociedad adquirida. Los importes remanentes no asignables se han imputado al epígrafe de Fondo de comercio (Nota 3.3).

d) Eliminación de operaciones internas:

Se han eliminado los distintos saldos recíprocos por operaciones internas de préstamo, arrendamiento, dividendos, activos y pasivos financieros, compraventa de existencias e inmovilizado y prestación de servicios. En relación con las operaciones de compra-venta, se ha retrocedido el margen de beneficio no realizado para mostrar los bienes correspondientes a su valor de coste, ajustándose consecuentemente las amortizaciones practicadas.



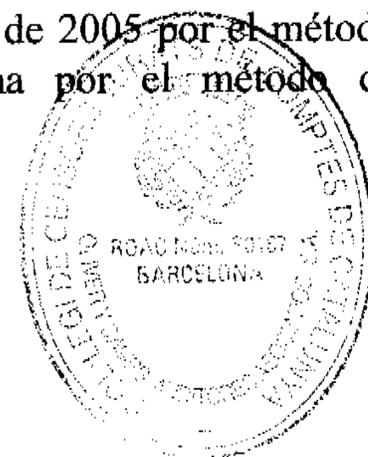
Son excepción a la aplicación del procedimiento de eliminación del margen de beneficio obtenido por operaciones internas, las siguientes operativas debido a su importe no significativo:

- Los costes de comercialización de promociones inmobiliarias soportados por las sociedades del grupo y no devengados a la fecha de cierre del balance, facturados por la sociedad dependiente BESÒS MARKETING, S.A., que incluyen su margen comercial.
- Los proyectos inmobiliarios y de ocio (epígrafes Existencias e Inmovilizado) incluyen costes soportados por las sociedades del grupo en concepto de construcción de obra, estudios previos, control técnico, coordinación y gestión, repercutidos por las sociedades CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A., y NALCAR 2002 S.L., e incluyen el margen comercial que éstas obtienen por la prestación de sus servicios.
- Los equipos informáticos facturados por la sociedad dependiente EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A. a las diversas sociedades del grupo que éstas incorporan a su inmovilizado material, que incluyen el margen comercial obtenido por aquella.

2.4 - Variaciones en el perímetro y en métodos de consolidación

Las principales variaciones que se han producido en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2005 se exponen a continuación:

- Con fecha 12 de julio de 2005 la sociedad dominante INBESÒS S.A. ha incrementado de un 50% a un 100% su participación en la sociedad dependiente RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L, debido a la adquisición del 50% de participaciones propias y su posterior reducción de capital por amortización de participaciones en autocartera realizada por esta sociedad dependiente. Adicionalmente y debido a que éste ha sido su primer año de actividad, desde el 1 de enero del 2005 ha entrado dentro del perímetro de consolidación, hasta en el 12 de julio de 2005 por el método de integración proporcional, y desde ésta fecha por el método de integración global.



- Con fecha 12 de julio de 2005, la sociedad dependiente INBESÒS OCIO, S.L., ha incrementado su participación en la sociedad dependiente VILALBA GOLF, S.A., de un 46,5% al 67,5%, pactando una opción de compra por un 22,5% restante. Adicionalmente y debido a que éste ha sido su primer año de actividad, desde el 1 de enero del 2005 ha entrado dentro del perímetro de consolidación, hasta en el 12 de julio de 2005 por el método de puesta en equivalencia, y desde ésta fecha por el método de integración global (Nota 9).
- Durante el presente ejercicio la sociedad dominante INBESÒS S.A. ha constituido dos sociedades llamadas INBESÒS SUR, S.A. y INBESÒS BOUWFONDS, S.A., en las que participa en un 55% y 50% respectivamente. Ambas sociedades entran en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional, debido a que son sociedades gestionadas conjuntamente con otros partícipes.
- Con fecha 22 de febrero de 2005, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de su participación en la empresa asociada LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L. (anteriormente denominada LEISURE 95, S.L.), generando un beneficio por enajenación de la cartera de control.

Durante el ejercicio 2005 no se ha producido ningún otro cambio en el perímetro, en los métodos de consolidación, o en los criterios contables respecto al ejercicio anterior.

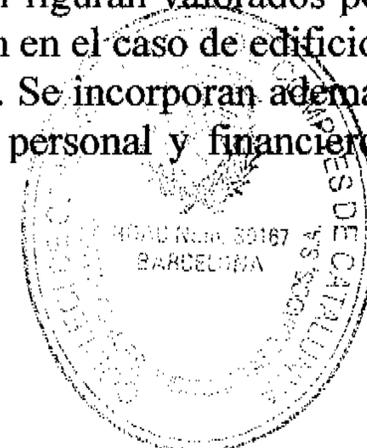
NOTA 3 - NORMAS DE VALORACIÓN

Los criterios contables y normas de valoración más relevantes empleados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

3.1 - Inmovilizado material

a) Coste de adquisición

Los elementos integrantes del inmovilizado material figuran valorados por su coste de adquisición, o por su coste de producción en el caso de edificios construidos por el propio grupo para su explotación. Se incorporan además los gastos de obras, de servicios profesionales, de personal y financieros vinculados al proyecto inmobiliario.



Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil de los elementos y los gastos de mantenimiento se cargan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien se capitalizan como mayor valor del mismo.

b) Amortizaciones

Las amortizaciones se practican, desde el mes siguiente a la adquisición o puesta en funcionamiento de los elementos, siguiendo el método lineal, por aplicación, del periodo de vida útil estimada de los diferentes elementos.

Los períodos de amortización son los siguientes:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Edificios destinados a alquiler o a oficinas	50
Maquinaria	16,7
Utillaje	3,3
Instalaciones	10-12
Mobiliario y equipos de oficina	10
Equipos informáticos	4-10
Elementos de transporte	6,25

c) Depreciación de los activos por deterioro

El valor neto contable del inmovilizado material es minorado por cualquier pérdida por deterioro de su valor, cuando se producen ciertos eventos o cambios que pueden indicar que éste excede el importe recuperable estimado.

El importe recuperable de un activo es el mayor entre su precio de venta neto y su valor de uso. El valor de uso se calcula descontando los flujos de efectivo estimados a una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.



Para los activos que a lo largo del tiempo no generan entradas de efectivo de forma independiente, el importe recuperable se determina a partir de la unidad generadora de efectivo a la que el activo pertenece.

Las pérdidas por deterioro se registran como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Aportación de rama de actividad

En 1994, la sociedad dominante INBESÒS, S.A. efectuó una aportación no dineraria de rama de actividad de un proyecto inmobiliario. La aportación se efectuó traspasando en bloque, a favor de la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A., todo el patrimonio (activo y pasivo) afecto a la rama de actividad y recibiendo INBESÒS, S.A. títulos valores representativos del capital social de GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.

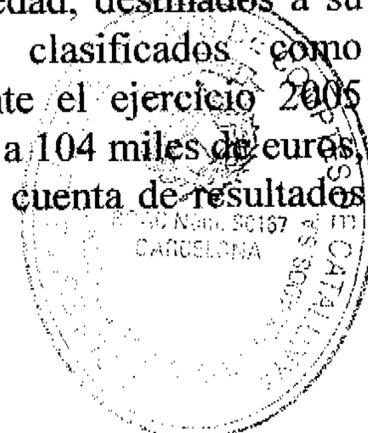
Los bienes aportados se incorporaron a la contabilidad por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los libros de la sociedad transmitente, que considerando el efecto de la Actualización de balances prevista por el RDL 7/1996, de 7 de junio, y las enajenaciones parciales realizadas a terceros ajenos al grupo, esta diferencia se sitúa en torno a los 80 miles de euros a 31 de diciembre de 2005.

Los costes incorporan, además, los gastos incurridos con posterioridad a la aportación vinculados al proyecto inmobiliario.

3.2 - Inversiones inmobiliarias

Los inmuebles de inversión se encuentran valorados por su coste de adquisición o por su coste de producción en el caso de edificios construidos por el propio Grupo para su explotación, neto de su correspondiente amortización. Como el inmovilizado material, se incorporan al coste los gastos de obras, de servicios profesionales, de personal y financieros vinculados al proyecto inmobiliario.

Adicionalmente a la actividad principal de promoción de inmuebles destinados a la venta, el Grupo dispone de algunos inmuebles en propiedad, destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo, clasificados como inversiones inmobiliarias. Los ingresos devengados durante el ejercicio 2005 derivados del alquiler de dichos inmuebles de han ascendido a 104 miles de euros y figuran registrados en el epígrafe de Otros ingresos de la cuenta de resultados consolidada adjunta.



Se realizan traspasos de bienes a inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, hay un cambio de uso, evidenciado por el final de la ocupación por el propietario, el comienzo de un arrendamiento operativo a un tercero, o la finalización de la construcción o desarrollo.

Los inmuebles de inversión se amortizan distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada según los porcentajes de amortización mencionados en la Nota 3.1 que constituyen el período en que las sociedades esperan utilizarlos.

3.3 - Fondo de comercio

Las diferencias de primera consolidación surgidas en las combinaciones de negocios, entre el coste de adquisición de las participaciones en las sociedades consolidadas y los correspondientes valores teóricos contables de éstas, a la fecha de primera consolidación o a la fecha de inversiones adicionales siempre que comporten aumentos en el porcentaje de dominio, se imputan de la siguiente manera:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (o inferiores) a los valores netos contables que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos o pasivos del Grupo.
- Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
- Los importes positivos remanentes no asignables se han imputado al epígrafe de Fondo de Comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa, ésta se registra con abono a la cuenta de resultados consolidada.

El fondo de comercio ha sido clasificado como de vida útil indefinida, cuando el flujo esperado de recursos que el mismo origina se considera ilimitado en el tiempo.



Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 se mantienen valorados a coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2003 de acuerdo con los criterios contables españoles. En ambos casos, desde el 1 de enero de 2004 no se amortiza el fondo de comercio y al cierre de cada ejercicio contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado, procediéndose, en su caso, al oportuno saneamiento.

3.4 - Activos intangibles

Los activos intangibles son registrados a su coste de adquisición minorado por la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de su valor, evaluándose su vida útil como finita o indefinida de acuerdo con los diversos factores que la determinan, sobre una base de estimación prudente.

El valor neto contable de los activos intangibles de vida útil finita es revisado por el posible deterioro de su valor cuando ciertos eventos o cambios indican que el valor neto contable pudiera no ser recuperable.

Los principales conceptos incluidos en este epígrafe son los siguientes:

a) Gastos de desarrollo

Los gastos de desarrollo son los gastos incurridos en proyectos individuales, en los que el Grupo puede demostrar que el proyecto es viable desde una perspectiva técnica y comercial, que se disponen de recursos técnicos y financiero suficientes para completarlo, y en los que los costes incurridos pueden ser determinados de forma fiable.

Corresponden básicamente a gastos de la sociedad dependiente INBESÒS OCIO, S.L. en concepto de realización de estudios y proyectos internos para la explotación de campos de golf en fase de desarrollo, y se amortizan durante el periodo en el que se espera obtener ingresos o rendimientos del mencionado proyecto.



b) Concesiones administrativas

El derecho de superficie adquirido durante el presente ejercicio por la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A., consiste en un derecho para la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo de vehículos.

El derecho de superficie es valorado a coste de adquisición, y se amortizará, a partir del momento en que se inicie su explotación, de forma lineal hasta el ejercicio 2.079, que es el período correspondiente a la duración de la concesión.

c) Aplicaciones informáticas

Se valoran a coste de adquisición y se amortizan linealmente en un período de cuatro años desde la puesta en funcionamiento de las aplicaciones.

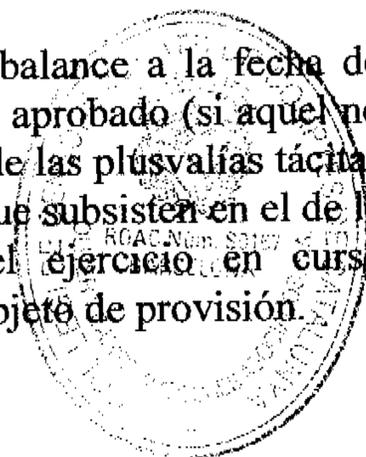
3.5 - Activos financieros

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Corresponden a participaciones en sociedades del Grupo o asociadas, que debido a que se encuentran inactivas o en fase inicial de su actividad, y ser muy poco relevantes (Nota 2.3.a), no han entrado en el perímetro de consolidación. Estas participaciones en otras empresas no cotizan en bolsa y figuran valoradas por su precio de adquisición a la suscripción o compra de los títulos, que está constituido por el importe total satisfecho, incluidos los gastos inherentes a la operación. Los títulos recibidos en contraprestación de aportaciones no dinerarias figuran por el valor, según tasación realizada por experto independiente, de los activos y pasivos aportados.

Al cierre del ejercicio son objeto de corrección valorativa, en general, si su valor de realización es inferior al coste de adquisición. El valor de realización se determina en función de:

- Valoraciones realizadas por expertos independientes o, en su defecto,
- Valor teórico contable que se desprende del balance a la fecha de cierre del propio ejercicio o del último balance aprobado (si aquel no estuviera disponible), corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsisten en el de la valoración posterior. No obstante, si en el ejercicio en curso existieran pérdidas significativas, éstas serán objeto de provisión.



No son objeto de corrección valorativa, las participaciones en empresas que están en la fase previa al inicio de su explotación.

b) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se registran a su coste amortizado, correspondiendo al importe entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas a cobrar. El grupo registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas a cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

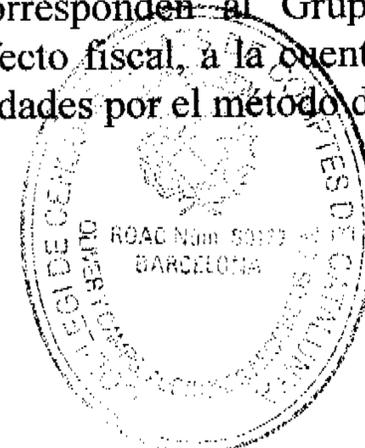
c) Activos financieros disponibles para la venta

Son el resto de inversiones que no entran dentro de las categorías anteriores, generalmente correspondiendo íntegramente a inversiones financieras en capital. Estas inversiones figuran en el balance de situación consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

3.6 - Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Las participaciones en sociedades sobre las que el Grupo posee influencia significativa se registran siguiendo el método de la participación, que consiste en sustituir el valor neto contable por el que la inversión figura en los estados financieros de una sociedad del Grupo, por el importe correspondiente al porcentaje sobre los fondos propios de cada sociedad participada.

Los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden al Grupo conforme a su participación, se incorporan, netos de su efecto fiscal, a la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe Resultado de sociedades por el método de la participación.



3.7 - Existencias

Las existencias, constituidas por solares, edificios construidos y obras en curso, destinados todos ellos a la venta, se valoran de la siguiente manera:

- Solares

Incluyen el coste de adquisición de terrenos y gastos adicionales que se produzcan hasta el inicio de las promociones.

- Edificios construidos

Por su coste de adquisición que incluye el consignado en factura o escritura de compra-venta más todos los gastos adicionales hasta su puesta en condiciones de uso o venta. En el caso de promociones propias, figuran por su coste de producción, que incluye el de adquisición de los terrenos, materias primas y otros costes directamente imputables a las promociones, en la medida en que éstos correspondan al período de construcción. Incorporan, además, los gastos financieros girados por proveedores o correspondientes a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinada a financiar la promoción, devengados antes de la puesta en condiciones de uso o venta de ésta.

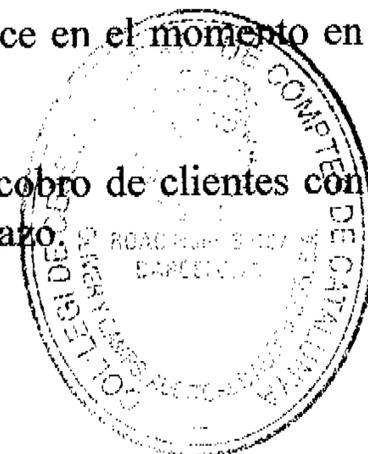
- Obras en curso

Figuran por su coste medio de producción o a su valor de mercado si éste fuera inferior, tal y como se define en el párrafo anterior.

3.8 - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Figuran por su valor nominal y en general se clasifican como corrientes, en función de su naturaleza. Los saldos de clientes y deudores que se consideran de difícil realización son objeto de dotación a la provisión por insolvencias. Esta dotación se realiza conforme a una estimación de la cobrabilidad de los saldos de clientes, en función de su antigüedad y sus garantías. Los saldos estimados como incobrables de forma definitiva son dados de baja del balance en el momento en que tal circunstancia es identificada.

Se clasifican en este epígrafe tanto importes pendientes de cobro de clientes con vencimientos a corto plazo, como con vencimiento a largo plazo.



3.9 - Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance de situación consolidado se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones de alta liquidez, con vencimiento inferior a 3 meses desde la fecha de suscripción, que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgos de cambios en su valor.

3.10 - Acciones de la sociedad dominante

Las acciones propias de la Sociedad Dominante son presentadas en el epígrafe Valores propios, minorando el patrimonio neto del Grupo, y se valoran por su precio medio de adquisición, sin efectuar corrección valorativa alguna.

Su adquisición se autoriza por parte de las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas que se celebran anualmente.

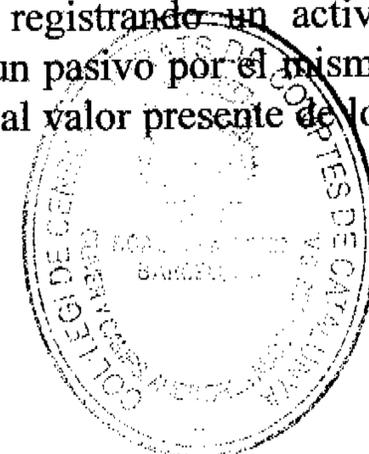
3.11 - Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los pasivos exigibles figuran por el importe total a pagar, clasificándose generalmente como corrientes, en función de su naturaleza.

En este epígrafe se incluyen entre otros, tanto las deudas por compras de terrenos y prestaciones de servicios, como anticipos de clientes, y las deudas con las Administraciones Públicas.

3.12 - Arrendamientos

Los arrendamientos que transfieren al Grupo sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, son clasificados como arrendamientos financieros y reconocidos por el arrendatario al inicio del arrendamiento en el balance de situación consolidado, registrando un activo (normalmente en el epígrafe de Inmovilizado material) y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien alquilado o bien al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si éste fuera menor.



Las cuotas del arrendamiento son divididas en dos partes, la correspondiente a la carga financiera y la correspondiente a la reducción de deuda, de forma que se logra un tipo de interés constante de la deuda pendiente en balance. La carga financiera es imputada directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los arrendamientos financieros se amortizan durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado o el periodo del arrendamiento.

Los arrendamientos donde el arrendador mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien alquilado son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos por alquiler bajo un arrendamiento operativo son reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento.

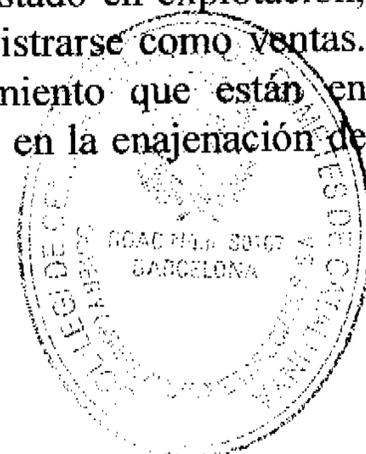
3.13 - Ingresos y gastos

a) Ventas inmobiliarias

Los ingresos correspondientes a ventas inmobiliarias se registran en el momento en el que se transfiere al comprador los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad, que normalmente coincide con la entrega real de los bienes, y la formalización de la escritura pública de compraventa.

Los costes de comercialización de las promociones en curso solo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se reconocen los ingresos por ventas.

La venta de inmuebles destinados al arrendamiento (del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias) y siempre que no hayan estado en explotación, se incorporan a existencias, para posteriormente registrarse como ventas. La venta de los inmuebles destinados al arrendamiento que están en explotación, se registra directamente como Resultado en la enajenación de activos no corrientes.



b) Consumos y otros gastos externos

Incorpora el coste de adquisición de terrenos, certificaciones de obra, así como otros servicios realizados por terceros que forman parte del coste de construcción de las promociones inmobiliarias, tales como servicios de profesionales independientes, tributos, seguros y gastos financieros.

c) Otros ingresos y gastos

Se registran en general atendiendo al principio del devengo y al de correlación entre ambos, independientemente del momento en que se produce la corriente monetaria derivada del cobro o pago de los mismos.

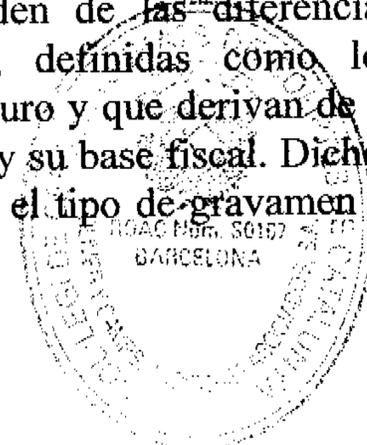
3.14 - Impuesto sobre las ganancias

Las sociedades INBESÒS, S.A., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A., BESÒS MARKETING, S.A., GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A., NALCAR 2002, S.L., INBESÒS OCIO, S.L. y ABOUT GOLF, S.L. tributan por este impuesto en régimen de declaración consolidada, bajo la denominación de **GRUPO INBESÒS** y número de grupo consolidado fiscal 21/93. El resto de sociedades del grupo consolidable presentan el impuesto individualmente.

El gasto por impuesto sobre ganancias del ejercicio, se calcula mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generadas y aplicadas en el ejercicio.

En caso de que una sociedad del grupo fiscal haya registrado en el ejercicio un gasto por impuesto corriente negativo, la base imponible derivada del mismo se incorpora total o parcialmente a las bases imponibles positivas generadas por cualquier otra sociedad del grupo, registrando ambas el crédito y débito recíproco, que es objeto de eliminación en el proceso de consolidación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias deducibles e imponibles respectivamente, definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.



Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente como consecuencia de créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de incentivos fiscales generados y pendientes de aplicación, y como consecuencia de la eliminación de resultados por operaciones intra-societarias derivadas del proceso de consolidación.

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en el caso que se considere probable que las sociedades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. Por otro lado, los pasivos por impuestos diferidos son objeto de contabilización en todo caso.

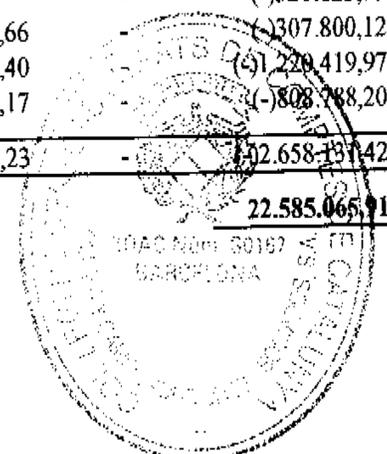
Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto los activos como los pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones de los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

NOTA 4 - INMOVILIZACIONES MATERIALES

4.1 - Movimiento

Los movimientos registrados por las cuentas de inmovilizado material se presentan en el siguiente cuadro-resumen:

<u>COSTE</u>	<u>Saldo 01.01.05</u>	<u>Entradas al perímetro</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos de/a existencias</u>	<u>Saldo 31.12.05</u>
Terrenos, solares y bienes naturales	1.574.795,11	624.848,82	-	-	(-447.685,29)	1.751.958,64
Inmuebles para uso propio	2.064.871,66	24.416,90	-	-	-	2.089.288,56
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.050.861,77	1.202,02	60.264,99	(-2.626,01)	-	1.109.702,77
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.624.808,16	17.717,08	107.225,78	(-7.458,40)	-	2.742.292,62
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	1.287.517,71	6.489.101,95	8.150.804,90	(-24.004,01)	582.223,29	16.485.643,84
Otro inmovilizado material	1.021.314,35	3.127,70	109.058,50	(-69.189,65)	-	1.064.310,90
TOTAL COSTE	9.624.168,76	7.160.414,47	8.427.354,17	(-103.278,07)	134.538,00	25.243.197,33
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>						
Inmuebles para uso propio	(-279.162,61)	-	(-41.960,52)	-	-	(-321.123,13)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(-188.517,18)	(-48.222,38)	(-84.423,22)	13.362,66	-	(-307.800,12)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(-1.016.068,79)	(-17.838,22)	(-193.971,36)	7.458,40	-	(-1.220.419,97)
Otro inmovilizado material	(-741.331,83)	(-5.742,66)	(-107.909,88)	46.196,17	-	(-808.788,20)
TOTAL AMORTIZACIÓN	(-2.225.080,41)	(-71.803,26)	(-428.264,98)	67.017,23	-	(-2.658.131,42)
VALOR NETO	7.399.088,35					22.585.065,91



4.2 - Variaciones mas significativas

La entrada en el perímetro de consolidación de la sociedad dependiente VILALBA GOLF, S.L., ha supuesto para el Grupo unas altas en los epígrafes de Terrenos y de Inmovilizaciones en curso, de 625 y 6.489 miles de euros respectivamente. Éstos importes corresponden a la inversión de esta sociedad dependiente en el campo de golf situado en La Roca del Vallès (Barcelona).

La alta más relevante del epígrafe de Inmovilizado en curso corresponde a los costes incurridos por la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. (en adelante GIBSA), relativos a la adquisición de terrenos y construcciones en la población de La Roca del Vallès (Barcelona) (Nota 10.2). Estos terrenos y construcciones contienen una extensión de 8.676 m² de techo edificable calificado como zona hotelera.

Durante el presente ejercicio, la sociedad dependiente INBESÒS OCIO, S.L. ha realizado inversiones por valor de 1.907 miles de euros correspondientes a la construcción del campo de golf en Puigcerdà (Girona).

4.3 - Cobertura de seguros

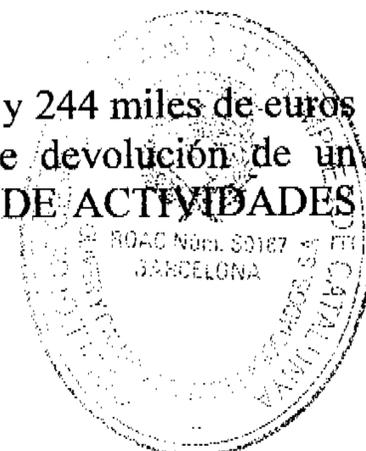
Los capitales asegurados por riesgos de daños relativos a elementos patrimoniales afectos al inmovilizado material cubren suficientemente el valor neto de los mismos.

4.4 - Elementos totalmente amortizados

Los elementos totalmente amortizados a la fecha de cierre del ejercicio ascienden a un importe de 1.367 miles de euros.

4.5 - Inmovilizaciones en garantía de préstamos

Un local de oficinas y una serie de parkings por valor de 692 y 244 miles de euros respectivamente, se encuentran hipotecados en garantía de devolución de un préstamo otorgado a la sociedad dependiente CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A.



Adicionalmente a la fecha de cierre del ejercicio, existen inmuebles en curso que se encuentran hipotecados en garantía de devolución de préstamos otorgados por entidades financieras (Nota 13).

<u>Valor Inmovilizado</u>	<u>Capital pendientes devolución</u>	<u>Vencimiento</u>
15.387.743,42	8.482.530,-	2010-2017

NOTA 5 - INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados por este epígrafe se presentan a continuación:

	<u>Saldo 01.01.05</u>	<u>Entradas al perímetro</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos de/a existencias</u>	<u>Saldo 31.12.05</u>
COSTE						
Inmuebles para arrendamiento	2.517.942,28	-	-	(-)71.701,69	(-)471.572,38	1.974.668,21
TOTAL COSTE	<u>2.517.942,28</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(-)71.701,69</u>	<u>(-)471.572,38</u>	<u>1.974.668,21</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA						
Inmuebles para arrendamiento	(-)242.111,68	-	(-)41.667,73	6.905,10	35.274,07	(-)241.600,24
TOTAL AMORTIZACIÓN	<u>(-)242.111,68</u>	<u>-</u>	<u>(-)41.667,73</u>	<u>6.905,10</u>	<u>35.274,07</u>	<u>(-)241.600,24</u>
VALOR NETO						<u>1.733.067,97</u>

Los activos traspasados a existencias en el ejercicio corresponden a diversos locales y parkings de la promoción inmobiliaria desarrollada en ejercicios anteriores en Sant Adrià del Besòs (Barcelona), por la sociedad dependiente GIBSA, que no se encontraban en explotación.

Los inmuebles de inversión se amortizan linealmente entre los años de vida útil estimada de 50 años.



NOTA 6 - FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION

Su movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	<u>Saldo</u> <u>01.01.05</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo</u> <u>31.12.05</u>
<u>De sociedades consolidadas por integración global:</u>			
RAURICH CONDAL S.L.	239,68	-	239,68
<u>De sociedades consolidadas por puesta en equivalencia:</u>			
MARINA PORT VELL, S.A.	247.027,36	-	247.027,36
ASTRA, S.A.	670.504,12	-	670.504,12
LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L.	57.892,45	(-)57.892,45	-
TOTAL VALOR NETO	<u>975.663,61</u>	<u>(-)57.892,45</u>	<u>917.771,16</u>

El fondo de comercio correspondiente a la sociedad asociada ASTRA, S.A. proviene de la incorporación al perímetro de consolidación de esta sociedad durante el ejercicio 1992, mientras que el correspondiente a la sociedad dependiente RAURICH CONDAL, S.L. se originó en una inversión adicional realizada en el ejercicio 2001.

En el ejercicio 2003 se registró, por su valor neto calculado a esa fecha, el fondo de comercio pagado en la adquisición de la sociedad asociada MARINA PORT VELL, S.A. realizada en los ejercicios 1992 a 1994, el cual no fue contabilizado en el momento de su incorporación al perímetro de consolidación.

Con fecha 22 de febrero de 2005, la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de su participación en la empresa asociada LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L. (anteriormente denominada LEISURE 95, S.L.), dando de baja la totalidad del fondo de comercio de consolidación correspondiente a ésta sociedad asociada (Nota 9).



NOTA 7 - ACTIVOS INTAGIBLES

7.1 - Movimiento

El movimiento registrado durante el ejercicio 2005 por las cuentas que integran este epígrafe se detalla en el siguiente cuadro-resumen:

<u>COSTE</u>	<u>Saldo</u> <u>01.01.05</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Saldo</u> <u>31.12.05</u>
Gastos de investigación y desarrollo	11.590,99	96,00	-	-	11.686,99
Concesiones administrativas	-	38.782,60	-	2.276.025,00	2.314.807,60
Aplicaciones informáticas	338.040,16	87.360,85	(-)1.306,11	-	424.094,90
Otros activos intangibles	191.060,58	1.086,07	(-)11.755,06	-	180.391,59
	<u>540.691,73</u>	<u>127.325,52</u>	<u>(-)13.061,17</u>	<u>2.276.025,00</u>	<u>2.930.981,08</u>
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>	<u>(-)360.590,02</u>	<u>(-)242.670,14</u>	<u>168.083,19</u>	<u>-</u>	<u>(-)435.176,97</u>
<u>VALOR NETO</u>	<u>180.101,71</u>				<u>2.495.804,11</u>

7.2 - Variaciones más significativas

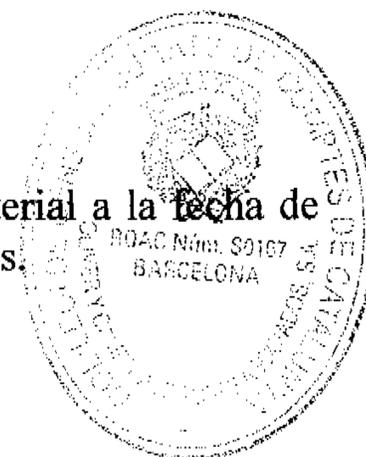
Mediante escritura pública de fecha 8 de abril de 2005, el Ayuntamiento de Barcelona constituyó a favor de la sociedad dependiente GIBSA un derecho real de superficie respecto del subsuelo de la finca del barrio de Hostafrancs (Barcelona), propiedad de la Sociedad Dependiente.

La finalidad del dicho derecho de superficie consiste en la construcción y explotación, previa licencia municipal, de un aparcamiento subterráneo de vehículos. El derecho real tiene un plazo de 75 años, a partir del día 22 de noviembre de 2004, fecha de la certificación municipal del proyecto de compensación correspondiente.

Los trasposos del ejercicio corresponden al coste de adquisición del derecho de superficie del aparcamiento, adquirido mediante contrato privado durante el ejercicio pasado, que se clasificó como existencias. Durante este ejercicio se ha activado, debido a que corresponde a un derecho de superficie destinado a la explotación y no a la venta.

7.3 - Elementos totalmente amortizados

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado inmaterial a la fecha de cierre del ejercicio ascienden a un importe de 109 miles de euros.



NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS

8.1 - Activos financieros no corrientes

Los movimientos registrados en inmovilizaciones financieras durante 2005 se detallan a continuación:

	Saldo 01.01.05	Altas	Bajas	Entradas en el perímetro	Saldo 31.12.05
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	4.748.273,26	-	-	(-4.265.489,54)	482.783,72
Activos financieros disponibles para la venta	149.571,57	20.000,00	(-)8.191,37	-	161.380,20
Préstamos y partidas a cobrar	7.178.600,36	72.000,00	(-)6.427.359,62	-	823.240,74
Provisiones	(-)210.965,73	(-)1.500,00	13.456,88	-	(-)199.008,85
	11.865.479,46	90.500,00	(-)6.422.094,11	(-)4.265.489,54	1.268.395,81

8.2 - Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

Las inversiones en empresas del Grupo y asociadas recogen las inversiones que se muestran en los ANEXOS III y V de esta memoria, no incluidas en el perímetro de consolidación (Nota 2.3.a).

Las provisiones de inversiones en empresas del Grupo y asociadas excluidas del perímetro de consolidación, ascienden a 72 miles de euros.

Las bajas del ejercicio corresponden a la entrada en el perímetro de consolidación, con fecha 1 de enero de 2005 de las siguientes sociedades dependientes:

• VILALBA GOLF, S.A.	1.424.957,65
• RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	2.840.531,89
TOTAL	4.265.489,54



8.3 - Préstamos y partidas a cobrar

El movimiento más importante del epígrafe Préstamos y partidas a cobrar, corresponde básicamente al traspaso a corto plazo de un saldo pendiente de cobro por la venta un terreno realizada en el ejercicio anterior.

NOTA 9 - INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

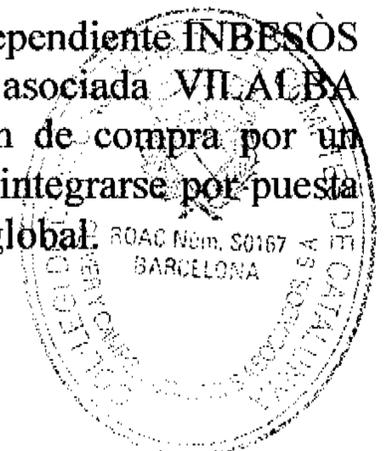
Los movimientos registrados en el transcurso del ejercicio han sido los siguientes:

	Saldo 01.01.05	Entrada en el perímetro	Bajas o Cambio método consolidación	Participación en resultados	Ajuste resultado 2004	Saldo 31.12.05
ASTRA, S.A.	909.030,81	-	-	-	-	909.030,81
MARINA PORT VELL, S.A.	1.320.790,90	-	-	101.798,88	(-131.351,81)	1.291.237,97
LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L.	299.310,96	-	(-299.310,96)	-	-	-
VILALBA GOLF, S.L.	-	1.389.405,93	(-1.368.039,17)	(-21.366,76)	-	-
	2.529.132,67	1.389.405,93	(-1.667.350,13)	80.432,12	(-131.351,81)	2.200.268,78

La sociedad asociada ASTRA, S.A. se encuentra en la fase previa al inicio de la explotación de sus proyectos inmobiliarios.

Debido a que la empresa VILALBA GOLF, S.A., participada en un 46,5% por la sociedad dependiente INBESÒS OCIO, S.L., empezó su actividad durante el ejercicio 2005, entró en el perímetro el consolidación durante el presente ejercicio por el método de puesta en equivalencia, considerando la fecha de primera consolidación el día 1 de enero de 2005.

Posteriormente, con fecha 12 de julio de 2005, la sociedad dependiente INBESÒS OCIO, S.L. incrementó su participación en la sociedad asociada VILALBA GOLF, S.A., de un 46,5% al 67,5%, pactando una opción de compra por un 22,5% restante. Por este motivo ésta sociedad ha pasado de integrarse por puesta en equivalencia a consolidarse por el método de integración global.



Durante el presente ejercicio la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de su participación en la empresa asociada LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L., generando un beneficio por enajenación de activos no corrientes.

Durante el ejercicio 2005, la sociedad asociada MARINA PORT VELL, S.A. ha aprobado las cuentas anuales definitivas del ejercicio 2004, introduciendo un ajuste de 131 miles de euros en el resultado provisional registrado por el Grupo. El Grupo ha registrado éste ajuste en el epígrafe de Ganancias de ejercicios anteriores (Ver Estado de cambios en el Patrimonio Neto).

NOTA 10 -EXISTENCIAS

10.1 - Detalle

El saldo a la fecha de cierre del ejercicio del epígrafe Existencias, clasificado por grupos homogéneos de actividades, es el siguiente:

Inmobiliarias	88.959.188,24
Otras	439.337,32
	<u>89.398.525,56</u>

El saldo de las existencias inmobiliarias es el siguiente:

<u>Promoción</u>	<u>Importe</u>
A) TERRENOS Y SOLARES	45.992.038,73
B) OBRAS EN CURSO DE CICLO LARGO	25.377.478,81
C) OBRAS EN CURSO DE CICLO LARGO	9.850.946,62
D) PROMOCIONES CONSTRUIDAS	7.738.724,08
TOTAL	<u><u>88.959.188,24</u></u>

Ver detalle de las características de los diferentes terrenos y promociones de la Sociedad en el Anexo VI.



10.2 - Altas más significativas

Las altas de terrenos y solares del ejercicio han ascendido a 41 millones de euros, siendo las más significativas las de La Roca del Vallès, Aiguesverds y Sant Carles de la Ràpita.

Con fecha 12 de julio de 2005, la sociedad dependiente GIBSA ha adquirido a la sociedad dependiente RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L., terrenos y solares por valor de 42.138 miles de euros para a la construcción de viviendas destinadas a la venta, y terrenos y construcciones por valor de 7.896 miles de euros destinados a la construcción de una zona hotelera (Nota 4.2), todos ellos situados en la población de La Roca del Vallès (Barcelona).

Debido a que las dos sociedades forman parte del grupo consolidado en el momento de la transacción, se elimina el margen de la operación, ajustando el valor de coste de las existencias, la promoción residencial, por 16,8 millones de euros y el del inmovilizado, por el complejo hotelero, por 3,6 millones de euros. Además se ha generado una diferencia de primera consolidación por 2,3 millones de euros que se ha imputado como más valor de los activos.

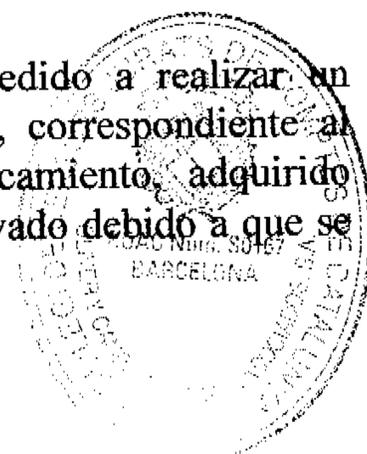
Las altas de obras en curso del ejercicio ascienden a 7 millones de euros, y corresponden fundamentalmente a las promociones de Bellver de la Cerdanya, Mas Falgueras, Hostafrancs y La Roca del Vallès.

10.3 - Bajas del ejercicio y traspasos

Las bajas más importantes del ejercicio 2005 corresponden a las siguientes ventas:

- a) A finales del ejercicio se ha entregado la primera fase de viviendas de la promoción de Bellver de la Cerdanya, por un valor de coste total de 1.829 miles de euros.
- b) Con fecha 19 de diciembre de 2005 la sociedad dependiente PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., ha vendido un terreno industrial, registrado como venta inmobiliaria del ejercicio (Nota 16). El valor de coste del terreno era de 3.059 miles de euros.

Adicionalmente, durante el presente ejercicio, se ha procedido a realizar un traspaso del epígrafe de Existencias a Activos intangibles, correspondiente al coste de adquisición del derecho de superficie del aparcamiento, adquirido durante el ejercicio pasado. Durante este ejercicio se ha activado debido a que se destina a la explotación y no a la venta.



10.4 - Existencias en garantía de préstamos

A la fecha de cierre del ejercicio, diferentes inmuebles y promociones en curso se encuentran hipotecados en garantía de devolución de préstamos otorgados por entidades financieras (Nota 13):

<u>Valor inmuebles y promociones</u>	<u>Capital pendiente Devolución</u>	<u>Vencimiento</u>
88.959.188,24	61.772.113,72	2010

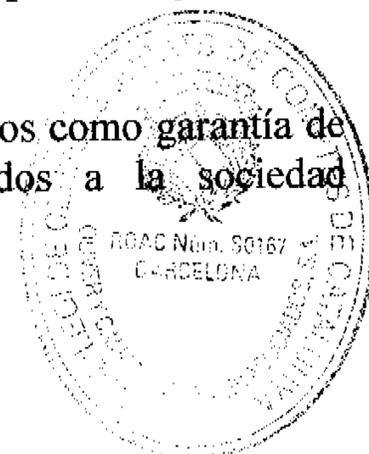
NOTA 11 -DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

A 31 de diciembre de 2005 el detalle del epígrafe de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Clientes por ventas	10.458.881,02	-
Otros deudores	1.884.758,50	127.263,81
Administraciones Publica deudoras (Nota 15.1)	14.109.168,34	-
Provisiones	(-)191.757,35	-
	<u>26.261.050,51</u>	<u>127.263,81</u>

El saldo deudor con las Administraciones Públicas corresponde fundamentalmente a varios saldos pendientes de cobro con Hacienda Pública, en concepto de IVA soportado del mes de diciembre, de la sociedad dependiente GIBSA. Este saldo se ha originado con las adquisiciones de terrenos y construcciones mencionadas en la Nota 10.2, más la compra de los terrenos de la promoción de Hostafrancs, que aunque se adquirió a finales del ejercicio 2004, la escritura pública de compraventa se ha formalizado durante el presente ejercicio.

A fecha actual, estos saldos deudores se encuentran pignorados como garantía de tres préstamos nuevos de entidades bancarias, concedidos a la sociedad dependiente GIBSA (Nota 13).



NOTA 12 - PATRIMONIO NETO

12.1 - Capital social de la Sociedad Dominante

El capital social de la sociedad dominante **INBESÒS, S.A.** a 31 de diciembre de 2005 asciende a 7.032.000 euros, y está representado por 5.860.000 acciones de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones están representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias a su libre transmisibilidad.

Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad Dominante.

El detalle de los accionistas que, de conformidad con la información disponible, al 31 de diciembre de 2005 detentaban una participación en el capital de la Sociedad Dominante igual o superior al 5% es el siguiente:

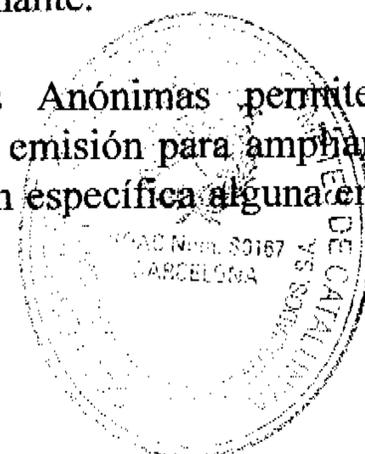
	<u>% participación</u>
Recerca, S.L.	36,248%
M ^a Rosa Colomer Carón	19,686%
Ibercaja, S.A.	15,656%
Tagem Promotora de Inversiones, S.L.	5,039%

12.2 - Otras reservas

- Prima de emisión

La prima de emisión, procede en su totalidad de la ampliación de capital efectuada el 25 de abril de 1989 en la Sociedad Dominante.

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital con cargo a reservas y no establece restricción específica alguna en cuanto a disponibilidad de saldo.



- Reservas por capital amortizado

La Reserva por capital amortizado se constituyó mediante el traspaso de reservas voluntarias como consecuencia de diversas amortizaciones de capital realizadas por la Sociedad Dominante en ejercicios anteriores, y de su saldo sólo podrá disponerse con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital.

- Reservas para acciones propias

La Reserva para acciones propias es indisponible por el importe del coste de las acciones propias en autocartera y en tanto éstas no sean enajenadas o amortizadas (Nota 12.4).

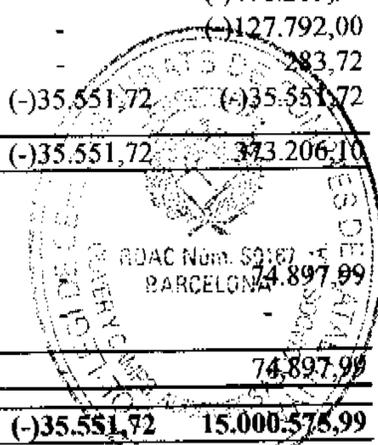
- Reservas por redenominación a euros

La Reserva por redenominación a euros del capital se dotó, en el ejercicio 2001, con cargo a reservas voluntarias, a consecuencia de la redenominación del capital social y del valor nominal de las acciones a euros, y es indisponible.

12.3 - Ganancias acumuladas de ejercicios anteriores

Las ganancias acumuladas de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante, las sociedades consolidadas por integración global y proporcional, y las sociedades asociadas consolidadas por puesta en equivalencia, se detallan en el cuadro siguiente:

	Saldo 01.01.05	Resultado 2004	Dividendos y Otros ajustes	Entradas /salida crímetro consolida	Saldo 31.12.05
Ganancias acumuladas de la Sociedad Dominante					
Reserva legal	1.449.650,81	-	-	-	1.449.650,81
Reservas estatutarias	2.355.365,17	238.014,67	-	-	2.593.379,84
Otras reservas	10.632.768,70	(-)1.857.649,35	1.734.321,90	-	10.509.441,25
	14.437.784,68	(-)1.619.634,68	1.734.321,90	-	14.552.471,90
Ganancias acumuladas de sociedades consolidadas					
por integración global:					
PROINFISA	595.787,54	1.322.902,73	(-)996.775,78	-	921.914,49
GIBSA	854.042,59	3.320.954,31	(-)2.900.000,00	-	1.274.996,90
EDUTAIMENT	(-)1.997,28	23.674,99	-	-	21.677,71
CADSA	(-)204.584,19	(-)188.994,35	-	-	(-)393.578,54
INBESOS OCIO	(-)315.022,83	(-)525.907,49	-	-	(-)840.930,32
ABOUT GOLF	(-)149.627,01	142.632,70	-	-	(-)6.994,31
RAURICH	17.483,64	44.529,18	-	-	62.012,82
INPA XXI	67.466,80	52.685,39	-	-	120.152,19
NALCAR	(-)342.249,89	140.099,40	-	-	(-)202.150,49
BESOS MARKETING	50.299,87	7.149,68	-	-	57.449,55
CISA	32.492,48	(-)510.776,38	-	-	(-)478.283,90
GOLF PAR 3	(-)51.626,04	-	(-)76.165,96	-	(-)127.792,00
ASESORFS ENERGÉTICOS	-	-	283,72	-	283,72
VILALBA GOLF	-	-	-	(-)35.551,72	(-)35.551,72
	552.465,68	3.828.950,16	(-)3.972.658,02	(-)35.551,72	373.206,10
Ganancias acumuladas de sociedades consolidadas					
por puesta en equivalencia:					
MARINA PORT VELL, S.A.	308.264,32	(-)102.014,52	(-)131.351,81	-	74.897,99
LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L.	(-)1.517.294,03	(-)5.406,86	1.522.700,89	-	-
	(-)1.209.029,71	(-)107.421,38	1.391.349,08	-	74.897,99
TOTAL	13.781.220,65	2.101.894,10	(-)846.987,04	(-)35.551,72	15.000.578,99



Las reservas correspondientes a la Sociedad Dominante INBESÒS, S.A., tienen la siguiente disponibilidad:

- Reservas legal

La Reserva legal ya no resulta de obligada dotación dado que supera el 20% del capital social. La parte que no supere dicho porcentaje, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el supuesto que no hubiera otras reservas disponibles suficientes para tal fin, siendo distribuible únicamente en caso de disolución de la Sociedad Dominante.

- Reservas estatutarias

La Reserva estatutaria es de obligada dotación en el importe del 10% del resultado de cada ejercicio una vez aplicada la parte correspondiente a la Reserva legal, y es indisponible, de acuerdo con los Estatutos de la Sociedad Dominante.

- Reservas voluntarias de la Sociedad Dominante

Las Reservas voluntarias son de libre disposición, salvo en el supuesto que el valor del patrimonio neto contable fuera, o resultara a consecuencia del reparto, inferior al capital social o si los gastos de establecimiento no amortizados superasen a las reservas disponibles.

12.4 - Valores propios

La Sociedad Dominante no posee acciones propias al 31 de diciembre de 2005. No obstante, la empresa dependiente PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. posee 29.311 títulos de la Sociedad dominante, que representan aproximadamente un 0,5% del capital social.

La reserva indisponible por acciones propias a la fecha de cierre del balance asciende a 87.603,69 euros (Nota 12.2).



12.5 - Intereses de minoritarios

Los movimientos registrados en el transcurso del ejercicio 2005 han sido los siguientes:

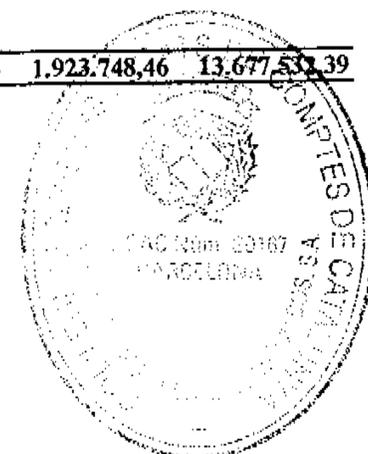
	Saldo 01.01.05	Aplicación Resultados 2005	Entrada perímetro consolidación	Resultado 2005	Saldo 31.12.05
INPA XXI, S.A.					
Capital	1.503.976,61	-	-	-	1.503.976,61
Reservas	67.466,79	52.684,38	-	-	120.151,17
Atribución resultados	52.684,38	(-52.684,38)	-	86.818,66	86.818,66
	<u>1.624.127,78</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86.818,66</u>	<u>1.710.946,44</u>
RAURICH CONDAL, S.L.					
Capital	759.679,30	-	-	-	759.679,30
Reservas	(-660.564,50)	29.846,90	-	-	(-630.717,60)
Atribución resultados	29.846,90	(-29.846,90)	-	745.998,00	745.998,00
	<u>128.961,70</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>745.998,00</u>	<u>874.959,70</u>
GOLF PAR 3, S.A.					
Capital	246.150,00	-	-	-	246.150,00
Reservas	-	(-128.752,03)	-	-	(-128.752,03)
Atribución resultados	(-128.752,03)	128.752,03	-	(-35.848,26)	(-35.848,26)
	<u>117.397,97</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(-35.848,26)</u>	<u>81.549,71</u>
VILALBA GOLF, S.L.					
Capital	-	-	975.000,00	-	975.000,00
Reservas	-	-	(-38.973,20)	-	(-38.973,20)
Atribución resultados	-	-	-	13.104,91	13.104,91
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>936.026,80</u>	<u>13.104,91</u>	<u>949.131,71</u>
TOTAL	1.870.487,45	-	936.026,80	810.073,31	3.616.587,56



NOTA 13 -DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Deudas con entidades de crédito recoge las que se muestran en el cuadro-resumen que se acompaña en la página siguiente:

Vencimiento	Capital / Límite disponible	Corrientes			No corrientes		
		Largo plazo	Corto plazo	Total	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos hipotecarios subrogables:							
2006	8.463.470,00	-	5.861.856,67	5.861.856,67	-	-	-
2020	3.907.000,00	562.454,21	32.919,28	595.373,49	-	-	-
2025	5.038.000,00	2.750.419,02	105.028,47	2.855.447,49	-	-	-
2035	8.900.000,00	2.163.697,49	181.225,92	2.344.923,41	-	-	-
2040	1.750.000,00	1.750.000,00	-	1.750.000,00	-	-	-
		<u>7.226.570,72</u>	<u>6.181.030,34</u>	<u>13.407.601,06</u>	-	-	-
Préstamos hipotecarios:							
2006	18.850.000,00	-	15.580.000,00	15.580.000,00	-	-	-
2007	5.934.276,00	3.434.276,00	-	3.434.276,00	-	-	-
2008	4.890.000,00	4.890.000,00	-	4.890.000,00	-	-	-
2010	29.000.000,00	22.928.425,88	-	22.928.425,88	6.071.574,12	-	6.071.574,12
2012	1.500.000,00	-	-	0,00	1.275.000,00	-	1.275.000,00
2014	600.000,00	-	-	0,00	417.358,11	46.078,67	463.436,78
2017	4.250.000,00	-	-	0,00	3.940.000,00	-	3.940.000,00
		<u>31.252.701,88</u>	<u>15.580.000,00</u>	<u>46.832.701,88</u>	<u>11.703.932,23</u>	<u>46.078,67</u>	<u>11.750.010,90</u>
Pólizas de préstamo:							
2006	12.257.481,00	-	10.062.176,92	10.062.176,92	-	1.699.970,03	1.699.970,03
2007	20.000,00	2.604,99	6.645,16	9.250,15	-	-	-
2010	750.000,00	571.801,18	178.198,82	750.000,00	-	-	-
		<u>574.406,17</u>	<u>10.247.020,90</u>	<u>10.821.427,07</u>	-	<u>1.699.970,03</u>	<u>1.699.970,03</u>
Pólizas de crédito:							
2006	6.900.000,00	-	5.670.537,00	5.670.537,00	-	-	-
2007	8.350.000,00	6.721.136,22	-	6.721.136,22	-	-	-
2008	2.100.000,00	1.703.318,60	-	1.703.318,60	-	-	-
		<u>8.424.454,82</u>	<u>5.670.537,00</u>	<u>14.094.991,82</u>	-	-	-
Leasings:							
2006	46.465,81	-	-	0,00	-	3.762,49	3.762,49
2007	148.895,49	-	-	0,00	21.865,04	34.840,20	56.705,24
2008	52.527,06	-	-	0,00	14.112,42	12.096,36	26.208,78
2009	23.577,59	-	-	0,00	13.874,24	5.927,76	19.802,00
		-	-	-	<u>49.851,70</u>	<u>56.626,81</u>	<u>106.478,51</u>
· Efectos descontados y no vencidos							
		-	744.109,42	744.109,42	-	121.072,95	121.072,95
		-	<u>744.109,42</u>	<u>744.109,42</u>	-	<u>121.072,95</u>	<u>121.072,95</u>
· Deudas por intereses							
		-	251.249,71	251.249,71	-	-	-
		-	<u>251.249,71</u>	<u>251.249,71</u>	-	-	-
TOTAL		<u>47.478.133,59</u>	<u>38.673.947,37</u>	<u>86.152.080,96</u>	<u>11.753.783,93</u>	<u>1.923.748,46</u>	<u>13.677.532,39</u>



Estos préstamos y créditos devengan un interés que, por lo general, se establece en base al Euribor, más un diferencial variable según condiciones normales de mercado.

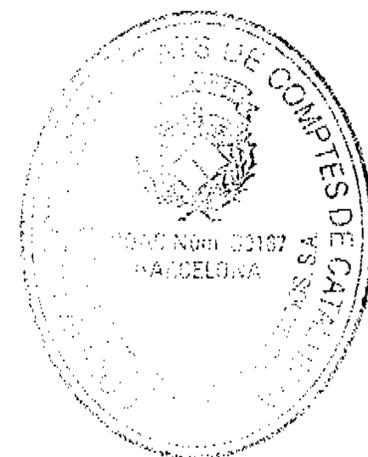
El detalle de los préstamos más significativos concertados durante el ejercicio es el siguiente:

<u>Vencimiento</u>	<u>Capital concedido</u>
2017	4.250.000
2010	29.000.000
2008	4.890.000
2007	3.800.000
2006	20.763.481

La totalidad de estos préstamos corresponden a la financiación de compras de terrenos (Nota 10.2), siendo el más importante la formalización con fecha 12 de julio de 2005, de un préstamo hipotecario sindicado en relación a los terrenos adquiridos el La Roca del Vallès, por un importe de 29 millones de euros. El vencimiento es el 12 de enero de 2010, con un periodo de carencia de 1,5 años. El tipo de interés devengado es el Euribor referenciado a un diferencial de mercado.

Adicionalmente se ha realizado la formalización de tres préstamos con vencimiento en el ejercicio 2006, en relación con la adquisición de los terrenos y construcciones de La Roca del Vallès, Hostafrancs y Sant Carles de la Ràpita, por un importe global de 11.113 miles de euros. Estos préstamos tienen como garantía la cesión de los derechos de la Sociedad frente Hacienda Pública, en concepto de devolución y/o compensación del IVA soportado por la sociedad dependiente GIBSA (Nota 11).

Durante el ejercicio se ha traspasado a corto plazo un importe de 5.862 miles de euros, correspondiente al préstamo hipotecario relativo a la promoción de Bellver de la Cerdanya, cuya entrega esta prevista para el ejercicio 2006.



NOTA 14 -ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición del saldo de este epígrafe es la siguiente:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Deudas por compras o prestación de servicios	12.280.854,78	-
Anticipos de clientes	3.430.550,09	-
Otras deudas	561.874,14	13.015,40
Administraciones Publica deudoras (Nota 15.1)	16.235.920,48	-
	<u>32.509.199,49</u>	<u>13.015,40</u>

El saldo acreedor más importante con Hacienda Pública corresponde al Impuesto sobre ganancias pendiente de pago de la sociedad dependiente RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L., por importe de 14.149 miles de euros, en relación a la venta de los terrenos y construcciones de l promoción de La Roca del Vallès, a la sociedad dependiente GIBSA (Nota 10.2).

El saldo de deudas por compras al cierre del ejercicio, corresponde fundamentalmente a las compras de los terrenos realizados por la sociedad dependiente GIBSA, durante el ejercicio 2005 (Nota 10.2).



NOTA 15 - SITUACION FISCAL

15.1 - Saldos con Administraciones Públicas

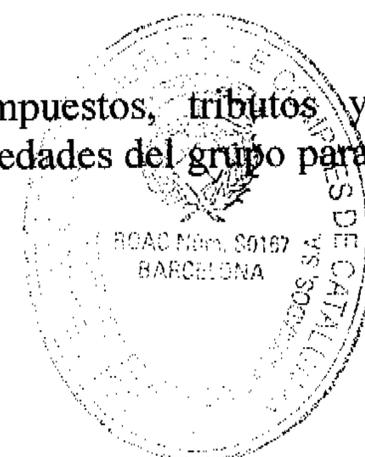
A fecha de cierre del balance los créditos y débitos con Administraciones Públicas (ver Notas 11 y 14) corresponden a los siguientes conceptos e importes:

	<u>Deudores</u>	<u>Acreeedores</u>
a) IVA:		
- Cuota diciembre 2005	-	950.136,99
- A compensar/a devolver	13.193.056,35	-
- Soportado diferido	308.763,75	-
- Repercutido diferido	-	140.451,66
- Otros	1.943,97	-
b) Impuesto sobre Ganancias:		
- Devolución impuesto ejercicio anteriores	309.063,83	-
- Hacienda Pública deudora/acreeedora por Impuesto de Sociedades 2005	267.753,87	14.154.199,30
- Activo por impuestos diferidos de créditos fiscales	592.314,56	-
- Activo por impuestos diferidos de eliminaciones consolidado	7.071.119,74	-
- Pasivo por impuestos diferidos	-	648.178,02
- Otros	2.061,31	-
c) IRPF, cuota diciembre 2005	-	241.795,58
d) Seguridad Social:		
- Cuota diciembre 2005	-	94.377,90
- Otros	25.570,82	-
e) Otros Impuestos	954,44	6.781,03
	<u>21.772.602,64</u>	<u>16.235.920,48</u>

15.2 - Tributos abiertos a inspección

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por parte de las autoridades fiscales o bien hasta que transcurra su periodo de prescripción.

Son susceptibles de actuación inspectora todos los impuestos, tributos y cotizaciones sociales a los que se encuentran sujetas las sociedades del grupo para todos los ejercicios no prescritos.



15.3 - Impuesto sobre las ganancias

La conciliación del resultado antes de impuestos y socios externos con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	<u>Impuesto devengado</u>	<u>Impuesto a pagar</u>
Resultado contable antes de impuestos	3.927.834,50	3.927.834,50
Ajustes consolidación	44.014.328,79	44.014.328,79
Ajustes al resultado 2005 entre NIIF y PGC	(-) 5.477.636,02	(-) 5.477.636,02
Diferencias permanentes:		
- Sociedades que tributan en régimen consolidado		
• Negativos	(-) 4.980,28	(-) 4.980,28
- Sociedades que no tributan en régimen consolidado		
• Positivos	7.818,12	7.818,12
• Negativos	(-) 318.342,28	(-) 318.342,28
Diferencias temporarias		
- Deducibles por ajustes de consolidación	(-) 20.203.199,27	-
- Imponibles por ventas con cobro aplazado (Nota 15.4)	-	1.851.935,19
Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(-)174.717,86
Resultado contable ajustado / Base imponible del ejercicio	<u>21.945.823,56</u>	<u>43.826.240,16</u>

Esta base imponible se desglosa de la siguiente forma:

Sociedades que tributan en régimen consolidado	3.159.084,78
Sociedades del grupo que no tributan en régimen consolidado	<u>40.667.155,38</u>
TOTAL	<u>43.826.240,16</u>

La diferencia temporaria deducible que afecta el impuesto devengado en 20.203 miles de euros, corresponde a una eliminación del consolidado, del margen de una venta entre sociedades del grupo (Nota 10.2).



Por otra parte, los cálculos efectuados en relación al Impuesto son los siguientes:

	<u>Impuesto devengado</u>	<u>Impuesto a pagar</u>
Resultado contable ajustado / base imponible	21.945.823,56 35%	43.826.240,16 35%
Cuota íntegra	7.681.038,25	15.339.184,06
Deducciones aplicadas	(-) 1.010.001,74	(-) 1.105.679,68
Ajuste al impuesto devengado por eliminación del consolidado (Nota 15.4)	(-) 7.071.119,74	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(-) 347.058,90
Gasto por impuesto / cuota a devolver	<u>(-) 400.083,23</u>	<u>13.886.445,48</u>

El gasto por Impuesto sobre Ganancias imputado al resultado del ejercicio 2005 se detalla como sigue:

Impuesto devengado ejercicio 2005	(-) 400.083,23
Ajuste impuesto sobre ganancias	13.540,52
	<u>386.542,71</u>

El detalle del saldo a pagar con Hacienda Pública, por el Impuesto sobre ganancias es el siguiente (Nota 15.1):

Saldo deudor	267.540,98
Saldo acreedor	(-) 14.154.199,35
	<u>(-) 13.886.658,37</u>

15.4 - Activos y pasivos por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos al cierre del ejercicio se detallan se la siguiente manera:

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
Procedentes de créditos fiscales:		
- Deducciones por reinversiones pendientes (Nota 15.5)	592.314,96	-
Procedentes del cobro aplazado de una venta inmobiliaria	-	648.178,02
Procedentes de eliminaciones del consolidado	7.071.119,74	-
TOTAL	<u>7.663.434,70</u>	<u>648.178,02</u>



El activo por impuesto diferido procedente de eliminaciones del consolidado, corresponde al 50% del impuesto sobre las ganancias pendiente de pago por la sociedad del Grupo RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L (Nota 14). Debido a que cuando se generó el resultado gravado, ésta sociedad consolidaba por el método de integración proporcional, al eliminarse el margen de la transacción entre empresas del grupo, se genera un impuesto anticipado que revertirá, cuando la sociedad dependiente GIBSA, venda los terrenos y construcciones adquiridos.

El pasivo por impuesto diferido originado en el ejercicio 2003 por ventas con cobro aplazado del grupo fiscal, revertirá en su totalidad durante el ejercicio 2006.

15.5 - Deducciones por reinversión pendientes

En el ejercicio 2002 el grupo fiscal obtuvo beneficios extraordinarios en la enajenación de elementos del inmovilizado material y financiero, por lo que de acuerdo con el artículo 36 ter. de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se acogió a la deducción por reinversión.

La información referida a estas deducciones es la siguiente:

	Importe de la venta/reinversión	Resultado	Deducción
Operación enajenación (2002)	4.647.476,00	1.599.742,77	-
Reinversión:			
• Ejercicio 2002	1.466.571,39	504.819,59	87.739,18
• Ejercicio 2003	1.241.263,25	427.264,60	85.452,92
• Ejercicio 2004	1.100.840,81	378.928,72	75.785,74
• Ejercicio 2005	838.800,55	288.729,86	57.745,97
	4.647.476,00	1.599.742,77	306.723,81



En la actualidad no queda ninguna reinversión pendiente de efectuar, correspondiente a esta operación. Adicionalmente, y durante el ejercicio 2004, la Sociedad obtuvo nuevos beneficios extraordinarios en la enajenación de elementos del inmovilizado material, y se volvió a acoger a la deducción por reinversión. La información referida a esta deducción es la siguiente:

	<u>Importe de la venta/reinversión</u>	<u>Resultado</u>	<u>Deducción</u>
Operación enajenación (2004)	7.238.457,62	3.151.232,64	-
Ejercicio 2005	7.238.457,62	3.151.232,64	37.931,97
Pendiente en próximos ejercicios			<u>592.314,56</u>

Se ha reinvertido todo en el ejercicio 2005, quedando pendiente de deducción para los próximos ejercicios 592 miles de euros.

NOTA 16 -INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades se detalla a continuación:

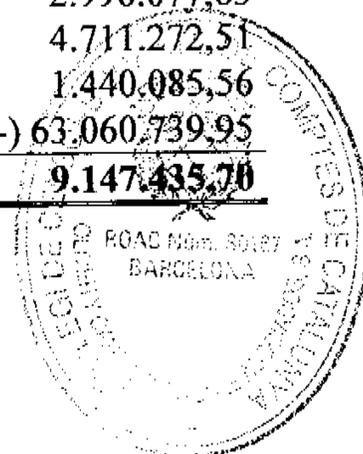
Ventas inmobiliarias y construcción	23.574.451,25
Arrendamientos operativos	104.534,09
Prestación de servicios	3.355.010,31
Actividades ocio	3.531.698,16
	<u>30.565.693,81</u>

NOTA 17 -GASTOS DE EXPLOTACIÓN

17.1 - Consumos y otros gastos externos

El epígrafe de consumos y otros gastos externos incorpora los siguientes gastos detallados por naturaleza:

Consumo de terreno y solares	63.060.739,95
Obras y Servicios por terceros	2.996.077,63
Obras y Servicios por empresas del grupo	4.711.272,51
Otros consumos	1.440.085,56
Variación de existencias	(-) 63.060.739,95
	<u>9.147.435,70</u>



17.2 - Gastos de personal

El saldo a 31 de diciembre de 2004 de la partida Cargas sociales, incluida en el epígrafe Gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias, presenta la siguiente composición:

Seguridad Social a cargo de la Empresa	4.303.835,81
Otros gastos sociales	1.170.710,44
	<u>5.474.546,25</u>

La plantilla media del ejercicio, clasificada por categorías profesionales, ha sido la siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Número de trabajadores</u>
Dirección y adjuntos a dirección	7
Responsables departamento	14
Técnicos	21
Oficiales	39
Auxiliares	67
	<u>148</u>

NOTA 18 -RESULTADO FINANCIERO

El resultado financiero negativo del Grupo de 499 miles de euros, se debe fundamentalmente a gastos financieros no activados.



NOTA 19 -APORTACIÓN AL RESULTADO POR SOCIEDADES

La aportación de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación al resultado del ejercicio se detalla a continuación:

	Resultados individuales 2005	Ajustes consolidación	Aportación al resultado consolidado 2005	Resultado atribuido a minoritarios	Resultado atribuido a la Sociedad Dominante
INBESÒS, S.A.	2.941.977,89	(-4.074.218,15)	(-1.132.240,26)	-	(-1.132.240,26)
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	2.141.759,18	(-3.224,21)	2.138.534,97	-	2.138.534,97
GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.	1.736.942,68	(-10.852,33)	1.726.090,35	-	1.726.090,35
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A.	16.702,34	-	16.702,34	-	16.702,34
CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, SA.	16.227,07	-	16.227,07	-	16.227,07
INBESÒS OCIO, S.L.	(-246.376,04)	184.591,37	(-61.784,67)	-	(-61.784,67)
ABOUT GOLF, S.L.	104.746,53	-	104.746,53	-	104.746,53
GOLF PAR 3, S.A.	(-98.001,41)	-	(-98.001,41)	46.468,16	(-51.533,25)
RAURICH CONDAI, S.L.	1.307.780,44	(-239,66)	1.307.540,78	(-86.818,66)	1.220.722,12
INPA XXI, S.A.	37.684,30	-	37.684,30	(-18.842,15)	18.842,15
NAI CAR 2002, S.L.	(-126.990,57)	(-307.763,28)	(-434.753,85)	-	(-434.753,85)
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	29.445,48	(-14.722,74)	14.722,74	-	14.722,74
VILALBA GOLF, S.L.	40.322,82	(-21.366,76)	18.956,06	(-13.104,92)	5.851,14
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	26.644.214,92	(-26.630.775,30)	13.439,63	-	13.439,63
INBESOS SUR, S.A.	(-2.523,11)	1.135,40	(-1.387,71)	-	(-1.387,71)
BESÒS MARKETING, S.A.	(-1.015,75)	-	(-1.015,75)	-	(-1.015,75)
CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	(-148.626,43)	-	(-148.626,43)	-	(-148.626,43)
INBESOS BOUWFUNDS, S.A.	(-21.024,96)	10.512,48	(-10.512,48)	-	(-10.512,48)
MARINA PORT VEILL, S.A.	-	71.180,40	71.180,40	-	71.180,40
LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L.	-	(-901,14)	(-901,14)	-	(-901,14)
	34.373.245,38	(-30.796.643,93)	3.576.601,46	(-72.297,56)	3.504.303,89

NOTA 20 -INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La información por segmentos se estructura, fundamentalmente en función de las líneas de negocio del Grupo. La distribución geográfica hasta la fecha, es muy poco importante, debido a que a excepción de la sociedad dependiente GOLF PAR 3 que realiza su actividad en Andorra (tiene unos activos y una cifra de negocios de y respectivamente), el resto de actividades del Grupo se realizan exclusivamente en Cataluña.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Inbesòs en vigor al cierre del ejercicio 2005, teniendo en cuenta fundamentalmente, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades:



INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

	Holding	Inmobiliaria	Ocio	Otros	Eliminaciones	TOTAL
BALANCE A 31.12.05						
ACTIVOS NO CORRIENTES	40.671.602,92	14.461.676,00	17.409.112,40	1.658.275,63	(-)43.000.293,21	31.200.373,74
ACTIVOS CORRIENTES	13.843.875,40	180.671.348,67	6.042.442,12	3.574.572,15	(-)68.701.195,45	135.431.042,89
TOTAL ACTIVO	54.515.478,32	195.133.024,67	23.451.554,52	5.232.847,78	(-)111.701.488,66	166.631.416,63
PATRIMONIO NETO	32.793.905,18	29.318.666,49	3.359.623,43	(-)110.724,59	(-)31.263.458,16	34.098.012,35
PASIVOS NO CORRIENTES	-	7.622.839,07	5.591.256,54	463.436,78	-	13.677.532,39
PASIVOS CORRIENTES	21.721.573,14	144.907.584,43	14.545.657,24	4.880.135,57	(-)67.199.078,48	118.855.871,90
TOTAL PASIVO	54.515.478,32	181.849.089,99	23.496.537,21	5.232.847,76	(-)98.462.536,65	166.631.416,63
PERDIDAS Y GANANCIAS A 31.12.05 (*)						
Importe neto de la cifra de negocios	548.971,50	23.138.408,01	5.345.682,91	1.532.631,39	-	30.565.693,81
Otros ingresos	-	2.850,00	280,72	99,00	-	3.229,72
Trabajos del Grupo para inmovilizado	-	-	1.691.659,57	9.576,40	-	1.701.235,97
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	548.971,50	23.141.258,01	7.037.623,20	1.542.306,79	-	32.270.159,50
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(-)2.110.971,34	(-)16.630.743,49	(-)7.420.619,25	(-)1.658.563,19	-	(-)27.820.897,27
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(-)1.561.999,84	6.510.514,52	(-)382.996,05	(-)116.256,40	-	4.449.262,23
RESULTADO FINANCIERO	(-)308.650,12	(-)36.569,96	(-)100.767,13	(-)53.318,56	-	(-)499.305,77
OTROS RESULTADOS	108.772,97	(-)33.713,62	(-)101.235,79	4.054,48	-	(-)22.121,96
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(-)1.761.876,99	6.440.230,94	(-)584.998,97	(-)165.520,48	-	3.927.834,50
RESULTADO NETO ACUMULADO	(-)1.061.961,38	5.105.729,42	(-)437.473,85	(-)101.990,30	-	3.504.303,89



(*) Las eliminaciones correspondientes a la cuenta de resultados, se han distribuido entre los diferentes segmentos, en función de las sociedades que las originan.

NOTA 21 - DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración de la sociedad dominante INBESOS, S.A., someterá a la Junta General de Accionistas la siguiente propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2005:

	<u>2005</u>
<u>Base de reparto:</u>	
Pérdidas y ganancias (Beneficios)	<u>2.736.581,88</u>
<u>Distribución:</u>	
A Reservas estatutarias	273.658,19
A Reservas voluntarias	1.759.723,69
A Dividendos	703.200,00
TOTAL	<u>2.736.581,88</u>

El dividendo propuesto corresponde a 0,12 euros por acción, lo que equivale a un 10% de su valor nominal.

No se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2005.

NOTA 22 - BENEFICIO POR ACCIÓN

El cálculo del beneficio por acción es el siguiente:

Resultado neto del ejercicio	3.504.303,89
Número medio de acciones en circulación	<u>5.830.689,00</u>
Beneficio básico por acción	0,60

El beneficio por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del periodo atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho periodo, sin incluir el número medio de acciones en autocartera.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.



NOTA 23 -GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

A fecha de cierre las sociedades del Grupo no tienen ninguna garantía o aval vigente frente a terceros.

NOTA 24 -INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las sociedades del Grupo cumplen con la normativa medioambiental y mejora del medio ambiente, aplicando los requisitos que le son exigidos en el desarrollo de su actividad, por los diferentes organismos.

No se prevén contingencias, indemnizaciones ni otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiesen incurrir las sociedades del Grupo que sean susceptibles de provisión.

Por otro lado, las sociedades del Grupo no han percibido subvención alguna ni ingreso como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente.

NOTA 25 -TRANSICIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Hasta el ejercicio 2005 el Grupo ha venido formulando sus Cuentas Anuales de acuerdo con los principios y criterios contables en vigor en España (en adelante PGC). A partir del ejercicio 2005, y tal como se indica en la Nota 2.2, el Grupo formula sus Cuentas Anuales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adaptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002.

A continuación se detallan la conciliación entre el patrimonio y el resultado correspondientes al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2004 que figuran en las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a ese ejercicio, y los correlativos saldos del ejercicio determinados conforme a la nueva normativa.



25.1 - Conciliación del Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2004

El cuadro que figura a continuación refleja la conciliación del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2004 entre los criterios contables (PGC) y las NIIF:

Patrimonio Neto a 31.12.04 con PGC	<u>32.796.520,82</u>
Incorporación de las acciones propias	(-)87.603,69
Incorporación de los intereses minoritarios	2.480.245,33
Entradas en el perímetro de consolidación	233.405,65
Ajustes al resultado de ejercicio anteriores:	
Regularización Activos Intangibles	(-)862.722,49
Ajuste reconocimiento ingresos	(-)3.010.300,35
Ajustes al resultado del ejercicio (Nota 2)	(-)1.096.922,36
Corrección minoritarios por ajustes al resultado	(-)766.997,57
Otros ajustes	44.521,76
Patrimonio Neto a 31.12.04 con NIIF	<u><u>29.730.147,10</u></u>

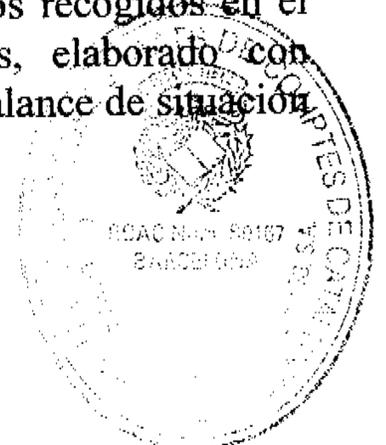
Las principales partidas conciliatorias son las siguientes:

- Incorporación de las acciones propias:

De acuerdo con las NIIF, las acciones propias adquiridas por las sociedades del Grupo se presentarán como una minoración del patrimonio, de forma que el importe recibido o entregado forma parte del mismo.

- Incorporación de los intereses minoritarios:

Bajo criterios contables españoles el patrimonio neto lo constituyen únicamente los fondos correspondientes a los accionistas de la Sociedad Dominante, sin embargo, en NIIF, el patrimonio neto lo constituyen tanto los fondos correspondientes a la Sociedad Dominante como los accionistas minoritarios. Por tanto, el saldo de intereses minoritarios recogidos en el balance de situación consolidado del Grupo Inbesòs, elaborado con criterios españoles, se incorpora al patrimonio neto del balance de situación consolidado elaborado bajo normativa internacional.



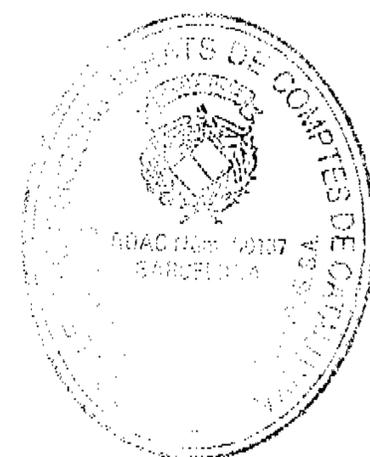
- Entradas en el perímetro de consolidación:

Uno de los efectos de la primera aplicación de las NIIF, ha sido el de incorporar al perímetro consolidado sociedades dependientes que, mientras que según la normativa española no eran de consolidación obligatoria (exención de tamaño,...), según las NIIF, existe obligación. De esta manera se han incorporado en el perímetro de consolidación ya en el ejercicio 2004, las sociedades dependientes GOLF PAR 3, S.A., y ASESORES ENERGÉTICOS, S.L., con un impacto total en el patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2004 de 233 miles de euros.

- Ajustes al resultado:

La adaptación a las NIIF, ha generado básicamente dos tipos de ajustes en el resultado según normas españolas, relativos tanto al resultado del ejercicio 2004, como a los resultados anteriores:

- a) Regularización de Activos Intangibles: debido a la menor permisividad de las NIIF (IAS 38), en el reconocimiento de gastos activables, se ha procedido a realizar una regularización en todo el Grupo, de todos los gastos activados susceptibles según la normativa NIIF de registrarse como gastos del ejercicio.
- b) Ajuste reconocimiento de ingresos: hasta el ejercicio 2004, el Grupo Inbesos reconocía las ventas inmobiliarias, en el momento en que los inmuebles se encontraban en condiciones de entrega. Para adaptarse a la normativa NIIF (IAS 18), el grupo ha pasado a reconocer las ventas, sólo en el momento en el que se transfiere al comprador los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad.



25.2 - Conciliación del Resultado del ejercicio 2004

El cuadro que figura a continuación refleja la conciliación del resultado del ejercicio 2004 entre criterios contables españoles e internacionales:

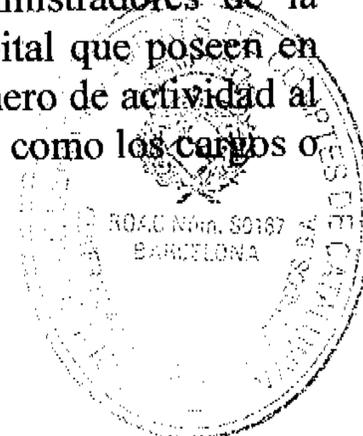
Resultado 31.12.04 con PGC	<u>3.198.816,46</u>
Regularización Activos Intangibles	302.369,61
Ajuste reconocimiento ingresos	(-)1.324.671,17
Entradas en el perímetro	(-)74.620,80
Resultado 31.12.04 con NIIF	<u><u>2.101.894,10</u></u>

NOTA 26 - OTRA INFORMACION26.1 - Consejo de Administración

- a) Las remuneraciones brutas devengadas por todos los conceptos a lo largo del ejercicio 2005 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, se detallan a continuación:

	<u>Euros</u>
Sueldos	579.996,01
Primas	2.554,42
Dietas	35.985,99
	<u><u>618.536,42</u></u>

- b) Al 31 de diciembre de 2005 hay préstamos concedidos a miembros del Consejo de Administración por un importe global de 152.310,12 euros.
- c) En cumplimiento del artículo 127ter. de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley de Transparencia (Ley 26/2003, de 17 de Julio), se detalla en Anexo V las participaciones que los administradores de la Sociedad dominante han comunicado en relación al capital que poseen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de GRUPO INBESÓS así como los cargos o las funciones que en ellas ejerzan.

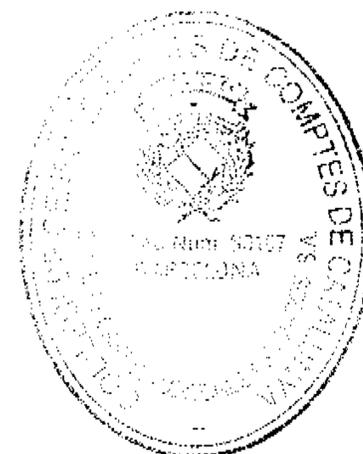


26.2 - Honorarios de auditoria

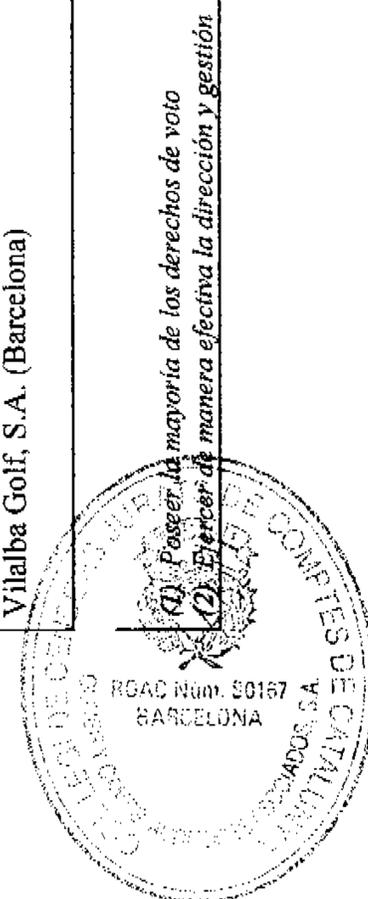
Los honorarios imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias por los servicios de auditoría de todas las sociedades del Conjunto consolidable ascienden a 62.268,22 euros, no existiendo otros servicios prestados por el auditor o sociedad vinculada.

NOTA 27 -ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 2 de febrero de 2006, la Sociedad dependiente INBESOS OCIO, S.L. ha ejercitado la opción de compra sobre el 22,5 % del capital de la sociedad VILALBA GOLF, S.L., suscrita con fecha 12 de julio de 2005



ANEXO I: SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION							
Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto dependencia	Fondos Propios 31.12.05	Valor contable Participación 31.12.05	Ejercicio económico	Fecha cierre C/A
Promociones Industriales y Financieras, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	4.036.743,97	4.036.743,97	Año natural	31.12.05
Catalana de Actividades Diversas, S.A. (Barcelona)	Servicios	100%	(1)	(-) 173.607,77	(-) 173.607,77	Año natural	31.12.05
Besòs Marketing, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	108.193,02	108.193,02	Año natural	31.12.05
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	22.088.988,93	22.088.988,93	Año natural	31.12.05
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A. (Sant Adrià de Besòs, Barcelona)	Informàtica	100%	(1)	279.880,05	279.880,05	Año natural	31.12.05
Constructora Inbesòs, S.A. (Barcelona)	Construcción	100%	(1)	(-) 327.494,49	(-) 327.494,49	Año natural	31.12.05
Inbesòs Ocio, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	(1)	111.564,78	111.564,78	Año natural	31.12.05
About Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	(1)	284.059,77	284.059,77	Año natural	31.12.05
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	60%	(1)	2.357.338,00	1.414.402,80	Año natural	31.12.05
Nalcar 2002, S.L. (Barcelona)	Jardineria	100%	(1)	(-) 15.592,75	(-) 15.592,75	Año natural	31.12.05
Inpa XXI, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	(2)	3.285.941,87	1.642.970,94	Año natural	31.12.05
Golf Par 3, S.A. (Andorra)	Ocio	58,975%	(1)	270.009,82	159.238,29	Año natural	31.12.05
Residencial Vilalba Golf, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	10.870.854,54	10.870.854,54	Año natural	31.12.05
Vilalba Golf, S.A. (Barcelona)	Ocio	67,5%	(1)	2.920.405,28	1.971.273,56	Año natural	31.12.05
					42.451.475,64		



ANEXO II: NEGOCIOS CONJUNTOS (MULTIGRUPO) INCLUIDOS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION						
Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Fondos Propios 31.12.05	Valor contable Participación 31.12.05	Ejercicio económico	Fecha cierre C/A
Asesores Energéticos, S.L. (Barcelona)	Servicios	50%	8.913,54	4.456,77	Año natural	31.12.05
Inbesòs Sur, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	55%	57.676,89	31.722,29	Año natural	31.12.05
Inbesòs Bouwfonds, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	39.175,04	19.587,52	Año natural	31.12.05
				55.766,58		



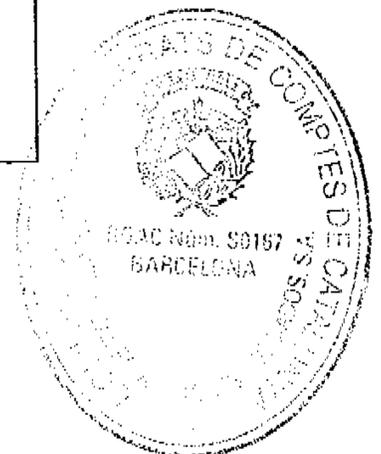
ANEXO III: SOCIEDADES DEPENDIENTES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACION

Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto dependencia	Fondos propios 31.12.05	Valor contable Participación 31.12.05	Valor neto registrado por GRUPO 31.12.05	Ejercicio económico	Motivo exclusión
Tecnopack España, S.A. (Cardedeu, Barcelona)	Tratamiento maquinaria producción	74,06%	(1)	-	-	36,03	Año natural	Sociedad en liquidación (3)
Sociedad Gastronómica Cellecs, S.L. (Barcelona)	Restauración	100%	(1)	58.822,81	58.822,81	58.822,81	Año natural	Sociedad en liquidación (2)
Geona Plus, S.L. (Barcelona)	Consultoría	100%	(1)	2.007,97	2.007,97	3.005,06	Año natural	Volumen no significativo (2)
Gerencia y Sistemas Profesionales del Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	80%	(1)	1.401,04	1.120,03	12.024,00	Año natural	Volumen no significativo (2)
					61.950,81	73.887,90		

(1) Poseer la mayoría de los derechos de voto.

(2) Estados financieros provisionales a 31.12.05.

(3) Últimas cuentas anuales disponibles, ejercicio 1993.



ANEXO IV: SOCIEDADES ASOCIADAS INCLUIDAS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION

Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto Vinculación	Fondos propios 31.12.05	Valor contable participación 31.12.05	Ejercicio económico
Astra, S.A. (Andorra)	Inmobiliaria	25%	(1)	3.636.123,23	909.030,81	Año natural
Marina Port Vell, S.A. (Barcelona)	Explotación concesión marina deportiva	26,15%	(1)	4.937.812,52	1.291.237,47	Año natural
					2.200.268,28	

(1) Poseer una participación igual o superior al 20%.
 (2) Estados financieros provisionales a 31.12.05.
 (3) No se incluyen las plusvalías existentes en el momento de la adquisición, ni el fondo de comercio de consolidación.
 (4) Fondos propios excluida la reserva de revalorización.

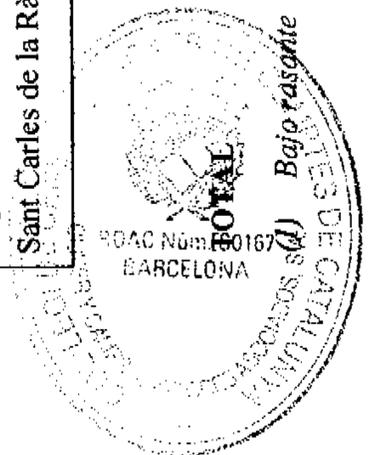


ANEXO V: SOCIEDADES ASOCIADAS EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACION							
Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto Asociación	Fondos propios 31.12.05	Valor contable participación 31.12.05	Valor neto registrado 31.12.05	
Gestió Golf Cambrils, S.L. (Barcelona)	Ocio	33,33%	(1)	(-) 117.236,09	(-) 39.039,62	6.100,01	(2) (3)
Par 3 Begues, S.L. (Barcelona)	Ocio	50%	(1)	(-) 12.587,19	(-) 6.293,60	3.000,00	(2) (3)
Golf Par 3 La Garriga, S.L. (Barcelona)	Ocio	47,5%	(1)	612.488,65	290.932,11	328.500,00	(2) (3)
					245.598,89	337.600,01	

(1) Poseer una participación igual o superior al 20%.
(2) Fondos propios según estados financieros provisionales a 31.12.05.
(3) Sociedades constituidas en 2001, están en la fase previa al inicio de sus actividades.



ANEXO VI: RESUMEN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS GRUPO INBESOS							
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Promoción	Promotora	Inmuebles	Unidades	Residencial	Industrial	Otros	
La Roca del Vallès	G.I.B.S.A.	Hotelero	-			8.676,00	
Mas Balmanya (Sant Feliu de Guixols)	G.I.B.S.A.	Comercial	-			1.875,00	
Hostafrancs - Sants	G.I.B.S.A.	Parking en explotación	301			8.293,05 (1)	
ACTIVOS CORRIENTES							
Mas Falgueres (Sant Feliu de Guixols)	G.I.B.S.A.	Viviendas plurifamiliares Parkings Trasteros	85 88 84	8.129,12			
Bellcaire	G.I.B.S.A.	Viviendas unifamiliares	60	9.251,20			
Roda de Barà (Tarragona)	G.I.B.S.A.	Viviendas unifamiliares	98	13.920,00			
Can Salgues (Palafrugell)	RAURICH CONDAL	Viviendas plurifamiliares Viviendas unifamiliares Parkings	102 31 188	17.260,60			
Els Garidells (Tarragona)	PROINFISA	Parcelas industrial	-		44.891,55		
La Roca del Vallès	G.I.B.S.A.	Viviendas unifamiliares Parcelas viviendas	40 62	12.113,20 21.105,00			
Hostafrancs - Sants	G.I.B.S.A.	Viviendas plurifamiliares Parkings Trasteros Locales	44 45 44 7	3.082,44		3.655,72	
Aiglesverds	G.I.B.S.A.	Viviendas unifamiliares	54	14.087,42			
Sant Carles de la Ràpita (Tarragona)	G.I.B.S.A.	Viviendas plurifamiliares	60	5.860,00			
				m² EDIFICABLE			
				VIVIENDAS	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	OTROS
				574	104.808,98	44.891,55	22.502,77



ANEXO VII: CONSEJO DE ADMINISTRACION					
Miembros del Consejo	Sociedades	Cargo / Función	Número de acciones	% participación	
Jaime Vila Marine	Gerencia y Sistemas Profesionales del Golf, S.L. Astra, S.A. Geona Plus, S.L. Golf Par 3 la Garriga, S.L.	Presidente del Consejo Consejero Administrador único Consejero	- - - -	- - - -	
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (IBERCAJA)	Cerro Murillo, S.L. Inmobinsa Inversiones Inmobiliarias, S.A. I.C. Inmuebles, S.A. Ecociudad Valdespartera, S.A. Cerro Goya, S.L.	- - - - -	19.400 200.000 5.147 60 20.009	100,00 100,00 100,00 10,00 100,00	
Jaime Vila Colomer	Gerencia y Sistemas Profesionales del Golf, S.L. Gestió Golf Cambrils, S.L. Par 3 Begues, S.L. Golf Par 3 la Garriga, S.L.	Consejero delegado Administrador mancomunado Administrador mancomunado Consejero	- - - -	- - - -	



**INFORME DE GESTION CONSOLIDADO
DEL EJERCICIO 2005**



INFORME DE GESTION 2005

INBESÒS, S.A.

(Consolidado)

Evolución de los negocios

Los Estados Financieros del Grupo cerrados a 31.12.2005 se han elaborado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y, a efectos de comparación con los cerrados en el ejercicio 2004, dichos estados financieros se han adaptado también a la nueva normativa.

Grupo Inbesòs ha cerrado el ejercicio 2005 con un resultado atribuible a la sociedad dominante de 3.504 miles de euros, lo que supone una mejora del 66% con respecto al resultado obtenido en el ejercicio anterior. La mejora observada en el resultado refleja la buena marcha de los negocios del Grupo y el crecimiento y el afianzamiento dentro del mercado donde actúa.

El resultado consolidado obtenido por Grupo Inbesos en el ejercicio 2005 ha sido de 4.314 miles de euros de beneficio, lo que supone una mejora del 84 % respecto al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior, que fue de 2.343 miles de euros.

El EBITDA en el periodo de 2005 se sitúa en 5.064 miles de euros, frente a los 2.397 miles de euros del periodo anterior, lo que representa un incremento del 130%.

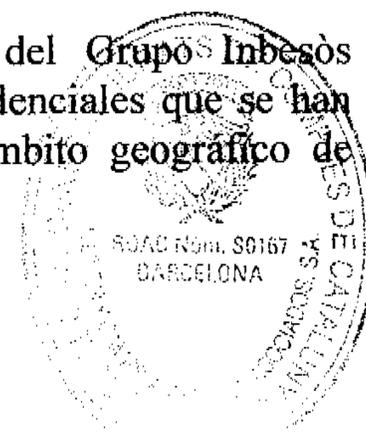
El mayor resultado obtenido tiene su origen básicamente en la mejora del margen de las promociones entregadas durante el periodo transcurrido en el ejercicio 2005, que ha pasado del 20,26% al 29,52%.

La rentabilidad del ejercicio 2005 sobre cifra de negocios ha sido de un 11%, frente a la obtenida en el ejercicio 2004 del 7%.

La cifra de negocio del Grupo Inbesòs se ha situado en 30.565 miles de euros, de los cuales el 77% corresponde a ingresos por ventas inmobiliarias, actividad principal del Grupo.

<i>Miles de euros</i>	2005		2004	
Actividad Inmobiliaria	23.574	77%	24.106	82%
Servicios	6.991	23%	5.441	18%
TOTAL CIFRA NEGOCIO	30.565	100%	29.564	100%

Los ingresos atribuidos a la actividad inmobiliaria en el ámbito del Grupo Inbesòs corresponden a principalmente a la comercialización de proyectos residenciales que se han llevado a cabo a través de diferentes sociedades del Grupo en el ámbito geográfico de Cataluña.



Los ingresos por prestación de servicios corresponden principalmente a la actividad ocio, a arrendamientos, así como a servicios prestados en el desarrollo de la actividad inmobiliaria. Representan un 23% de la cifra de negocio del 2005, y el 18 % en la de 2004.

Situación de la Sociedad

El balance del Grupo al cierre del ejercicio 2005 se sitúa en 167 millones de euros, lo que supone un incremento del 67% respecto al del ejercicio anterior año en el que se situó en 101 millones de euros.

En la evolución del balance cabe destacar el importante aumento experimentado en el epígrafe de existencias que pasa de 57 millones de euros en 2004 a 89 millones de euros en 2005, lo que supone un incremento del 56% debido a las compras de suelo realizadas en el marco del proceso de expansión que está llevando a cabo el Grupo.

Se observa un crecimiento del inmovilizado material que, a finales del ejercicio 2005, representa 23 millones de euros frente a los 7 millones de euros del 2004, y que corresponde principalmente a parte del proyecto inmobiliario y de golf de La Roca del Vallés, en concreto el hotel y el campo de golf, así como inversiones en el campo de golf de Puigcerdà.

El endeudamiento neto a cierre del ejercicio se sitúa en 91.421 miles de euros, lo que supone un ratio de endeudamiento de 2,68. Se observa un incremento del endeudamiento debido a la financiación de las nuevas adquisiciones de suelo y de las promociones en curso. Las deudas con entidades de crédito que financian las existencias, se encuentran dentro del epígrafe pasivos corrientes, y las que financian el inmovilizado material en no corrientes.

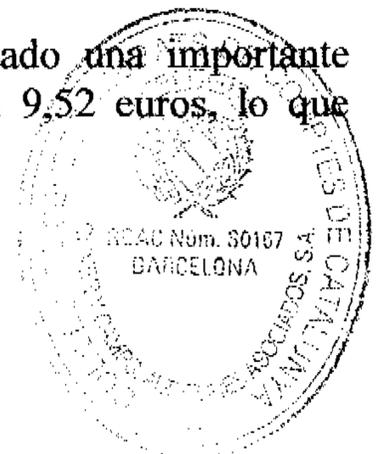
Finalmente hay que destacar que la valoración de activos del Grupo realizada por CB Richard Ellis a fecha de cierre de ejercicio ha ascendido a 188 millones de euros.

Acciones propias

A 31 de diciembre de 2005 la sociedad dominante no posee acciones propias. No obstante la empresa del grupo PROINFISA, posee 29.311 títulos, que representa un 0,50% del capital social de INBESÓS, S.A. Cumpliendo con la normativa contable, la sociedad dominante tiene dotada la reserva por acciones propias, que se incluye en las cuentas anuales dentro del epígrafe de Otras Reservas.

Grupo Inbesos en Bolsa

La cotización del título durante los dos últimos años ha experimentado una importante revalorización. A cierre del ejercicio 2005 la cotización se situaba en 9,52 euros, lo que supone una revalorización del 111% en el ejercicio 2005.



El volumen de contratación durante el ejercicio 2005 ha sido de 2.986 miles de acciones, lo que supone un efectivo de 28.412 miles de euros, frente a 371 miles de acciones con un efectivo de 1.664 miles de euros en el ejercicio 2004. La capitalización al cierre del periodo se situó en 55.787 miles de euros, un 111% superior a la del periodo anterior.

Con fecha 27 de Junio de 2005 la Comisión de Contratación y Supervisión de la Sociedad de Bolsas acordó que, a partir del día 1 de Julio de 2005, el valor Inbesós pasara a contratarse en la modalidad de Contratación Principal en el Sistema de Interconexión Bursátil en lugar de la modalidad Fixing en la que se venía contratando hasta dicho momento.

En cumplimiento con la Ley 26/2003, de 17 de Julio para sociedades anónimas cotizadas, se ha procedido a la elaboración y publicación en la página web de la sociedad del informe anual de gobierno corporativo y se han puesto a disposición de los accionistas e inversores los instrumentos de información requeridos.

Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Inbesòs, S.A., la siguiente distribución de resultados:

	<u>Miles de euros</u>
A reservas estatutarias	274
A reservas voluntarias	1.759
A dividendos	703
Resultado social 2005	2.736

La parte de los resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas, a razón de 12 céntimos de euro por acción, lo que representa un 10% de su valor nominal.

Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 2 de febrero de 2006, la Sociedad dependiente INBESOS OCIO, S.L. ha ejercitado la opción de compra sobre el 22,5 % del capital de la sociedad VILALBA GOLF, S.L., suscrita con fecha 12 de julio de 2005

Evolución previsible de la Sociedad

El balance final del ejercicio 2006 ha sido en conjunto muy positivo, y muestra el crecimiento y afianzamiento del Grupo. Las previsiones para los próximos años se centran en mantener una línea ascendente en las diferentes áreas de actividad.

En el ámbito de promoción inmobiliaria, la reserva actual de suelo, se sitúa en más de 170.000 m² de techo, y supone alrededor de 500 viviendas.



En el ejercicio 2006, se tiene prevista el inicio de la entrega de las parcelas residenciales de La Roca del Vallés, así como de la segunda fase de la promoción de Bellver de la Cerdanya, y las unidades que restan de la promoción de Can Mario, en Palafrugell, y de Bellesguard, en Barcelona.

Durante dicho ejercicio se prevé desarrollar ó iniciar las promociones de Can Salgues, en Palafrugell, Mas Falgueres, en Sant Feliu de Guixols, Hostafrancs, en Barcelona, y Sant Carles de la Ràpita, así como la construcción de las viviendas en La Roca del Vallés .

En el área de ocio, está prevista la inauguración de los campos de golf de Vilalba en la Roca del Valles, y la de los campos en Puigcerdà y en la Garriga.

Durante el ejercicio 2006 se mantendrá la política activa de compra de suelo tanto finalista como a desarrollar con el objetivo de mantener una reserva de suelo que permita la realización de proyectos a imputar en resultados en los ejercicios futuros.

En esta línea, está previsto que inicien su actividad las sociedades Inbesós-Bouwfonds e Inbesós-Sur, sociedades creadas durante el ejercicio 2005 y en las que Inbesós, S.A. participa en un 50% y en un 55% respectivamente.

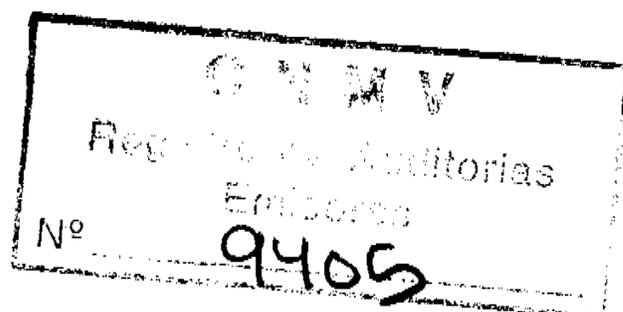
Inbesós-Bouwfonds prevé el desarrollo de proyectos de primera residencia y de envergadura en el ámbito geográfico de Cataluña. Dicha sociedad está participada en un 50% por el grupo holandés Bouwfonds Property Development, sociedad perteneciente al GrupoABN Amro, mientras que Inbesós-Sur realizará promociones inmobiliarias en la zona Sur de España.





Oliver Camps

AUDITORES Y CONSULTORES



INBESÒS, S.A.

- I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 2005
- II - CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2005
- III - INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2005

00

C N M V
Registre de Auditorias
Nº 9405

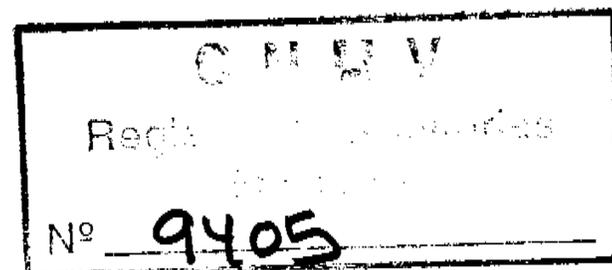
I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2005





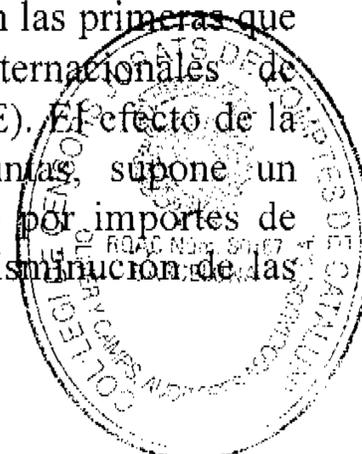
I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

A los accionistas de la Sociedad **INBESÒS, S.A.**
BARCELONA



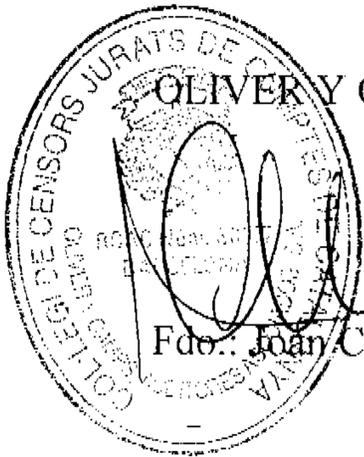
- 1 - Hemos auditado las cuentas anuales de la Sociedad **INBESÒS, S.A.** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación global, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- 2 - De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 17 de mayo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004 en el que expresamos una opinión favorable.
- 3 - **INBESÒS, S.A.** es la sociedad dominante de un grupo de sociedades, por lo que la formulación de las cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones del Grupo.

Los Administradores han formulado dichas cuentas anuales consolidadas, requeridas por la legislación vigente, por separado, sobre las que hemos emitido en esta misma fecha nuestro informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 son las primeras que el **GRUPO INBESÒS** prepara aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). El efecto de la consolidación, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un aumento de los activos, de la cifra de negocios y del resultado por importes de 112.116, 29.377 y 768 miles de euros respectivamente, y una disminución de las reservas de 2.993 miles de euros.



- 4 - En nuestra opinión profesional, las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2005 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INBESÒS, S.A.** al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
- 5 - El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Barcelona, a 5 de mayo de 2006



OLIVER Y CAMPS, AUDITORES ASOCIADOS, S.A.

Fdo.: Joan Camps Llucà

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:
**OLIVER Y CAMPS, AUDITORES
ASOCIADOS, S.A.**

Any **2006** Núm. **CC006773**
CÒPIA GRATUÏTA

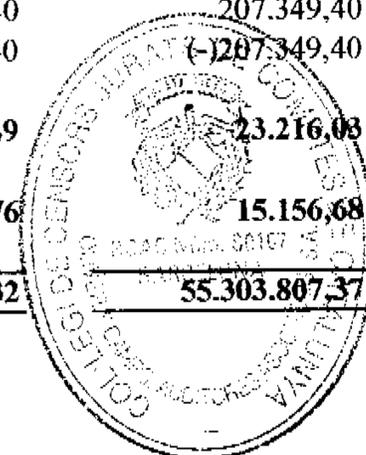
.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

II - CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2005



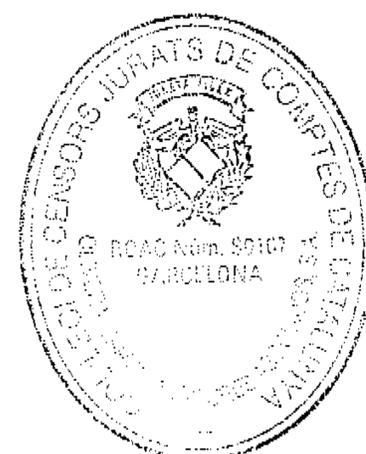
INBESÒS, S.A.BALANCE DE SITUACION

<u>ACTIVO</u>	<u>EJERCICIO 2005</u>	<u>EJERCICIO 2004</u>
INMOVILIZADO	40.798.083,73	41.690.578,74
Inmovilizaciones inmateriales	82.297,42	116.121,52
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	-	44.942,42
Aplicaciones informáticas	231.535,67	188.052,01
Amortizaciones	(-)149.238,25	(-)116.872,91
Inmovilizaciones materiales	2.642.188,83	2.750.703,39
Inmuebles para arrendamiento	714.245,60	768.707,08
Inmuebles para uso propio	2.137.223,78	2.137.223,78
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	315.925,80	310.082,80
Otro inmovilizado	419.905,17	385.276,48
Amortizaciones	(-)945.111,52	(-)850.586,75
Inmovilizaciones financieras	37.947.116,67	38.636.336,77
Participaciones en empresas del grupo	32.433.710,17	29.670.500,17
Créditos a empresas del grupo	3.633.743,26	3.633.743,26
Participaciones en empresas asociadas	3.792.391,66	8.481.969,71
Cartera de valores a largo plazo	104.550,65	84.550,65
Otros créditos	152.310,12	103.399,02
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	32.241,83	48.506,87
Provisiones	(-)2.201.831,02	(-)3.386.332,91
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	126.480,81	187.417,06
Clientes a largo plazo por ventas	126.480,81	187.417,06
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	160.453,59
ACTIVO CIRCULANTE	13.717.394,59	13.452.775,04
Existencias	-	257.569,45
Edificios construidos	-	257.569,45
Deudores	1.274.246,99	1.301.014,65
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	329.449,34	397.663,04
Empresas del grupo, deudores	254.123,27	207.928,60
Empresas asociadas, deudores	-	1.523,29
Deudores varios	105.658,23	119.332,60
Personal	-	21.000,00
Administraciones públicas	733.890,48	702.441,45
Provisiones	(-)148.874,33	(-)148.874,33
Inversiones financieras temporales	12.351.184,35	11.855.818,23
Créditos a empresas del grupo	11.674.814,87	10.141.448,75
Créditos a empresas asociadas	624.369,48	1.714.369,48
Otros créditos	259.349,40	207.349,40
Provisiones	(-)207.349,40	(-)207.349,40
Tesorería	55.885,49	23.216,03
Ajustes por periodificación	36.077,76	15.156,68
TOTAL GENERAL	54.515.478,32	55.303.807,37



INBESÒS, S.A.BALANCE DE SITUACION

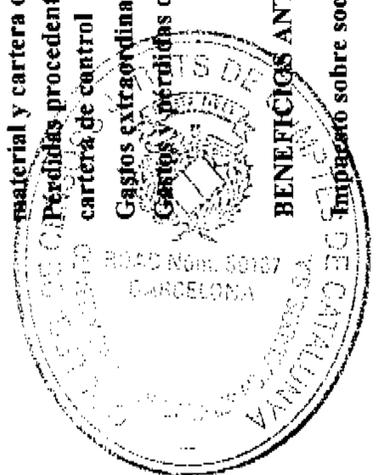
<u>PASIVO</u>	<u>EJERCICIO 2005</u>	<u>EJERCICIO 2004</u>
FONDOS PROPIOS	32.793.905,18	30.701.923,30
Capital suscrito	7.032.000,00	7.032.000,00
Prima de emisi3n	4.412.609,23	4.412.609,23
Reservas	18.612.714,07	16.877.167,35
Reserva legal	1.449.650,81	1.449.650,81
Reservas para acciones propias	87.603,69	87.603,69
Reservas estatutarias	2.593.379,85	2.355.365,18
Diferencia por ajuste de capital en euros	12.205,98	12.205,98
Otras reservas	14.469.873,74	12.972.341,69
P3rdidas y ganancias	2.736.581,88	2.380.146,72
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	155.026,74	215.787,28
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	155.026,74	215.787,28
ACREEDORES A LARGO PLAZO	4.927.214,32	7.444.543,35
Deudas con entidades de cr3dito	4.921.824,41	7.437.730,11
Deudas a largo plazo con entidades de cr3dito	4.921.824,41	7.437.730,11
Otros acreedores	5.389,91	6.813,24
Fianzas y dep3sitos recibidos a largo plazo	5.389,91	6.813,24
ACREEDORES A CORTO PLAZO	16.639.332,08	16.941.553,44
Deudas con entidades de cr3dito	5.632.675,22	3.617.053,74
Pr3stamos y otras deudas	5.602.901,78	3.611.556,34
Deudas por intereses	29.773,44	5.497,40
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.789.823,46	11.473.475,96
Deudas con empresas del grupo	9.789.823,46	11.473.475,96
Acreedores comerciales	457.535,55	385.822,16
Deudas por compras o prestaciones de servicios	457.535,55	385.822,16
Otras deudas no comerciales	759.297,85	1.465.201,58
Administraciones p3blicas	759.297,85	1.465.201,58
TOTAL GENERAL	54.515.478,32	55.303.807,37



INBESÓS, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

	GASTOS		INGRESOS	
	2.005	2.004	2.005	2.004
TOTAL GASTOS	3.023.600,93	2.094.305,08	5.760.182,81	4.474.451,80
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos	257.569,45	105.684,11	1.188.303,17	921.378,65
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	26.325,76	24.498,07	485.162,24	232.545,59
Gastos de personal	1.322.762,23	1.243.682,97	138.813,05	132.538,23
Sueldos, salarios y asimilados	1.083.362,33	1.005.097,09	564.327,88	556.294,83
Cargas sociales	239.399,90	238.585,88	-	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	134.007,80	144.365,88	-	-
Variación de las provisiones de tráfico	-	70.346,65	-	-
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	-	70.346,65	-	-
Otros gastos de explotación	1.021.902,65	846.180,34	-	-
Servicios exteriores	995.674,02	818.334,24	-	-
Tributos	26.228,63	27.846,10	-	-
Gastos financieros y gastos asimilados	343.776,20	271.243,81	1.574.264,72	1.513.379,37
Por deudas con empresas del grupo	41.757,72	34.161,25	4.419.241,44	3.424.972,77
Por deudas con terceros y gastos asimilados	302.018,48	237.082,56	4.413.333,60	3.420.161,57
			5.907,84	4.811,20
			2.560,51	-
			2.560,51	-
			26.657,72	33.101,99
			26.612,60	30.437,25
			45,12	2.664,74
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	4.104.683,47	3.186.830,95		
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.530.418,75	1.673.451,58		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	365.248,61	497.140,96		
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	652,16	6.739,38	112.042,48	1.557,39
Gastos extraordinarios	666,00	78.072,82	481,40	881,73
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	250.605,68	150.605,66	10.896,09	92.559,27
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	2.036.666,27	1.035.891,15		
Impuesto sobre sociedades	(-1699.915,61)	(-1.344.255,57)		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	2.736.581,88	2.380.146,72		
PÉRDIDAS DE EXPLOTACION				
Ingresos de participaciones en capital			4.419.241,44	3.424.972,77
En empresas del grupo			4.413.333,60	3.420.161,57
En empresas fuera del grupo			5.907,84	4.811,20
Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado			2.560,51	-
En empresas fuera del grupo			2.560,51	-
Otros intereses e ingresos asimilados			26.657,72	33.101,99
De empresas del grupo			26.612,60	30.437,25
Otros intereses			45,12	2.664,74
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	4.104.683,47	3.186.830,95		
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.530.418,75	1.673.451,58		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	365.248,61	497.140,96		
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	652,16	6.739,38	112.042,48	1.557,39
Gastos extraordinarios	666,00	78.072,82	481,40	881,73
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	250.605,68	150.605,66	10.896,09	92.559,27
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	2.036.666,27	1.035.891,15		
Impuesto sobre sociedades	(-1699.915,61)	(-1.344.255,57)		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	2.736.581,88	2.380.146,72		



MEMORIA DEL EJERCICIO 2005

La presente Memoria se formula con el objeto de completar, ampliar y comentar la información incluida en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias.

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

1.1 - Constitución y objeto social

INBESÒS, S.A., en adelante la Sociedad, se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A.

Con fecha 3 de septiembre de 1993, la Sociedad procedió al cambio de denominación social por la actual.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 1.057, libro 541, folio 129, hoja nº. 3.119, inscripción 1ª. Su domicilio social actual se encuentra en 08007 Barcelona, Calle Consell de Cent, nº. 333, 1º.

El ejercicio económico de la Sociedad coincide con el año natural.

De acuerdo con los Estatutos de la Sociedad su objeto social consiste en:

- a) La transformación y fusión de piezas de acero y aprovechamientos ferrosos por horno eléctrico, y en general, todo lo referente a la industria metalúrgica.
- b) La compraventa, gravamen, arrendamiento, administración y explotación en cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y la realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas, edificaciones y urbanizaciones de cualquier género.
- c) La gestión y administración de inversiones mobiliarias, industriales y comerciales.



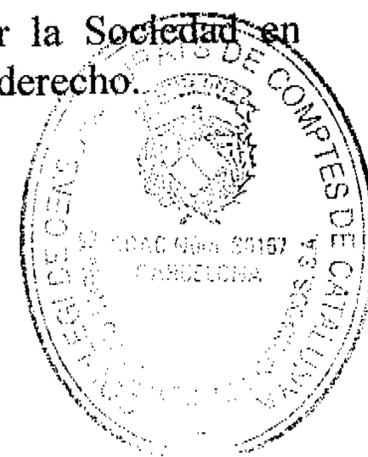
- d) La promoción de empresas y negocios así como la intervención en su constitución, reforma y desenvolvimiento, realizando los estudios, proyectos y gestiones técnicas y económicas que fueran necesarias a tal fin, incluso con el carácter de gestión o gerencia profesional y permanente.
- e) Aceptar y cumplimentar encargos de confianza de toda índole, dentro de los límites establecidos en la Ley, mandatos, comisiones, representaciones y gestiones de negocios ajenos, relativos a cualesquiera actos de la vida civil, mercantil y administrativa; intervenir en el desenvolvimiento económico de empresas; realizar estudios y prestación de asistencia profesional y técnica; administrar o invertir capitales o valores, así como toda clase de bienes en general.
- f) La intervención en otras sociedades de análogo objeto, ya sea mediante colaboración en la fundación de las mismas, en la suscripción y compraventa de acciones o en la fusión de absorción de aquéllas; así como en la compraventa, gravamen y pignoración de acciones, obligaciones y participaciones en sociedades.

Se exceptúan las operaciones y negocios reservados a los Bancos, Cajas de Ahorro, Entidades de Financiación y de crédito cooperativo, de arrendamiento financiero y de cualquier otra clase por determinación legal.

Dentro de esta caracterización general enunciativa, la Sociedad podrá dedicarse a la gestión y administración por cuenta propia o de terceros, de los negocios y actividades de los ramos enunciados o directamente relacionados con los mismos; participar en otros negocios, sociedades o empresas; adquirir o enajenar bienes muebles o inmuebles, o constituir, modificar, adquirir, enajenar o cancelar derechos reales sobre los mismos.

La enunciación de los expresados fines sociales, no presupone su inmediato desenvolvimiento ni la simultaneidad de los mismos, sino la posibilidad y propósito de su ejercicio, condicionado a las circunstancias libremente apreciadas por la Administración de la Sociedad, la que podrá iniciar o no tales actividades, así como suspenderlas y reemprenderlas cuando a su juicio el interés social lo requiera.

Los propios fines sociales podrán ser desarrollados por la Sociedad en forma directa o por cualquiera de los medios admitidos en derecho.



NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 - Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2005 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones de índole contable establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

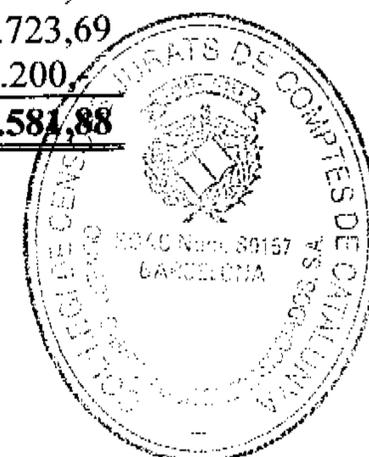
2.2 - Comparabilidad de la información

Las cuentas anuales de los ejercicios 2005 y 2004 se han formulado de acuerdo con la estructura establecida en la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. Se han aplicado criterios uniformes de valoración, agrupación y clasificación, de manera que la información que se acompaña es homogénea y comparable.

NOTA 3 - DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración someterá a la Junta General de Accionistas la siguiente propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2005:

	<u>2005</u>
<u>Base de reparto:</u>	
Pérdidas y ganancias (Beneficios)	<u>2.736.581,88</u>
<u>Distribución:</u>	
A Reservas estatutarias	273.658,19
A Reservas voluntarias	1.759.723,69
A Dividendos	703.200,00
TOTAL	<u>2.736.581,88</u>



El dividendo propuesto corresponde a 0,12 euros por acción, lo que equivale a un 10% de su valor nominal.

No se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2005.

NOTA 4 - NORMAS DE VALORACION

Los principales criterios contables y normas de valoración empleados en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad son los siguientes:

4.1 - Inmovilizaciones inmateriales

Las aplicaciones informáticas se valoran a coste de adquisición y se amortizan en un período de cuatro años desde la puesta en funcionamiento de las aplicaciones.

4.2 - Inmovilizaciones materiales

Los elementos integrantes del inmovilizado material figuran valorados por su coste de adquisición, o por su coste de producción en el caso de edificios construidos por la propia empresa para su explotación. Se incorporan además los gastos de obras, de servicios profesionales, de personal y financieros vinculados al proyecto inmobiliario.

La Sociedad no se acogió a la actualización voluntaria de balances establecida en el RDL 7/1996.

Las amortizaciones se practican desde el mes siguiente a la adquisición o puesta en funcionamiento de los elementos, siguiendo el método lineal, por aplicación del periodo de vida útil estimada de los distintos elementos.



Los períodos de amortización son los siguientes:

	<u>Años de vida útil</u>
• Edificios destinados a alquiler	50
• Instalaciones	10
• Mobiliario y equipos de oficina	10
• Equipos informáticos	4
• Elementos de transporte	6,25

4.3 - Inversiones financieras

Las participaciones en otras empresas figuran valoradas por su precio de adquisición a la suscripción o compra de los títulos, que está constituido por el importe total satisfecho, incluidos los gastos inherentes a la operación. Los títulos recibidos en contraprestación de aportaciones no dinerarias figuran por el valor, según tasación realizada por experto independiente, de los activos y pasivos aportados.

Al cierre del ejercicio son objeto de corrección valorativa, en general, si su valor de realización es inferior al coste de adquisición. El valor de realización se determina en función de:

- Valoraciones realizadas por expertos independientes o, en su defecto,
- Valor teórico contable que se desprende del balance a la fecha de cierre del propio ejercicio (para las sociedades del grupo y asociadas gestionadas directamente por la Sociedad) o del último balance aprobado (para las sociedades en que no se participa directamente en la gestión), corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsisten en el de la valoración posterior. No obstante, si en el ejercicio en curso existieran pérdidas significativas, éstas serán objeto de provisión.

Los créditos no comerciales se registran por el importe entregado. Se clasifican a largo o corto plazo en función de que presenten vencimiento superior o inferior a doce meses.



4.4 - Deudores

Figuran por su valor nominal y en general presentan vencimiento a corto plazo. Los saldos de clientes y deudores que se consideran de difícil realización son objeto de dotación a la provisión por insolvencias.

Los importes pendientes de cobro de clientes con vencimientos a largo plazo se presentan bajo la agrupación Inmovilizado, epígrafe Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo.

4.5 - Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Otros ingresos a distribuir corresponden a honorarios por servicios de asesoramiento a terceros en el desarrollo y ejercicio de actividades, a prestar en el futuro, de acuerdo con contratos suscritos de vigencia plurianual.

Son objeto de imputación a resultados de forma lineal, durante el período de vigencia de los contratos.

4.6 - Acreedores a plazo

Los pasivos exigibles figuran por el importe total a pagar, clasificándose en Acreedores a largo o corto plazo, en función de que las distintas deudas presenten vencimiento superior o inferior a doce meses.

Las pólizas de crédito renovables anualmente de forma tácita, pero que tienen establecido un vencimiento final a más de doce meses, se clasifican a largo plazo.



4.7 - Ingresos y gastos

a) Ventas

Los ingresos correspondientes a ventas inmobiliarias se registran en el momento en el que se transfiere al comprador los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad, que normalmente coincide con la entrega real de los bienes y la formalización de la escritura pública de compraventa.

Los costes de comercialización de las promociones en curso se registran como gastos anticipados (epígrafe Ajustes por periodificación del activo del balance) hasta el momento en que se reconocen las ventas.

La venta de inmuebles destinados al arrendamiento y siempre que no hayan estado en explotación, se incorporan a existencias mediante el epígrafe de pérdidas y ganancias Transferencias de inmovilizado a existencias, para posteriormente registrarse como ventas. La venta de los inmuebles destinados al arrendamiento que están en explotación, se registra directamente como Beneficios o Pérdidas en enajenación del inmovilizado material.

b) Otros ingresos y gastos

Se registran en general atendiendo al principio del devengo y al de correlación entre ambos, independientemente del momento en que se produce la corriente monetaria derivada del cobro o pago de los mismos.



4.8 - Impuesto sobre sociedades

La Sociedad tributa por este impuesto en régimen de declaración consolidada junto con las sociedades dependientes CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., BESÒS MARKETING, S.A., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A., EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A., NALCAR 2002, S.L., INBESÒS OCIO, S.L. y ABOUT GOLF, S.L. (todas participadas en un 100%), bajo la denominación de GRUPO INBESÒS y número de grupo consolidado fiscal 21/93.

Así, sobre el resultado contable antes de impuestos del ejercicio, se practican los ajustes correspondientes, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el fiscal y distinguiendo en éstas su carácter de permanentes o temporales. Se tienen en cuenta además, las registradas como consecuencia de la eliminación de resultados por operaciones intra-societarias derivadas del proceso de determinación de la base imponible consolidada.

Como criterio general, en caso de que una Sociedad del grupo a efectos fiscales haya registrado en el ejercicio un resultado fiscal negativo, la base imponible derivada del mismo se incorpora total o parcialmente a las bases imponibles positivas generadas por cualquier otra Sociedad del grupo, registrando ambas el crédito y débito recíproco.

Por aplicación del principio de prudencia, los créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensación y de incentivos fiscales pendientes de aplicación, y los impuestos anticipados sólo se incorporan al activo del balance si está suficientemente asegurada su realización futura. Por otro lado, los impuestos diferidos son objeto de contabilización en todo caso y se registran en la Sociedad dominante INBESÒS, S.A.



NOTA 5 - INMOVILIZACIONES INMATERIALES

5.1 - Movimiento

El movimiento del ejercicio 2005 de este epígrafe se detalla a continuación:

	Saldo 01.01.05	Altas	Bajas	Saldo 31.12.05
COSTE				
• Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	44.942,42	-	(-) 44.942,42	-
• Aplicaciones informáticas	188.052,01	44.789,77	(-) 1.306,11	231.535,67
TOTAL COSTE	232.994,43	44.789,77	(-) 46.248,53	(-) 231.535,67
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
• Aplicaciones informáticas	(-)116.872,91	(-) 33.019,29	653,95	(-) 149.238,25
TOTAL AMORTIZACIÓN	(-)116.872,91	(-) 33.019,29	653,95	(-) 149.238,25
VALOR NETO	116.121,52			82.297,42

5.2 - Variaciones significativas

La baja en el epígrafe de Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares corresponde a la regularización de un saldo activado en ejercicios anteriores (Nota 16.5).

5.3 - Elementos totalmente amortizados

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado inmaterial a 31 de diciembre de 2005 ascienden a 74 mil euros.



NOTA 6 - INMOVILIZACIONES MATERIALES

6.1 - Movimiento

Los movimientos registrados en este epígrafe son los siguientes:

	Saldo 01.01.05	Altas	Bajas	Saldo 31.12.05
COSTE				
• Inmuebles para el arrendamiento	768.707,08	-	(-) 54.461,48	714.245,60
• Inmuebles para uso propio	2.137.223,78	-	-	2.137.223,78
• Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	310.082,80	5.843,-	-	315.925,80
• Otro inmovilizado material	385.276,48	34.628,69	-	419.905,17
TOTAL COSTE	3.601.290,14	40.471,69	(-) 54.461,48	3.587.300,35
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
• Inmuebles para el arrendamiento	(-)126.143,57	(-) 14.687,28	6.463,74	(-) 134.367,11
• Inmuebles para uso propio	(-)232.081,52	(-) 22.670,16	-	(-) 254.751,68
• Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(-)197.202,63	(-) 19.201,53	-	(-) 216.404,16
• Otro inmovilizado material	(-)295.159,03	(-) 44.429,54	-	(-) 339.588,57
TOTAL AMORTIZACIÓN	(-)850.586,75	(-) 100.988,51	6.463,74	(-) 945.111,52
VALOR NETO	2.750.703,39			2.642.188,83

6.2 - Cobertura de seguros

Los capitales asegurados por riesgos de daños relativos a elementos patrimoniales afectos al inmovilizado material cubren suficientemente el valor neto de los mismos.

6.3 - Elementos totalmente amortizados

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2005 ascienden a 379 miles de euros.



NOTA 7 - INVERSIONES FINANCIERAS**7.1 - Movimiento inmovilizaciones financieras**

El movimiento registrado por las cuentas del epígrafe inmovilizaciones financieras es el siguiente:

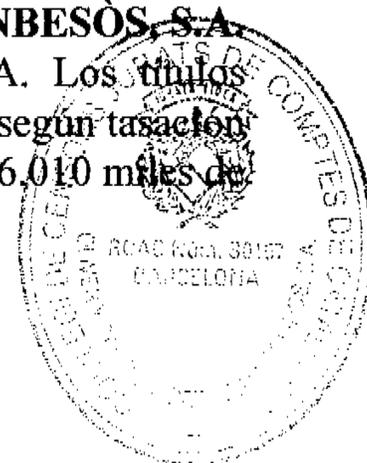
COSTE	Saldo	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo
	01.01.05				31.12.05
• Participaciones en empresas del grupo	29.670.500,17	63.210,-	-	2.700.000,-	32.433.710,17
• Créditos a empresas del grupo	3.633.743,26	-	-	-	3.633.743,26
• Participaciones en empresas asociadas	8.481.969,71	2.826,40	(-)1.992.404,45	(-)2.700.000,-	3.792.391,66
• Cartera de valores a largo plazo	84.550,65	20.000,-	-	-	104.550,65
• Otros créditos	103.399,02	60.000,-	(-) 32.088,90	21.000,-	152.310,12
• Depósitos y fianzas a largo plazo	48.506,87	1.920,38	(-) 18.185,42	-	32.241,83
TOTAL COSTE	42.022.669,68	147.956,78	(-) 2.042.678,77	21.000,-	40.148.947,69
<u>PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN</u>					
• Participaciones en empresas del grupo	(-)1.613.081,03	(-) 365.248,61	-	-	(-)1.978.329,64
• Participaciones en empresas asociadas	(-)1.773.251,88	-	1.549.750,50	-	(-) 223.501,38
TOTAL PROVISIÓN	(-)3.386.332,91	(-) 365.248,61	1.549.750,50	-	(-)2.201.831,02
VALOR NETO	38.636.336,77				37.947.116,67

7.2 - Información sobre Empresas del Grupo y Asociadas

Las Empresas del Grupo **INBESÒS, S.A.** no cotizan en Bolsa. Los ANEXOS I y II de esta memoria recogen información adicional sobre las mismas.

7.3 - Inversión en GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.

En el ejercicio 1994, **INBESÒS, S.A.** efectuó una aportación no dineraria de rama de actividad de un proyecto inmobiliario a la sociedad **GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.** (en adelante **GIBSA**). La aportación se efectuó traspasando en bloque, a favor de **GIBSA**, todo el patrimonio (activo y pasivo) afecto a la rama de actividad y recibiendo **INBESÒS, S.A.** títulos valores representativos del capital social de **GIBSA**. Los títulos recibidos en contraprestación figuran en balance por el valor, según tasación de experto independiente, de los activos y pasivos aportados (6.010 miles de euros).



7.4 - Variaciones significativas

Las variaciones más significativas del ejercicio son las siguientes:

- a) El incremento de las participaciones en empresas del grupo corresponde a la constitución de dos sociedades llamadas INBESOS SUR, S.A. y INBESOS BOUWFONDS, S.A. El coste de las participaciones para la Sociedad, ha sido de 33.110 (participación del 55%) y 30.100 (participación del 50%) euros respectivamente.
- b) Prácticamente la totalidad de las bajas corresponden a la venta, con fecha 22 de febrero de 2005, de la participación en la empresa asociada LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L. (anteriormente denominada LEISURE 95, S.L.) generando un beneficio por enajenación de la cartera de control (Nota 16.5).
- c) Con fecha 6 de julio de 2005, la sociedad del grupo RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L. acordó la adquisición del 50% de participaciones propias, para posteriormente a fecha el 13 de julio de 2005 aprobar una reducción del capital social por amortización de participaciones en autocartera. Con esta operación INBESOS, S.A. ha pasado a ser el único accionista de ésta sociedad. Se ha reclasificado la inversión en esta sociedad como empresa del grupo.
- d) La dotación de la provisión por depreciación del ejercicio corresponde íntegramente a las participaciones en INBESOS OCIO, S.L.



7.5 - Movimiento inversiones financieras temporales

El movimiento de las inversiones financieras temporales ha sido el siguiente:

	Saldo 01.01.05	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.05
COSTE					
• Créditos a empresas del grupo	10.141.448,75	6.021.911,47	(-) 5.750.545,35	1.262.000,-	11.674.814,87
• Créditos a empresas asociadas	1.714.369,48	172.000,-	-	(-) 1.262.000,-	624.369,48
• Otros créditos	207.349,40	299.600,-	(-) 247.600,-	-	259.349,40
TOTAL COSTE	12.063.167,63	6.493.511,47	(-) 5.998.145,35	-	12.558.533,25
PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN					
• Provisión otros créditos	(-)207.349,40	-	-	-	(-) 207.349,40
TOTAL PROVISIÓN	(-)207.349,40	-	-	-	(-) 207.349,40
VALOR NETO	11.855.818,23				12.351.184,35

Los epígrafes de créditos de empresas del grupo y de asociadas incluyen las siguientes partidas:

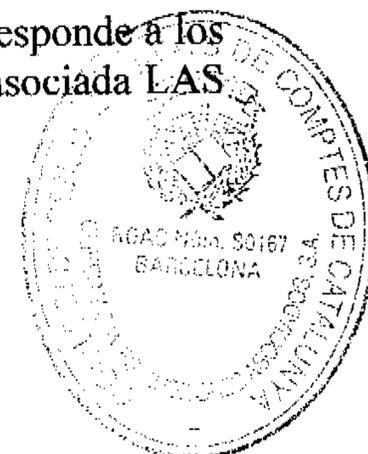
a) Créditos a Empresas del Grupo:

• Dividendos pendientes de cobro	4.571.000,00
• Efecto impositivo, ejercicio 2003	1.296.355,34
• Efecto impositivo, ejercicio 2005 (Nota 14.4)	779.610,27
• Prestamos de tesorería	5.027.805,39
• Intereses	43,87
	11.674.814,87

b) Créditos a empresas asociadas

• Nominal créditos	465.784,38
• Intereses	158.585,10
	624.369,48

El movimiento del ejercicio del epígrafe de Otros créditos corresponde a los saldos a cobrar de la venta de la participación de la empresa asociada LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L.(Nota 7.4).



NOTA 8 - GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Las bajas del ejercicio corresponden a la totalidad del saldo, regularizándose 148 miles de euros como gastos de ejercicios anteriores (Nota 16.5).

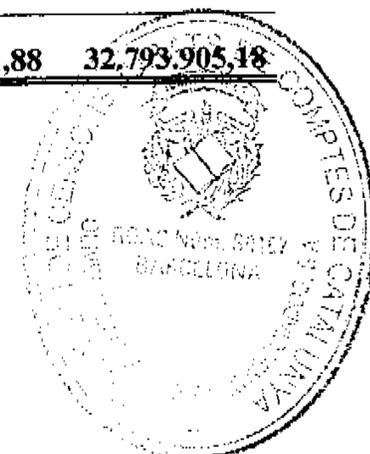
NOTA 9 - EXISTENCIAS

Durante el presente ejercicio se han vendido la totalidad de los locales comerciales y plazas de parking que la Sociedad tenía destinados para la venta, pertenecientes a la promoción inmobiliaria desarrollada en la calle Sant Fructuòs de Barcelona.

NOTA 10 - FONDOS PROPIOS10.1 - Movimiento

El movimiento registrado durante el ejercicio por las cuentas que integran los fondos propios se muestra en el cuadro resumen siguiente:

	Saldo 01.01.05	Distribución Resultados	Resultado 2005	Saldo 31.12.05
• Capital suscrito	7.032.000,-	-	-	7.032.000,-
• Prima de emisión de acciones	4.412.609,23	-	-	4.412.609,23
• Reservas				
Legal	1.449.650,81	-	-	1.449.650,81
Acciones propias	87.603,69	-	-	87.603,69
Estatutarias	2.355.365,18	238.014,67	-	2.593.379,85
Redenominación a euros	12.205,98	-	-	12.205,98
Reservas voluntarias	12.452.612,-	1.497.532,05	-	13.950.144,05
Reserva por capital amortizado	519.729,69	-	-	519.729,69
• Pérdidas y ganancias	2.380.146,72	(-) 2.380.146,72	2.736.581,88	2.736.581,88
	30.701.923,30	(-) 644.600,-	2.736.581,88	32.793.905,18



10.2 - Distribución del resultado del ejercicio 2004

La distribución del resultado del ejercicio 2004, que incluye el reparto de dividendos por importe de 644.600 euros (0,11 euros por acción), fue acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2005.

10.3 - Composición del capital

El capital social a 31 de diciembre de 2005 asciende a 7.032.000 euros, y está representado por 5.860.000 acciones de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones están representadas por anotaciones en cuenta.

Todas las acciones representativas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias a su libre transmisibilidad.

Está admitido a cotización oficial la totalidad del capital de la Sociedad.

10.4 - Detalle de accionistas

El detalle de los accionistas que, de conformidad con la información disponible al 31 de diciembre de 2005 detentaban una participación en el capital igual o superior al 5% es el siguiente:

	<u>% participación</u>
• Recerca, S.L.	36,248%
• M ^a Rosa Colomer Carón	19,686%
• Ibercaja, S.A.	15,656%
• Tagem Promotora de Inversiones, S.L.	5,039%



10.5 - Disponibilidad de las reservas

La Reserva legal ya no resulta de obligada dotación dado que supera el 20% del capital social. La parte que no supere dicho porcentaje, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el supuesto que no hubieran otras reservas disponibles suficientes para tal fin, siendo distribuible únicamente en caso de disolución de la Sociedad.

La Reserva para acciones propias es indisponible por el importe del coste de las acciones propias en autocartera y en tanto éstas no sean enajenadas o amortizadas.

La Reserva estatutaria es de obligada dotación en el importe del 10% del resultado de cada ejercicio una vez aplicada la parte correspondiente a la Reserva legal, y es indisponible, de acuerdo con los Estatutos de la Sociedad.

La Reserva por redenominación a euros del capital se dotó, en el ejercicio 2001, con cargo a reservas voluntarias, a consecuencia de la redenominación del capital social y del valor nominal de las acciones a euros, y es indisponible.

Las Reservas voluntarias son de libre disposición, salvo en el supuesto que el valor del patrimonio neto contable fuera, o resultara a consecuencia del reparto, inferior al capital social o si los gastos de establecimiento no amortizados superasen a las reservas disponibles.

La Reserva por capital amortizado se constituyó mediante el traspaso de reservas voluntarias como consecuencia de diversas amortizaciones de capital realizadas por la Sociedad en ejercicios anteriores, y de su saldo sólo podrá disponerse con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital.



10.6 - Acciones propias

La Sociedad no posee acciones propias al 31 de diciembre de 2005. No obstante, la empresa del grupo PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. (PROINFISA) posee 29.311 títulos, que representan aproximadamente un 0,5% del capital social.

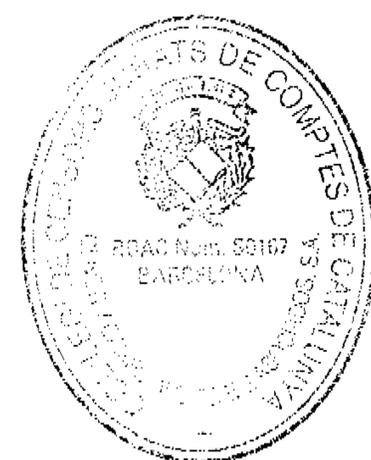
La reserva indisponible por acciones propias a la fecha de cierre del balance, 87.603,69 euros, cubre el coste de adquisición de las que obran en poder de PROINFISA.

NOTA 11 - INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Corresponden a honorarios a percibir de terceros por la prestación de servicios de asesoramiento, a desarrollar entre los ejercicios 2006 y 2008.

El movimiento experimentado por esta cuenta durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Saldo 01.01.05	Bajas	Saldo 31.12.05
COSTE			
• Ingresos por intereses diferidos	8.859,95	(-)2.560,51	6.299,44
• Otros ingresos a distribuir	206.927,33	(-)58.200,03	148.727,30
TOTAL	215.787,28	(-)60.760,54	155.026,74



NOTA 12 - DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2005 se detallan a continuación:

Vencimiento	Límite disponible	Dispuesto		Total
		Largo plazo	Corto plazo	
• Pólizas de crédito				
2006	5.550.000,-	-	5.602.901,78	5.602.901,78
2007	6.750.000,-	4.774.168,39	-	4.774.168,39
2008	300.000,-	147.656,02	-	147.656,02
		<u>4.921.824,41</u>	<u>5.602.901,78</u>	<u>10.524.726,19</u>
• Deudas por intereses				
		-	29.773,44	29.773,44
TOTAL		<u>4.921.824,41</u>	<u>5.632.675,22</u>	<u>10.554.499,63</u>

Estos préstamos y créditos devengan un interés que, por lo general, se establece en base al índice Euribor, más un diferencial variable según condiciones normales de mercado.

NOTA 13 - DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO A CORTO PLAZO

Deudas con empresas del grupo a corto plazo presenta el siguiente desglose:

Deudas por compras o prestaciones de servicios	47.769,49
Efecto impositivo, ejercicio 2005 (Nota 14.4)	629.970,96
Préstamos a corto plazo	9.030.989,16
Intereses de deudas	81.093,85
TOTAL	<u>9.789.823,46</u>

No existen deudas con empresas asociadas.



NOTA 14 -SITUACION FISCAL

14.1 - Saldos con Administraciones Públicas

A la fecha de cierre del balance los créditos y débitos con Administraciones Públicas corresponden a los siguientes conceptos e importes:

	<u>Deudores</u>	<u>Acreeedores</u>
a) IVA:		
• Cuota último trimestre 2005	-	7.972,81
b) IRPF, cuota último trimestre 2005	-	87.459,78
c) Impuesto sobre sociedades (tributación consolidada):		
• Deducción por impuesto del 2005	139.631,95	-
• Impuesto anticipado de créditos fiscales	592.314,56	-
• Impuesto diferido	-	648.178,02
d) Seguridad Social, cuota diciembre 2005	-	15.687,24
e) Hacienda Pública deudora por otros conceptos	1.943,97	-
TOTAL	<u>733.890,48</u>	<u>759.297,85</u>

14.2 - Tributos abiertos a inspección

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su inspección por parte de las autoridades fiscales o bien hasta que transcurra su periodo de prescripción.

Son susceptibles de actuación inspectora todos los impuestos a los que se encuentra sujeta la Sociedad, no prescritos a la fecha de cierre del balance.



14.3 - Impuesto sobre Sociedades

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, es la siguiente:

• Resultado contable del ejercicio		<u>2.736.581,88</u>
• Diferencias permanentes:		
- Ajustes de consolidación:		
◦ Variación de la provisión por depreciación de participaciones en sociedades que tributan en régimen consolidado	430.576,12	
◦ Dividendos percibidos de sociedades del grupo fiscal	(-) 1.600.000,-	
- Otras:		
◦ Impuesto sobre Sociedades imputado al resultado del ejercicio	(-) 699.915,61	
◦ Otros gastos no deducibles	666,-	
		<u>(-) 1.868.673,49</u>
• Resultado contable ajustado		<u><u>867.908,39</u></u>
• Diferencias temporales:		
- Reversión impuesto diferido ejercicio anterior		<u>1.851.935,19</u>
• Base imponible previa		<u><u>2.719.843,58</u></u>

Por otra parte, los cálculos efectuados en relación al Impuesto son los siguientes:

	<u>Impuesto devengado</u>	<u>Impuesto a pagar</u>
• Resultado contable ajustado / base imponible previa	867.908,39 35%	2.719.843,58 35%
• Cuota íntegra previa	303.767,92	951.945,25
• Deducciones aplicadas	(-) 1.009.908,07	(-) 1.105.586,01
• Retenciones y pagos a cuenta	-	(-) 135.630,50
• Gasto por impuesto / cuota a ingresar previa	<u>(-) 706.140,15</u>	<u>(-) 289.271,26</u>
• Resto de Sociedades grupo trib.Consol.		<u>149.639,31</u>
• Total cuota a devolver régimen tributación consolidada		<u>(-) 139.631,95</u>



El gasto por Impuesto sobre Sociedades imputado al resultado del ejercicio 2005 se detalla como sigue:

Impuesto devengado ejercicio 2005	(-) 706.140,15
Ajuste impuesto ejercicio 2004	6.224,54
	<u>(-) 699.915,61</u>

14.4 - Tributación consolidada impuesto sobre sociedades

La cuota a ingresar correspondiente al ejercicio 2005, referida al régimen de tributación consolidada, se desglosa de la siguiente manera:

INBESÒS, S.A.	(-)289.271,26
Resto de sociedades del grupo en tributación consolidada	
- Saldos deudores (Nota 7.5)	779.610,27
- Saldos acreedores (Nota 13)	(-) 629.970,96
Total cuota a ingresar régimen tributación consolidada	<u>(-)139.631,95</u>

Por su parte, la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2005, referida al régimen de tributación consolidada, es la siguiente:

INBESÒS, S.A.	<u>2.719.843,58</u>
Resto de sociedades del grupo en tributación consolidada:	
• Resultado contable antes de impuestos	274.472,65
- Ajustes de consolidación	170.414,83
- Otras diferencias permanentes	(-)5.646,28
• Diferencias temporales	-
	<u>3.159.084,78</u>



14.5 - Impuesto diferido

El impuesto diferido que se indica en la Nota 14.1, originado en el ejercicio 2003 por ventas con cobro aplazado, revertirá en su totalidad durante el ejercicio 2006.

14.6 - Deducciones por reinversión pendientes

En el ejercicio 2002 la Sociedad obtuvo beneficios extraordinarios en la enajenación de elementos del inmovilizado material y financiero, por lo que de acuerdo con el artículo 36 ter. de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, se acogió a la deducción por reinversión.

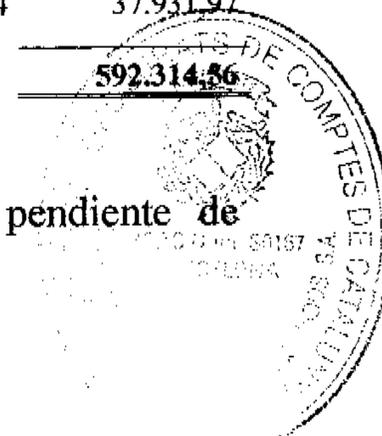
La información referida a estas deducciones es la siguiente:

	Importe de la venta/ reinversión	Resultado	Deducción
Operación enajenación (2002)	4.647.476,00	1.599.742,77	-
Reinversión:			
• Ejercicio 2002	1.466.571,39	504.819,59	87.739,18
• Ejercicio 2003	1.241.263,25	427.264,60	85.452,92
• Ejercicio 2004	1.100.840,81	378.928,72	75.785,74
• Ejercicio 2005	838.800,55	288.729,86	57.745,97
	4.647.476,00	1.599.742,77	306.723,81

En la actualidad no queda ninguna reinversión pendiente de efectuar, correspondiente a esta operación. Adicionalmente, y durante el ejercicio 2004, la Sociedad obtuvo nuevos beneficios extraordinarios en la enajenación de elementos del inmovilizado material, y se volvió a acoger a la deducción por reinversión. La información referida a esta deducción es la siguiente:

	Importe de la venta/ reinversión	Resultado	Deducción
Operación enajenación (2004)	7.238.457,62	3.151.232,64	-
Ejercicio 2005	7.238.457,62	3.151.232,64	37.931,97
Pendiente en próximos ejercicios			592.314,56

Se ha reinvertido todo en el ejercicio 2005, quedando pendiente de deducción en los próximos ejercicios 592 miles de euros.



NOTA 15 - GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

INBESÒS, S.A. actúa como avalista o fiador ante terceros por préstamos y líneas de avales concedidos a sociedades del grupo y asociadas. El importe nominal de los avales otorgados por este concepto que se encuentran vigentes a la fecha de cierre del ejercicio es de 40.045 miles de euros concedidos a GIBSA, y 2.096 miles de euros concedidos al resto de sociedades del grupo.

NOTA 16 - INGRESOS Y GASTOS

16.1 - Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades es la siguiente:

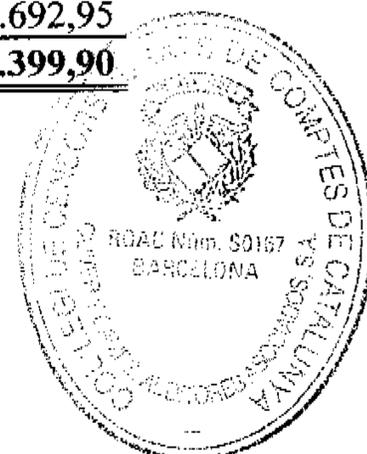
a) Ventas inmuebles	485.162,24
b) Arrendamientos	138.813,05
c) Servicios diversos	564.327,88
	<u>1.188.303,17</u>

La totalidad de las ventas se realizan dentro del mercado nacional.

16.2 - Cargas sociales

El saldo a 31 de diciembre de 2005 de la partida Cargas sociales, incluida en el epígrafe Gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias, presenta la siguiente composición:

a) Seguridad Social a cargo de la Empresa	166.706,95
b) Otros gastos sociales	72.692,95
	<u>239.399,90</u>



El detalle de los gastos de ejercicios anteriores, presenta la siguiente composición:

Regularización gastos a distribuir en varios ejercicios (Nota 8)	148.428,22
Regularización de saldo activado en el inmovilizado (Nota 5)	44.942,42
Gastos excedidos de presupuesto de promociones cerradas	50.216,33
Otros	7.018,71
	<u>250.605,68</u>

NOTA 17 - OTRA INFORMACION

17.1 - Consejo de Administración

- a) Las remuneraciones brutas devengadas por todos los conceptos a lo largo del ejercicio 2005 por los miembros del Consejo de Administración se detallan a continuación:

Sueldos	521.943,91
Primas	2.554,42
Gastos y dietas por desplazamientos	20.315,01
	<u>544.813,34</u>

- b) Al 31 de diciembre de 2005 hay préstamos concedidos a miembros del Consejo de Administración por un importe global de 152.310,12 euros.
- c) En cumplimiento del artículo 127 ter. de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley de Transparencia (Ley 26/2003, de 17 de julio), se detallan en el anexo III las participaciones que los administradores de la Sociedad han comunicado en relación al capital que poseen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social, así como los cargos o las funciones que en ellas ejerzan.



17.2 - Honorarios de auditoria

Los honorarios imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad ascienden a 11.564,- euros no existiendo otros servicios prestados por el auditor o sociedad vinculada.

NOTA 18 - ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2005 hasta la formulación por el Consejo de Administración de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención.

NOTA 19 - INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La Sociedad cumple con la normativa medioambiental y mejora del medio ambiente, aplicando los requisitos que le son exigidos en el desarrollo de su actividad, por los diferentes organismos.

No se prevén contingencias, indemnizaciones ni otros riesgos de carácter medioambiental en las que pudiese incurrir la Sociedad que sean susceptibles de provisión.

Por otro lado, la Sociedad no ha percibido subvención alguna ni ingreso como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente.



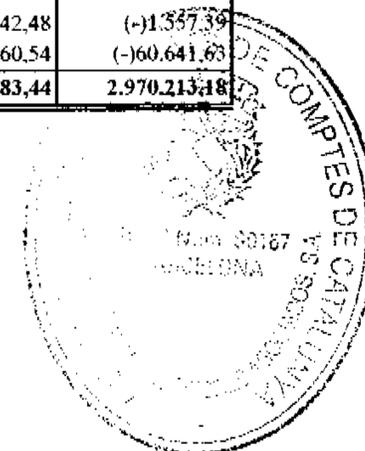
NOTA 20 - CUADRO DE FINANCIACION

La conciliación entre el resultado contable y los recursos generados por las operaciones, así como su aplicación o empleo y el efecto que han producido tales operaciones sobre el capital circulante, se reflejan en los cuadros que se adjuntan a continuación:

APLICACIONES	2005	2004	ORIGENES	2005	2004
Adquisiciones inmovilizado inmaterial	44.789,77	30.179,24	Recursos generados por las operaciones	3.269.083,44	2.970.213,18
Adquisiciones inmovilizado material	40.471,69	28.833,79	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	17.830.177,91	6.425.773,41
Adquisiciones inmovilizado financiero	147.956,78	960.803,75	Enajenación inmovilizado material	24.200,00	33.879,31
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			Cancelación o traspaso a corto plazo del inmovilizado financiero:		
Entidades de crédito	20.346.083,61	2.794,16	Empresas asociadas	552.168,41	87.860,29
Otras deudas	1.423,33	-	Otras inversiones financieras	29.274,32	-
Dividendos	644.600,-	586.000,-	Trasposos de inmovilizado material a existencias	26.325,76	24.498,07
	21.225.325,18	1.608.610,94	Reclasificación gastos a distribuir	-	126.049,55
Aumento del capital circulante	566.840,91	8.119.112,87	Traspaso a corto plazo de Deudores a largo plazo	60.936,25	59.450,00
	21.792.166,09	9.727.723,81	Reducción del capital circulante	-	-
				21.792.166,09	9.727.723,81
				21.792.166,09	9.727.723,81

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE				
	2005		2004	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
Existencias	-	257.569,45	-	105.684,11
Deudores	-	26.767,66	-	1.008.741,39
Inversiones financieras temporales	495.366,12	-	7.129.330,13	-
Tesorería	32.669,46	-	-	63.039,23
Ajustes periodificación activo	20.921,08	-	-	5.261,25
Acreeedores a corto plazo	302.221,36	-	2.172.508,72	-
	851.178,02	284.337,11	9.301.838,85	1.182.725,98
Variación del capital circulante	-	566.840,91	-	8.119.112,87
	851.178,02	851.178,02	9.301.838,85	9.301.838,85

CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON LOS RECURSOS GENERADOS		
	2005	2004
Resultado del ejercicio según cuenta de Pérdidas y Ganancias	2.736.581,88	2.380.146,72
Más:		
Dotación de amortizaciones	134.007,80	144.365,88
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial	652,16	6.739,38
Variación provisiones inmovilizado financiero	365.248,61	497.140,96
Gastos a distribuir traspasados al resultado del ejercicio	12.024,87	4.019,26
Resultados ejercicios anteriores	193.371,14	-
Menos:		
Resultados procedentes de enajenación de inmovilizado	(-) 112.042,48	(-) 1.357,39
Ingresos a distribuir traspasados al resultado del ejercicio	(-) 60.760,54	(-) 60.641,63
Recursos generados (aplicados) en las operaciones	3.269.083,44	2.970.213,18



ANEXO I: EMPRESAS DEL GRUPO

Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Tipo Participación	Fondos Propios 31.12.05	Valor contable participación directa 31.12.05	Valor neto registrado 31.12.05
Promociones Industriales y Financieras, S.A. (PROINFISA) (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	4.036.743,97	4.036.743,97	2.854.807,50
Catalana de Actividades Diversas, S.A. (CADSA) (Barcelona)	Servicios	100%	Directa	(-) 173.607,77	(-) 173.607,77	0,00
Besós Marketing, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	108.193,02	108.193,02	60.101,21
Edutainment Sant Adrià de Besós, S.A. (Sant Adrià de Besós, Barcelona)	Informática	100%	Directa	279.880,05	279.880,05	241.500,00
Gestora Inmobiliaria Besós, S.A. (GIBSA) (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	22.088.988,93	22.088.988,93	21.724.303,73
Inbesos Ocio, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	Directa	111.564,78	111.564,78	111.564,78
About Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	Directa	284.059,77	284.059,77	208.754,33
Nalcar 2002, S.L. (Barcelona)	Jardinera	0,9%	Directa	(-) 15.592,75	(-) 140,33	3.005,06
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	55%	Directa	2.357.338,00	1.296.535,90	979.649,73
Geona Plus, S.L. (Barcelona)	Consultoría	100%	Directa	2.007,97	2.007,97	3.005,06
Asesores Energéticos, S.L. (Barcelona)	Servicios	50%	Directa	8.913,54	4.456,77	1.502,53
Inpa XXI, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	Directa	3.285.941,87	1.642.970,94	1.503.976,60
Residencial Vilalba Golf, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	10.870.854,04	10.870.854,04	2.700.000,00
Inbesos Sur, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	55%	Directa	57.676,89	31.722,29	33.110,00
Inbesos Bouwfonads, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	Directa	39.175,04	19.587,52	30.100,00
Constructora Inbesos, S.A. (Barcelona)	Construcción	100%	Indirecta (CADSA)	(-) 327.494,49	(-) 327.494,49	0,00
Tecnopack España, S.A. (Cardedeu, Barcelona)	Sociedad en liquidación	74,06%	Indirecta (CADSA)	-	-	36,03
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	5%	Indirecta (GIBSA)	2.357.338,00	117.866,90	117.866,90
Nalcar 2002, S.L. (Barcelona)	Jardinera	99,1%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	(-) 15.592,75	(-) 15.452,42	0,00
Sociedad Gastronómica Cellects, S.L. (Barcelona)	Restauración	100%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	58.822,81	58.822,81	58.822,81
Vilalba Golf, S.L. (Barcelona) (1)	Ocio	67,5%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	2.920.405,28	1.971.273,56	3.354.206,43
Golf Pw 3, S.A. (Andorra)	Ocio	58,975%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	270.009,82	159.238,29	159.238,29
Agencia y Sistemas Profesionales del Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	80%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	1.401,04	1.120,83	12.024,00
				40.603.817,85	1.965.375,46	3.702.194,46

(1) No se incluyen las plusvalías existentes en el momento de la adquisición.



ANEXO II: EMPRESAS ASOCIADAS							
Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Tipo participación	Fondos propios	Valor contable Participación	Valor neto registrado 31.12.05	
Astra, S.A. (Andorra)	Inmobiliaria	25%	Directa	3.636.123,23	909.030,81	1.579.534,93	
Marina Port Vell, S.A. (Barcelona)	Explotación concesión marina deportiva	26,15%	Directa	4.937.812,52	1.291.237,47	1.989.355,35	
					2.200.268,28	3.568.890,05	
Gestió Golf Cambrils, S.L. (Barcelona)	Ocio	33,3%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	(-) 117.236,09	(-) 39.039,62	6.100,01	
Par 3 Begues, S.L. (Barcelona)	Ocio	50%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	(-) 12.587,19	(-) 6.293,60	3.000,00	
Golf Par 3 La Garriga, S.L. (Barcelona)	Ocio	47,5%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	612.488,65	290.932,11	328.500,00	
					245.598,89	337.600,01	

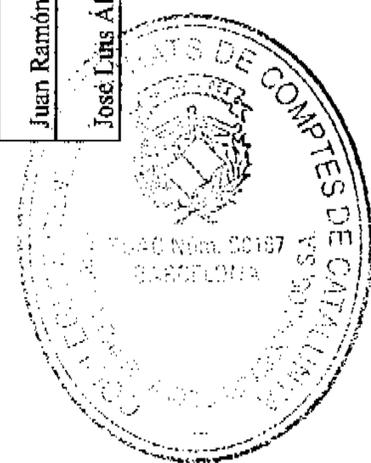
(1) Estados financieros provisionales a 31.12.05.

(2) Fondos propios excluida la reserva de revalorización.

(3) No se incluyen las plusvalías existentes en el momento de la adquisición.



ANEXO III: CONSEJO DE ADMINISTRACION				
Miembros del Consejo	Sociedades	Cargo / Función	Número de acciones	% participación
Jaime Vila Marine	Besòs Marketing, S.A.	Administrador único	-	-
	Catalana de Actividades Diversas, S.A.	Administrador	-	-
	Constructora Inbesòs, S.A.	Presidente del consejo/Consejero-delegado	-	-
	Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.	Presidente ejecutivo/Consejero y Presidente del consejo	-	-
	Inpa XXI, S.A.	Presidente/Consejero-delegado	-	-
	Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Presidente/Consejero-delegado	-	-
	Raurich Condal, S.L.	Presidente/Consejero-delegado	-	-
	Residencial Vilalba Golf, S.A.	Presidente/Consejero	-	-
	Astra, S.A.	Consejero	-	-
	Inbesòs Sur, S.A.	Presidente	-	-
Inbesos Bouwfonds, S.A.	Presidente	-	-	
Fco. Javier Vila Llobet	Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.	Vicepresidente y Consejero	-	-
	Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Vicepresidente y Consejero	-	-
Santiago Cervelló Delgado	Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.	Consejero	-	-
	Constructora Inbesòs, S.A.	Consejero	-	-
	Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Consejero	-	-
	Raurich Condal, S.L.	Consejero	-	-
	Inpa XXI, S.A.	Consejero	-	-
	Residencial Vilalba Golf, S.A.	Consejero delegado	-	-
	Inbesos Bouwfonds, S.A.	Consejero delegado	-	-
Inbesòs Sur, S.A.	Consejero delegado	-	-	
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja).	Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.	Consejero	-	-
	Cerro Murtillo, S.L.	Consejero	19.400	100,00
	Inmobinsa Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Consejero	200.000	100,00
	I.C. Inmuebles, S.A.	Consejero	5.147	100,00
	Ecociudad Valdespartera, S.A.	Consejero	60	10,00
Cerro Goya, S.L.	Consejero	20.009	100,00	
Ricardo Santomà Boixeda	Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.	Consejero	-	-
Jaime Vila Colomer	Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.	Consejero	-	-
	Promociones Industriales y Financieras, S.A.	Vocal	-	-
	Residencial Vilalba Golf, S.A.	Consejero	-	-
Juan Ramón Vila Colomer	Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.	Consejero	-	-
José Luis Álvarez Vega	Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.	Consejero	-	-



III - INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2005



INFORME DE GESTION 2005
INBESÒS, S.A.
 (Individual)

Evolución de los negocios

En el ejercicio 2005 Inbesòs S.A. ha obtenido un beneficio después de impuestos de 2.736 miles de euros, lo que supone una mejor a del 15 % con respecto al obtenido en el ejercicio anterior.

Inbesòs, S.A. es la empresa matriz de un grupo de sociedades a través de las cuales desarrolla las dos áreas estratégicas que configuran su actividad, la promoción inmobiliaria que constituye su actividad principal y la promoción y explotación de campos de golf y pitch & putt. En esta estructura, Inbesòs S.A. se configura como empresa holding aportando a sus sociedades filiales la mayor parte de servicios generales y obteniendo resultados vía reparto de dividendos por parte de las sociedades dependientes.

La cifra de negocio del ejercicio 2005 se ha situado en 1.188 miles de euros, un 29% superior a la del ejercicio anterior. El desglose de la cifra de negocio es el siguiente:

	Miles de euros	
Venta de Inmuebles	485	25%
Arrendamientos	139	14%
Servicios	564	61%
Totales	1.188	100%

Los ingresos por prestación de servicios corresponden a la repercusión de gastos de estructura de la sociedad dominante al resto de las sociedades dependientes para el desarrollo de su actividad.

Los ingresos por venta de inmuebles y arrendamientos provienen de unidades de promociones desarrolladas en ejercicios anteriores.

Situación de la Sociedad

El balance de INBESOS, S.A. al cierre del ejercicio 2005 se sitúa en 54.515 miles de euros, en línea con el balance del ejercicio anterior.

El inmovilizado a cierre de ejercicio ascendía a 40.798 miles de euros, lo que representa un 75% del activo e incluye principalmente las participaciones en empresas del Grupo y los inmuebles para uso propio o arrendamiento a terceros.



Las principales variaciones en el balance se producen en el inmovilizado financiero por las siguientes operaciones:

- La venta de la totalidad de la participación en la empresa asociada LAS PALMERAS GOLF PARK, S.L.(antes Leisure 95, S.L.), que tenía la concesión de un derecho para la construcción de un campo de golf en Gran Canaria.
- La constitución de la Sociedad INBESOS BOUWFONDS, S.A. como resultado del acuerdo suscrito con la entidad "Bouwfonds Property Developement Spain, S.L.", compañía integrada en el Grupo de empresas de la sociedad inmobiliaria holandesa "Bouwfonds Property Developement B.V.", para la creación de una Joint Venture con el objetivo de desarrollar, fundamentalmente en el área geográfica de Cataluña, promociones inmobiliarias residenciales. La participación en INBESOS BOUWFONDS es del 50% para ambos socios.
- La constitución de la sociedad Inbesòs Sur, tras la firma del acuerdo suscrito con la sociedad INDOBARASA, con el objetivo de ampliar el área de actuación geográfica del Grupo al Sur de la península. La participación de Inbesòs en la nueva sociedad es del 55%.

El endeudamiento bancario neto de la posición de tesorería se sitúa en 10.499 miles de euros frente a los 11.032 miles de euros a cierre del ejercicio 2004, lo que supone una reducción de 533 miles de euros, un 5%. La evolución de esta magnitud en los dos últimos ejercicios, desde 2003, ha sido de una reducción acumulada del 11%.

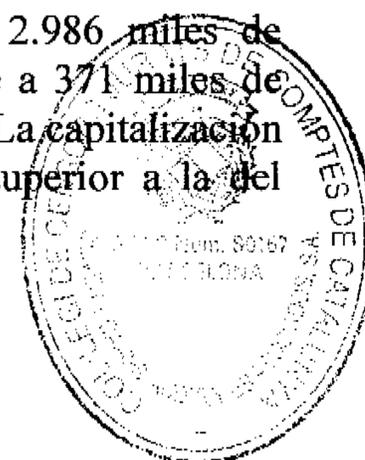
Los fondos propios al cierre del ejercicio se sitúan en 32.794 miles de euros. A 31 de diciembre de 2005 la sociedad dominante no posee acciones propias. No obstante la empresa del grupo PROINFISA, posee 29.311 títulos, que representa un 0,50% del capital social de INBESÒS, S.A. estando dotada la reserva correspondiente.

Los Recursos generados en el ejercicio 2005 han sido de 3.269 miles de euros, frente a los 2.970 miles de euros del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 9%.

Inbesòs en Bolsa

La cotización del título durante los dos últimos años ha experimentado una importante revalorización. A cierre del ejercicio 2005 la cotización se situaba en 9,52 euros, lo que supone una revalorización del 111% en el ejercicio 2005.

El volumen de contratación durante el ejercicio 2005 ha sido de 2.986 miles de acciones, lo que supone un efectivo de 28.412 miles de euros, frente a 371 miles de acciones con un efectivo de 1.664 miles de euros en el ejercicio 2004. La capitalización al cierre del periodo se situó en 55.787 miles de euros, un 111% superior a la del periodo anterior.



Con fecha 27 de Junio de 2005 la Comisión de Contratación y Supervisión de la Sociedad de Bolsas acordó que, a partir del día 1 de Julio de 2005, el valor Inbesòs pasara a contratarse en la modalidad de Contratación Principal en el Sistema de Interconexión Bursátil en lugar de la modalidad Fixing en la que se venía contratando hasta dicho momento.

Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Inbesòs, S.A., la siguiente distribución de resultados:

	<u>Miles de euros</u>
A reservas estatutarias	274
A reservas voluntarias	1.759
A dividendos	703
Resultado social 2005	2.736

La parte de los resultados del ejercicio destinada al pago de dividendos se distribuirá entre todos los accionistas, a razón de 12 céntimos de euro por acción, lo que representa un 10% de su valor nominal.

Acontecimientos posteriores al cierre

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio 2005.

Evolución previsible de la Sociedad

La estrategia de la Sociedad como holding del Grupo se centra en impulsar el desarrollo de la actividad inmobiliaria a través de las sociedades del Grupo que desarrollan dicha actividad, mediante la gestión activa de adquisición de suelo y la consolidación de los proyectos actualmente en cartera. En este sentido asimismo, se prevé iniciar la actividad de las dos nuevas sociedades creadas en el ejercicio, Inbesos-Bouwfonds, S.A. que desarrollará proyectos de mayor envergadura en Cataluña, e Inbesos Sur, S.A. que iniciará la expansión de actuación del Grupo en la zona Sur de España.

