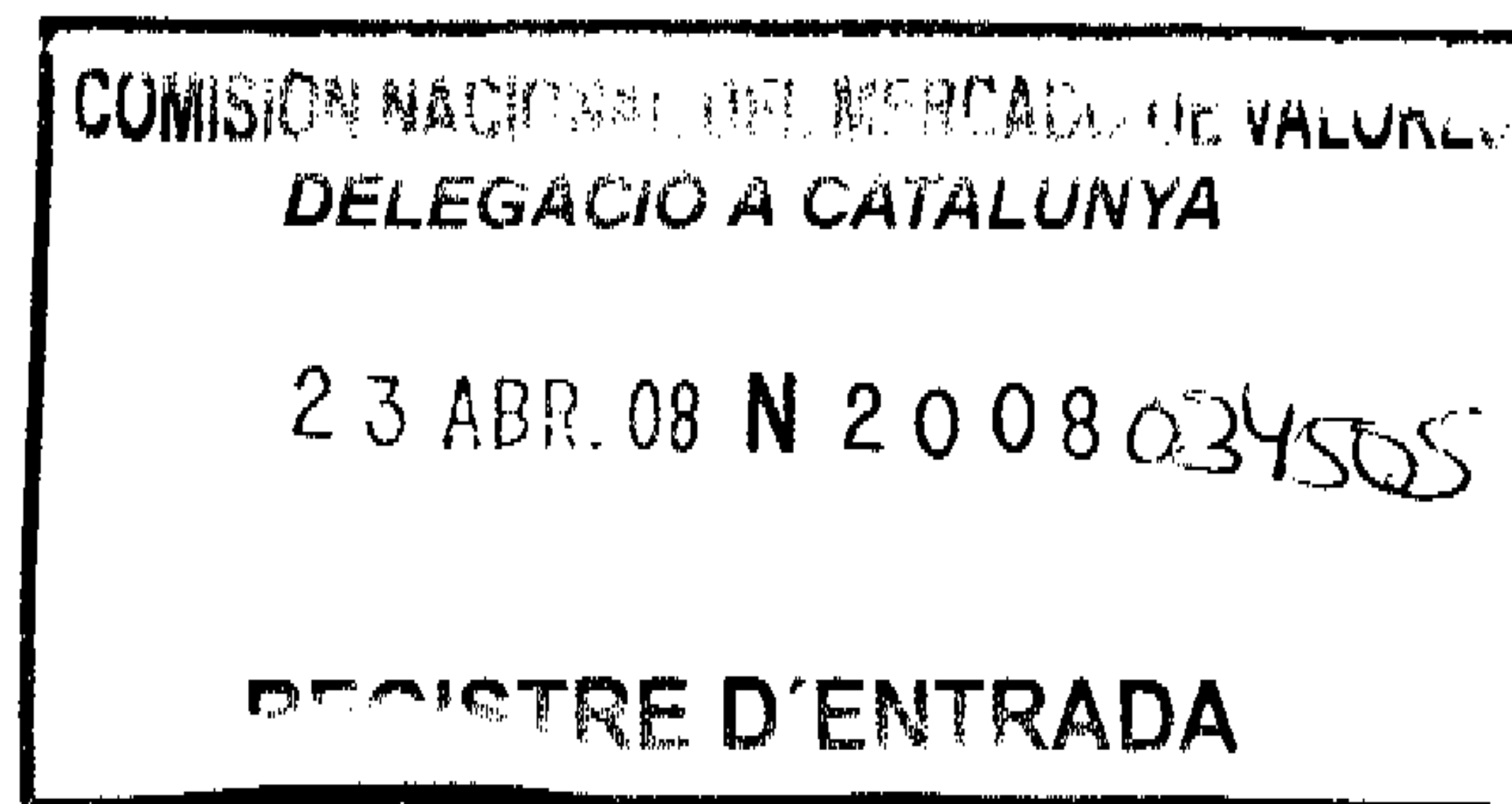
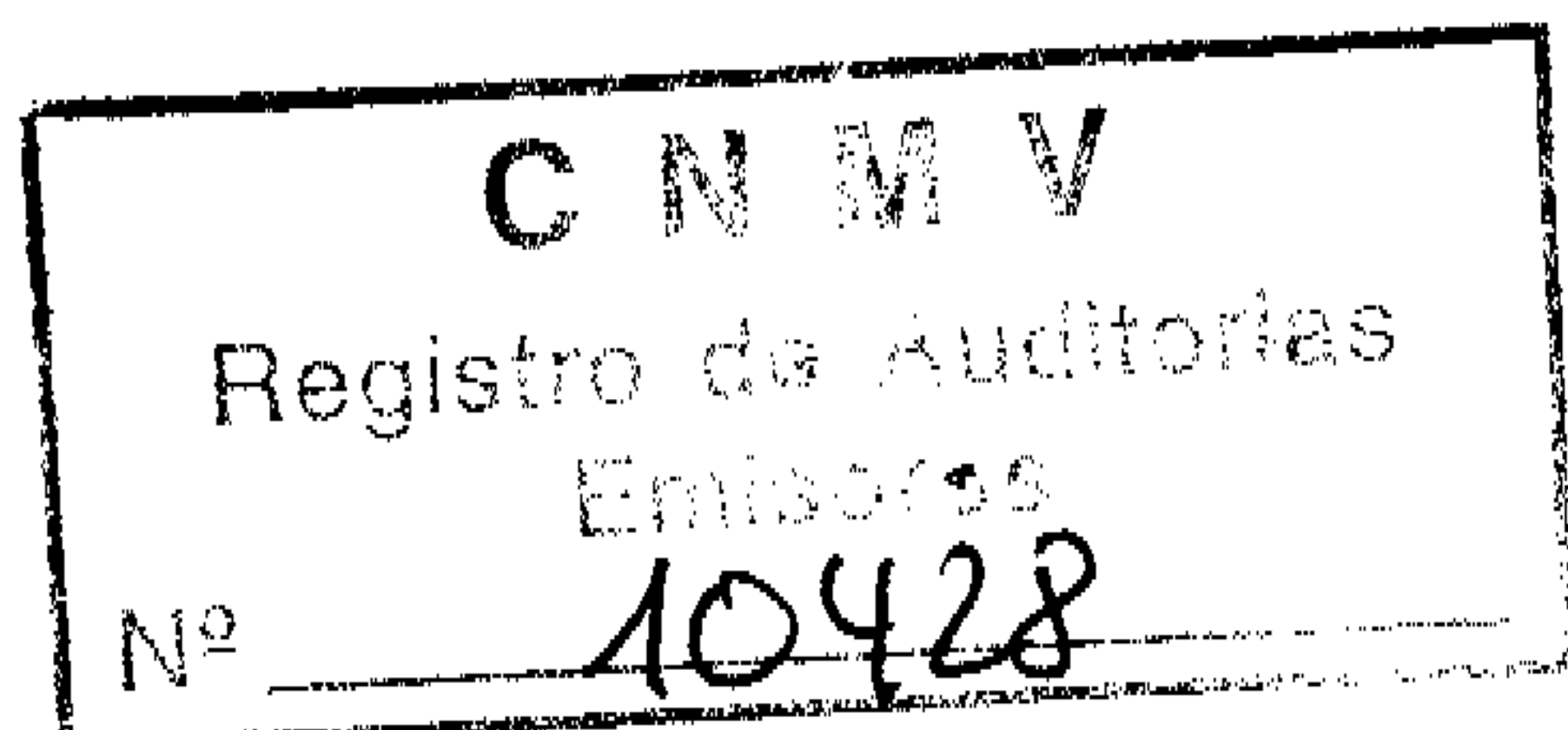




Oliver Camps

AUDITORES Y CONSEJEROS



INBESÒS, S.A.

- I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 2007
- II - CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2007
- III - INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2007

00

**I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2007**





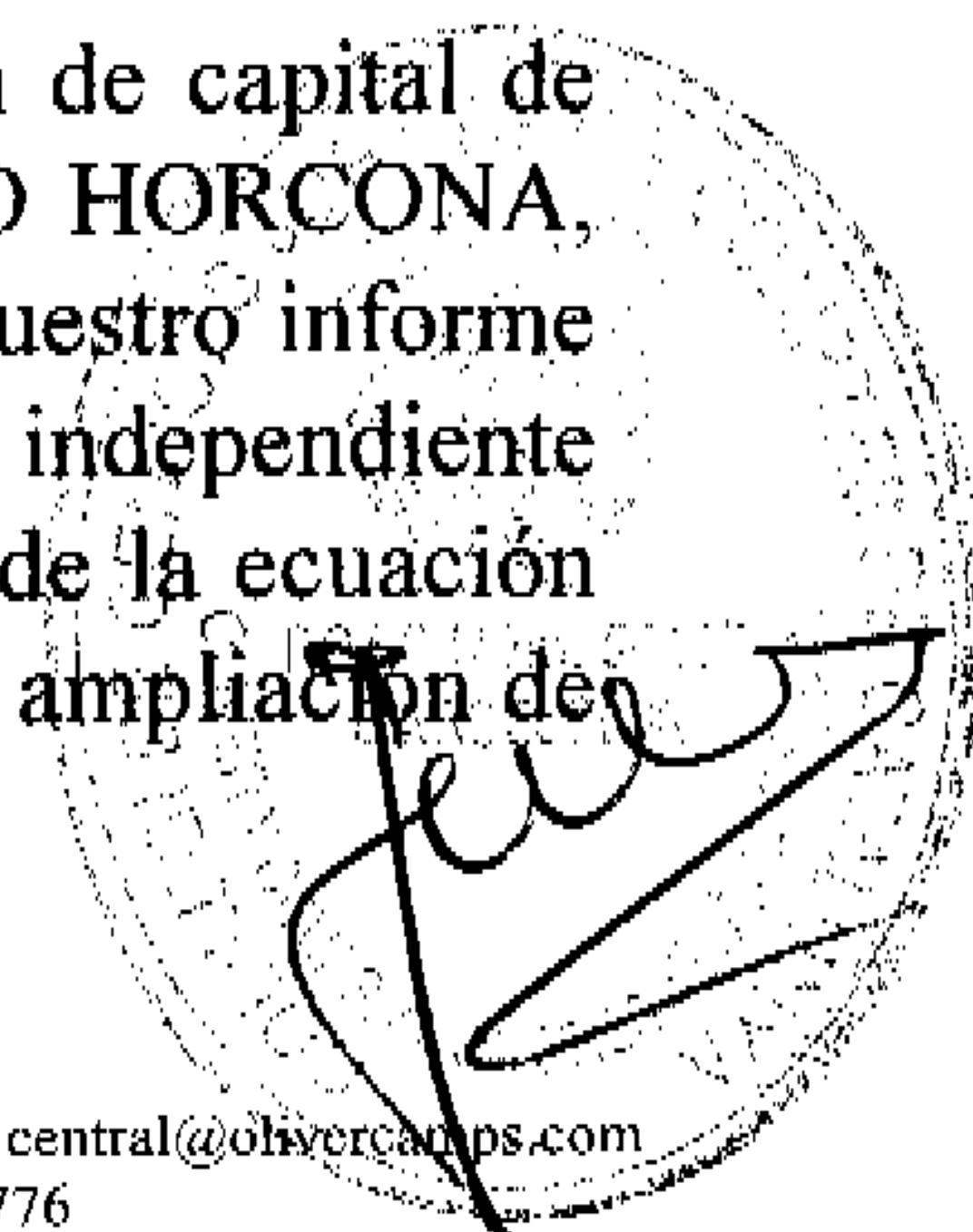
I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

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 2007, 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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 8 de mayo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 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 2007 del **GRUPO INBESÒS** se han preparado 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 y de la cifra de negocios por importes de 88.193 y 8.529 miles de euros respectivamente, y una disminución de las reservas y del resultado por importes de 625 y 2.038 miles de euros respectivamente.

- 4 - Según se indica en la Nota 18 de la memoria, los Administradores de la Sociedad han formulado con fecha 27 de diciembre de 2007 un proyecto de ampliación de capital de **INBESÒS, S.A.**, ampliación que será suscrita íntegramente por el **GRUPO HORCONA**, mediante la aportación de su filial **NYESA GESTIÓN S.L.** A la fecha de nuestro informe de auditoría está pendiente de efectuar la validación por parte de un experto independiente de las valoraciones de ambos grupos empresariales, así como la obtención de la ecuación de canje de las acciones. La fecha límite para la culminación del proceso de ampliación de capital se ha establecido en junio de 2008.



La integración del GRUPO INBESÒS con un grupo de mayor tamaño, diversificado y con solvencia financiera supondrá una reestructuración de la deuda y permitirá afrontar la situación que está atravesando el sector inmobiliario, que afecta de forma muy significativa a los resultados y al fondo de maniobra del Grupo, tal y como se explica en la Nota 2.2 de la memoria.

- 5 - En nuestra opinión las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2007 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 2007 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.
- 6 - El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007, 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 2007. 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 18 de marzo de 2008



OLIVER Y CAMPS, AUDITORES ASOCIADOS, S.A.

Fdo. José M^e Oliver Fornells

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

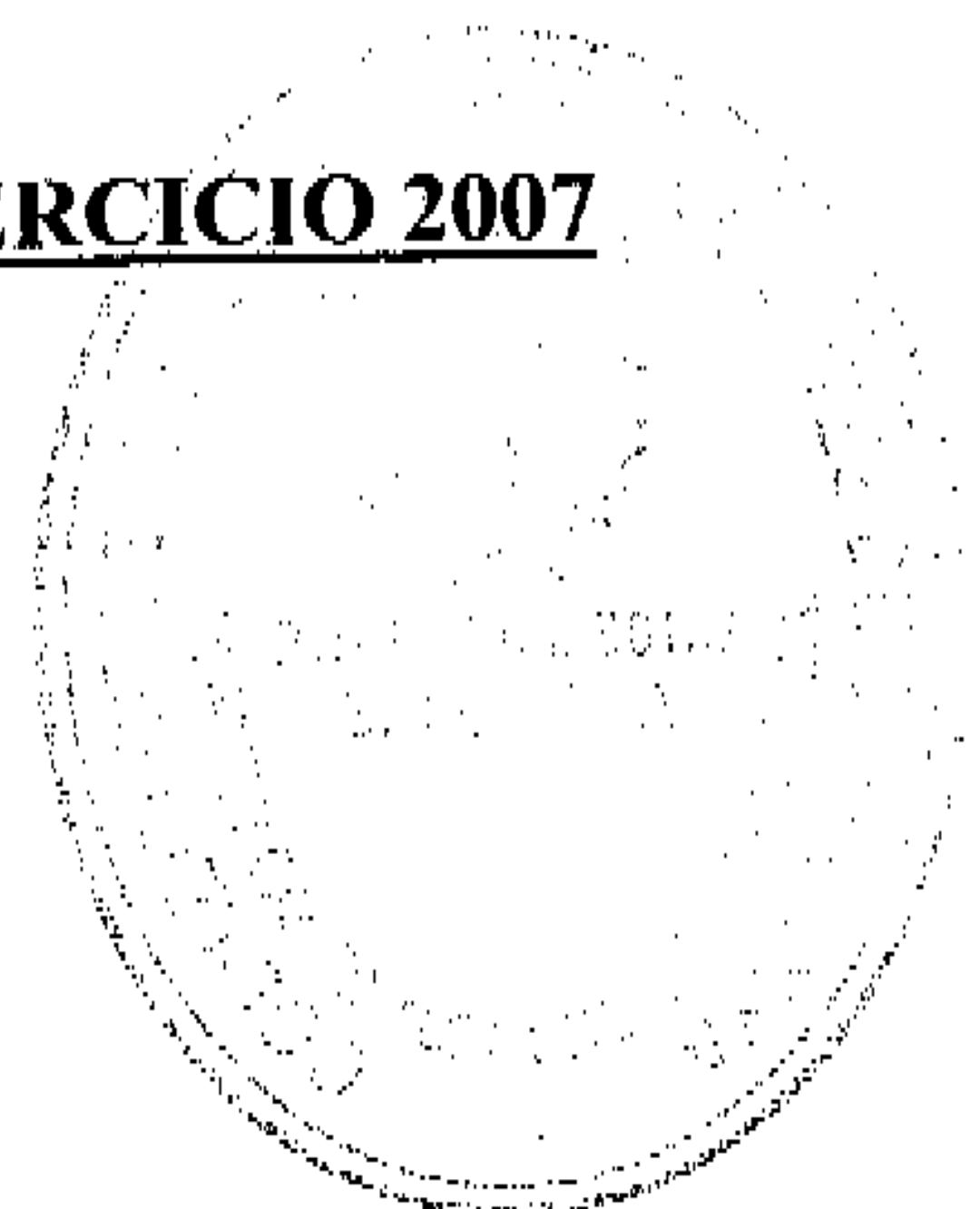
Membre exercent:

**OLIVER Y CAMPS,
AUDITORES
ASOCIADOS, S.A.**

Any 2008 Núm. 20/08/03451
IMPORT COL·LEGAL: 88,00 EUR

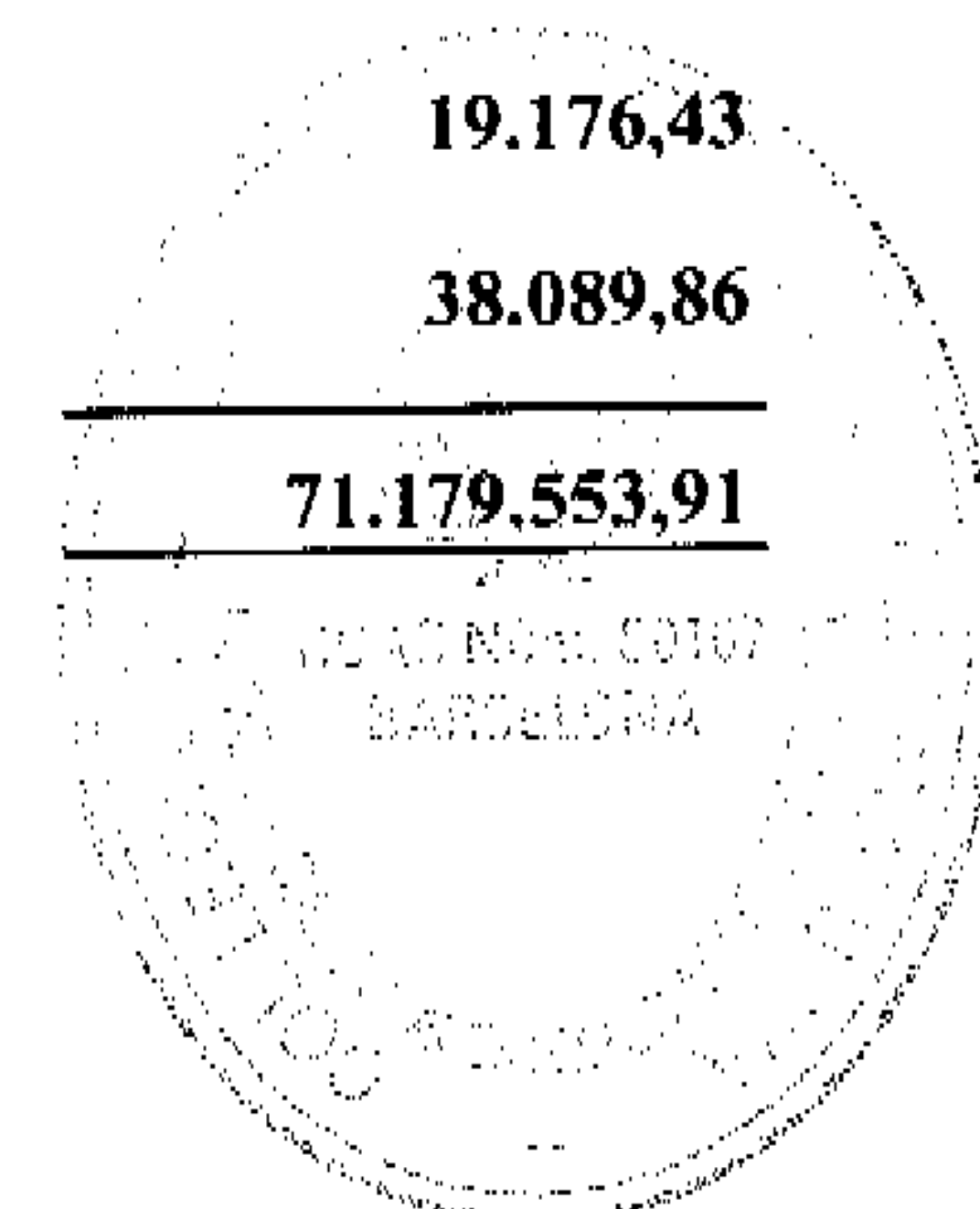
.....
Aquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.
.....

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2007



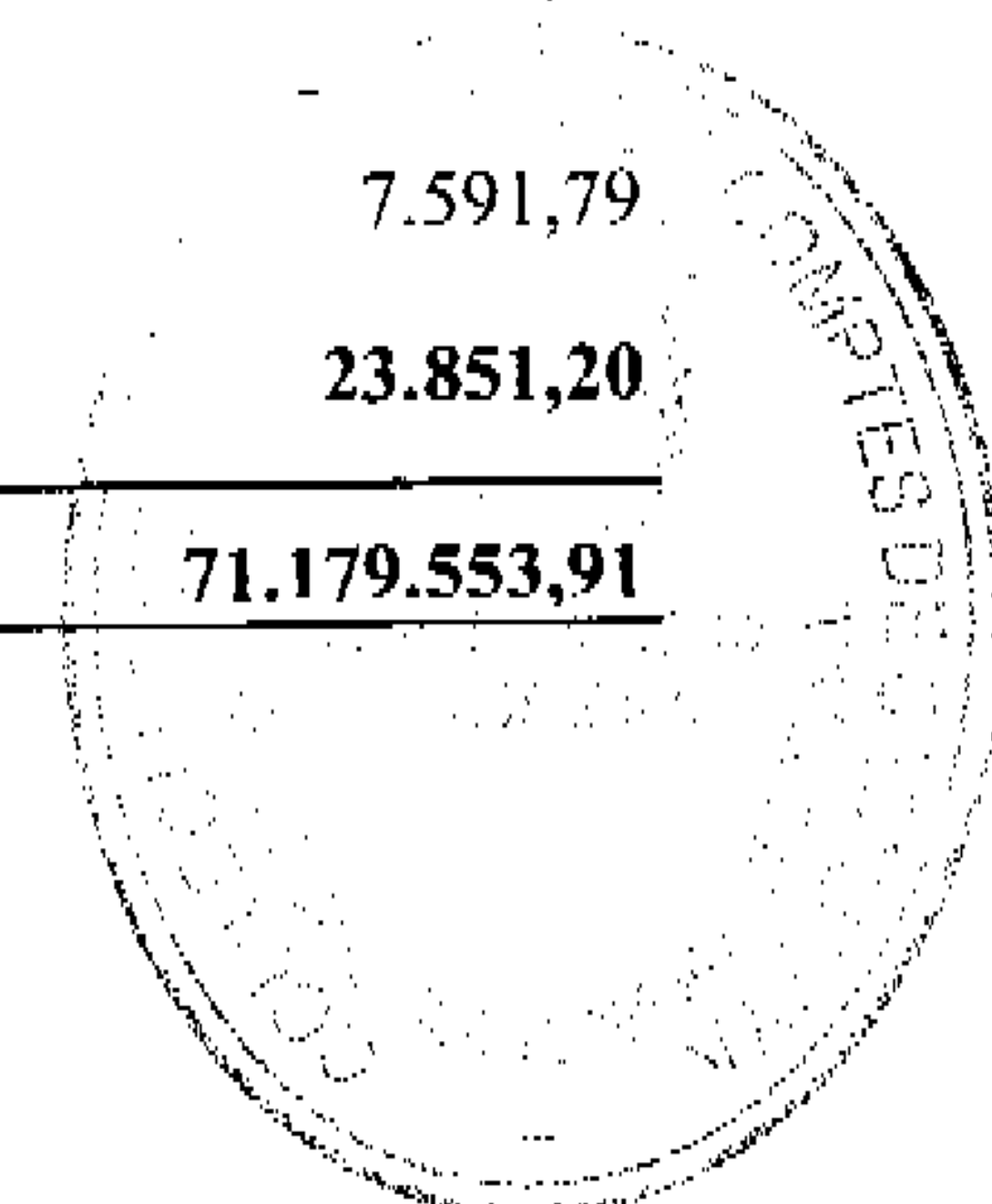
INBESÒS, S.A.**BALANCE DE SITUACION**

ACTIVO	31/12/2007	31/12/2006
INMOVILIZADO	68.976.584,21	51.260.701,93
Inmovilizaciones inmateriales	66.906,93	95.853,47
Aplicaciones informáticas	383.105,51	370.280,30
Amortizaciones	(-)316.198,58	(-)274.426,83
Inmovilizaciones materiales	3.656.744,46	3.745.677,53
Inmuebles para el arrendamiento	1.756.972,59	1.739.224,75
Inmuebles para uso propio	2.199.553,98	2.197.890,98
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	549.142,81	546.871,04
Otro inmovilizado	378.823,55	614.389,67
Amortizaciones	(-)1.227.748,47	(-)1.352.698,91
Inmovilizaciones financieras	65.252.932,82	47.355.149,78
Participaciones en empresas del grupo	62.271.512,73	41.271.513,97
Créditos a empresas del grupo	7.555.262,93	3.824.603,95
Participaciones en empresas asociadas	3.792.391,66	3.792.391,66
Cartera de valores a largo plazo	104.550,65	104.550,65
Otros créditos	110.226,12	146.174,12
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	266.224,31	283.919,48
Provisiones	(-)8.847.235,58	(-)2.068.004,05
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	64.021,15
Clientes a largo plazo por ventas	-	64.021,15
ACTIVO CIRCULANTE	13.690.939,68	19.918.851,98
Deudores	1.210.989,92	4.240.075,27
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	75.697,58	118.955,46
Empresas del grupo, deudores	1.118.520,72	4.094.383,44
Deudores varios	8.706,20	173.666,73
Administraciones públicas	8.065,42	1.943,97
Provisiones	-	(-)148.874,33
Inversiones financieras temporales	12.403.623,79	15.621.510,42
Créditos a empresas del grupo	11.757.847,82	14.884.140,94
Créditos a empresas asociadas	624.369,48	624.369,48
Cartera de valores a corto plazo	-	113.000,00
Otros créditos	21.042,00	207.349,40
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	364,49	-
Provisiones	-	(-)207.349,40
Tesorería	22.032,05	19.176,43
Ajustes por periodificación	54.293,92	38.089,86
TOTAL GENERAL	82.667.523,89	71.179.553,91



INBESÒS, S.A.**BALANCE DE SITUACION**

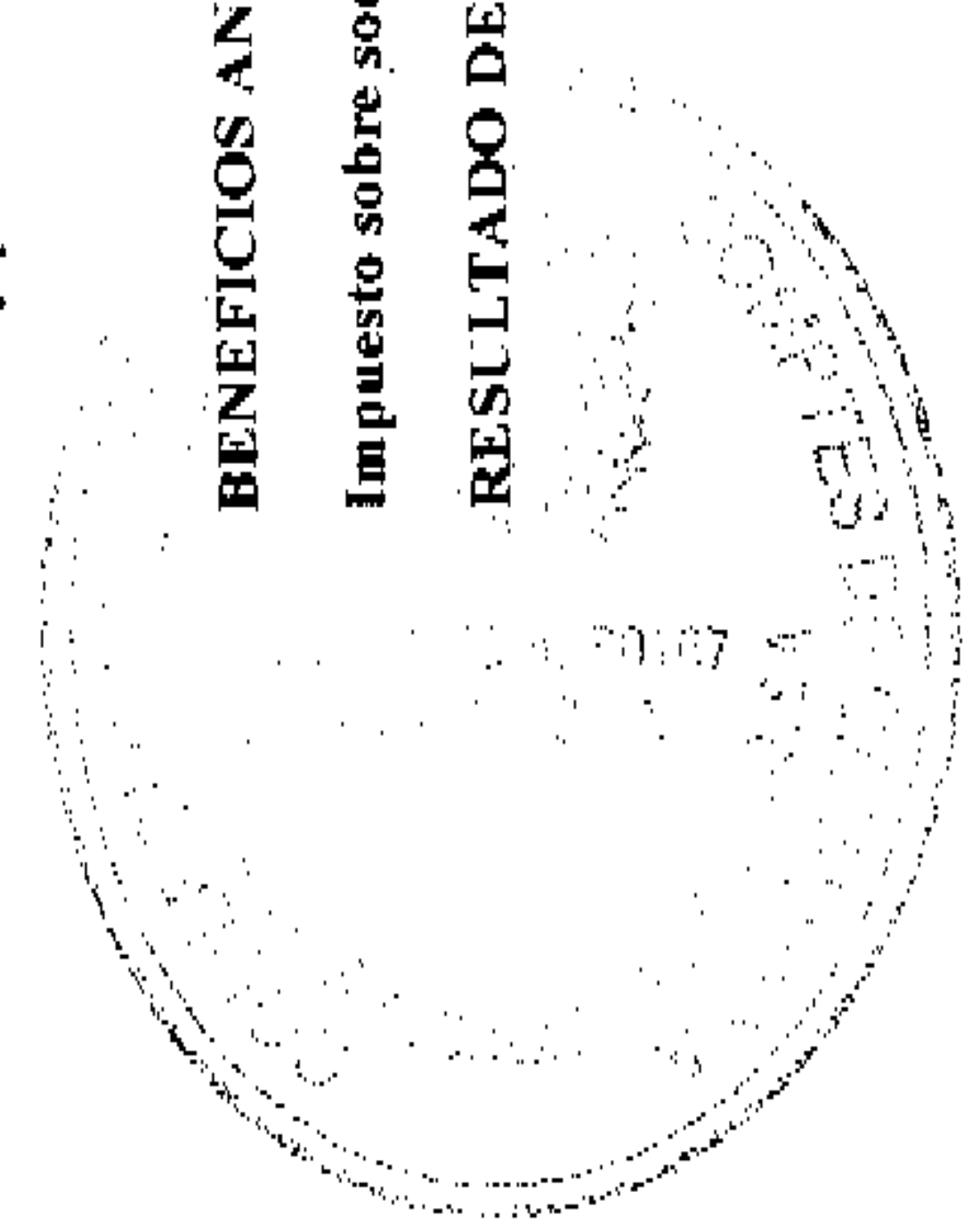
PASIVO	31/12/2007	31/12/2006
FONDOS PROPIOS	19.252.393,73	34.724.986,00
Capital suscrito	7.032.000,00	7.032.000,00
Prima de emisión	4.412.609,23	4.412.609,23
Reservas	22.577.176,77	20.520.579,88
Reserva legal	1.449.650,81	1.449.650,81
Reservas para acciones propias	87.603,69	87.603,69
Reservas estatutarias	3.143.017,73	2.867.038,04
Diferencia por ajuste de capital en euros	12.205,98	12.205,98
Diferencia negativas de fusión	(-)125.516,07	(-)125.516,07
Otras reservas	18.010.214,63	16.229.597,43
Pérdidas y ganancias	(-)14.769.392,27	2.759.796,89
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	32.959,66	94.061,20
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	32.959,66	94.061,20
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	6.574.838,48	2.101.272,28
Otras provisiones	6.574.838,48	2.101.272,28
ACREEDORES A LARGO PLAZO	32.305.461,43	16.336.349,93
Deudas con entidades de crédito	32.063.233,78	16.316.616,40
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	32.063.233,78	16.316.616,40
Otros acreedores	242.227,65	19.733,53
Otras deudas	224.619,31	-
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	17.608,34	19.733,53
ACREEDORES A CORTO PLAZO	24.501.870,59	17.922.884,50
Deudas con entidades de crédito	9.522.312,68	5.254.966,95
Préstamos y otras deudas	8.576.148,51	5.216.439,52
Deudas por intereses	946.164,17	38.527,43
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14.317.704,87	11.354.059,18
Deudas con empresas del grupo	14.317.704,87	11.354.059,18
Acreedores comerciales	391.029,05	336.163,84
Deudas por compras o prestaciones de servicios	391.029,05	336.163,84
Otras deudas no comerciales	270.823,99	953.843,33
Administraciones públicas	238.677,43	946.251,54
Otras deudas	23.425,68	-
Remuneraciones pendientes de pago	8.720,88	7.591,79
Provisiones para riesgos y gastos a corto plazo	-	23.851,20
TOTAL GENERAL	82.667.523,89	71.179.553,91



INBESÓS, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

	GASTOS		INGRESOS		EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006
TOTAL GASTOS			TOTAL INGRESOS		3.129.079,71	7.402.719,05	10.162.515,94	
Gastos de personal			Importe neto de la cifra de negocios		2.859.636,42	2.466.936,98	4.975.419,49	
Sueldos, salarios y asimilados			Ingresos por arrendamientos		144.795,86	2.065.993,58	140.807,63	
Cargas sociales			Prestaciones de servicios		2.714.840,56	400.943,40	4.834.611,86	
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado						201.090,99		
Variación de las provisiones de tráfico						370,01		
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables						370,01		
Otros gastos de explotación						2.074.526,61		
Servicios exteriores						1.977.389,14		
Tributos						97.137,47		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION			PÉRDIDAS DE EXPLOTACION		1.415.898,85	232.494,90	-	
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos de participaciones en capital		67.081,67	849.584,83	4.948.286,33	
Por deudas con empresas del grupo			En empresas del grupo		63.315,42	80.342,71	4.943.006,20	
Por deudas con terceros y gastos asimilados			En empresas fuera del grupo		3.766,25	769.242,12	5.280,13	
			Ingresos de otros valores mobiliarios y de créditos del activo inmovilizado		2.560,51	2.560,51	2.560,51	
			En empresas fuera del grupo		2.560,51	2.560,51	2.560,51	
			Otros intereses e ingresos asimilados		154.676,64	154.676,64	188.690,47	
			De empresas del grupo		676,66	676,66	1.302,44	
			Otros intereses		153.999,98	153.999,98	187.388,03	
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS			RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		1.769.077,89	4.289.952,48	-	
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		3.184.976,74	4.522.447,38	-	
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control			Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control		670,32	1.860.053,61	13.413,96	
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control			Ingresos extraordinarios		1.246,99	70.933,73	33.949,48	
Gastos extraordinarios			Ingresos y beneficios de otros ejercicios		43.207,16	18.109,59	195,70	
Gastos y pérdidas de otros ejercicios			RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		11.584.415,53	2.549.927,92	1.972.519,46	
			PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS		14.769.392,27	(-)209.868,97	-	
			RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		14.769.392,27	2.759.796,89	-	
			RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)		-	-	-	



MEMORIA DEL EJERCICIO 2007

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.

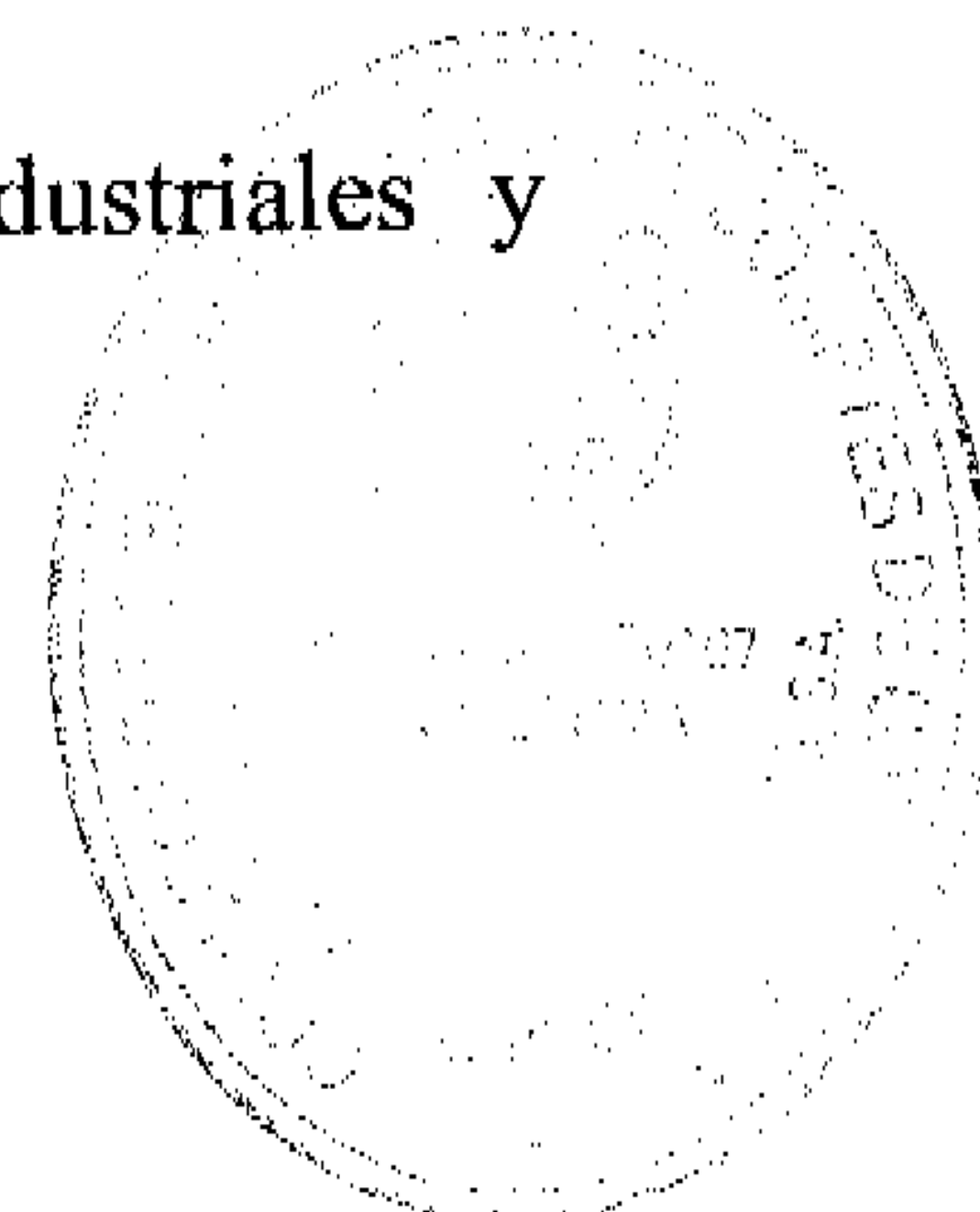
Con fecha 3 de septiembre de 1993, la Sociedad procedió al cambio de denominación social por la actual.

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.



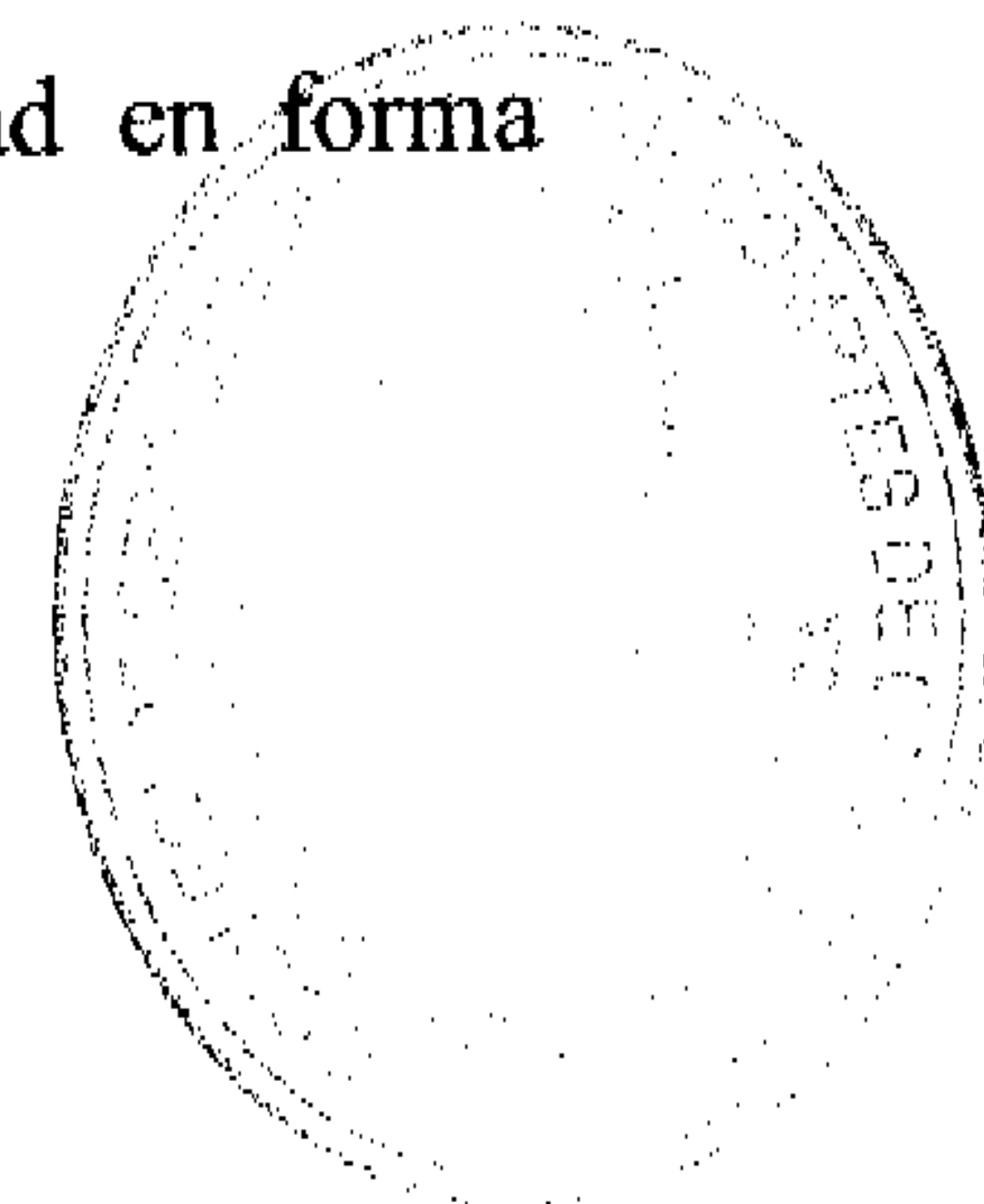
- d) La promoción de empresas y negocios así como la intervención en su constitución, reforma y desenvolvimiento, realizando los estudios, proyectos y gestiones técnicas y económicas que fueran necesarias a tal fin, incluso con el carácter de gestión o gerencia profesional y permanente.
- e) Aceptar 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 PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

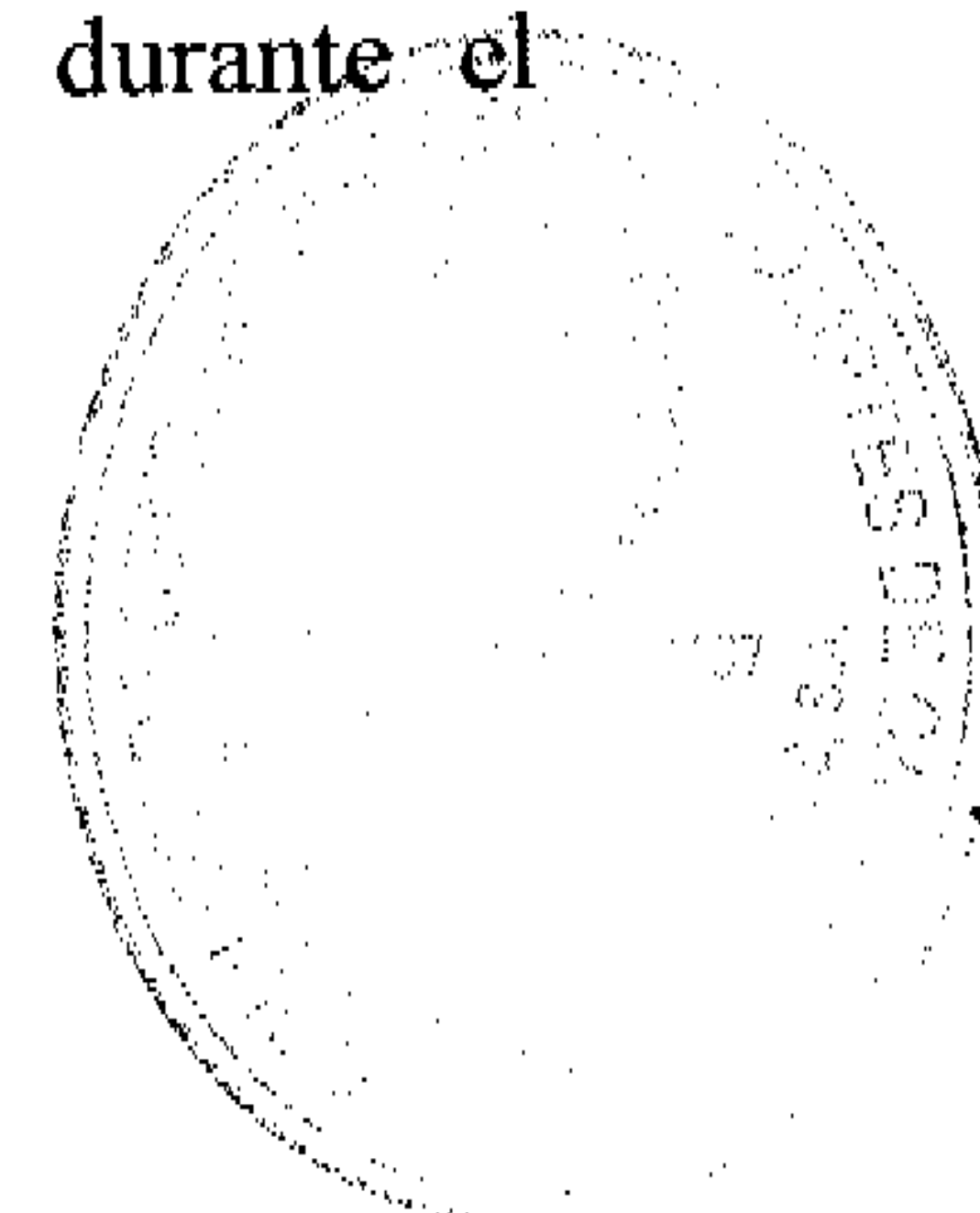
2.1 - Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2007 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 - Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2007 y a diferencia de ejercicios anteriores, el fondo de maniobra de la Sociedad se ha situado en cifras negativas, del mismo modo que el resultado del ejercicio 2007. Hay que destacar que **INBESÒS, S.A.** es la holding de un grupo de empresas, que durante el ejercicio 2007 no han obtenido resultados positivos, lo que ha supuesto que no se hayan repartido dividendos de las filiales. Las principales causas que explican los resultados negativos del Grupo en el ejercicio 2007 se resumen a continuación:

- El sector inmobiliario, que constituye la principal actividad del GRUPO INBESÒS, y especialmente el sector residencial, han experimentado una importante desaceleración durante el ejercicio 2007, hecho que ha supuesto una ralentización importante en los ritmos de venta.
- La aportación de las sociedades de la rama de actividad de ocio, dependientes de **INBESÒS S.A.**, se ha situado en unas pérdidas de 3,2 millones de euros, derivadas básicamente de que los campos de golf que entraron en explotación a mediados del ejercicio pasado (el campo de gol de Vilalba, el campo situado en Puigcerdà y el campo situado en La Garriga) están en fase de arranque y no han alcanzado el umbral de rentabilidad.
- El resultado financiero de la Sociedad se ha situado en unas pérdidas de 1,8 millones de euros derivadas del coste financiero de la deuda durante el ejercicio.



Ante la situación que está atravesando el sector inmobiliario y que, tal y como se ha comentado anteriormente, ha afectado de forma muy significativa a los resultados del Grupo, el Consejo de Administración ha considerado oportuno la integración de GRUPO INBESÒS con un grupo de mayor tamaño, diversificado y con solvencia financiera, que permitirá afrontar el nuevo ciclo (ver Nota 18). Este proceso de integración se llevará a cabo mediante una ampliación de capital en **INBESÒS, S.A.** que será suscrito íntegramente por GRUPO HORCONA mediante la aportación de su filial NYESA GESTIÓN, S.L.. La integración de ambos grupos supondrá una reestructuración de la deuda y el inicio de una nueva etapa para GRUPO INBESÒS.

En consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2007 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad bajo el supuesto de gestión continuada de las actividades de **INBESÒS, S.A.**

2.3 - Comparación de la información

Las cuentas anuales de los ejercicios 2007 y 2006 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 - DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración someterá a la Junta General de Accionistas la propuesta de traspasar las pérdidas del ejercicio 2007 a resultados negativos de ejercicios anteriores (14.769.392,27euros).



NOTA 4 - NORMAS DE VALORACIÓN

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 tres años desde la puesta en funcionamiento de las aplicaciones.

4.2 - Inmovilizaciones materiales

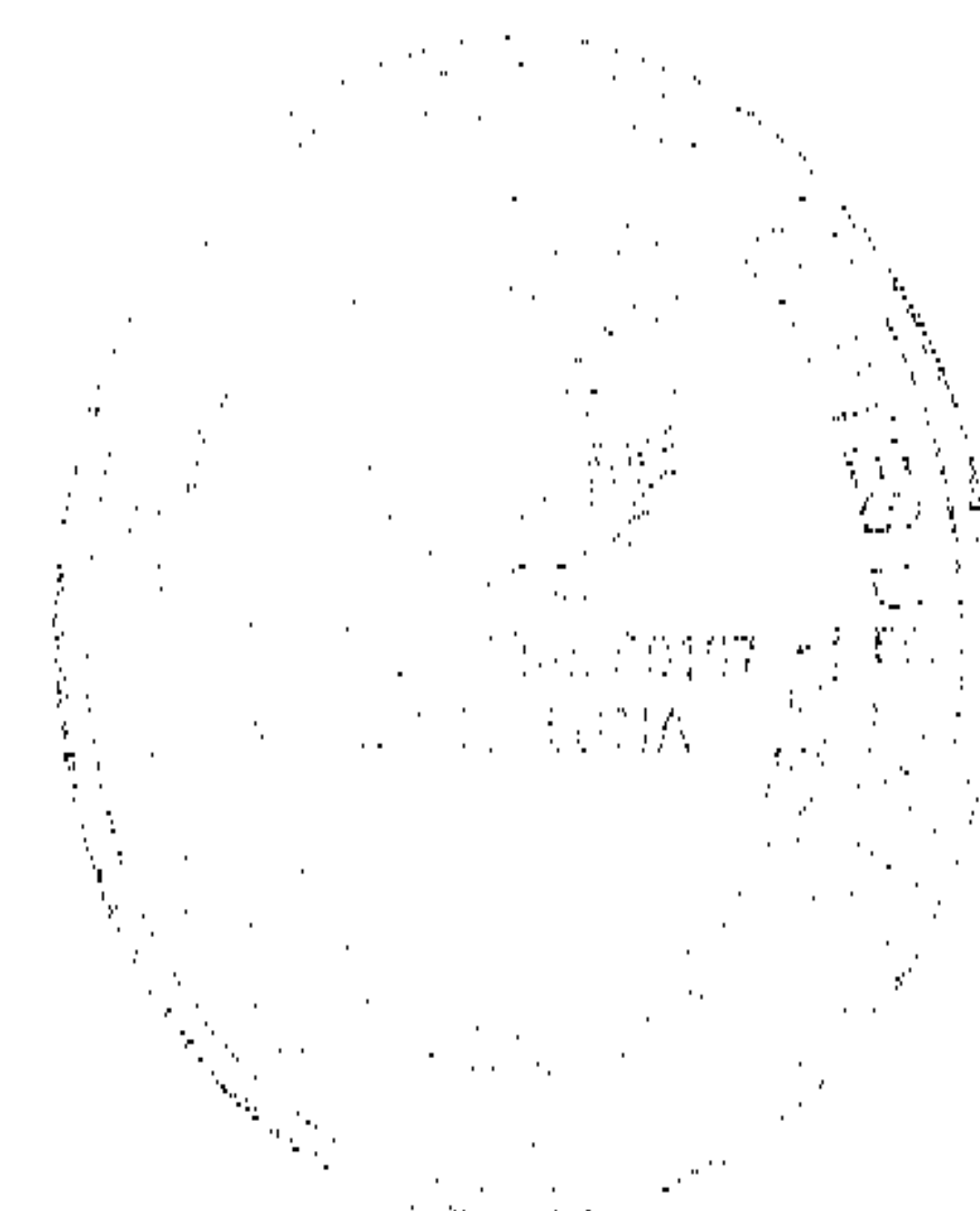
Los elementos integrantes del inmovilizado material figuran valorados por su coste de adquisición, o por su coste de producción en el caso de edificios construidos por la propia empresa para su explotación. Se incorporan además los gastos de obras, de servicios profesionales, de personal y financieros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

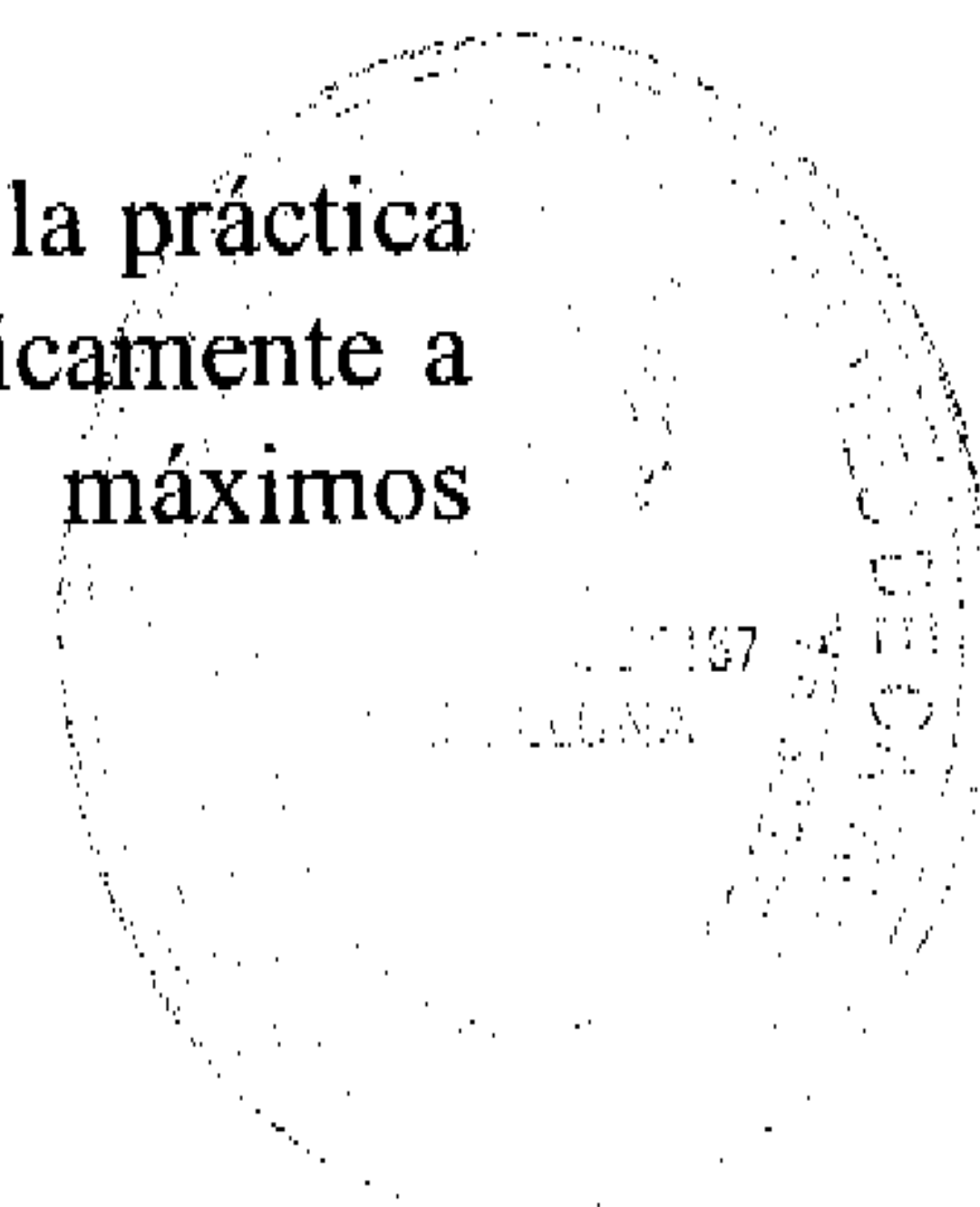
- Valoraciones realizadas por expertos independientes o, en su defecto,
- Valor teórico contable que se desprende del balance a la fecha de cierre del propio ejercicio (para las sociedades del grupo y asociadas gestionadas directamente por la Sociedad) o del último balance aprobado (para las sociedades 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 - Instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés

El Grupo Inbesos se encuentra expuesto a las fluctuaciones que se produzcan en los tipos de interés, debido a que mantiene toda su deuda con entidades financieras a interés variable.

Con el objeto de mitigar este riesgo, la sociedad dominante ha seguido la práctica de formalizar contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés, básicamente a través de contratos con estructuras que aseguran tipos de interés máximos (SWAPS).



Al cierre del ejercicio se valora cada contrato individualmente, registrando su valor en dicha fecha, y reconociéndose los cambios de valor de los mismos en la cuenta de resultados (Nota 11.3).

4.5 - 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.

4.6 - Ingresos a distribuir en varios ejercicios

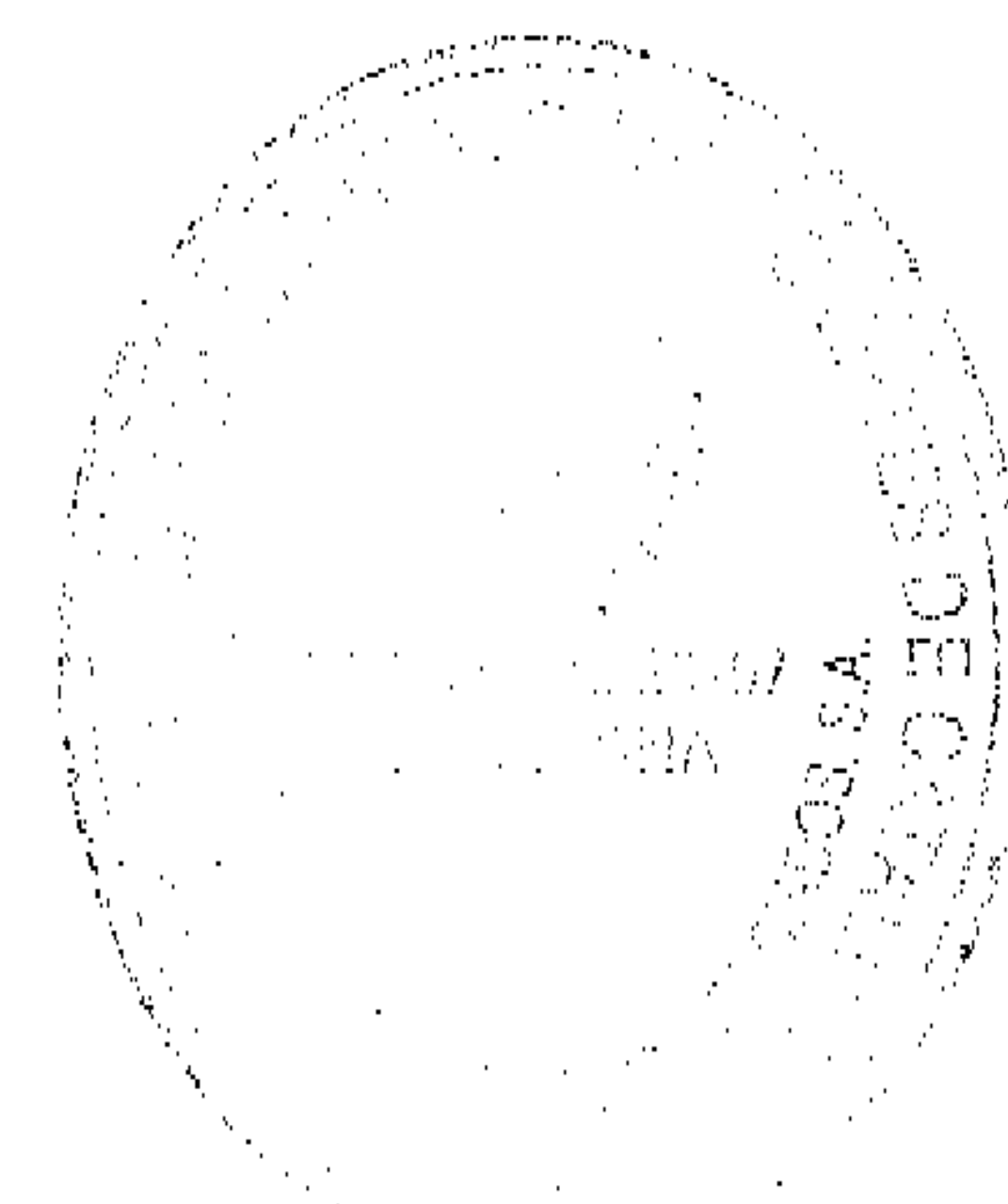
Otros ingresos a distribuir corresponden a honorarios por servicios de asesoramiento a terceros en el desarrollo y ejercicio de actividades, a prestar en el futuro, de acuerdo con contratos suscritos de vigencia plurianual.

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

4.7 - 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.



4.8 - Ingresos y gastos

a) Ventas

La venta de inmuebles que están destinados al arrendamiento se registra directamente como Beneficios o Pérdidas en enajenación del inmovilizado material.

b) Prestación de servicios

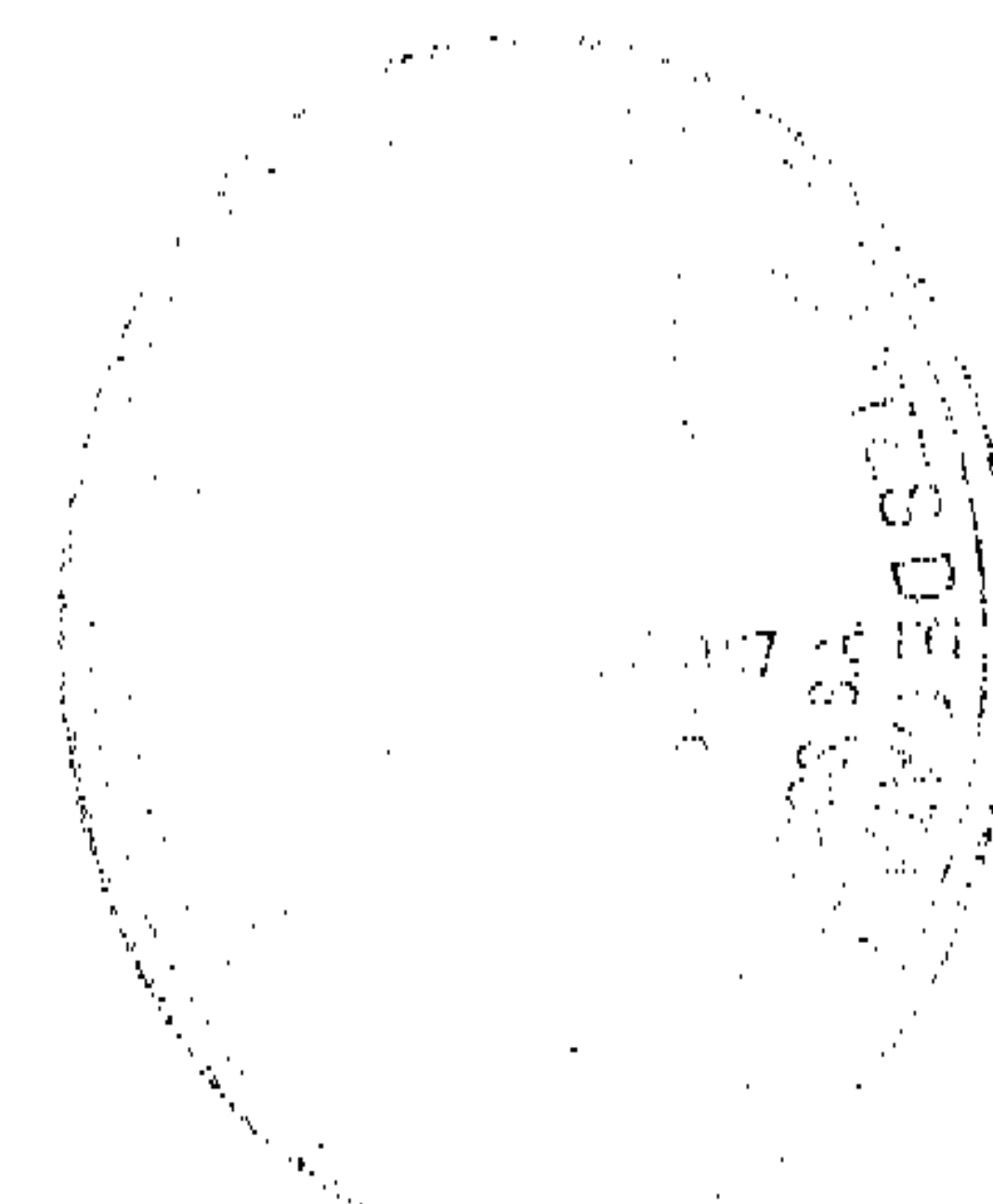
Corresponden básicamente a servicios de comercialización y gestión de proyectos prestados a sociedades del grupo, registrándose en general atendiendo al principio del devengo y al de correlación entre ambos, independientemente del momento en que se produce la corriente monetaria derivada del cobro o pago de los mismos.

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.

4.9 - Impuesto sobre sociedades

La Sociedad tributa por este impuesto en régimen de declaración consolidada junto con las sociedades dependientes PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A., NALCAR 2002, S.L., INBESÒS OCIO, S.L., ABOUT GOLF, S.L., RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L. y VILALBA 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 **INBESÓS, S.A.**

NOTA 5 - INMOVILIZACIONES INMATERIALES

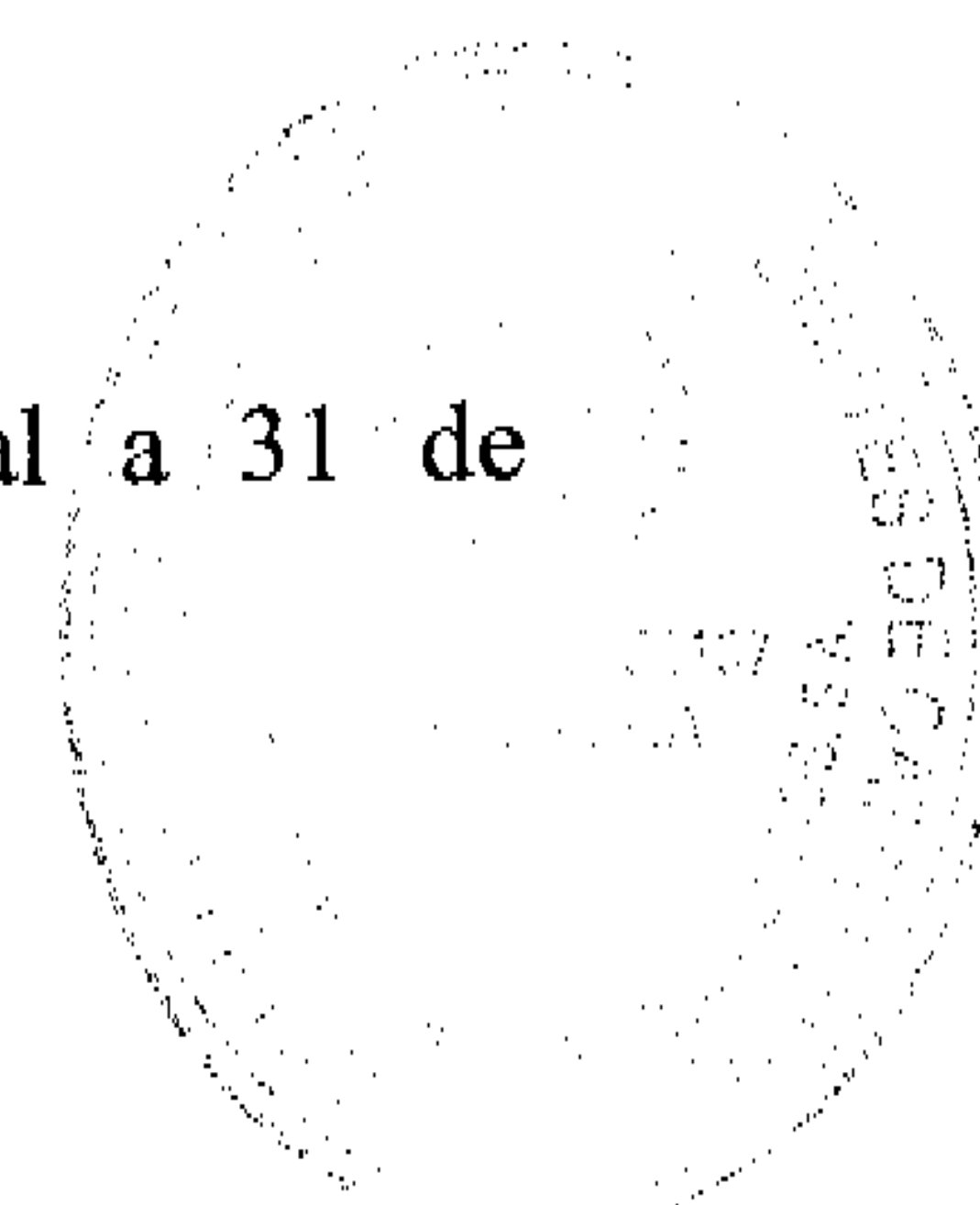
5.1 - Movimiento

El movimiento del ejercicio 2007 de este epígrafe se detalla a continuación:

	Saldo 01.01.07	Altas	Saldo 31.12.07
• Aplicaciones informáticas	370.280,30	12.825,21	383.105,51
• Amortización acumulada	(-)274.426,83	(-)41.771,75	(-)316.198,58
VALOR NETO	95.853,47		66.906,93

5.2 - Elementos totalmente amortizados

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado inmaterial a 31 de diciembre de 2007 ascienden a 242 miles de euros.



NOTA 6 - INMOVILIZACIONES MATERIALES6.1 - Movimiento

Los movimientos registrados en este epígrafe son los siguientes:

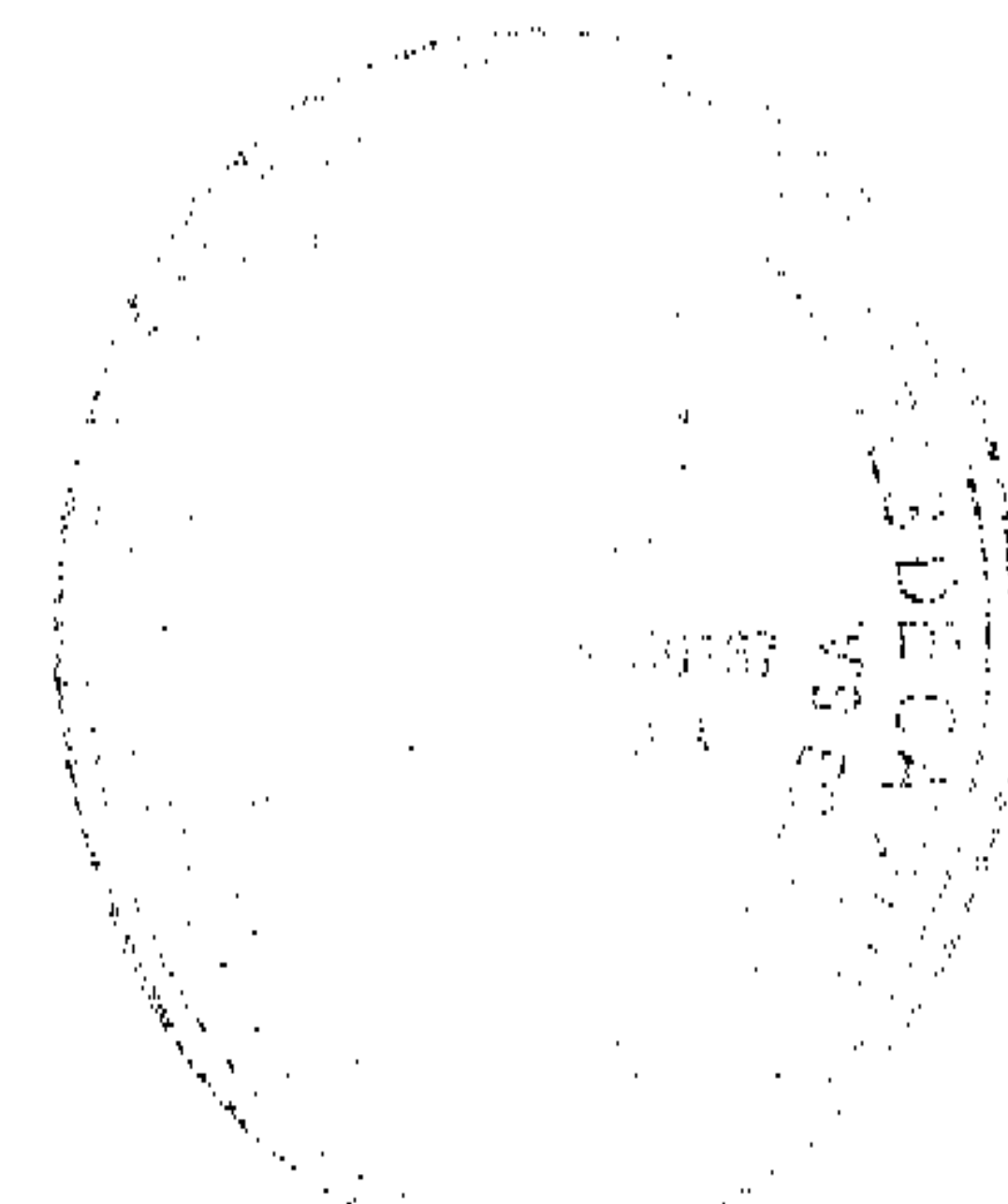
COSTE	Saldo 01.01.07	Altas	Bajas	Traspos	Saldo 31.12.07
• Inmuebles para el arrendamiento	1.739.224,75	17.747,84	-	-	1.756.972,59
• Inmuebles para uso propio	2.197.890,98	1.663,00	-	-	2.199.553,98
• Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	546.871,04	2.117,22	(-)537,91	692,46	549.142,81
• Otro inmovilizado material	614.389,67	27.629,86	(-)262.503,52	(-)692,46	378.823,55
	5.098.376,44	49.157,92	(-)263.041,43	-	4.884.492,93
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
• Inmuebles para el arrendamiento	(-)232.080,33	(-)32.972,87	-	-	(-)265.053,20
• Inmuebles para uso	(-)278.029,40	(-)23.908,59	-	-	(-)301.937,99
• Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(-)319.045,94	(-)40.734,74	377,88	-	(-)359.402,80
• Otro inmovilizado material	(-)523.543,24	(-)39.689,60	261.878,36	-	(-)301.354,48
	(-)1.352.698,91	(-)137.305,80	262.256,24	-	(-)1.227.748,47
VALOR NETO	3.745.677,53				3.656.744,46

6.2 - Variaciones significativas

Las bajas del ejercicio corresponden básicamente a equipos informáticos totalmente amortizados en ejercicios anteriores, por importe de 230 miles de euros.

6.3 - 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.



6.4 - Elementos totalmente amortizados

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2007 ascienden a 407 miles de euros.

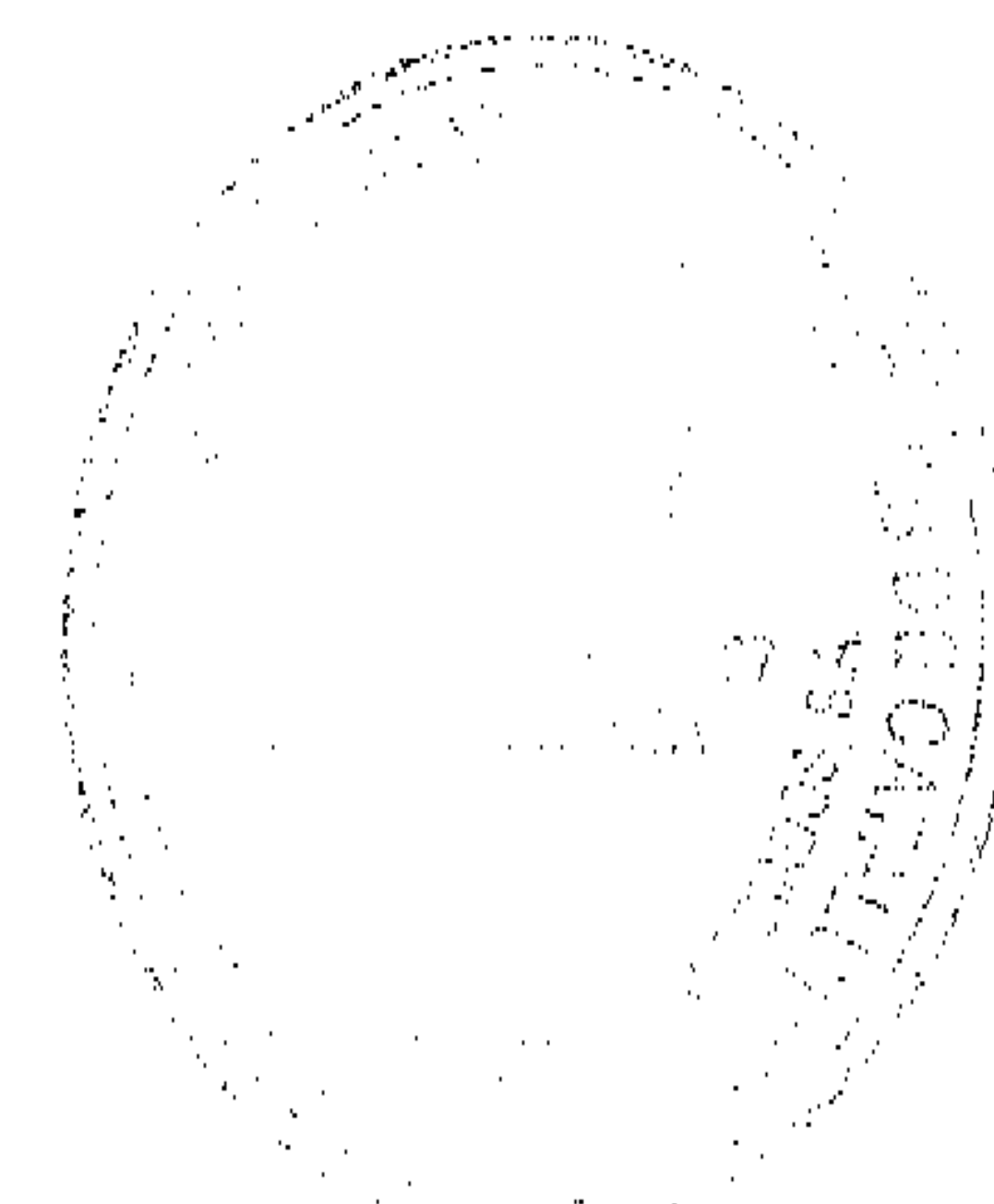
NOTA 7 - INVERSIONES FINANCIERAS7.1 - Movimiento inmovilizaciones financieras

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

<u>COSTE</u>	<u>Saldo 01.01.07</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspos a/de corto plazo</u>	<u>Saldo 31.12.07</u>
• Participaciones en empresas del grupo	41.271.513,97	20.999.998,76	-	-	62.271.512,73
• Créditos a empresas del grupo	3.824.603,95	-	-	3.730.658,98	7.555.262,93
• Participaciones en empresas asociadas	3.792.391,66	-	-	-	3.792.391,66
• Cartera de valores a largo plazo	104.550,65	-	-	-	104.550,65
• Otros créditos	146.174,12	-	(-877,00)	(-35.071,00)	110.226,12
• Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	283.919,48	6.509,22	(-24.204,39)	-	266.224,31
	<u>49.423.153,83</u>	<u>21.006.507,98</u>	<u>(-25.081,39)</u>	<u>3.695.587,98</u>	<u>74.100.168,40</u>
<u>PROVISIONES</u>					
• Participaciones en empresas del grupo	(-)1.909.418,91	(-)6.779.231,53	-	-	(-)8.688.650,44
• Participaciones en empresas asociadas	(-)158.585,14	-	-	-	(-)158.585,14
	<u>(-)2.068.004,05</u>	<u>(-)6.779.231,53</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(-)8.847.235,58</u>
<u>VALOR NETO</u>	<u>47.355.149,78</u>				<u>65.252.932,82</u>

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 - Créditos a largo plazo a empresas del grupo

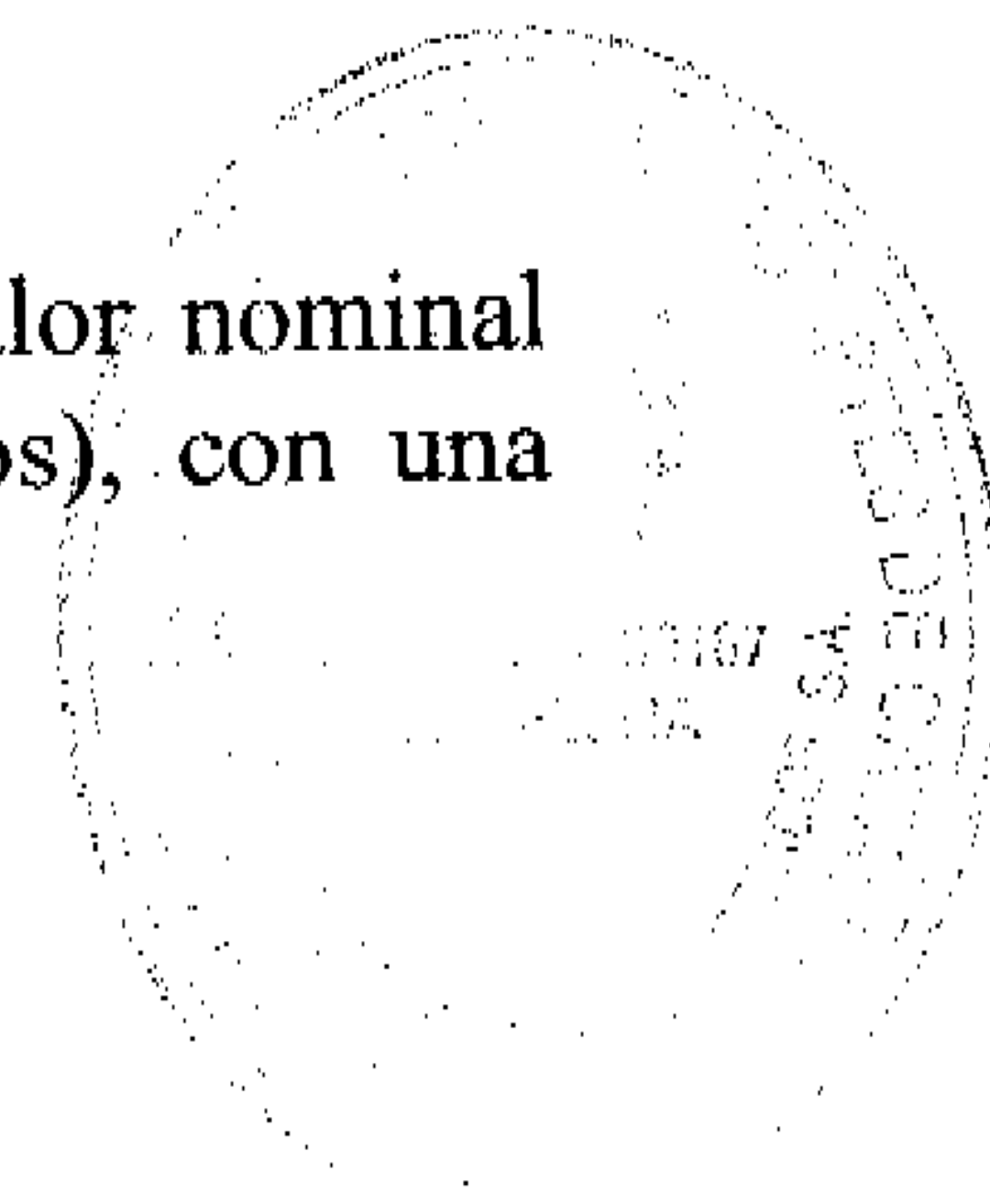
Corresponden a préstamos participativos otorgados por la sociedad a las siguientes empresas del grupo:

	<u>Saldo a 31/12/2007</u>
INBESÒS OCIO, S.L.	5.251.226,60
CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	2.304.036,33
Total Créditos a largo plazo a empresas del grupo	<u><u>7.555.262,93</u></u>

7.5 - Variaciones significativas

Las variaciones más significativas del ejercicio son las siguientes:

- a) Durante el ejercicio 2007 la Sociedad ha suscrito varias ampliaciones de capital en la sociedad participada en un 100% **GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U.** La información más relevante de dichas ampliaciones se detalla a continuación:
 - Aumento del capital social en la cantidad de 999.989,96 euros, mediante la emisión de 16.636 acciones de 60,11 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 2.000.009,86 euros.
 - Creación de 16.636 nuevas acciones de 60,11 euros de valor nominal (aumento del capital social en la cifra de 999.989,96 euros), con una prima de emisión de 2.000.009,86 euros.



- Ampliación del capital social en la cifra de 2.999.969,88 euros, mediante la emisión de 49.908 nuevas acciones con un valor nominal unitario de 60,11 euros y una prima de emisión de 6.000.029,59 euros.
- Emisión de 33.272 nuevas acciones de 60,11 euros de valor nominal cada una de ellas (aumento del capital social en la cifra de 1.999.979,92 euros) con una prima de emisión de 4.000.019,73 euros.

Todas las ampliaciones de capital han sido totalmente suscritas y desembolsadas por INBESÒS, S.A., e inscritas en el Registro Mercantil con anterioridad a la formulación de éstas cuentas anuales.

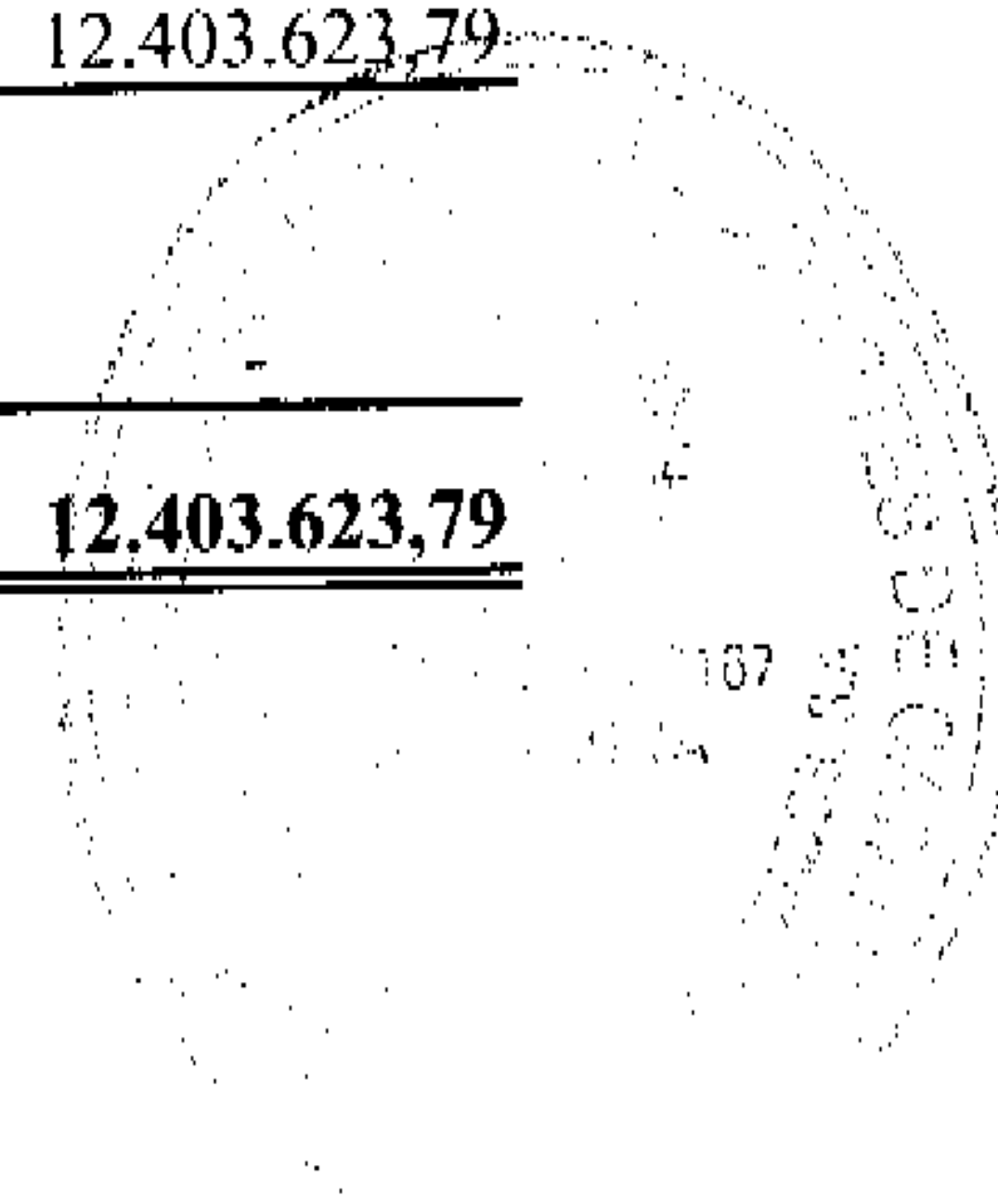
A la fecha de formulación de éstas cuentas anuales, las nuevas acciones de GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. se encuentran pignoras como consecuencia del préstamo sindicado concedido a INBESOS en el ejercicio 2006, cuya finalidad es la financiación de adquisición de suelo, a través de GIBSA u otras sociedades del grupo (Nota 11.2).

- b) Las altas en el epígrafe de provisiones por depreciación del ejercicio corresponden principalmente a las participaciones de GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., y INBESÒS BOUWFONDS, S.A. por importes de 6.352, 366 y 64 miles de euros, respectivamente.

7.6 - Movimiento inversiones financieras temporales

Los movimientos registrados en éste epígrafe se muestran a continuación:

<u>COSTE</u>	<u>Saldo 1.1.07</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Traspasos a/de corto plazo</u>	<u>Saldo 31.12.07</u>
• Créditos a empresas del grupo	14.884.140,94	4.623.209,46	(-)4.018.843,60	(-)3.730.658,98	11.757.847,82
• Créditos a empresas asociadas	624.369,48	-	-	-	624.369,48
• Cartera de valores a corto plazo	113.000,00	-	(-)113.000,00	-	-
• Otros créditos	207.349,40	-	(-)221.378,40	35.071,00	21.042,00
• Depósitos y fianzas constituidas a corto plazo	-	364,49	-	-	364,49
	<u>15.828.859,82</u>	<u>4.623.573,95</u>	<u>(-)4.353.222,00</u>	<u>(-)3.695.587,98</u>	<u>12.403.623,79</u>
<u>PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN</u>					
• Provisión por otros créditos	(-)207.349,40	-	207.349,40	-	-
<u>VALOR NETO</u>	<u>15.621.510,42</u>				<u>12.403.623,79</u>



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

a) Créditos a Empresas del Grupo:

• Dividendos pendientes de cobro	5.601.854,04
• Efecto impositivo, ejercicio 2006	131.673,52
• Prestamos de tesorería	6.024.320,26
	<u>11.757.847,82</u>

b) Créditos a empresas asociadas

• Nominal créditos	465.784,38
• Intereses	158.585,10
	<u>624.369,48</u>

Las altas más importantes del ejercicio corresponden al incremento de los préstamos a la sociedades del grupo CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A. y INBESÒS OCIO, S.L., por un importe conjunto de 3.718 miles de euros. Al cierre del ejercicio han sido objeto de traspaso a la partida de créditos a largo plazo con empresas del grupo parte de los créditos de tesorería otorgados a ambas sociedades, por valor de 3.731 miles de euros (Notas 7.1 y 7.4).

NOTA 8 - FONDOS PROPIOS

8.1 - Movimientos del ejercicio

Los movimientos registrados durante el ejercicio por las cuentas que integran éste epígrafe se muestra en el siguiente cuadro resumen:

	Saldo 1.01.07	Distribución resultados	Resultado ejercicio	Saldo 31.12.07
• Capital Social	7.032.000,00	-	-	7.032.000,00
• 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	2.867.038,04	275.979,69	-	3.143.017,73
Reducción de capital	519.729,69	-	-	519.729,69
Redenominación a euros	12.205,98	-	-	12.205,98
Diferencia negativa de fusión	(-)125.516,07	-	-	(-)125.516,07
Otras reservas	15.709.867,74	1.780.617,20	-	17.490.484,94
• Pérdidas y ganancias	2.759.796,89	(-)2.759.796,89	(-)14.769.392,27	(-)14.769.392,27
TOTAL FONDOS PROPIOS	34.724.986,00	(-)703.200,00	(-)14.769.392,27	19.252.393,73

8.2 - Distribución del resultado del ejercicio 2006

La distribución del resultado del ejercicio 2006, que incluye el reparto de dividendos por importe de 703.200 euros (0,12 euros por acción), fue acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2007.

8.3 - Composición del capital

El capital social a 31 de diciembre de 2007 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.

8.4 - Detalle de accionistas

El detalle de los accionistas que, de conformidad con la información disponible al 31 de diciembre de 2007 ostentan una participación en el capital igual o superior al 5% es el siguiente:

	<u>% participación</u>
Participación directa:	
• Rccerca, S.L.	36,248
• M ^a Rosa Colomer Carón	19,536
• Viviendas Jardín Origen, S.A.	10,809
• Inbisa Cartera Financiera, S.L.	5,005
Participación indirecta:	
• Javier Vila Llobet	36,248
• José Adolfo Prieto Para	11,800
• Jesús González Moro	5,005
• Félix Revuelta Fernández	5,005



8.5 - 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 hubiese 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.

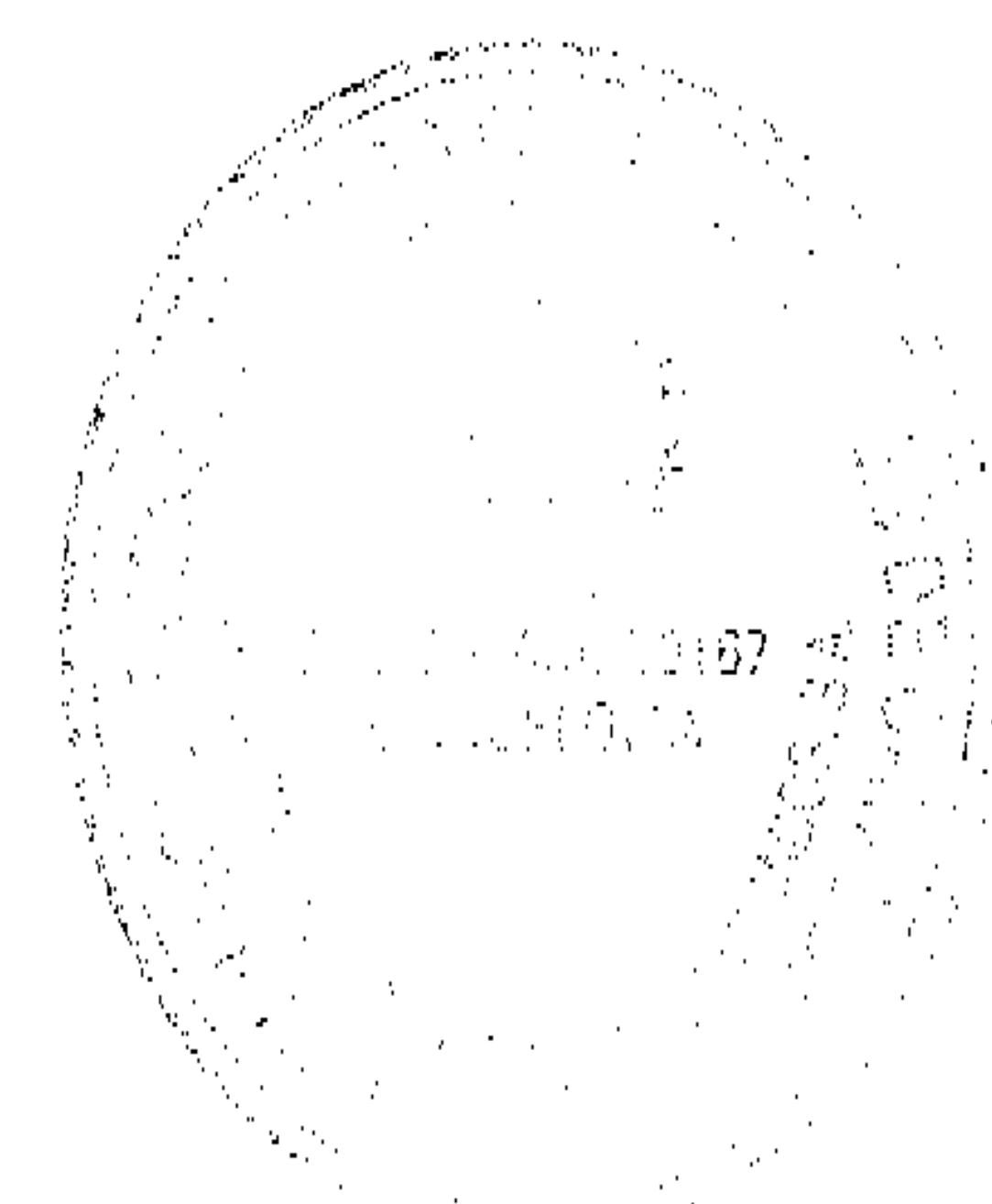
La Reserva estatutaria es de obligada dotación en el importe del 10% del resultado de cada ejercicio una vez aplicada la parte correspondiente a la Reserva legal, y es indisponible, de acuerdo con los Estatutos de la Sociedad.

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.

Las Diferencias negativas de fusión, consecuencia del efecto neto de la operación de fusión efectuada durante el ejercicio 2006 de las sociedades INBESÒS, S.A., CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A.U. y BESÒS MARKETING, S.A.U., deberán recibir el mismo tratamiento que para las pérdidas de ejercicios anteriores y se compensarán con la distribución de ejercicios futuros.



8.6 - Acciones propias

La Sociedad no posee acciones propias al 31 de diciembre de 2007. 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 9 - INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

Corresponden a honorarios a percibir de terceros por la prestación de servicios de asesoramiento, a desarrollar en el ejercicio 2008.

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

	Saldo 1.1.07	Traspaso a resultados	Saldo 31.12.07
• Ingresos por intereses diferidos	3.738,93	(-)2.560,51	1.178,42
• Otros ingresos a distribuir	90.322,27	(-)58.541,03	31.781,24
TOTAL	94.061,20	(-)61.101,54	32.959,66



NOTA 10 - PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Los movimientos registrados por las cuentas que integran este epígrafe se muestran a continuación:

	Saldo 1.1.07	Dotaciones del ejercicio	Trasposos a corto plazo	Traspaso a Otras deudas a largo plazo	Saldo 31.12.07
• Provisiones por pérdidas de empresas del grupo	1.859.615,36	4.715.223,12	-	-	6.574.838,48
• Otras provisiones	241.656,92	6.388,07	(-)23.425,68	(-)224.619,31	-
TOTAL	2.101.272,28	4.721.611,19	(-)23.425,68	(-)224.619,31	6.574.838,48

Provisiones por pérdidas de empresas del grupo corresponden a las pérdidas que exceden sobre el 100% del coste totalmente provisionado de las participaciones sobre las sociedades del grupo, básicamente las referidas a CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A. e INBESÒS OCIO, S.L., por importe de 2.104 y 4.470 miles de euros, respectivamente.



NOTA 11 - DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

11.1 - Detalle por vencimientos

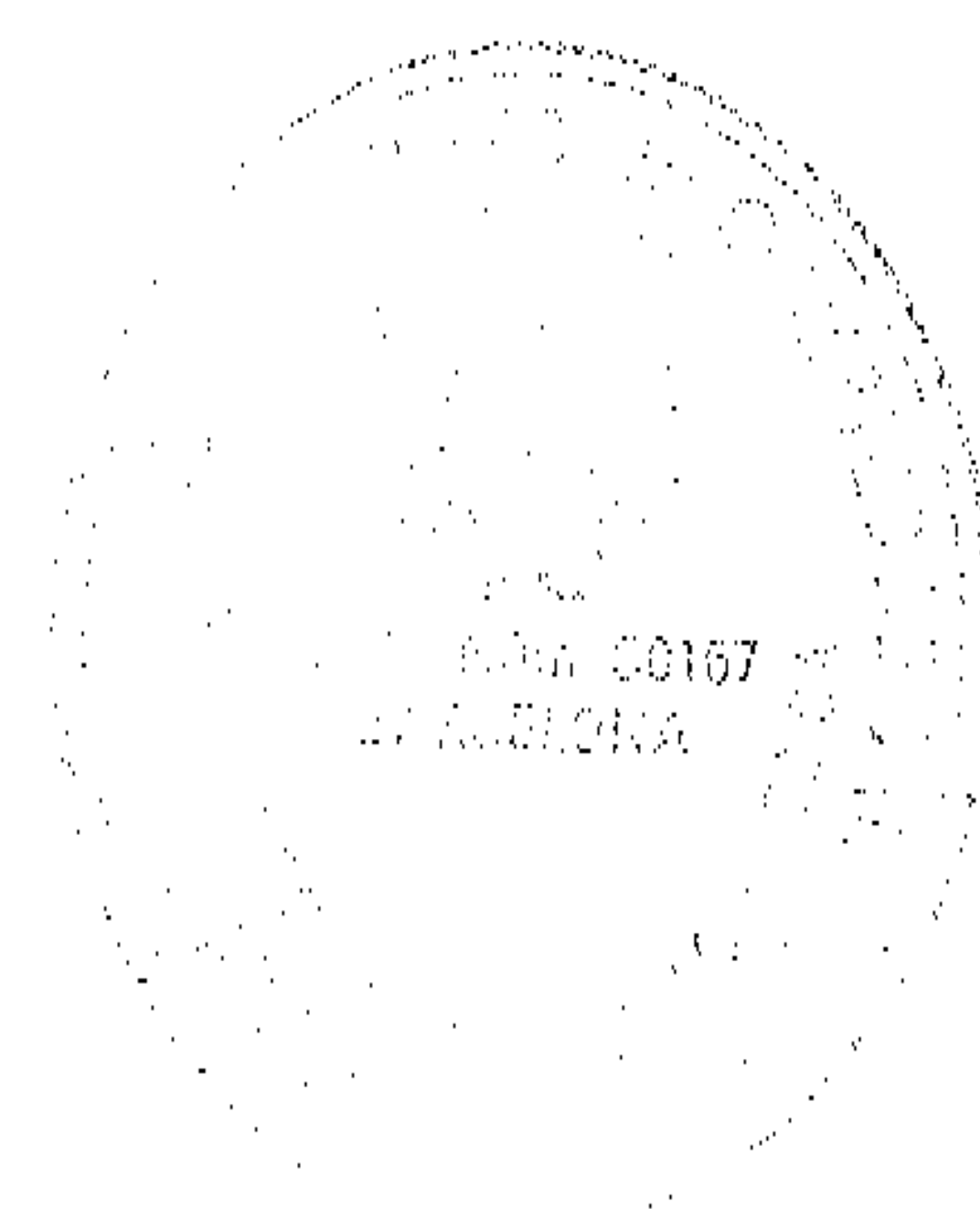
Las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2007 se detallan a continuación:

		<u>Dispuesto a 31/12/2007</u>		
<u>Vencimiento</u>	<u>Capital concedido / / Límite disponible</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Total</u>
• Préstamos hipotecarios				
2014	600.000,00	325.311,50	46.822,58	372.134,08
• Préstamos				
2011	30.000.000,00	25.000.000,00	5.000.000,00	30.000.000,00
• Pólizas de crédito				
2008	4.440.000,00	-	3.529.325,93	3.529.325,93
2009	5.750.000,00	3.852.207,39	-	3.852.207,39
2010	4.000.000,00	2.885.714,89	-	2.885.714,89
		6.737.922,28	3.529.325,93	10.267.248,21
• Deudas por intereses		-	946.164,17	946.164,17
TOTALES		32.063.233,78	9.522.312,68	41.585.546,46

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.

11.2 - Préstamo sindicado

La Sociedad ha efectuado durante el ejercicio 2007 disposiciones por valor de 21 millones de euros, relativas al préstamo sindicado formalizado en mayo de 2006. A 31 de diciembre de 2007 se ha dispuesto de la totalidad del capital concedido del préstamo, por importe de 30 millones de euros.



Dicho préstamo, con vencimiento en el ejercicio 2011, fue suscrito por **INBESÒS, S.A.** con una serie de entidades financieras, siendo Caja España la entidad agente.

El detalle de vencimientos pendientes del préstamo es el siguiente:

<u>Ejercicio</u>	<u>Capital amortizado</u>
2008	5.000.000,00
2009	10.000.000,00
2010	10.000.000,00
2011	5.000.000,00
	<u>30.000.000,00</u>

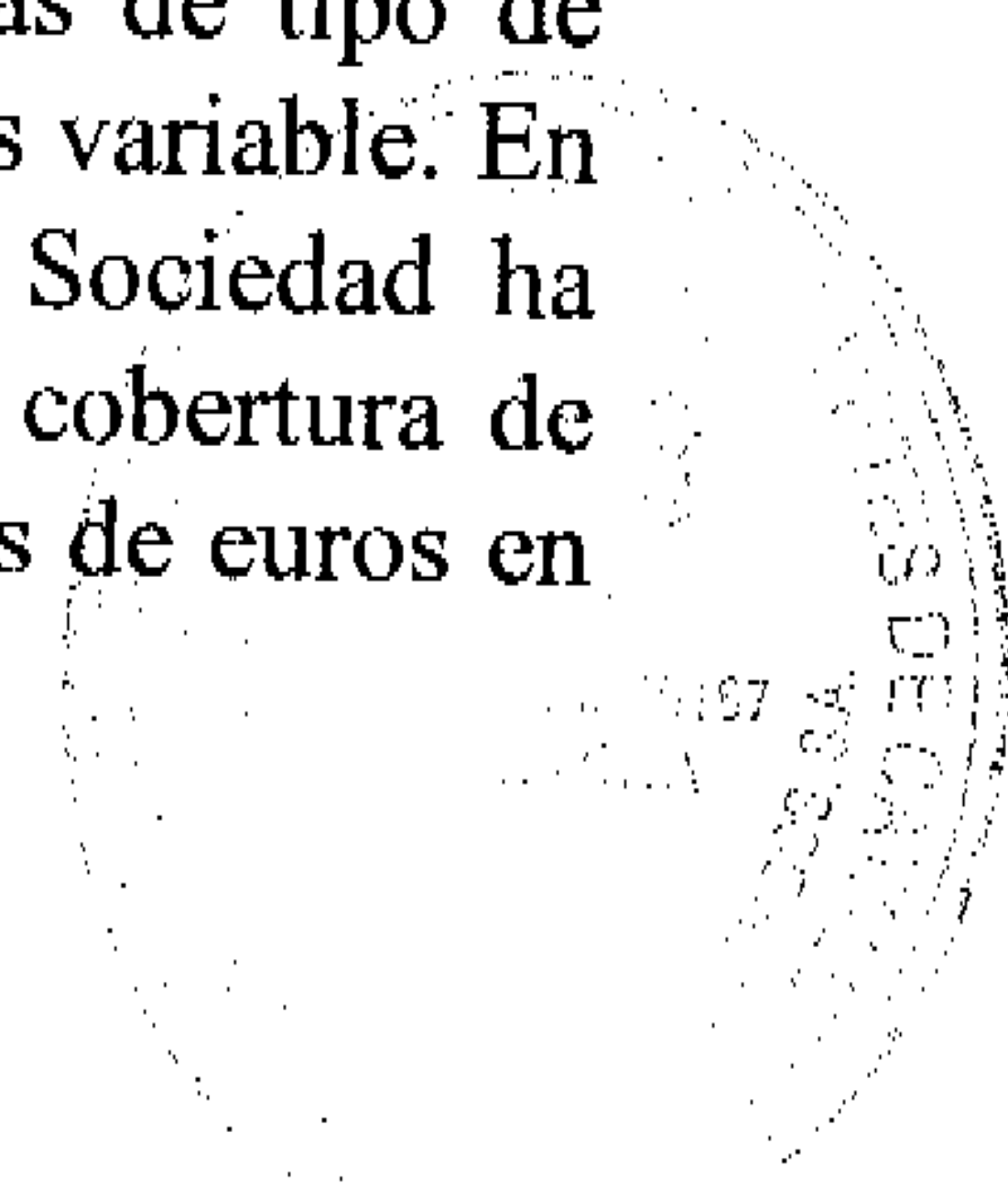
La finalidad del préstamo es la financiación de adquisición de suelo urbanizable programado, a través de sociedades del Grupo, para el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Las disposiciones de la financiación por parte del Grupo, se llevan a cabo mediante la suscripción de sucesivas ampliaciones de capital en GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., que realiza directamente adquisiciones o financia a la sociedad que los realiza, y cada vez que se disponga de capital ésta última emitirá acciones en los aumentos de capital que serán suscritas por INBESÒS, S.A. y pignoradas por las entidades prestamistas (Nota 14).

Actúan como avalistas solidarios las sociedades GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. y PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A y como pignorantes la propia sociedad matriz, INBESOS OCIO, S.L., GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., VILALBA GOLF, S.L. y RAURICH CONDAL, S.L.

11.3 - Coberturas financieras de tipo de interés

La Sociedad se encuentra expuesta a las variaciones en las curvas de tipo de interés al mantener toda su deuda con entidades financieras a interés variable. En este sentido, asociado al endeudamiento financiero existente, la Sociedad ha contratado durante el ejercicio varios instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (SWAP), que ha generado un resultado de 122 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.



A 31 de diciembre de 2007 **INBESÒS, S.A.** tiene negociados tres contratos de cobertura sobre la variación del tipo de interés del Euribor (SWAP), encaminado a asegurar un tipo máximo, todos ellos con vencimiento en el ejercicio 2012, liquidándose trimestralmente sobre el Euribor a 3 meses, de acuerdo con los siguientes importes nominales:

<u>Tipo de contrato</u>	<u>Fecha de apertura</u>	<u>Nominal</u>
Swap cancelable	29/05/2007	5.000.000,00
Swap step-up bonificado	11/09/2007	25.000.000,00
Swap cancelable	11/09/2007	25.000.000,00

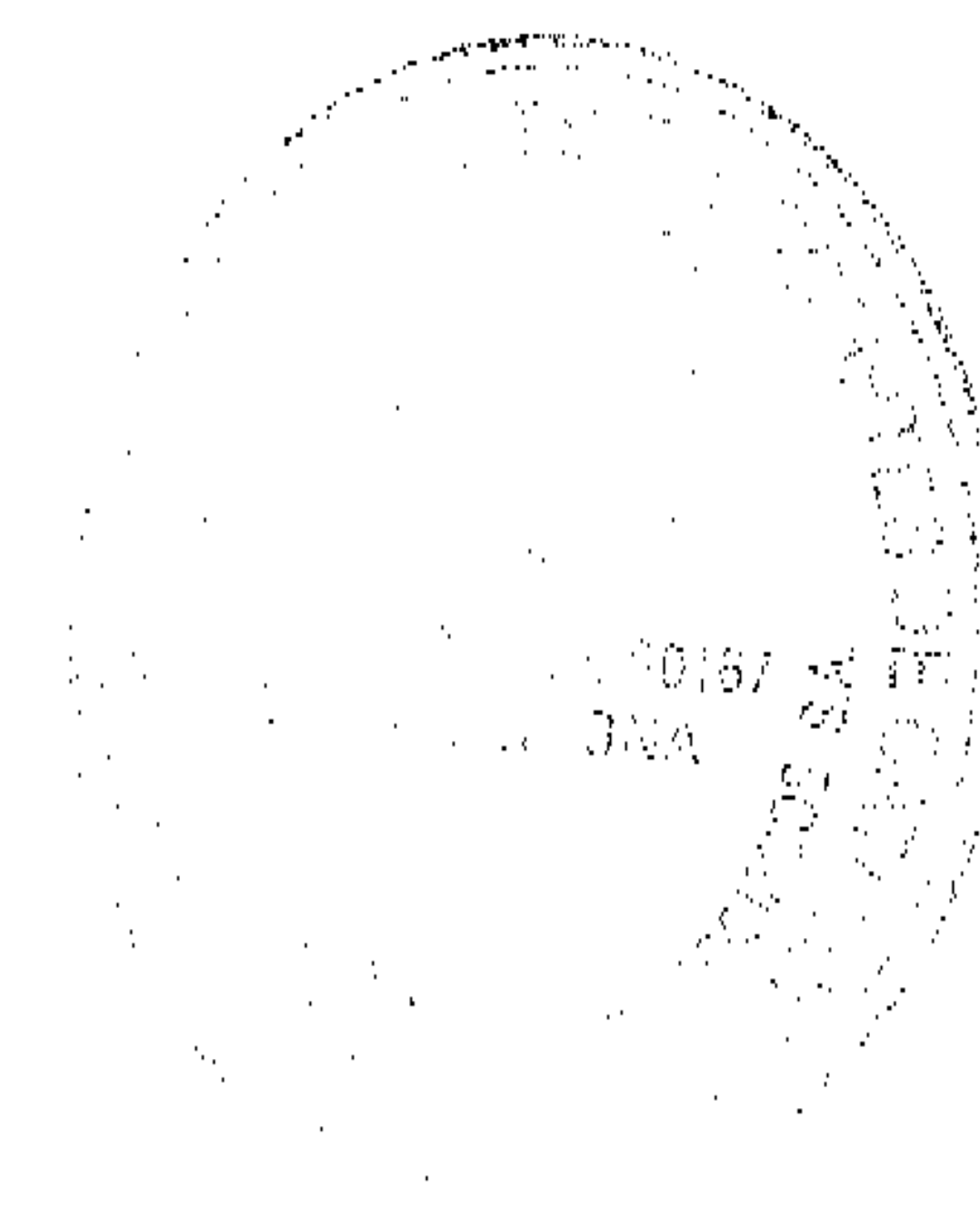
Estos instrumentos han generado durante el ejercicio unos ingresos de 69 miles de euros imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

NOTA 12 - 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	85.164,86
Efecto impositivo, ejercicio 2006 y 2007	775.767,53
Préstamos a corto plazo	13.177.069,27
Intereses de deudas	279.703,21
Total Deudas con empresas del grupo a corto plazo	<u>14.317.704,87</u>

No existen deudas con empresas asociadas.



NOTA 13 - SITUACIÓN FISCAL

13.1 - 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>Débitos</u>	<u>Créditos</u>
IVA, cuarto trimestre de 2007	-	66.754,25
IRPF, cuarto trimestre de 2007	-	144.599,36
Seguridad Social, diciembre de 2007	-	27.323,82
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 (tributación consolidada)	8.065,42	-
Total Administraciones Públicas	<u>8.065,42</u>	<u>238.677,43</u>

13.2 - 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.



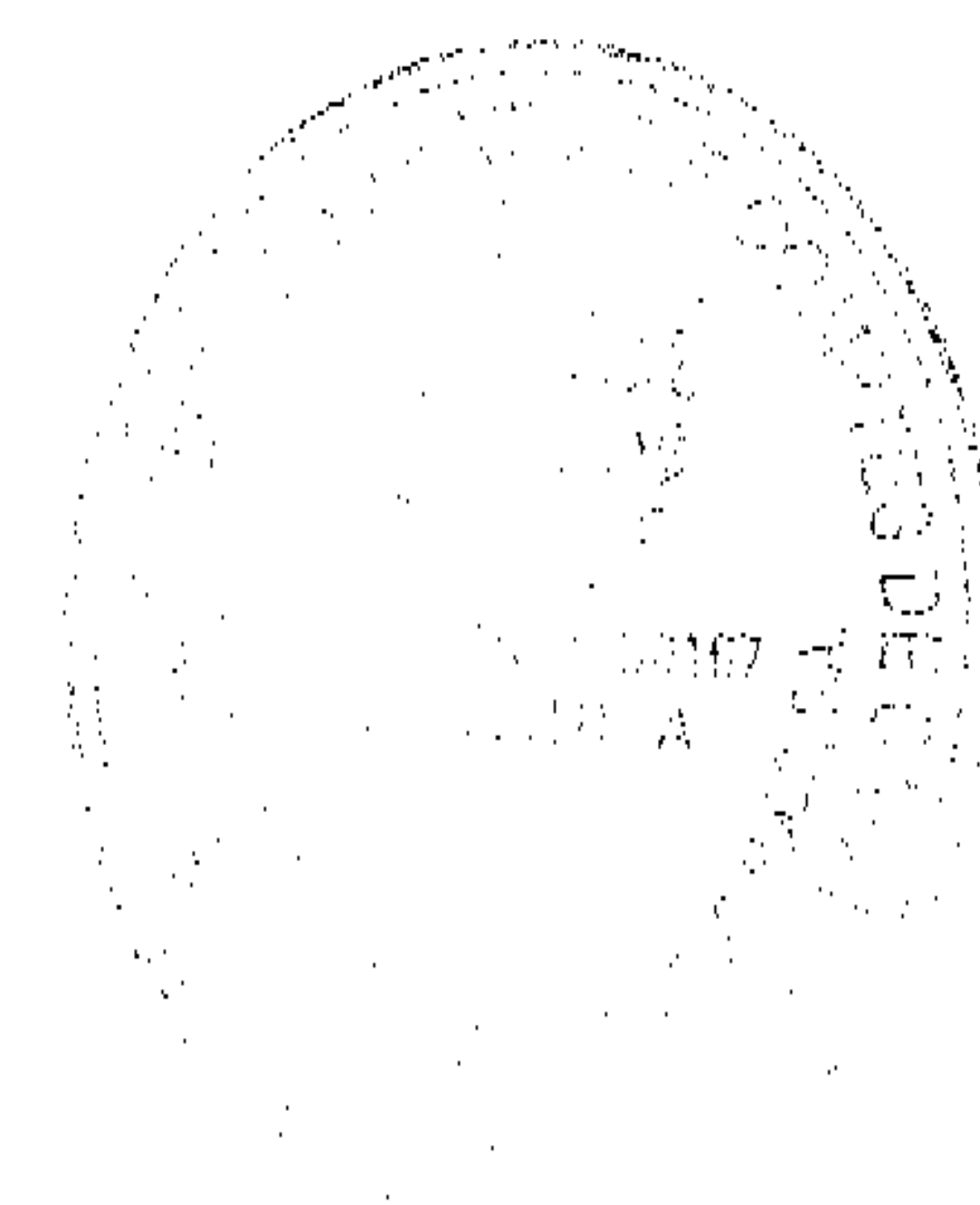
13.3 - Impuesto sobre Sociedades

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

Resultado contable del ejercicio		<u>(-)14.769.392,27</u>
Diferencias permanentes:		
- Ajustes de consolidación:		
- Variación de la provisión por depreciación de participaciones en sociedades que tributan en régimen consolidado	11.494.454,65	
- Otros gastos no deducibles	3.076,28	
		<u>11.497.530,93</u>
Resultado contable ajustado / Base imponible previa		<u><u>(-)3.271.861,34</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	(-)3.271.861,34	(-)3.271.861,34
	32,5%	32,5%
Cuota íntegra previa	-	-
Deducciones aplicadas	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(-)1.603,57
Gasto por impuesto / cuota a ingresar previa	-	<u>(-)1.603,57</u>
Resto de Sociedades del grupo, régimen de tributación consolidada		<u>(-)6.461,85</u>
Total cuota a ingresar, régimen de tributación consolidada		<u><u>(-)8.065,42</u></u>



13.4 - Tributación consolidada impuesto sobre sociedades

La cuota a ingresar correspondiente al ejercicio 2007, referida al régimen de tributación consolidada, se desglosa de la siguiente manera:

INBESÒS, S.A.	1.603,57
Resto de sociedades del grupo en tributación consolidada	
Saldos deudores (Nota 12)	6.461,85
Total cuota a devolver régimen tributación consolidada	<u>8.065,42</u>

Por su parte, la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2007, referida al régimen de tributación consolidada, es la siguiente:

INBESÒS, S.A.	<u>(-)3.271.861,34</u>
Resto de sociedades del grupo en tributación consolidada:	
Resultado contable antes de impuestos	(-)17.752.750,41
- Ajustes de consolidación	1.357.252,74
- Otras diferencias permanentes	(-)344.510,07
Diferencias temporales	-
Base imponible, régimen de tributación consolidada	<u>(-)20.011.869,08</u>

13.5 - Deducciones por reinversión

En el ejercicio 2004 la Sociedad obtuvo beneficios extraordinarios en la enajenación de elementos del inmovilizado material, 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 (2004)	7.238.457,62	3.151.232,64	-
Reinversión:			
• Ejercicio 2005	7.238.457,62	3.151.232,64	15.067,34
• Ejercicio 2006	-	-	615.179,18
	7.238.457,62	3.151.232,64	630.246,52

En la actualidad no queda ninguna reinversión pendiente de efectuar.

NOTA 14 - GARANTÍAS 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 28.863 miles de euros concedidos a GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., 5.486 miles de euros concedidos al resto de sociedades del grupo y 1.068 miles a sociedades asociadas.

La mayoría de los avales otorgados corresponden a garantías de préstamos y pólizas concedidos por entidades de crédito.

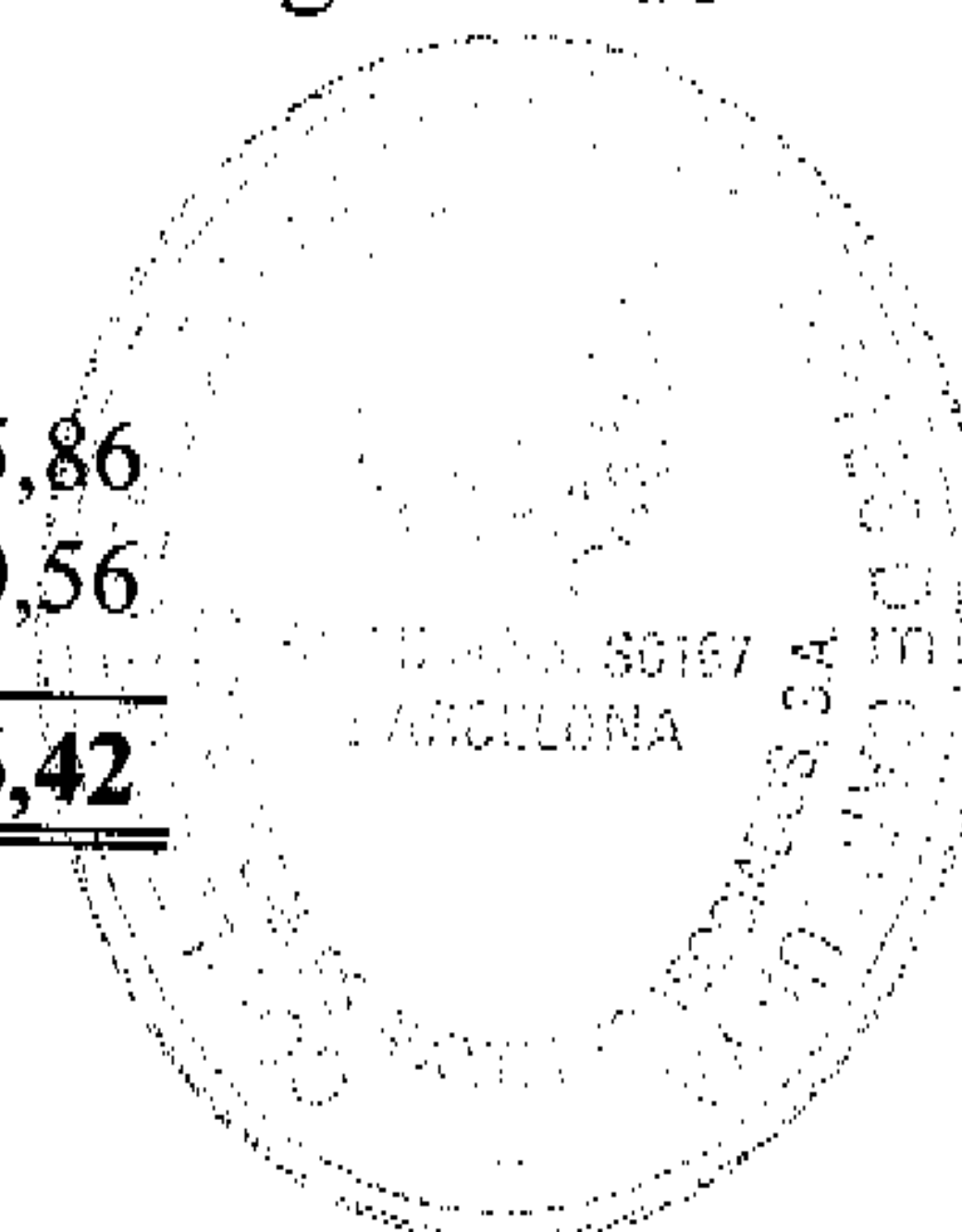
Adicionalmente la sociedad actúa como pignorante frente al préstamo sindicado, por importe de 30 millones de euros (Nota 11.2).

NOTA 15 - INGRESOS Y GASTOS

15.1 - Importe neto de la cifra de negocios

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

Arrendamientos	144.795,86
Servicios diversos	2.714.840,56
	2.859.636,42



La mayoría de la prestación de servicios se realiza a sociedades del grupo (Nota 15.4).

15.2 - Cargas sociales

El saldo a 31 de diciembre de 2007 de la partida Cargas sociales, incluida en el epígrafe Gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias, presenta la siguiente composición:

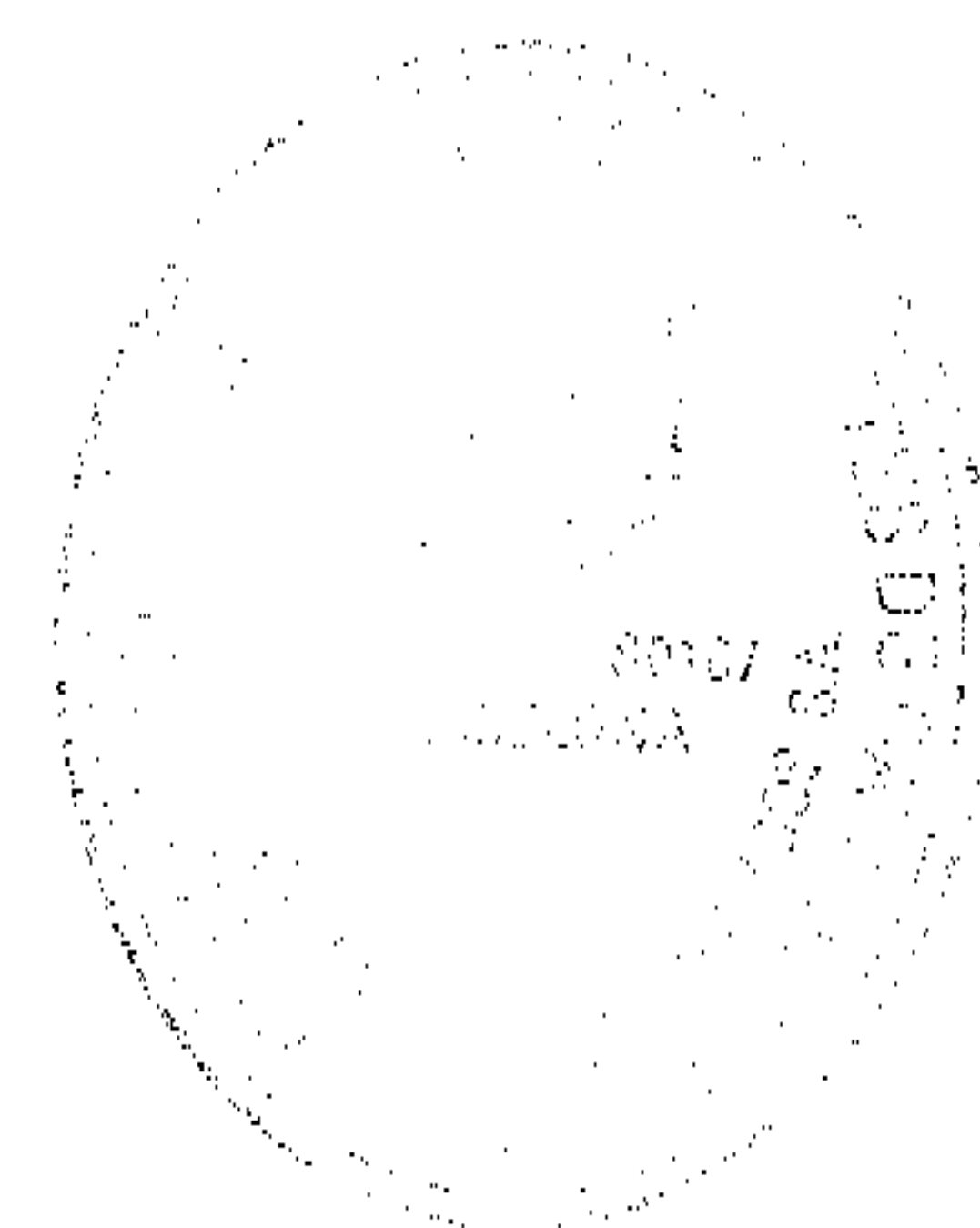
Seguridad Social a cargo de la Empresa	278.017,45
Otros gastos sociales	149.627,11
	427.644,56

15.3 - Plantilla media

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

Categoría profesional	Número trabajadores
Dirección y adjuntos a dirección	4
Responsables departamento	4
Técnicos	10
Oficiales	11
Auxiliares	6
	35

La plantilla media del ejercicio está formada por 23 mujeres y 12 hombres.



15.4 - Transacciones efectuadas con empresas del grupo

Las transacciones efectuadas con las empresas del grupo se detallan a continuación:

Arrendamientos y prestación de servicios	2.755.576,16
Ingresos financieros	63.992,08
Compras y recepción de servicios	(-) 167.465,75
Gastos financieros	(-) 206.462,12

No se han efectuado transacciones significativas con empresas asociadas.

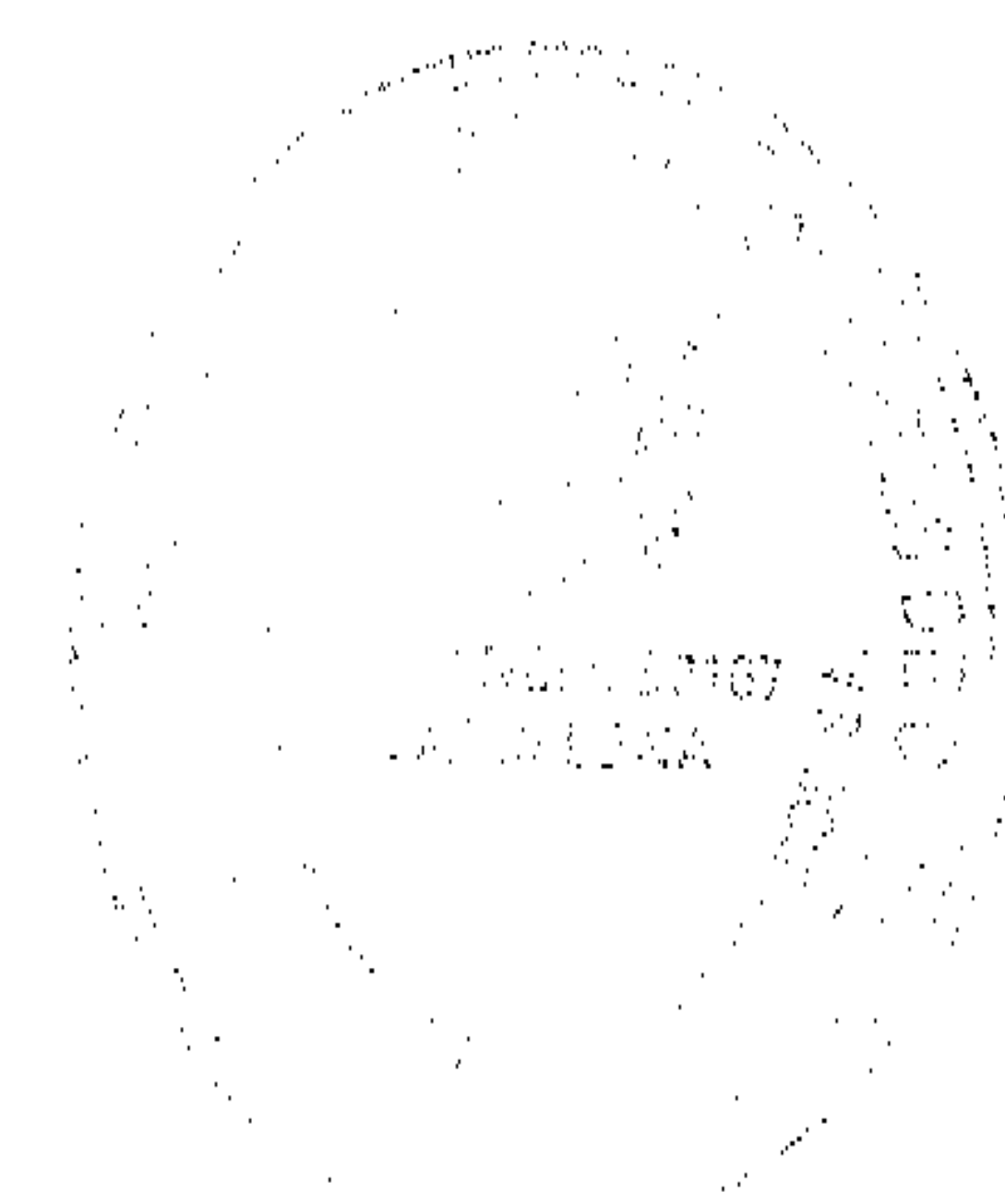
15.5 - Resultados extraordinarios

El detalle de los ingresos extraordinarios se resume a continuación

Beneficios en la enajenación de inmovilizado material	670,32
Otros ingresos extraordinarios y de ejercicios anteriores	44.454,15
	<u>45.124,47</u>

Los gastos extraordinarios del ejercicio presentan la siguiente composición:

Pérdidas procedentes del inmovilizado material	570,16
Pérdidas en participaciones empresas del grupo (Nota 10)	4.715.223,12
Dotación a la provisión por depreciación de participaciones en empresas del grupo (Notas 7.1 y 7.5)	6.779.231,53
Gastos extraordinarios y de ejercicios anteriores	134.515,19
	<u>11.629.540,00</u>



NOTA 16 - OTRA INFORMACIÓN16.1 - Consejo de Administración

- a) Las remuneraciones brutas devengadas por todos los conceptos a lo largo del ejercicio 2007 por los miembros del Consejo de Administración se detallan a continuación:

Sueldos	304.476,35
Primas y suplidos	20.800,00
Gastos y dietas por desplazamientos	35.642,42
	<u>360.918,77</u>

- b) 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.

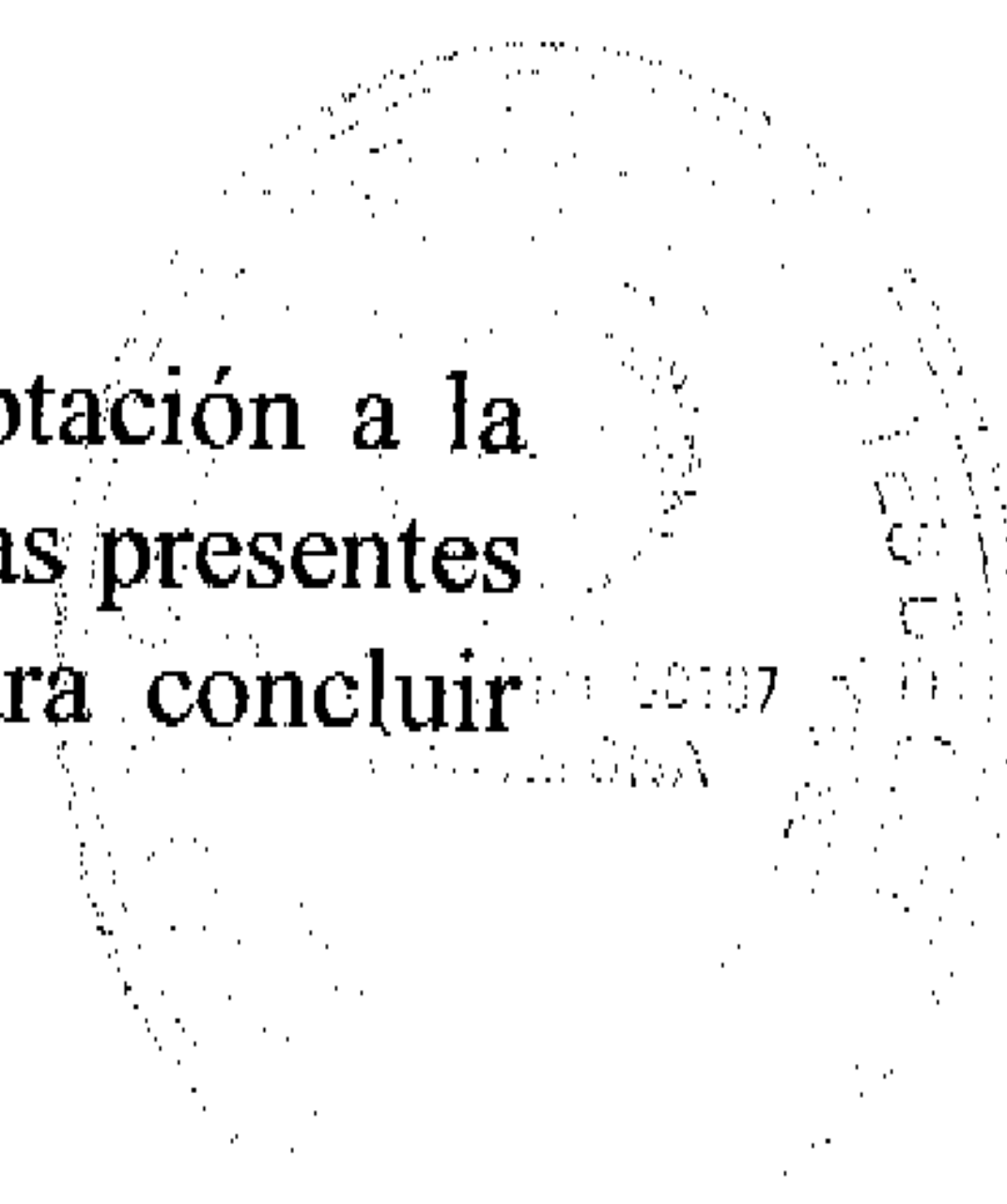
16.2 - Honorarios de auditoria

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 12.516 euros y 12.435 euros por los relativos al consolidado. No existen otros servicios prestados por el auditor o sociedad vinculada.

NOTA 17 - ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el R.D. 1.514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad que entra en vigor el 1 de enero de 2008 y es de obligatoria aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

La Sociedad está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable. No obstante, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se dispone todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados de este análisis.



Desde el 31 de diciembre de 2007 hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún otro hecho significativo digno de mención.

NOTA 18 - PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL

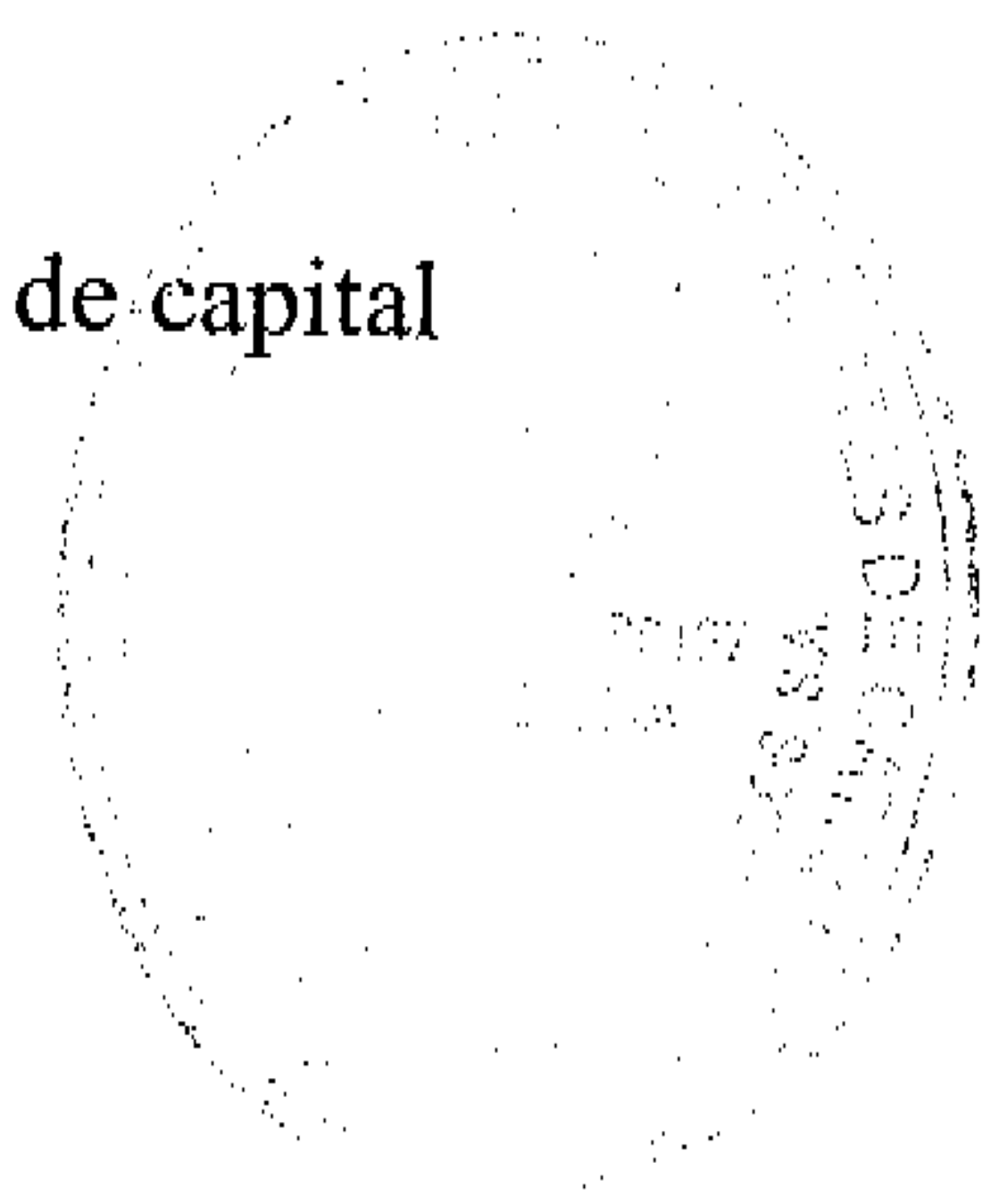
Durante el último trimestre del ejercicio 2007 los Consejos de Administración de la sociedad dominante INBESÒS, S.A. y de GRUPO HORCONA, S.L., junto con sus respectivos accionistas de referencia, han acordado llevar a cabo un proceso de integración de los negocios de ambas sociedades en un único grupo empresarial cotizado en Bolsa.

En este sentido, con fecha 24 de diciembre de 2007 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó un Proyecto de Ampliación de Capital conforme el cual INBESÒS, S.A. ampliará su capital social mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital del grupo inmobiliario NYESA GESTIÓN, S.L., que será efectuada por sus actuales accionistas (GRUPO HORCONA). En dicha ampliación de capital se hará exclusión del derecho de suscripción preferente, al estar esta exclusión justificada por exigencias del interés social.

Está previsto que, como consecuencia del aumento de capital de INBESÒS, S.A. contemplado en el Proyecto, la participación de los accionistas de referencia de NYESA GESTIÓN, S.L. sea superior al 30%, de forma que, en base a la legislación vigente, quedarían obligados al lanzamiento de una OPA sobre la totalidad del capital de INBESÒS, S.A. en el plazo previsto legalmente.

El Proyecto de Ampliación de capital se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 27 de diciembre de 2007. A la fecha de formulación de las cuentas anuales se ha efectuado la valoración de ambos grupos empresariales y se está a la espera de la validación de dichas valoraciones por parte del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Barcelona. Una vez obtenida la ecuación de canje se procederá a convocar la Junta General Extraordinaria en la que se someterá a aprobación dicha ampliación de capital. Está previsto que este proceso finalice durante el primer semestre del ejercicio en curso.

La fecha límite fijada por el Proyecto para que se efectúe la ampliación de capital es a finales del mes de junio.



NOTA 19 - INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

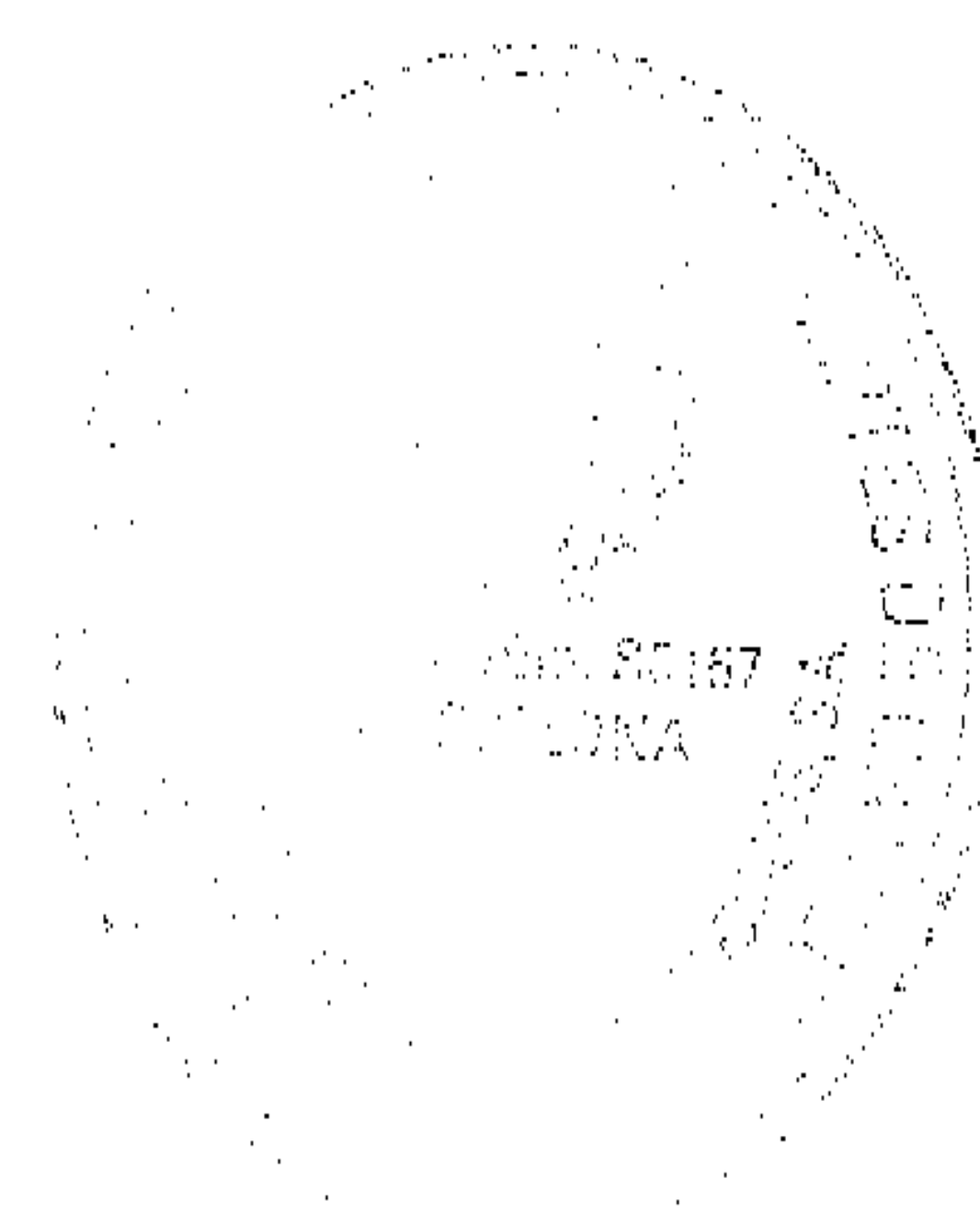
La Sociedad cumple con la normativa medioambiental y mejora del medio ambiente, aplicando los requisitos que le son exigidos en el desarrollo de su actividad, por los diferentes organismos.

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 FINANCIACIÓN

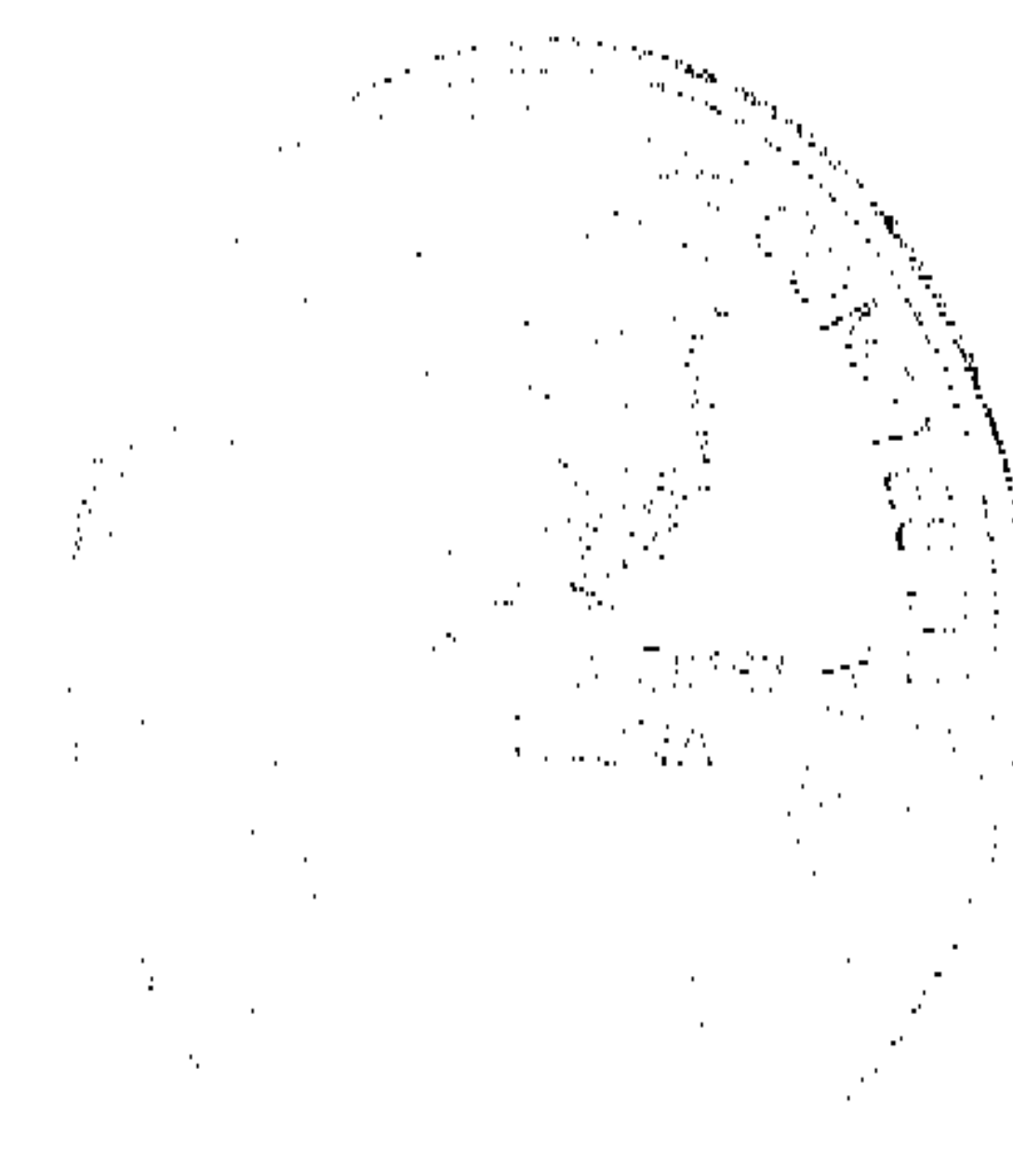
La conciliación entre el resultado contable y los recursos generados por las operaciones, así como su aplicación o empleo y el efecto que han producido tales operaciones sobre el capital circulante, se reflejan en los cuadros que se adjuntan a continuación:



APLICACIONES	2007	2006	ORIGENES	2007	2006
Recursos aplicados en las operaciones	3.150.917,88	-	Recursos generados por las operaciones	-	5.060.325,92
Adquisiciones inmovilizado inmaterial	12.825,21	46.135,51	Enajenación inmovilizado material	1.129,53	20.810,66
Adquisiciones inmovilizado material	49.157,92	211.445,24	Cancelación o traspaso a corto plazo del inmovilizado financiero:		
Adquisiciones inmovilizado financiero	21.006.507,98	9.780.966,06	Empresas del grupo	-	30.000,00
Cancelación o traspaso a corto plazo del inmovilizado financiero:			Otras inversiones financieras	60.152,39	6.136,00
Empresas grupo	3.730.658,98	-	Traspaso a corto plazo de Deudores a largo plazo	-	62.459,66
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo:			Cancelación de deudores a largo plazo	64.021,15	-
Entidades de crédito	39.942.159,84	17.478.660,39	Otras deudas	-	15.723,62
Otras deudas	2.125,19	1.380,00	Nuevas deudas adquiridas o traspaso a largo plazo de deudas a corto plazo	55.688.777,22	28.456.094,27
Dividendos	703.200,00	703.200,00	Reducción del capital circulante	55.814.080,29	33.651.550,13
Traspaso a corto plazo de provisiones para riesgos y gastos	23.425,68	-		12.806.898,39	-
Disminución del capital circulante por fusión	-	511.857,96			
Aumento del capital circulante	68.620.978,68	28.733.645,16			
	-	4.917.904,97			
	68.620.978,68	33.651.550,13		68.620.978,68	33.651.550,13

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE				
	2007		2006	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
Deudores	-	3.029.085,35	2.965.828,28	-
Inversiones financieras temporales	-	3.217.886,63	3.270.326,07	-
Tesorería	2.855,62	-	-	36.709,06
Ajustes periodificación activo	16.204,06	-	2.012,10	-
Acreedores a corto plazo	-	6.578.986,09	-	1.283.552,42
Variación del capital circulante	19.059,68	12.825.958,07	6.238.166,45	1.320.261,48
	12.806.898,39	-	-	4.917.904,97
	12.825.958,07	12.825.958,07	6.238.166,45	6.238.166,45

CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON LOS RECURSOS GENERADOS		
	2007	2006
Resultado del ejercicio según cuenta de Pérdidas y Ganancias	(-) 14.769.392,27	2.759.796,89
Más:		
Dotación de amortizaciones	176.864,43	202.216,33
Regularizaciones de amortización acumulada con cargo a gastos de ejercicios anteriores	2.213,12	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial	570,16	-
Variación provisiones inmovilizado financiero	6.779.231,53	70.981,67
Variación provisiones para riesgos y gastos a largo plazo	4.721.611,19	2.101.272,28
Menos:		
Resultados procedentes de enajenación de inmovilizado	(-) 670,32	(-) 12.975,71
Regularizaciones de amortización acumulada con abono a ingresos de ejercicios anteriores	(-) 244,18	-
Ingresos a distribuir traspasados al resultado del ejercicio	(-) 61.101,54	(-) 60.965,54
Recursos aplicados (generados) en las operaciones	(-) 3.150.917,88	5.060.325,92

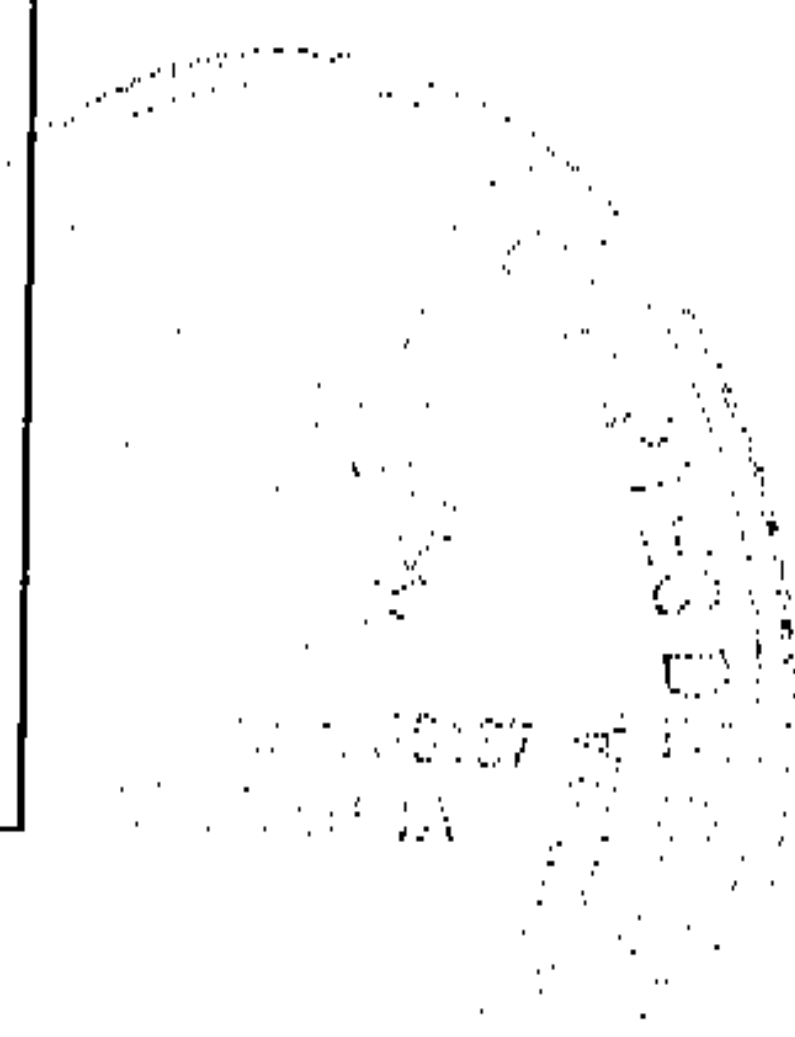


ANEXO I: EMPRESAS DEL GRUPO

Denominación/Domicilio	Actividad	% de participación	Tipo de participación	Fondos Propios a 31/12/2007	Valor teórico contable de la participación a 31/12/2007	Valor en libros a 31/12/2007	Total de Activos a 31/12/2007	Ingresos del ejercicio 2007	Resultado del ejercicio 2007	Resultados extraordinarios
Promociones Industriales y Financieras, S.A. (PROINFISA) (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	2.492.132,17	2.492.132,17	2.492.132,17	2.932.889,98	11.496,44	(-2.416.225,22)	(-12.391.941,84)
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A. (Sant Adrià de Besòs, Barcelona)	Informàtica	100%	Directa	329.087,61	329.087,61	241.500,00	394.238,47	260.783,31	28.483,72	-
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. (GIBSA) (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	45.374.854,13	45.374.854,13	45.374.854,13	139.842.896,97	13.456.596,21	(-8.201.856,54)	(-1.319.671,41)
Inbesos Ocio, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	Directa	(-4.470.094,32)	(-4.470.094,32)	-	13.211.128,51	2.037.304,51	(-13.388.453,39)	(-1.461.367,53)
About Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	Directa	276.524,59	276.524,59	208.754,33	1.786.340,39	2.892.035,44	(-141.450,39)	(-164.201,39)
Nàicar 2002, S.L. (Barcelona)	Jardineria	0,90%	Directa	(-170.781,99)	(-1637,04)	-	1.668.404,17	2.960.643,76	(-165.277,09)	(-18.054,36)
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	55%	Directa	3.423.292,31	1.882.810,77	979.649,23	16.635.731,10	4.333.429,03	191.912,45	(-184.877,50)
Geona Plus, S.L. (Barcelona)	Consultoria	100%	Directa	1.758,93	1.758,93	3.005,06	3.178,41	-	(-135,17)	-
Asesores Energètics, S.L. (Barcelona)	Servicios	50%	Directa	3.094,69	1.547,35	1.502,53	15.624,60	48.860,65	28.637,52	-
Itipa XXI, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	Directa	3.386.155,22	1.693.077,61	1.503.976,60	3.492.933,54	137.436,06	54.477,71	(-148.900,36)
Residencial Vilalba Golf, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	4.345.713,54	4.345.713,54	2.700.000,00	14.499.465,46	7.032,63	(-1.439.145,51)	(-1.085.932,52)
Inbesos Sur, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	55%	Directa	58.359,19	32.097,55	32.097,55	59.298,62	1.431,27	91,12	(-135,58)
Inbesos Bouwfonds, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	Directa	90.709,34	45.354,67	45.354,66	91.133,41	2.869,31	(-128.659,03)	-
Constructora Inbesos, S.A. (Barcelona)	Construcción	100%	Directa	(-12.104.036,33)	(-12.104.036,33)	-	1.986.369,82	2.908.190,29	(-1.349.661,41)	(-52.265,98)
Tecnopack España, S.A. (Cardener, Barcelona)	Sociedad en liquidación	74%	Directa	-	-	36,03	-	-	-	-
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	5%	Indirecta (GIBSA)	3.423.292,31	171.164,62	126.212,54	16.635.731,10	4.333.429,03	191.912,45	(-184.877,50)
Nalcar 2002, S.L. (Barcelona)	Jardineria	99%	Indirecta (INBESOS)	(-170.781,99)	(-170.144,95)	-	1.668.404,17	2.960.643,76	(-165.277,09)	(-18.054,36)
Vilalba Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	Indirecta (INBESOS OCIO)	2.078.501,13	2.078.501,13	5.368.278,99	10.170.227,39	1.344.091,82	(-1779.164,58)	(-165.207,02)
Golf Par 3, S.A. (Andorra)	Ocio	59%	Indirecta (INBESOS OCIO)	9.365,13	5.523,09	5.523,09	526.068,21	214.039,05	(-208.842,17)	(-36.448,11)
Gerencia y Sistemas Profesionales del Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	80%	Indirecta (INBESOS OCIO)	(-4.542,06)	(-13.633,65)	12.024,00	13.597,51	-	(-12.437,60)	(-1215,83)
					2.181.410,23	5.512.038,62				

(1) El valor neto contable incluye las plusvalías existentes en el momento de la adquisición.

(2) La sociedad tiene registrada una provisión por riesgos y gastos por el valor teórico contable negativo de la participación.



ANEXO II: EMPRESAS ASOCIADAS

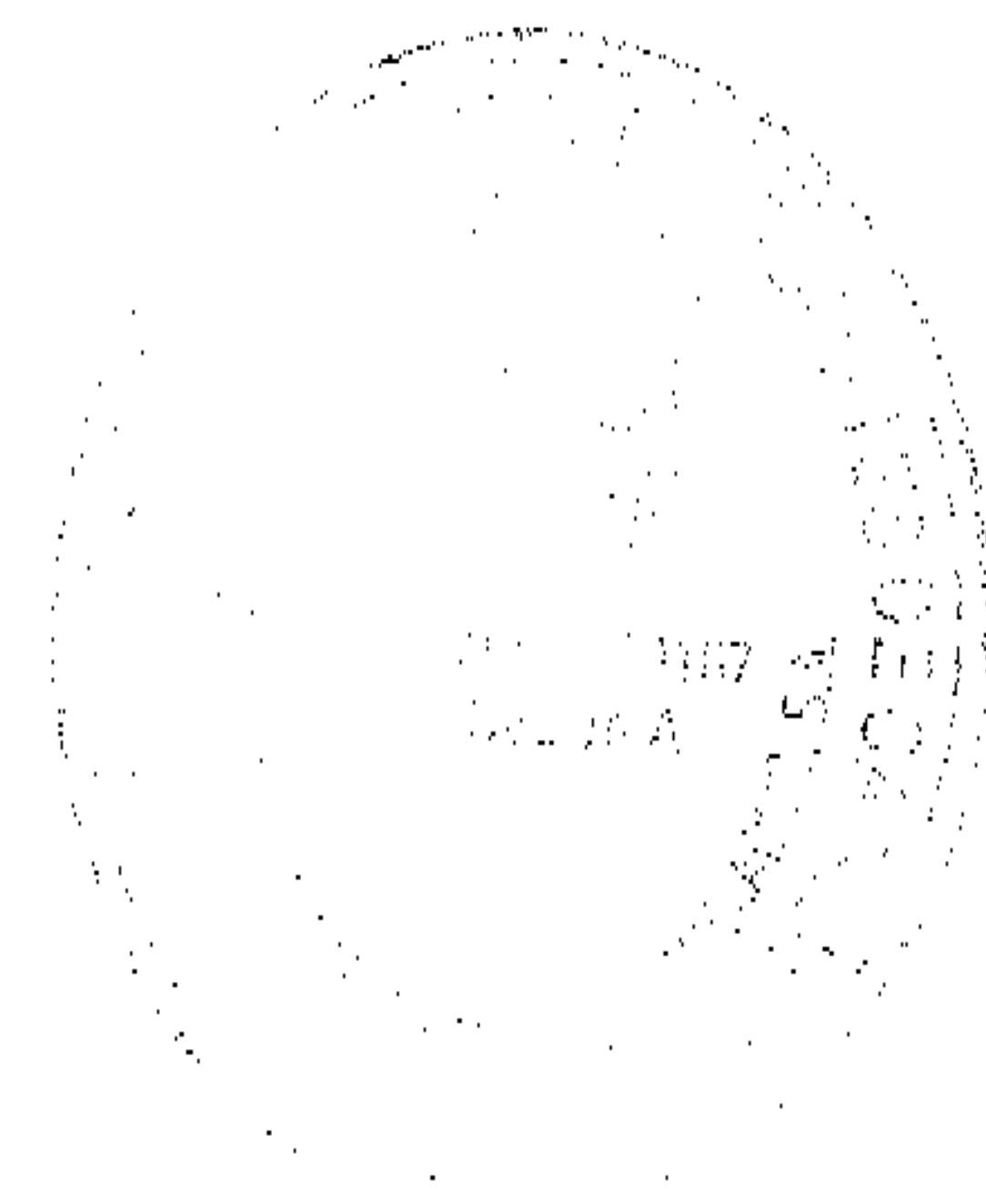
Denominación/Domicilio	Actividad	% de participación	Tipo de participación	Fondos Propios a 31/12/2007	Valor teórico contable de la participación a 31/12/2007	Valor en libros a 31/12/2007	Total de Activos a 31/12/2007	Ingresos del ejercicio 2007	Resultado del ejercicio 2007	Resultados extraordinarios
Astra, S.A. (Andorra)	Inmobiliaria	25%	Directa	8.707.463,37	2.176.865,84	1.644.451,17	16.236.466,36	-	-	-
Marina Port Vell, S.A. (Barcelona)	Explotación concesión marina deportiva	26,15%	Directa	5.566.035,00	1.455.518,15	1.989.355,35	9.854.005,86	5.541.545,92	308.136,01	(-)643.856,36
					3.632.384,00	3.633.806,52				
Gestió Golf Cambrils, S.L. (Barcelona)	Ocio	33,33%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	(-)257.834,33	(-)85.936,18	-	62.988,08	1.875,60	(-)1.477,93	(-)244,30
Par 3 Begues, S.L. (Barcelona)	Ocio	50,00%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	(-)38.757,62	(-)19.378,81	1.500,00	228.692,90	0,76	(-)14.979,44	(-)5.159,88
Golf Par 3 La Garriga, S.L. (Barcelona)	Ocio	47,50%	Indirecta (INBESOS OCIO, S.L.)	(-)305.884,83	(-)145.295,29	-	2.917.389,38	323.908,56	(-)570.658,87	(-)28.812,20
					(-)259.610,29	1.500,00				

(1) Estados financieros provisionales a 31/12/2007.

(2) Fondos propios incluida la reserva de revalorización.

(3) El valor neto registrado incluye las plusvalías existentes en el momento de la adquisición.

(4) La Sociedad tiene registrada una provisión para riesgos y gastos por el valor teórico contable negativo de la participación.



ANEXO III: CONSEJO DE ADMINISTRACION				
Miembros del Consejo	Sociedades	Cargo / Función	Número de acciones	% participación
Jaime Vila Marine	<p>Constructora Inbesòs, S.A. Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A. Gestora Inmobiliària Besòs, S.A. Inpa XXI, S.A. Promociones Industriales y Financieras, S.A. Raurich Condal, S.L. Residencial Vilalba Golf, S.L. Astra, S.A. Inbesòs Sur, S.A. Inbesos Bouwfonds, S.A.</p>	<p>Presidente del consejo/Consejero-delegado Administrador solidario Presidente ejecutivo/Consejero y Presidente del consejo Presidente/Consejero-delegado Presidente/Consejero-delegado Presidente/Consejero-delegado Presidente/Consejero Consejero Presidente Presidente</p>	- - - - - - - - - -	- - - - - - - - - -
Fco. Javier Vila Llobet	<p>Gestora Inmobiliària Besòs, S.A. Promociones Industriales y Financieras, S.A. Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A.</p>	<p>Vicepresidente y Consejero Vicepresidente y Consejero Administrador solidario</p>	- - -	- - -
José Luis Álvarez Vega	<p>Gestora Inmobiliària Besòs, S.A. Constructora Inbesòs, S.A.</p>	<p>Consejero Consejero</p>	- -	- -
Mª Rosa Vila Colomer	<p>Gestora Inmobiliària Besòs, S.A.</p>	<p>Consejera</p>	-	-



III - INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2007



INFORME DE GESTION 2007

INBESÒS, S.A.

1. MARCO ECONÓMICO

1.1. Economía mundial

Actualmente estamos ante un cambio de ciclo después de años de bonanza en la economía mundial. Desde la segunda mitad de 2007 la economía en EE.UU. ha sufrido un menor crecimiento y una inflación al alza. El ejercicio 2007, y en concreto su segunda mitad, se ha caracterizado por la inestabilidad financiera internacional, iniciada con la crisis de las hipotecas subprime en EE.UU. en el verano de 2007.

Entre finales de 2007 y principios de 2008, y con el objetivo de suavizar las tensiones de los tipos de interés a corto plazo, la Reserva Federal rebajó los tipos en EE.UU., y los bancos centrales de otros países proporcionaron la liquidez necesaria al sistema financiero estadounidense para contribuir a su estabilidad. Los diferenciales de crédito aumentaron frente a unos rendimientos de la deuda pública a la baja, ya que la calificación crediticia de algunas importantes compañías aseguradoras de crédito estadounidenses fue recortada y los efectos de dicha medida significaron rebajar la calificación de bonos emitidos por billones de dólares, incluidos en los balances de instituciones financieras, provocando una crisis de confianza en los inversores, que originó turbulencias en los mercados financieros.

Las bolsas estadounidense, asiáticas y europeas, sufrieron importantes caídas, anticipando una situación de gran debilidad o recesión en la economía de Estados Unidos. Desde principios de diciembre del año pasado las bolsas más importantes del mundo han caído entre un 14% y un 20%.

Para el 2008 en Estados Unidos se espera una posible recesión, y la clave estará en el comportamiento del consumo privado. El bajo nivel de ahorro, la caída en el precio de los inmuebles, el endurecimiento de las condiciones de crédito y el encarecimiento de la energía pueden afectar al principal soporte de la actividad en Estados Unidos y en el mundo. Se ha anunciado un paquete de medidas fiscales ya que excesivas rebajas en los tipos de interés, pueden aumentar las turbulencias en la cotización del dólar.

1.2 Zona Euro

La zona del euro entró en una fase de desaceleración, situándose en niveles de crecimiento del PIB del 2,3%, frente al 2,8 acumulado al final del año 2006. Con la excepción de Holanda, cuyo PIB crece a un ritmo del 4,4%, tanto Francia, como Italia, Alemania y el Reino Unido lo hacen por debajo del 3,0%. Desde la perspectiva de la demanda, ha habido una caída del consumo privado que no se ha podido contrarrestar con el sector exterior, ya que ha presentado una desaceleración de las exportaciones con un mantenimiento del crecimiento de las importaciones. La apreciación del euro puede haber tenido un papel destacado en este hecho, ya que la moneda única se ha encarecido un 4% sólo en el cuarto trimestre.

La inercia de crecimiento y los fundamentos de las economías europeas permiten esperar que las turbulencias financieras y económicas internacionales tengan por el momento un impacto moderado en términos de actividad.

En diciembre, el índice de precios al consumo se situaba en el 3,1% interanual, cifra que se sitúa significativamente lejos del 2% que tenía como objetivo de inflación el BCE. Las previsiones de desaceleración en las economías industrializadas permiten prever una caída de los precios del crudo en el 2008 por la menor demanda, lo que aliviaría la presión sobre el componente energético del IPC.



1.3 España

El crecimiento del PIB español en 2007 ha sido del 3,8%, una décima menos que en el año 2006. La aportación de la demanda nacional al crecimiento agregado fue de 4,6 puntos, cinco décimas menos que en el año precedente. Asimismo, la demanda externa mejoró su aportación negativa al PIB en cinco décimas, hasta situarse en -0,7 puntos.

En 2007, el empleo ocupado en la economía española creció a una tasa del 3,0%.

En general, se aprecian tendencias de un menor dinamismo económico. Las principales pérdidas de impulso provienen de la construcción, que ha disfrutado de una serie de años de un auge extraordinario debido a la vivienda, y del consumo de bienes duraderos.

La demanda y el consumo muestran señales de ralentización. La subida de los precios de los carburantes, de los alimentos y de los tipos de interés en los últimos meses, la crisis de los mercados financieros han incidido negativamente.

El crecimiento industrial se ha debilitado en cierta medida, afectado por la fortaleza de la moneda única europea y por el repunte de los costes, tanto laborales como de materias primas.

Situación inmobiliaria

Tal y como se ha comentado anteriormente, estamos ante un cambio de ciclo después de años de bonanza en el sector inmobiliario, y desde el último año y en este 2008 se observan las siguientes tendencias:

Un trasvase de inversiones inmobiliarias de España a áreas internacionales (Europa del Este o Hispanoamérica).

Tendencia a la concentración mediante fusiones para optimizar sinergias y asegurar supervivencia de las pequeñas y medianas empresas.

Menor incremento de precios en vivienda nueva, así como menor número de viviendas en construcción.

Desempleo por destrucción de empleo, tanto directa como indirectamente, debido a la menor actividad en el sector de la construcción.

Endurecimiento en las condiciones exigidas para la concesión de los préstamos hipotecarios en orden a evitar una escalada de la morosidad.

Mercado residencial:

La construcción residencial está sujeta a un proceso de ajuste por la reducción de la demanda de viviendas. Durante el 2007 ha habido una caída respecto al 2006 en el número de compraventas de viviendas y una desaceleración en el precio de las mismas, hasta presentar una subida anual del 4,8% en el último trimestre de 2007, la menor de los últimos diez años y sólo medio punto por encima de la tasa de inflación. Este proceso de ajuste a una menor demanda se evidencia en la fuerte caída del número de visados de obra nueva de vivienda, aunque se debe en parte a un efecto de la previa anticipación por la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación.



2. INBESOS EN EL EJERCICIO 2007

2.1 Actividades del grupo

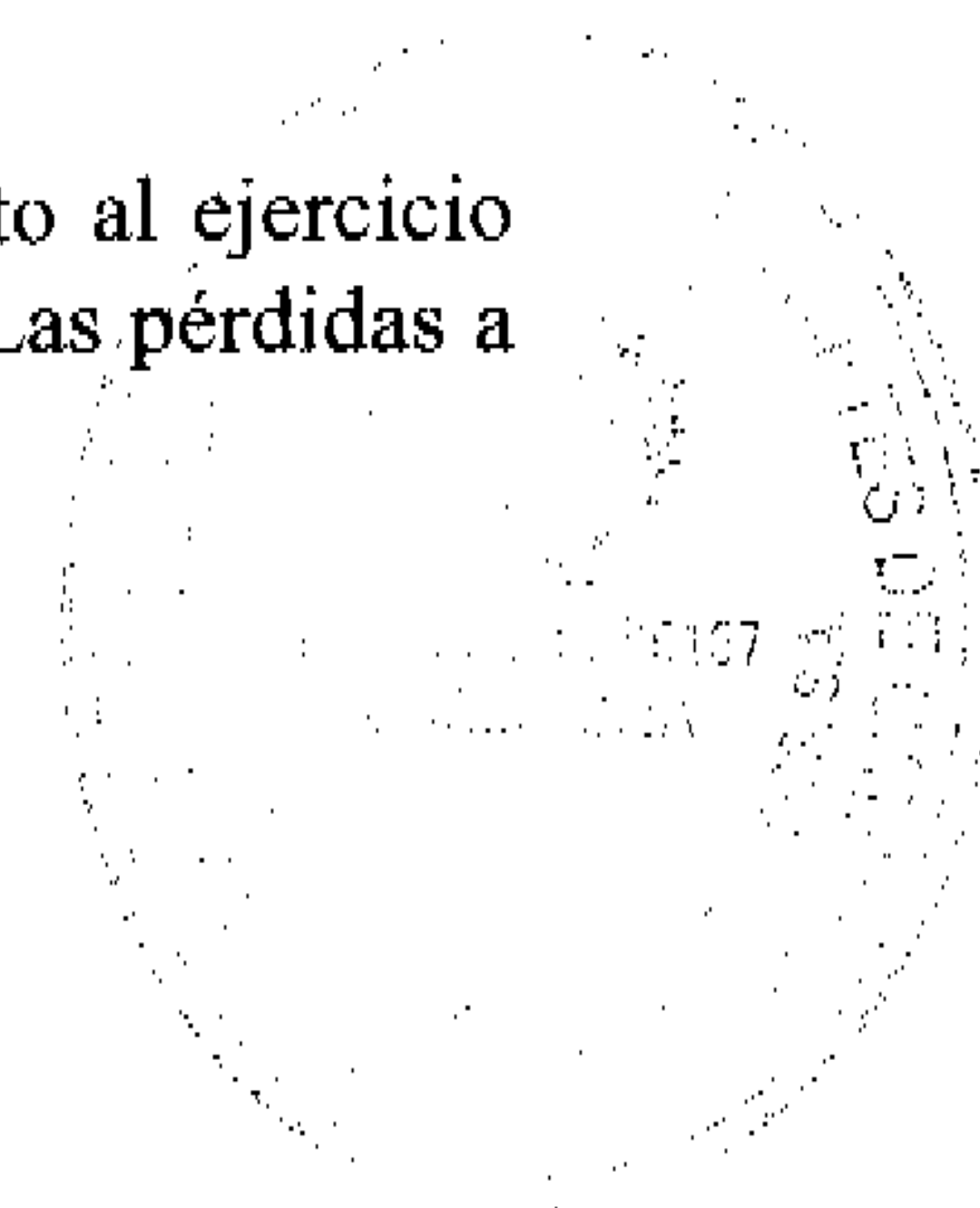
Inbesòs, S.A. es la empresa matriz de Grupo Inbesos, que tiene dos áreas estratégicas de negocio, la promoción inmobiliaria que constituye su actividad principal y la promoción y explotación de campos de golf y pitch & putt. En esta estructura, Inbesòs S.A. se configura como empresa holding, aportando a sus sociedades filiales la estructura para el desarrollo de las anteriores actividades, y obteniendo resultados vía reparto de dividendos por parte de las sociedades dependientes, y prestando servicios administrativo, técnico y comercial por gestión integrada de los proyectos inmobiliarios.

2.2 Resultados y cifra de negocios.

El resultado de Inbesos, S.A. al cierre del ejercicio 2007 ha sido de unas pérdidas de 14.769 miles de euros.

Las pérdidas obtenidas por Inbesòs en el ejercicio 2007 se deben principalmente a:

- Los resultados negativos obtenidos por las inversiones de la cartera de control que han ascendido a once millones de euros derivados de las provisiones efectuadas por las pérdidas obtenidas en las sociedades filiales. Las principales causas que explican las pérdidas obtenidas se resumen a continuación:
 - La desaceleración del sector inmobiliario, especialmente en el ámbito residencial, y que ha supuesto una importante caída en las ventas y en la facturación de las sociedades del área inmobiliaria.
 - En las sociedades del área inmobiliaria se han producido una serie de actuaciones en promociones entregadas en ejercicios anteriores, lo que ha supuesto un resultado negativo de 3,2 millones de euros, de los cuales hasta un total de 1,4 millones de € podrían recuperarse en los próximos ejercicios.
 - Al cierre del ejercicio y, en base a un criterio de prudencia y siguiendo indicaciones de los auditores, en una de las sociedades inmobiliarias participada por Inbesos, S.A. se han practicado correcciones valorativas para aquellas promociones cuyo valor neto realizable, determinado en base al informe de tasaciones efectuado por expertos independientes, es inferior a su coste de producción. El impacto de estas provisiones por depreciación en los fondos propios de esta sociedad ha obligado a Inbesos, S.A. a dotar una provisión de cartera por 6,5 millones de euros. Hay que destacar que los administradores de la sociedad consideran que dicha provisión podrá revertir en ejercicios futuros en función de la evolución del sector inmobiliario, dado que los estudios de viabilidad de los activos que han sido objeto de dicha dotación generan rentabilidades positivas.
 - Las pérdidas de la división de ocio se sitúan en 3,2 millones de euros derivadas básicamente de que los campos que entraron en explotación a mediados del ejercicio 2006 están en fase de arranque y no han alcanzado aún el umbral de rentabilidad.
- El resultado financiero Inbesos, S.A. asciende a unas pérdidas de 2 millones de euros derivadas del coste financiero de la deuda del ejercicio, y al no haber obtenido ingresos por dividendos de las sociedades participadas
- Se produce una disminución de la facturación por prestación de servicios respecto al ejercicio anterior de un 42,5%, por la caída de la actividad en los proyectos inmobiliarios. Las pérdidas a nivel de explotación son de 1 millón de euros.



2.3 Situación del Grupo

El **balance del Grupo** a 31 de diciembre de 2007 se sitúa en 83 millones de euros, lo que supone un incremento del 16%, derivado de:

- Las inversiones en cartera, ampliaciones de capital y préstamos participativos, principalmente.
- Las anteriores inversiones han implicado un aumento del endeudamiento. Las deudas con entidades de crédito incrementan un 93%.
- El **patrimonio** de Inbesos se sitúa en 25 millones de euros frente a los 35 millones del ejercicio anterior, lo que supone una disminución del 28%, debido a las pérdidas que se han generado durante el ejercicio.

3. HECHOS RELEVANTES

Tal y como se comunicó el pasado 27 de Diciembre mediante hecho relevante a la Comisión Nacional de Mercado de Valores, los accionistas de referencia de Inbesós S.A. y de la sociedad Nyesa Gestión S.L., han suscrito un proyecto de ampliación de capital de Inbesós S.A.. Conforme a dicho proyecto, Inbesós S.A. ampliará su capital social, ampliación que será suscrita por Grupo Horcona mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital de Nyesa Gestión S.L.

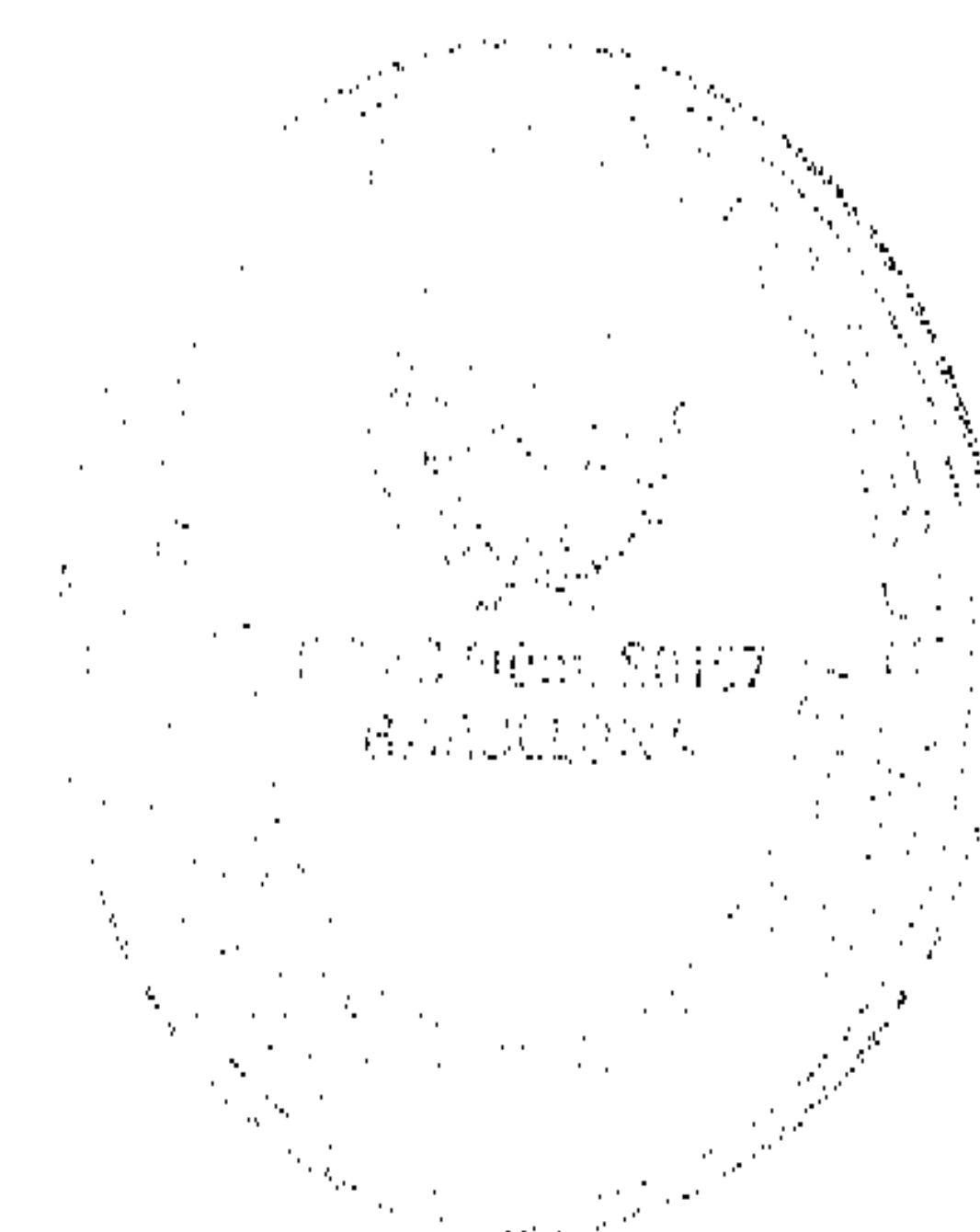
Se prevé que tras dicha ampliación de capital, la participación de los accionistas de referencia de Nyesa Gestión S.L. supere el 30%, quedando por tanto obligados a formular una Oferta Pública de Adquisición de acciones sobre la totalidad del capital de Inbesós S.A. en el plazo legalmente previsto.

4. ACCIONES Y ACCIONISTAS

4.1 Estructura del capital

El valor de Inbesos, S.A., cotiza en la Bolsa española desde 1989, cuando se incorporó al Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) o Mercado Continuo.

El nominal admitido a bolsa a 31.12.2007 era de 7.032.000 euros, representado por 5.860.000 acciones ordinarias de una sola serie y de 1,20 euros de valor nominal cada una, al portador y representadas por anotaciones en cuenta.



4.2 Participaciones significativas

El detalle de los accionistas que ostentaban una participación superior al 5%, según los datos de que se dispone a cierre del ejercicio 2007 eran los siguientes:

Denominación	% Directa	% Indirecta	% Total
COLOMER CARON, MARÍA ROSA	19,686	0	19,686
GONZALEZ MORO, JESÚS	0	5,005	5,005
INBISA CARTERA FINANCIERA, S.L.	5,005	0	5,005
PRIETO PARA, JOSÉ ADOLFO	0	11,8	11,8
RECERCA, S.A.	36,248	0	36,248
REVUELTA FERNÁNDEZ, FÉLIX	0	5,05	5,05
VILA LLOBET, JAVIER	0	36,248	36,248
VIVIENDAS JARDIN ORIGEN, S.A.	10,809	0	10,809
FINVERKI, S.L.	2,528		2,528
HOUSEDIET, S.L.U.	0,968		0,968
KIÑUVA, S.L.	1,382		
KILUVADIET	0,171		0,171

4.3 Acciones propias

A 31 de diciembre de 2007 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. 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.

A la fecha de emisión del presente informe se encuentra vigente la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de la sociedad celebrada el 28 de Junio de 2007, en virtud de la cual se autoriza a la sociedad para adquirir acciones propias.

A continuación se transcribe el tenor literal del acuerdo adoptado por la referida Junta General en el punto segundo del Orden del Día:

“Autorizar a la sociedad para que pueda proceder hasta el máximo legal a la adquisición derivativa de acciones propias en las siguientes condiciones.

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por "Inbesòs, S.A." o indirectamente a través de sus sociedades filiales.

- Las adquisiciones se efectuarán mediante operaciones de compraventa.

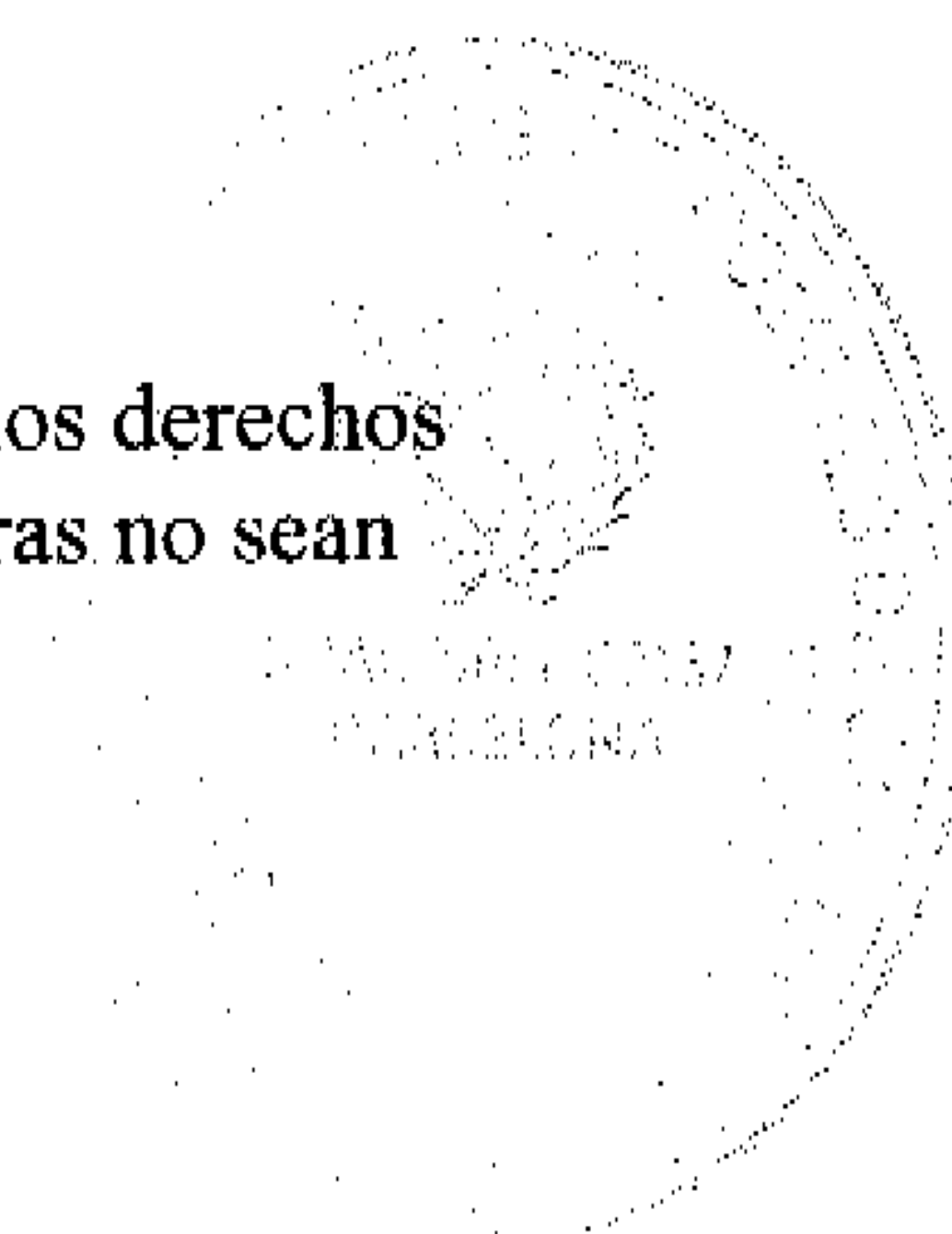
- Las operaciones de adquisiciones se verificarán a precio bursátil.

- La duración de la presente autorización se establece por el plazo de dieciocho meses a contar de la fecha.”

4.4 Restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto y restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

Restricciones legales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 79 1º de La Ley de Sociedades Anónimas, los derechos de voto de las acciones propias o de la sociedad dominante quedarán en suspenso, por mientras no sean éstas enajenadas o amortizadas.



Restricciones estatutarias.

No existen limitaciones estatutarias al derecho de voto de las acciones ordinarias de la sociedad, pudiendo los titulares de las mismas ejercitar dicho derecho a razón de un voto por cada una de las acciones que se posean.

4.5 Grupo Inbesos en Bolsa

A 31 de diciembre de 2007, la cotización del título se sitúa en 13,52 €, lo que ha supuesto una pérdida de valor del 2% interanual.

El volumen de acciones negociadas durante 2007 ha sido de 9,6 millones con un efectivo de 253 millones de euros.

La cotización del título durante los dos últimos años ha experimentado una importante revalorización, que durante finales del 2007 y 2008 se ha visto frenada por la evolución general de los mercados y las expectativas sobre el sector inmobiliario.

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.

4.6 Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Inbesòs, S.A., el traspaso de las pérdidas por 8.417 miles de euros a “pérdidas de ejercicios anteriores”.



5. CONSEJO ADMINISTRACIÓN

5.1 Estructura y composición

La composición del consejo de administración de Inbesos, S.A. a la fecha de emisión de las cuentas anuales del grupo del ejercicio 2007 se detalla en el siguiente cuadro:

Denominación	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Cargo	% Part. Directa	% Part. Ind.
ALVAREZ VEGA, JOSÉ LUIS	29/06/2005	29/06/2005	CONSEJERO		
VILA COLOMER, MARÍA ROSA	28/06/2006	28/06/2006	CONSEJERO		
VILA LLOBET, JAVIER	30/06/1992	28/06/2007	VICEPRESIDENTE (CONSEJERO EJECUTIVO)		36,248
VILA MARINE, JAIME	13/10/1967	28/06/2007	PRESIDENTE (CONSEJERO EJECUTIVO)	0,244	

5.2 Procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros.

Este Reglamento del Consejo de Administración tiene por finalidad establecer las normas de régimen interior y de funcionamiento del Consejo de Administración de Inbesòs, S.A. y es de aplicación a todos los Consejeros de la Sociedad, según lo ordenado por el artículo 115 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de valores.

Los Consejeros podrán someter sus consultas al parecer del Consejo de Administración, siendo la decisión, adoptada por la mayoría de sus miembros la que prevalecerá.

La sociedad no tiene creada ninguna Comisión de Nombramientos, por lo que el nombramiento o reelección de las personas que deben ejercer el cargo de consejero de la sociedad se evalúan por el propio Consejo de Administración, quien las somete a la consideración de la Junta General de Accionistas para su nombramiento.

No obstante lo expuesto en el párrafo precedente, si se producen vacantes en el Órgano de Administración, el propio Consejo está facultado para designar entre los accionistas de la sociedad, las personas que hayan de ocupar las vacantes producidas hasta que se reúna la primera Junta General, que deberá o no ratificar el nombramiento.

El número máximo de consejeros no debe ser superior a 6, y el mínimo es de 3.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración, deberán los consejeros poner su cargo a disposición de dicho Órgano, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de Consejeros ejecutivos, siempre que el Consejo de Administración lo considere oportuno.
- Cuando se trate de Consejeros dominicales, cuando se transmita la participación en la sociedad en consideración a la que hubieran sido nombrados.
- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición establecidos legalmente o con carácter interno.
- Cuando el propio Consejo de Administración así lo solicite por haber infringido sus obligaciones como consejero.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de Inbesòs S.A.
- Cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause daño grave al patrimonio o reputación social a juicio de éste.



5.3 Poderes

El presidente ejecutivo de la sociedad tiene delegadas todas las facultades del consejo de administración, salvo las indelegables.

5.4 Acuerdos entre la sociedad y los cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones por dimisión, despido improcedente o fin de relación laboral por motivo de una OPA.

Los miembros del Consejo de Administración de Inbesòs no tienen atribuido ningún beneficio por la finalización de las funciones de consejeros de la sociedad. Los únicos beneficios existentes corresponden a las personas que ejercen funciones ejecutivas en la sociedad (Presidente Ejecutivo y altos directivos) quienes tienen atribuidos indemnizaciones por la finalización de sus funciones, siendo el potencial coste económico máximo de alrededor 2,3 millones de euros.

6. POLITICAS DE CONTROL DE RIESGOS A LOS QUE SE EXPONE EL GRUPO.

La actividad de Inbesòs se centra básicamente en la gestión integral de las promociones inmobiliarias, que incluye la compra del suelo, el desarrollo urbanístico, el control técnico de las obras, la comercialización, y la post-venta. Todas estas actividades están sujetas a una serie de riesgos derivados de diferentes factores:

1. Riesgos estratégicos y de la toma de decisiones
2. Riesgos del entorno
3. Riesgos derivados de la operativa del negocio
4. Riesgos sobre los sistemas de información o tecnológicos.

1. RIESGOS ESTRATÉGICOS Y DE LA TOMA DE DECISIONES

La estrategia de Grup Inbesòs se define por parte del Consejo de Administración, y a partir de dicha estrategia se definen una serie de objetivos y se implementan las líneas de actuación a desarrollar, que son supervisadas por el Comité de Dirección.

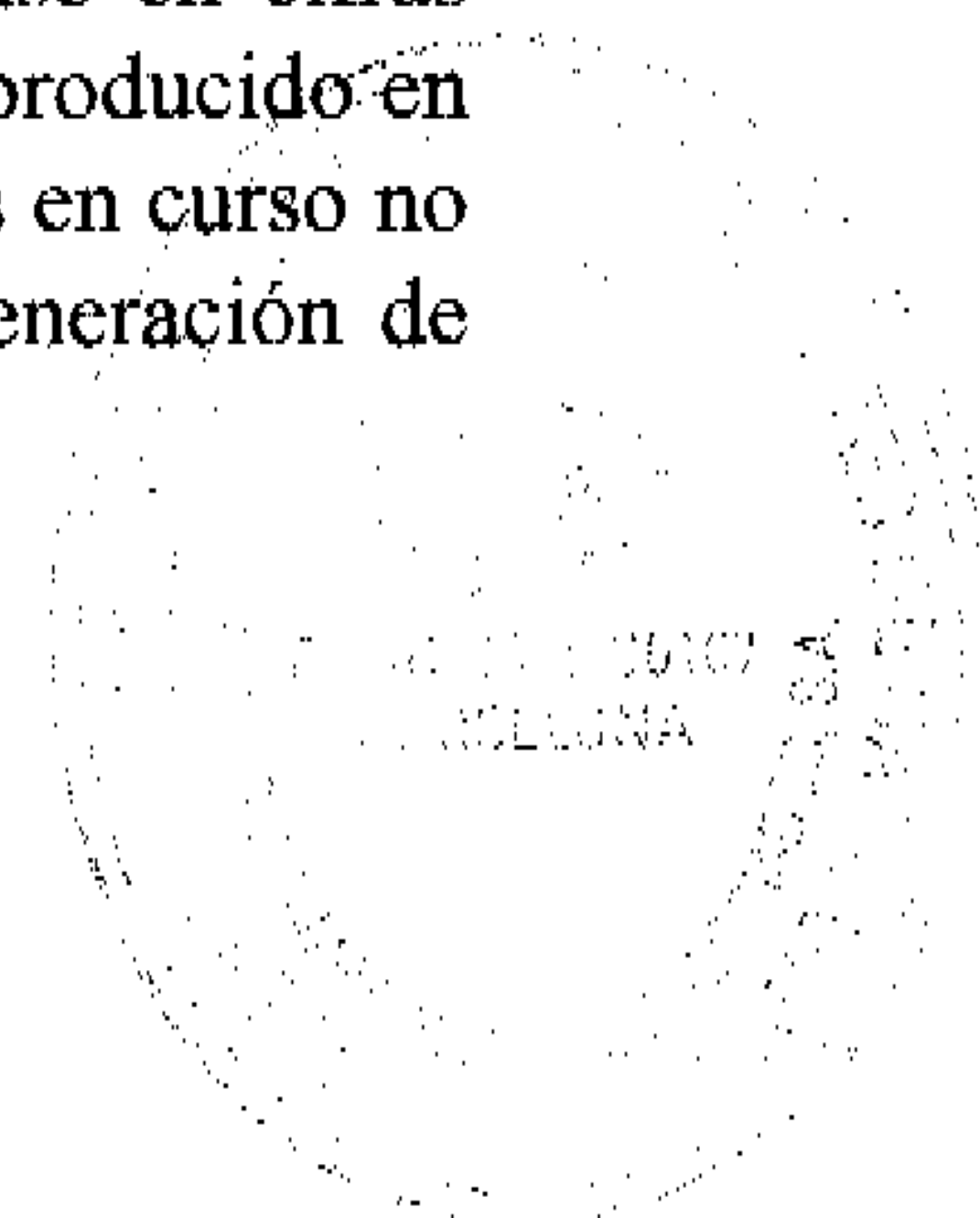
2. RIESGOS DEL ENTORNO

La actividad de Grup Inbesos se centra como área estratégica de negocio en el desarrollo de la promoción inmobiliaria, sector en el que se identifican una serie de riesgos de entorno que se pueden resumir básicamente en dos grandes grupos:

a) Riesgos derivados del ciclo inmobiliario

La actividad inmobiliaria es muy dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés, nivel de crecimiento económico, etc. pueden afectar a la evolución de la oferta y la demanda, a la evolución de precios y a la capacidad de financiación. Ante este riesgo, Grup Inbesos mantiene una política no especulativa de compra de suelo que le permita absorber las posibles fluctuaciones del mercado

Hasta la primera mitad del ejercicio 2007 el sector inmobiliario había experimentado de forma continuada un crecimiento significativo, hecho que supuso que el inicio de nuevas viviendas se situase en cifras superiores a las de la demanda de vivienda habitual. La ralentización en las ventas que se ha producido en el sector desde la segunda mitad del ejercicio 2007 implica que a la finalización de las obras en curso no se haya vendido el 100% de la promoción hecho que incide en mayores costes y en la generación de menor liquidez.



b) Riesgos derivados de la evolución de los tipos de interés.

La financiación de los proyectos inmobiliarios con deuda bancaria implica unos gastos financieros referenciados normalmente a la evolución del Euribor. Este hecho supone que incrementos en dicho índice de referencia supongan incrementos en los costes imputables al proyecto que en caso de no ser repercutibles al precio de venta implican un menor margen en la promoción. Asimismo, la evolución al alza de los tipos de interés puede repercutir adicionalmente y de forma negativa en la demanda de viviendas, de forma que se produzca un desajuste entre oferta/demanda que pueda llegar a originar un descenso de precios ó un aumento de stock. Para minimizar este riesgo se realizan coberturas de tipo de interés que permiten fijar parte del coste financiero y eliminar la incertidumbre de su evolución.

c) Financiación con recursos bancarios.

La financiación de proyectos y el desarrollo de la actividad del Grupo se realiza en parte recurriendo al endeudamiento. En el caso de proyectos inmobiliarios en los que se ha de llevar a cabo gestión urbanística, el plazo de desarrollo de estos proyectos se alarga en horizontes temporales superiores a 1 año. Este hecho implica que las condiciones del mercado financiero desde el momento de la adquisición del suelo hasta el momento de estar en disposición de iniciar la obra puedan variar en función de determinadas variables, repercutiendo en los niveles de financiación que las entidades bancarias están dispuestas a asumir y por tanto en los recursos propios que se deben destinar a desarrollar un proyecto.

Asimismo, la utilización de líneas de crédito y préstamos bancarios supone que en determinados momentos pueda producirse una concentración de vencimientos que de forma temporal puede generar tensiones de liquidez en el Grupo.

d) Riesgos derivados de cambios de la normativa en vigor del sector inmobiliario

El desarrollo de la actividad del Grupo está sujeto a una normativa entre la que cabe destacar la nueva Ley del Suelo 8/2007, La Ley de Protección de datos, normativa medioambiental, el código técnico de edificación, normativa fiscal, normativa contable aplicable a las cuentas consolidadas de Grupos cotizados en Bolsa (NIIF), modificación del Plan General Contable, etc...

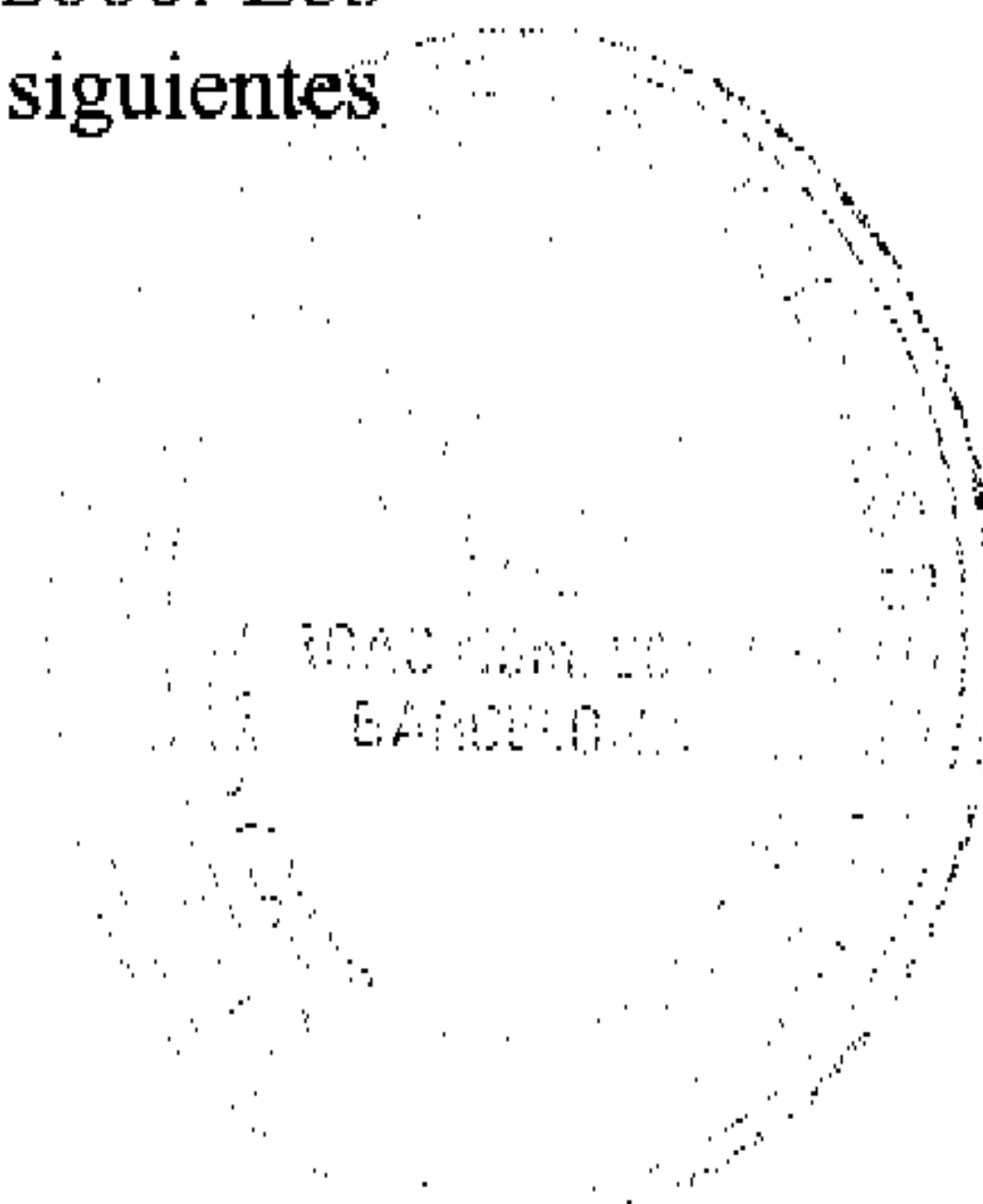
Para mitigar riesgo derivado de una incorrecta aplicación de la normativa vigente, se cuenta con un equipo profesional que se asesora en materia urbanística, mercantil y fiscal con el objetivo de cumplir con la normativa vigente y anticipar en la medida de lo posible los cambios en la misma

e) Responsabilidad subsidiaria del Promotor en la actividad de la Construcción.

El incumplimiento de la normativa vigente por parte de los subcontratistas puede llegar a repercutir finalmente en el Promotor en base a la responsabilidad subsidiaria que éste tiene. Para minimizar el riesgo derivado de esta responsabilidad, se realiza un control exhaustivo del cumplimiento de la normativa vigente por parte de las empresas subcontratadas.

3. RIESGOS DERIVADOS DE LA OPERATIVA DE NEGOCIO

Las diferentes fases que se suceden en el desarrollo del negocio inmobiliario tienen definidas una serie de procedimientos con el objetivo de garantizar la máxima eficiencia en todo el proceso. Dichos procedimientos están certificados desde el año 2003 por el sello AENOR en la clave ISO 9001:2000. Los principales riesgos que se detectan en el desarrollo del negocio inmobiliario se agrupan en las siguientes categorías:



a) **Riesgos derivados del proceso inmobiliario:**

Riesgos derivados de la adquisición del suelo.

La gestión de este riesgo implica el análisis exhaustivo de la situación urbanística del terreno, la elaboración de un estudio de mercado y la definición básica del producto a desarrollar. Este análisis permite el desarrollo de un estudio de viabilidad que a su vez da lugar a la toma de decisiones sobre la realización de la operación.

Riesgos derivados de la definición de proyecto.

Una vez definido el producto y elaborado un proyecto arquitectónico se efectúa una auditoria del mismo con el objetivo de minimizar los riesgos del proceso constructivo.

Riesgos derivados del proceso de construcción.

En esta fase los controles establecidos tienen como objetivo el seguimiento de la correcta adjudicación de la obra, de la evolución de costes, y de la consecución de los plazos de ejecución manteniendo los estándares de calidad que Grup Inbesos ofrece a sus clientes.

Riesgos derivados del proceso de comercialización.

Los controles establecidos tienen como objetivo el seguimiento de los ritmos de comercialización y la evolución de precios.

Riesgos financieros.

Se centran en la obtención de la financiación necesaria para la ejecución de los proyectos en base a la política de financiación definida y en la gestión de los costes financieros asociados a la misma.

Riesgos derivados del proceso de post-venta.

Las posibles reclamaciones que se pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados ó fallos en la ejecución de la obra, en principio son asumidos por la empresa constructora ó bien por la dirección facultativa. No obstante, puede darse el caso de que en determinadas reclamaciones de clientes las partes intervinientes en el desarrollo del proceso constructivo no estén dispuestas a asumir su responsabilidad pudiéndose llegar a una situación en la que la promotora deba hacerse cargo de la reparación sin perjuicio de que pueda emprender las vías legales que considere oportunas para repercutir dicho coste a los diferentes responsables.

Riesgos medioambientales.

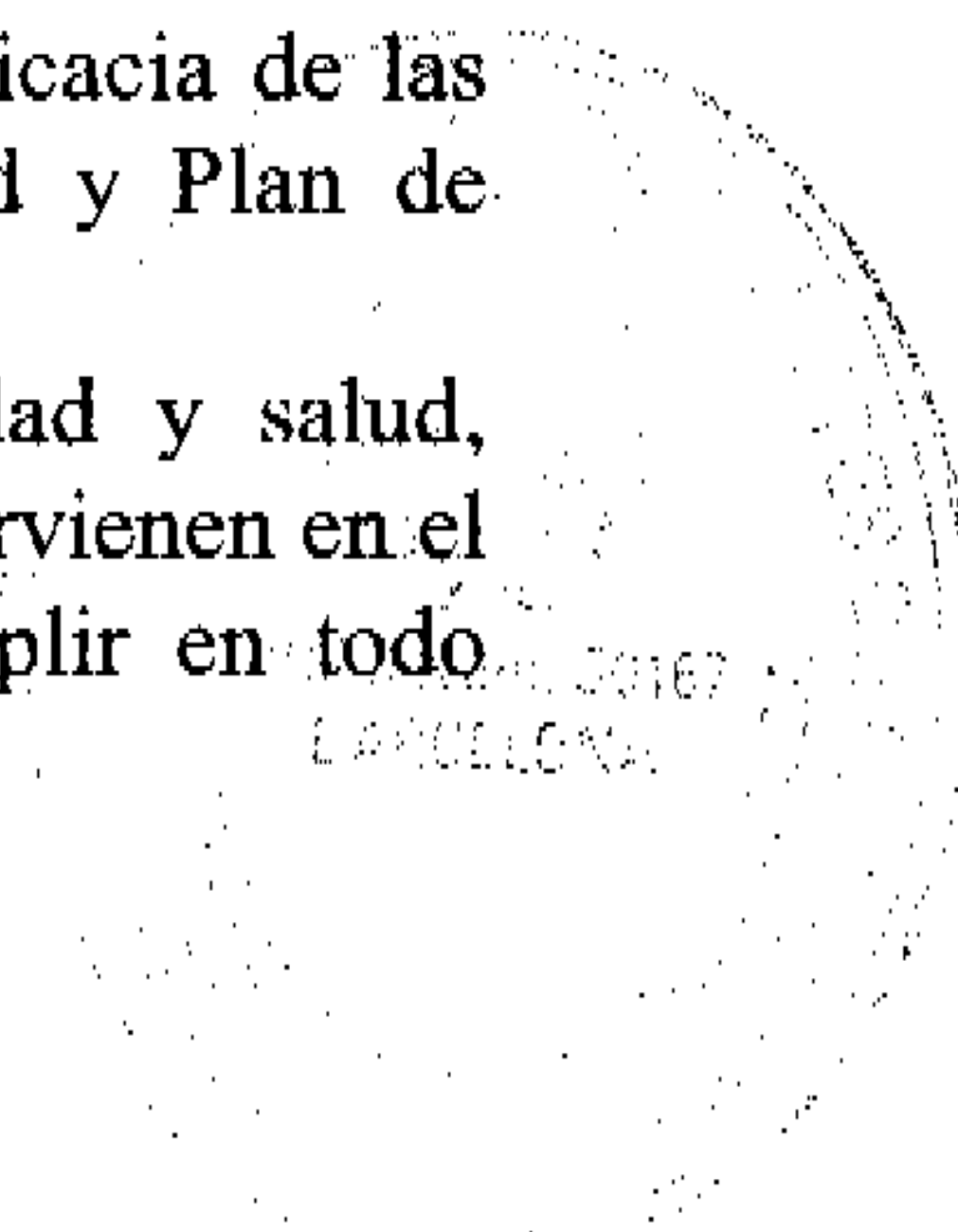
Ante el cumplimiento de la normativa medioambiental, Grup Inbesos aplica determinados principios de gestión medioambiental, tales como:

- La utilización de materiales debidamente homologados.
- El ahorro energético.
- Tratamiento y minimización de los residuos.

Riesgos laborales.

Grup Inbesós previene y controla los riesgos laborales asociados al puesto de trabajo a través del Plan de Prevención que se revisa o elabora anualmente y que se compone de: verificación de la eficacia de las medidas preventivas, información y formación a los trabajadores, vigilancia de la salud y Plan de emergencia, que incluye unos equipos de intervención y evacuación formados y organizados.

En los proyectos de construcción además, se realizan exhaustivos estudios de seguridad y salud, respetando el estricto cumplimiento de la normativa legal vigente. Todos los agentes que intervienen en el cumplimiento de la norma, disponen de la formación necesaria para velar y hacer cumplir en todo momento los principios de seguridad, salud y acción preventiva en las obras.



b) Concentración geográfica y de actividad.

Grup Inbesos centra fundamentalmente su actividad en la promoción residencial de viviendas y en menor medida en el desarrollo y gestión de la explotación de campos de golf y picht&putt.

Grup Inbesos desarrolla la totalidad de su actividad de promoción residencial en el área geográfica de Cataluña. Dicha actividad ha supuesto durante los últimos años aproximadamente el 75% de la facturación consolidada del Grupo y el 100% del beneficio. En el ejercicio 2007 el peso del área de promoción residencial sobre el total de la facturación no es significativo debido a la desaceleración que han experimentado las ventas en el sector inmobiliario.

La concentración geográfica y de la actividad en el área de promoción residencial implica que el carácter cíclico de las ventas de viviendas repercute significativamente en la cifra de negocio del Grupo y por tanto en sus resultados y en la generación de flujos d efectivo.

4. RIESGOS TECNOLÓGICOS Y DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN.

Grup Inbesos cuenta con medios informáticos y personal especializado que garantizan la seguridad de la información de la empresa siguiendo todas las normas de construcción de obligado cumplimiento.

7. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

8. HECHOS POSTERIORES

No se ha producido ningún hecho relevante posterior al cierre 2007 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales del grupo.



JAIME VILA MARINE
DNI: 46.000.426

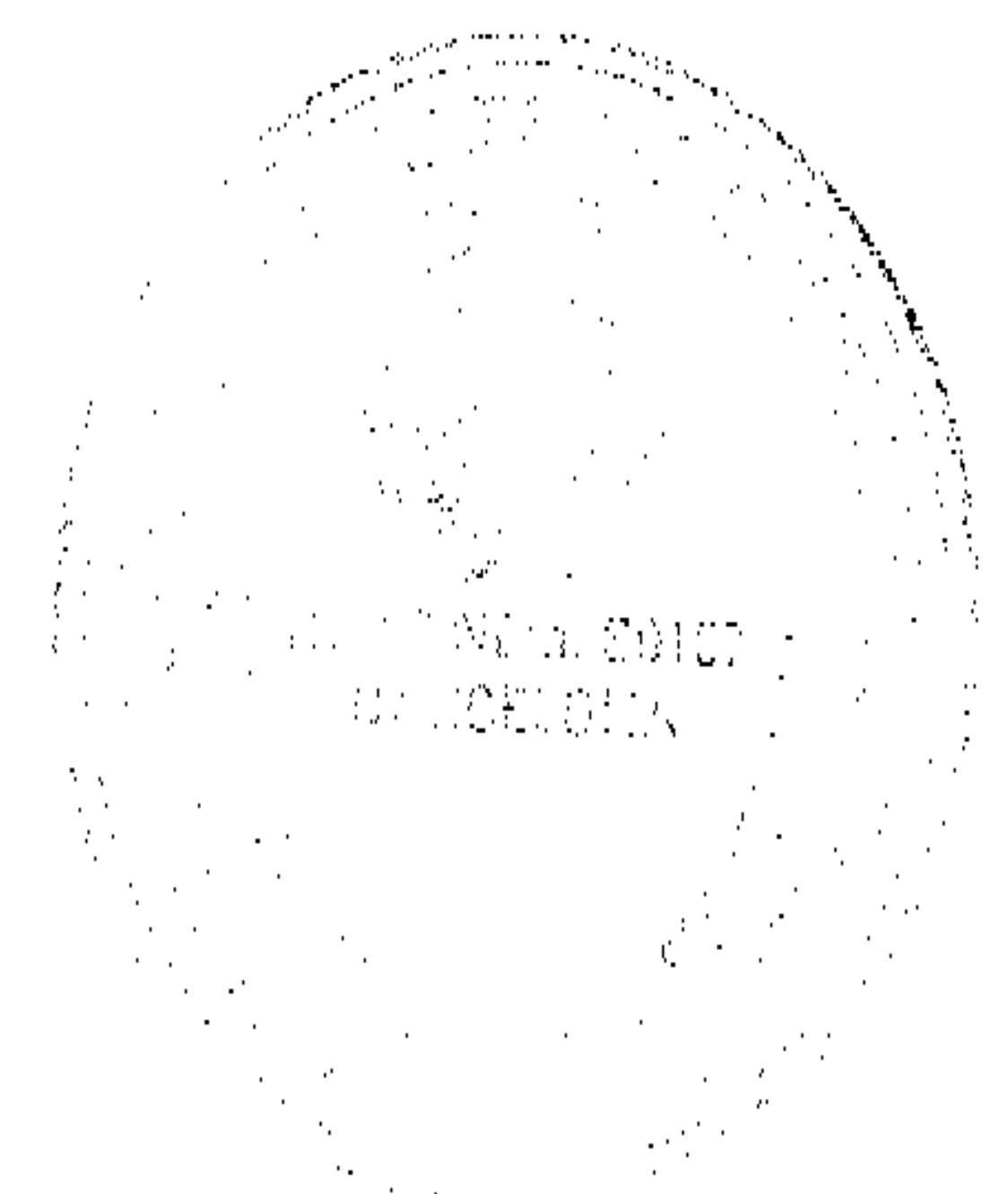
JAVIER VILA LLOBET
DNI: 37.634.158

JOSE LUIS ALVAREZ VEGA
DNI: 36.802.347

MARIA ROSA VILA COLOMER
DNI: 46.352.690

Barcelona, 14 de marzo de 2008

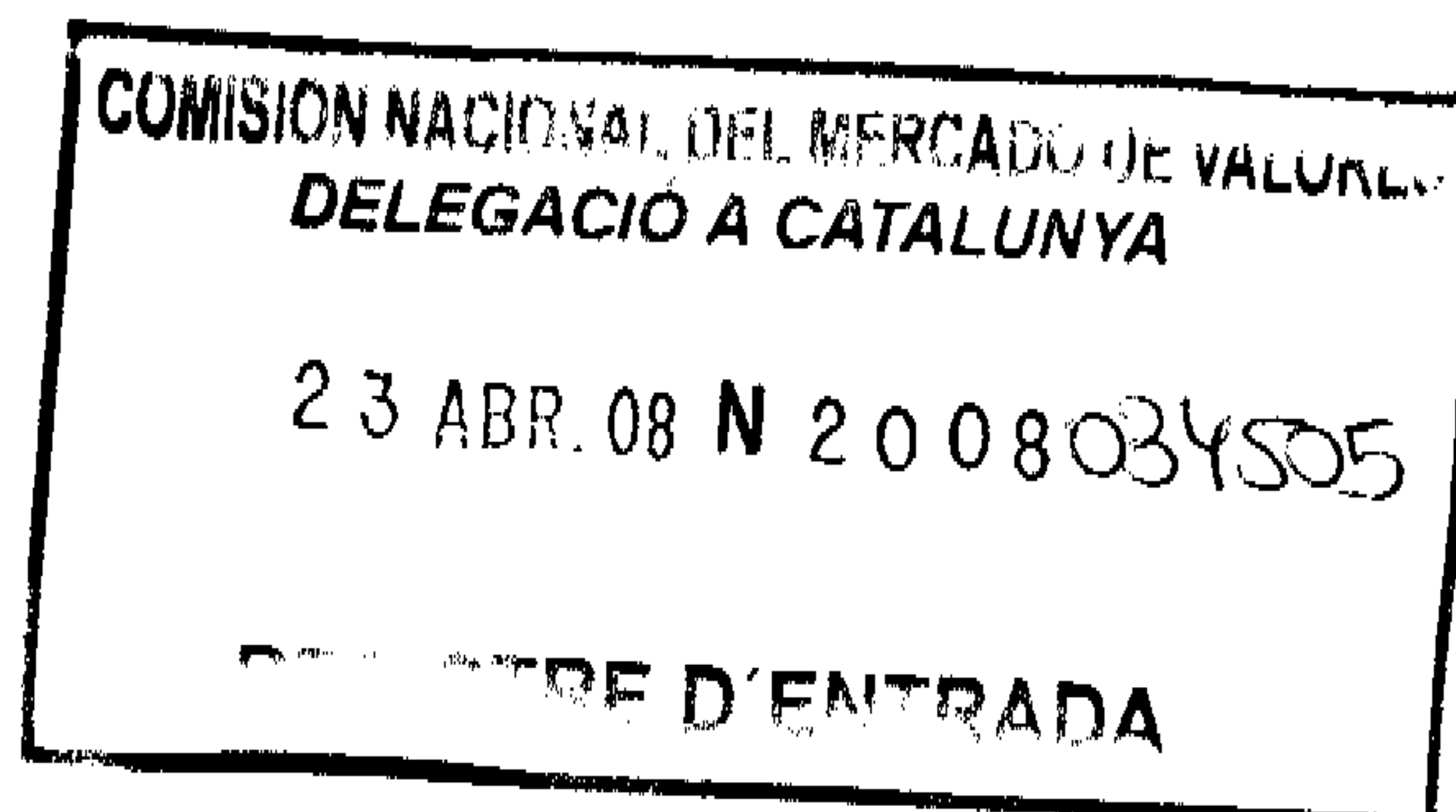
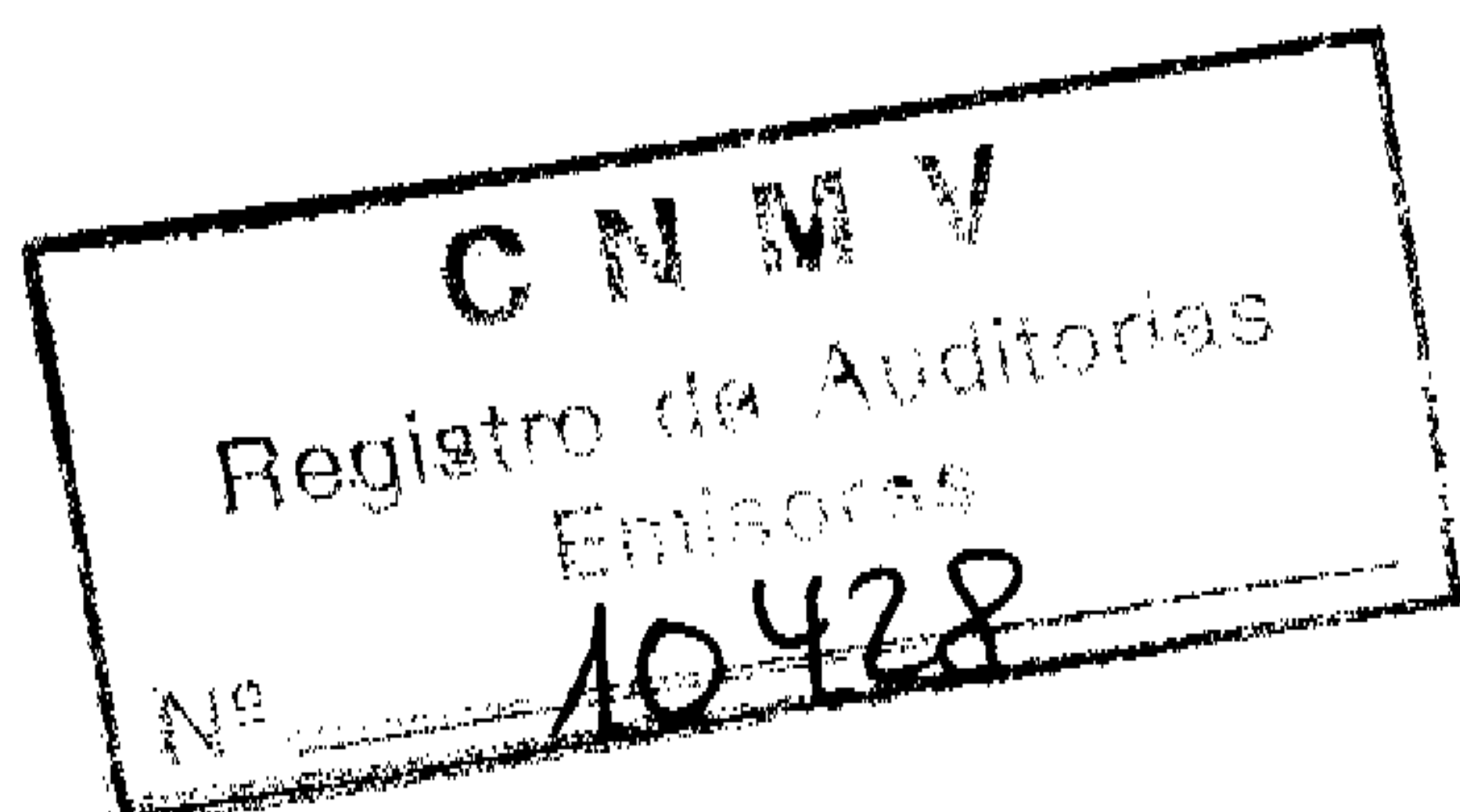
Estas cuentas anuales se presentan en hojas numeradas del número 1 al 51.





Oliver Camps

AUDITORES Y CONSULTORES

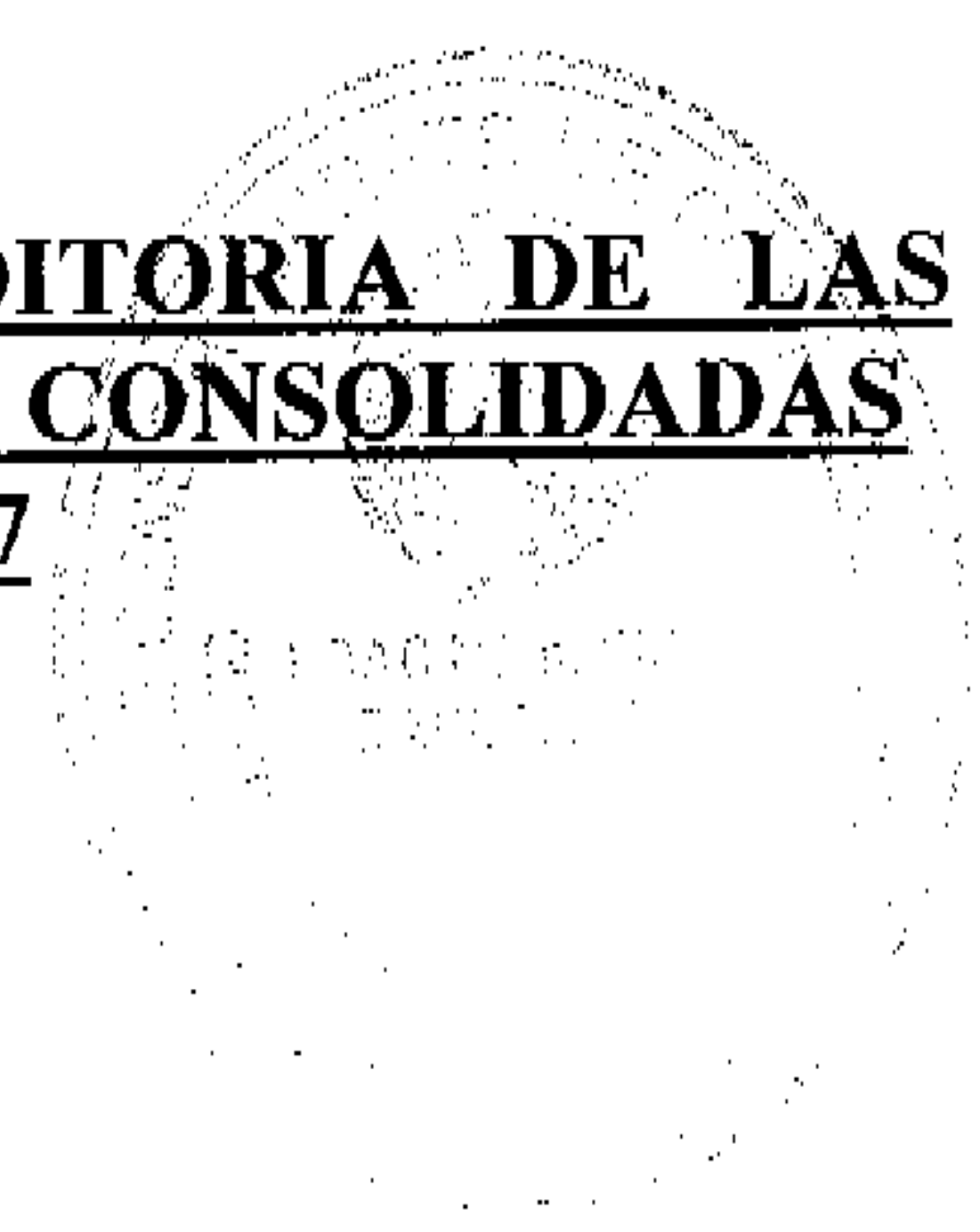


INBESÒS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2007
- II - CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2007
Elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.
- III - INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2007

00

**I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
DEL EJERCICIO 2007**

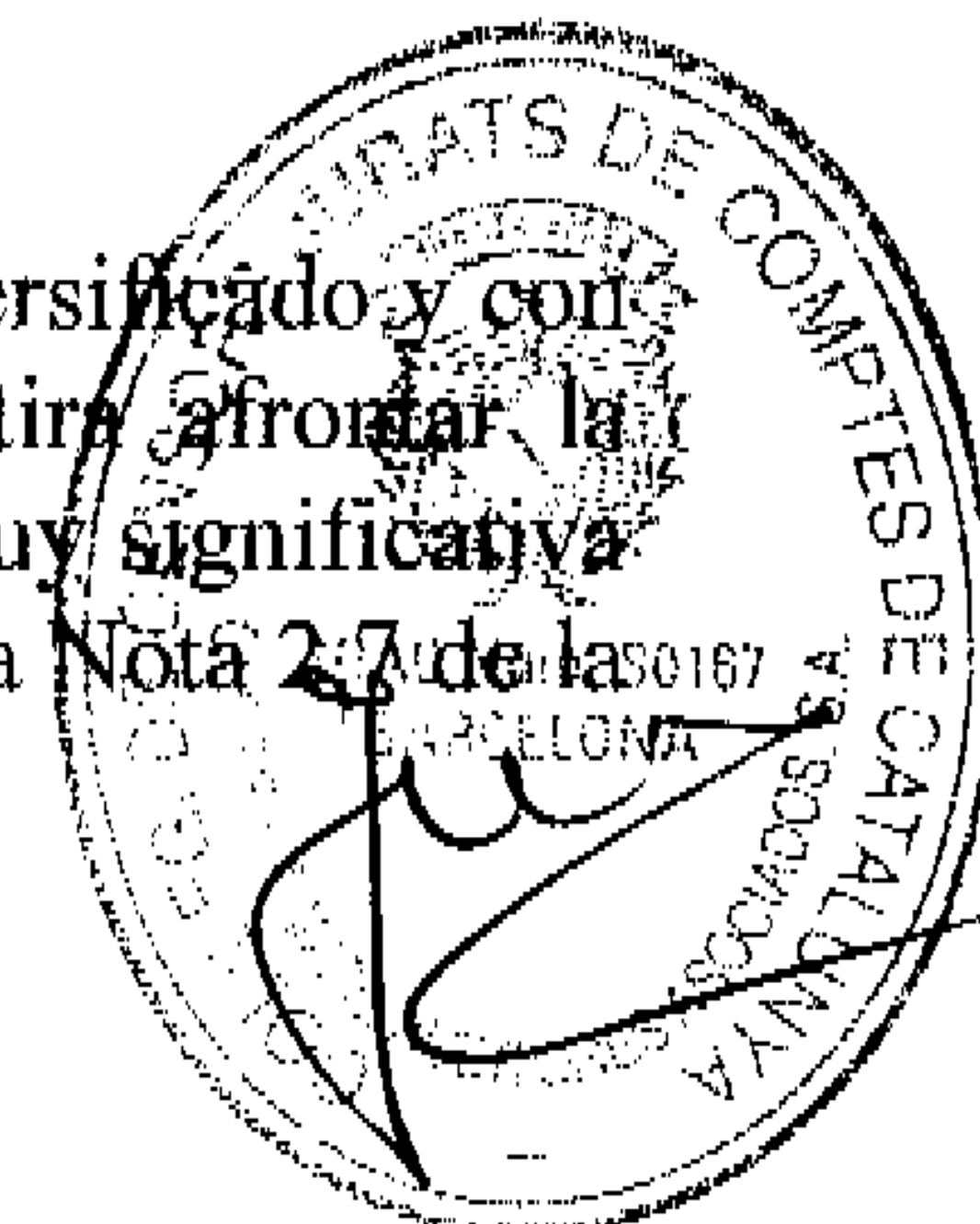


I - INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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 2007, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo 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. 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 la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas en dicho ejercicio dado que han sido reexpresadas tal y como se explica en la Nota 2.3 de la memoria. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 8 de mayo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión con salvedad.
3. Según se indica en la Nota 11.7 de la memoria, los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado con fecha 27 de diciembre de 2007 un proyecto de ampliación de capital de **INBESÒS, S.A.**, ampliación que será suscrita íntegramente por el **GRUPO HORCONA**, mediante la aportación de su filial **NYESA GESTIÓN S.L.** A la fecha de nuestro informe de auditoría está pendiente de efectuar la validación por parte de un experto independiente de las valoraciones de ambos grupos empresariales, así como la obtención de la ecuación de canje de las acciones. La fecha límite para la culminación del proceso de ampliación de capital se ha establecido en junio de 2008.

La integración del **GRUPO INBESÒS** con un grupo de mayor tamaño, diversificado y con solvencia financiera supondrá una reestructuración de la deuda y permitirá afrontar la situación que está atravesando el sector inmobiliario, que afecta de forma muy significativa a los resultados y al fondo de maniobra del Grupo, tal y como se explica en la Nota 2.7 de la memoria.

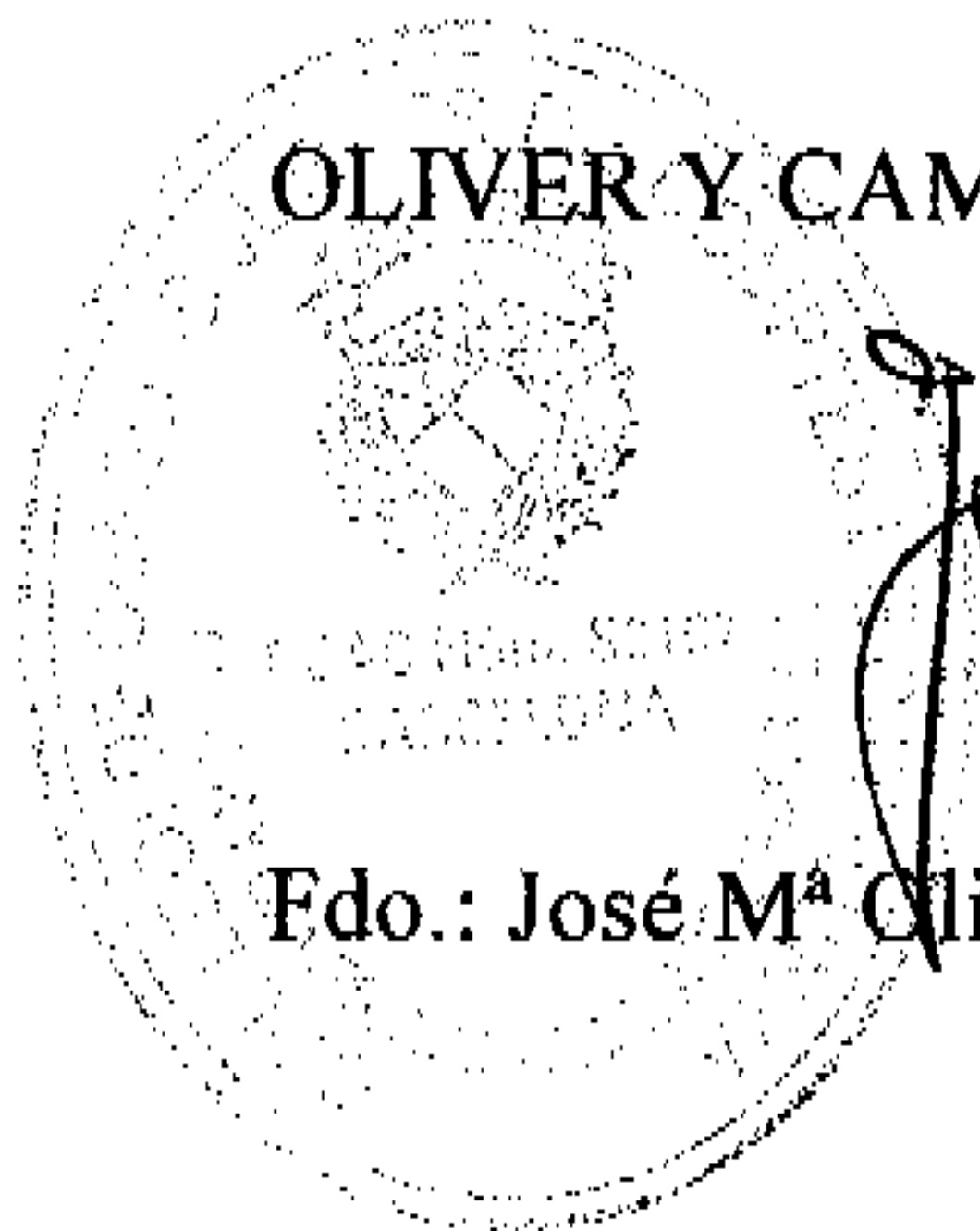


4. En nuestra opinión las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **INBESÒS, S.A.** y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados 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 el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 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 2007. 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, 18 de marzo de 2008

OLIVER Y CAMPS, AUDITORES ASOCIADOS, S.A.



Edo.: José M^a Oliver Fornells

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

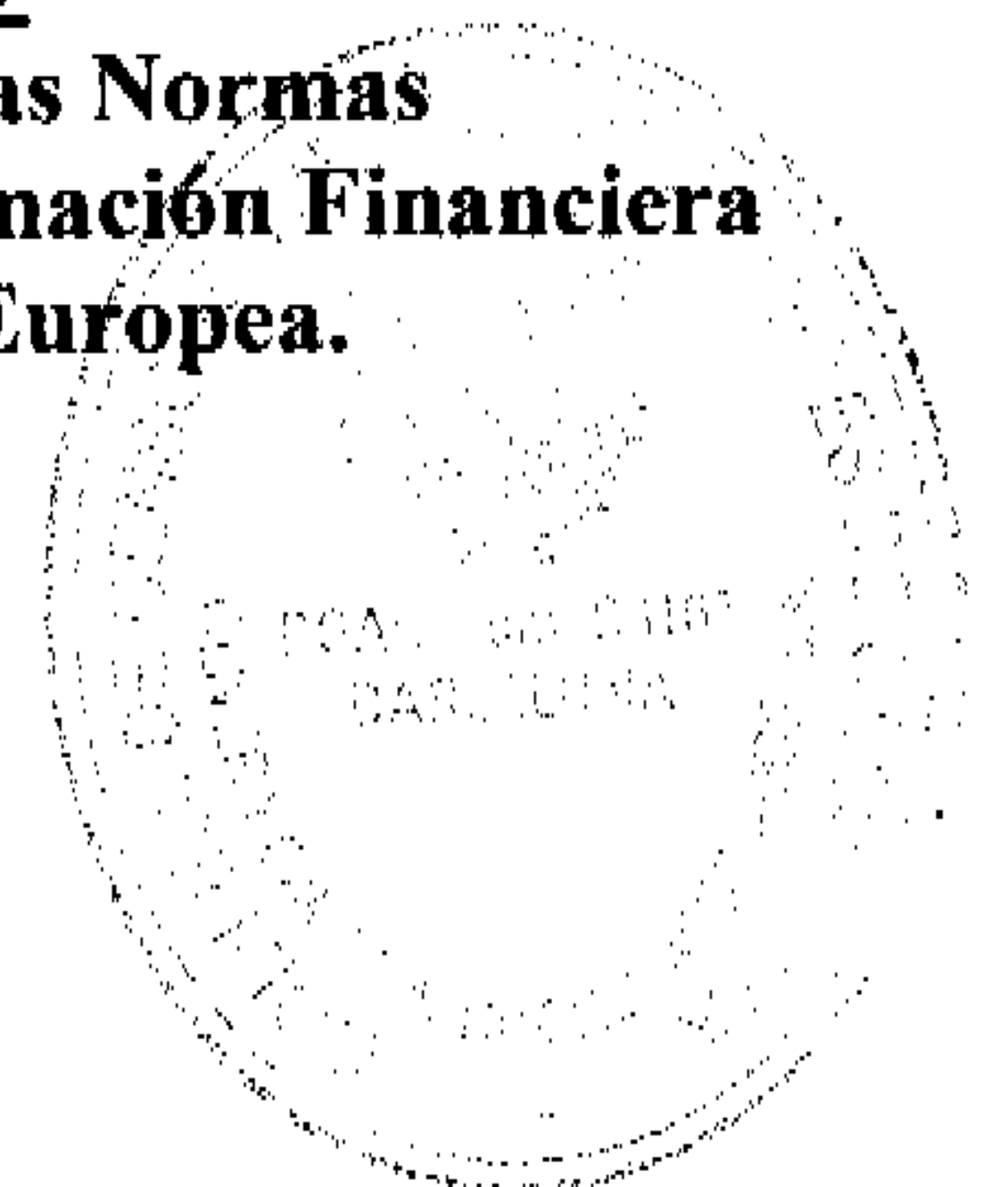
OLIVER Y CAMPS,
AUDITORES
ASOCIADOS, S.A.

Any 2008 Núm. 20/08/03452
IMPORT COL·LEGAL: 88,00 EUR

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

**II - CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
DEL EJERCICIO 2007**

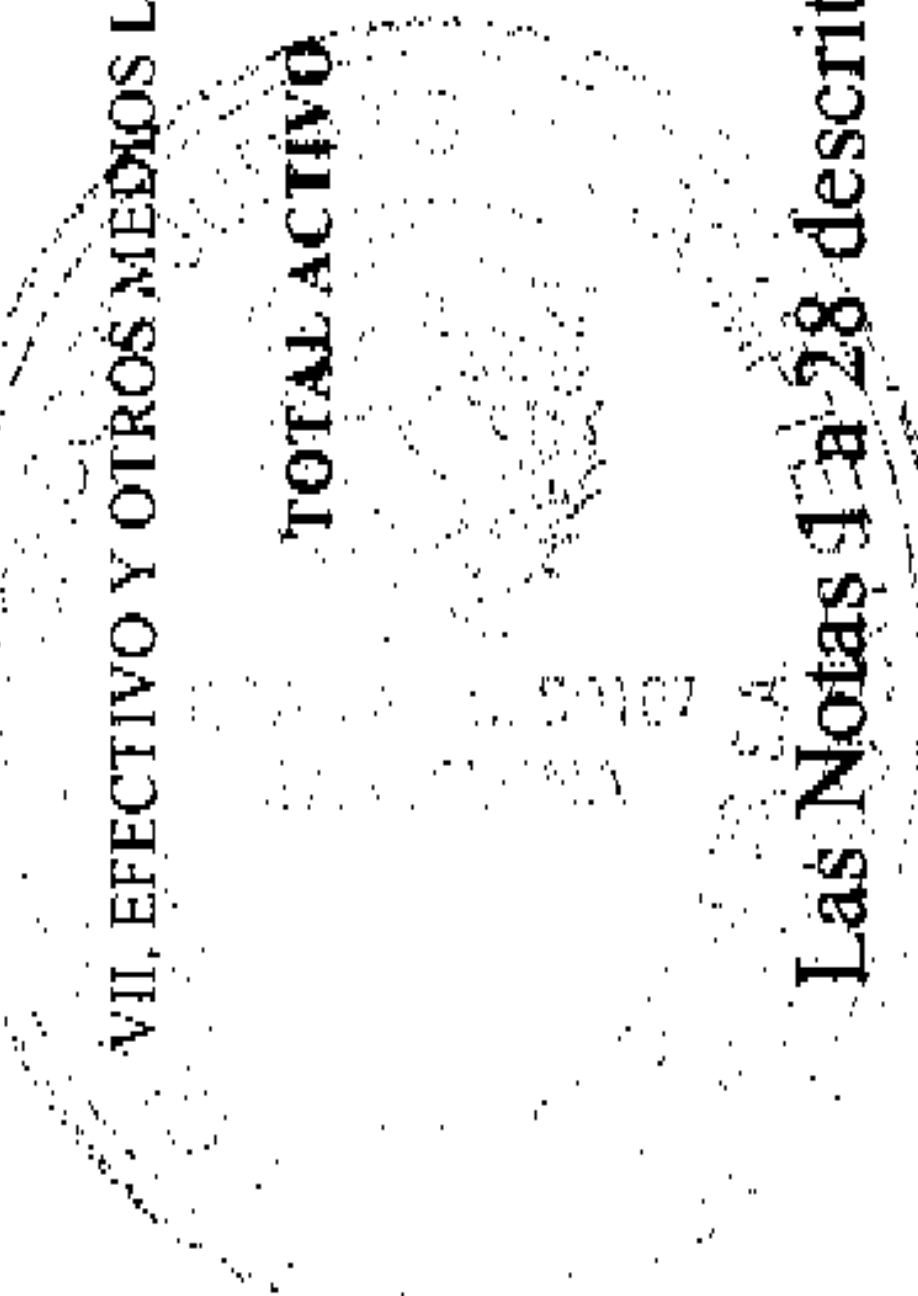
**Elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
adoptadas por la Unión Europea.**



INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006 reexpresado	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	NOTAS	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006 reexpresado
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		47.617.428,69	44.101.665,58	A) PATRIMONIO NETO		19.568.137,18	37.622.921,54
I. INMOVILIZADO MATERIAL	4	24.876.873,77	22.508.803,72	1. CAPITAL	11.1	7.032.000,00	7.032.000,00
II. INVERSIONES INMOBILIARIAS	5	12.740.742,15	11.635.417,14	II. OTRAS RESERVAS	11.2	7.839.464,01	6.114.713,14
IV. ACTIVOS INTANGIBLES	6	2.047.523,16	2.227.106,84	III. GANANCIAS ACUMULADAS	11.3	1.718.040,27	21.499.926,28
V. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	7.1	3.240.120,34	3.057.532,96	1. De ejercicios anteriores		18.525.625,79	17.928.026,83
				2. Del ejercicio		(-16.807.585,52)	3.571.899,45
VI. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	8	3.463.656,19	3.424.291,84	V. VALORES PROPIOS	11.5	(-187.603,69)	(-187.603,69)
VIII. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	16.4	1.248.513,08	1.248.513,08	X. INTERESES MINORITARIOS	11.6	3.066.236,59	3.063.885,81
				B) PASIVOS NO CORRIENTES		17.851.829,80	16.368.870,26
				II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	12	15.887.906,37	14.900.163,30
				IV. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	16.4	1.570.583,18	1.203.198,84
				V. PROVISIONES NO CORRIENTES	13	145.295,29	-
				VI. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	14	248.044,96	265.508,12
B) ACTIVOS CORRIENTES		123.243.293,52	122.952.058,59	C) PASIVOS CORRIENTES		133.440.755,23	113.061.932,37
II. EXISTENCIAS	9	107.516.600,94	96.087.289,35	II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	12	117.313.883,62	90.207.620,81
III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	10	5.654.753,93	14.197.056,44	III. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	15	16.091.160,51	22.400.250,36
IV. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES		3.624.628,68	5.422.948,56	V. PROVISIONES CORRIENTES		-	360.000,00
V. ACTIVOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS CORRIENTES	16.4	5.525.442,09	5.636.087,66	VII. OTROS PASIVOS CORRIENTES		35.711,10	94.061,20
VI. OTROS ACTIVOS CORRIENTES		585.213,64	261.129,88				
VII. EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	3.9	336.654,24	1.347.546,70				
TOTAL ACTIVO		170.860.722,21	167.053.724,17	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		170.860.722,21	167.053.724,17

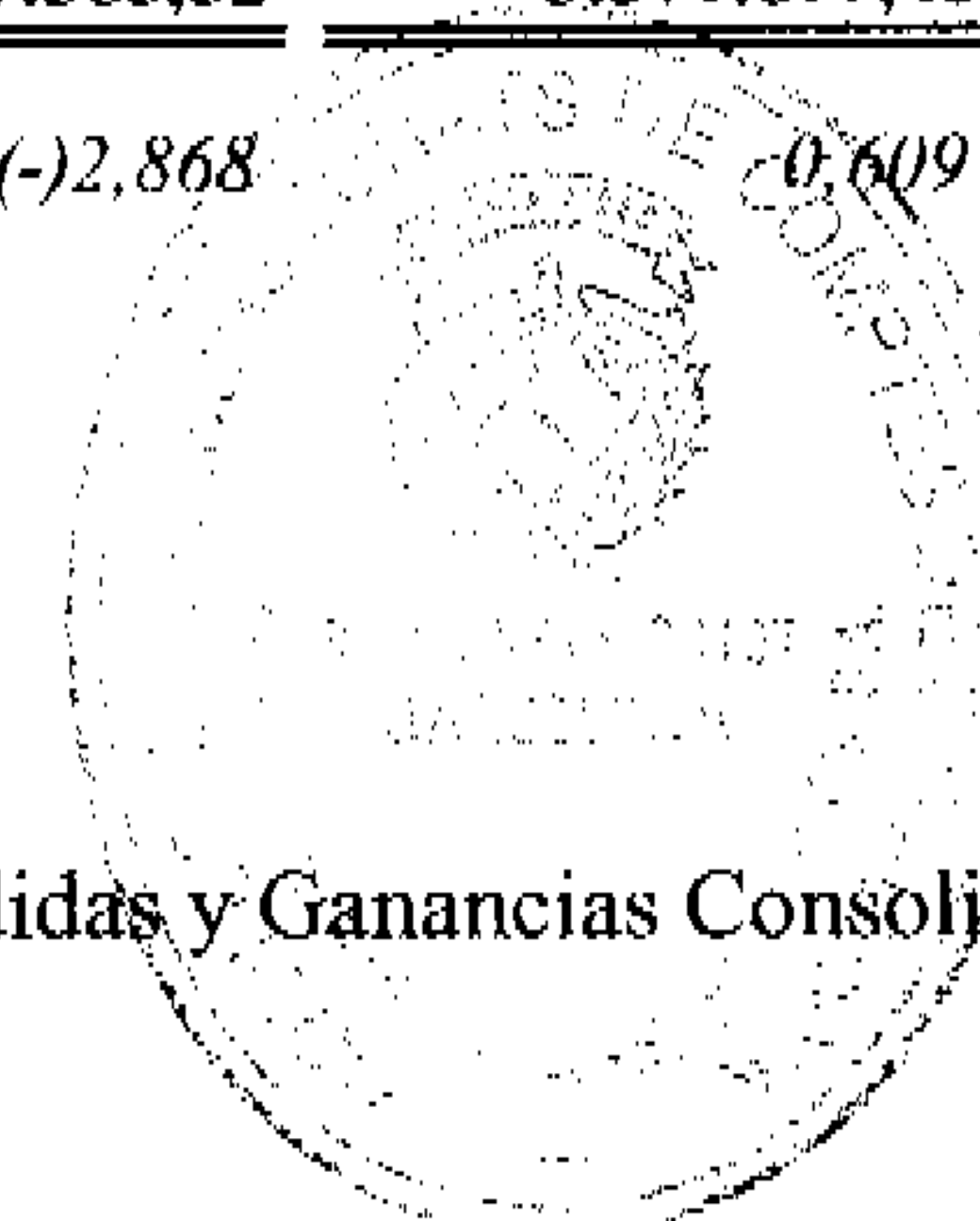


Las Notas 1 a 28 descriptas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2007.

INBESÒS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DE LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTAS	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006 reexpresado
Importe neto de la cifra de negocios		11.388.898,14	37.167.476,48
Otros ingresos		360.028,34	1.253.888,99
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	17	11.748.926,48	38.421.365,47
Aprovisionamientos	18.1	(-)16.655.585,72	(-)14.844.019,05
Variación de existencias de productos terminados o en curso	18.1	14.333.117,24	(-)4.353.890,15
Gastos de personal	18.2	(-)6.354.205,09	(-)6.150.849,44
Dotación a la amortización		(-)1.190.026,53	(-)827.042,98
Otros gastos	18.3	(-)15.149.239,77	(-)6.672.843,48
GASTOS DE EXPLOTACIÓN		(-)25.015.939,87	(-)32.848.645,10
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(-)13.267.013,39	5.572.720,37
Ingresos financieros		384.500,73	414.144,58
Gastos financieros		(-)3.783.871,55	(-)1.654.626,03
RESULTADO FINANCIERO	19	(-)3.399.370,82	(-)1.240.481,45
Resultado por variaciones de valor de activos no financieros a valor razonable		1.366.908,66	2.464.141,27
Resultado por deterioro de activos		(-)6.099,51	(-)239,66
Participación en el resultado de sociedades contabilizadas por el método de la participación		(-)73.825,89	15.005,11
Resultado en la enajenación de activos no corrientes		(-)197.150,16	51.855,61
Otras ganancias o pérdidas		(-)616.777,68	(-)841.954,77
OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	20	473.055,42	1.688.807,56
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		(-)16.193.328,79	6.021.046,48
Gastos por impuesto sobre ganancias	16.3	(-)577.328,47	(-)2.058.664,40
RESULTADO DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		(-)16.770.657,26	3.962.382,08
Resultados después de impuestos de las actividades interrumpidas		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(-)16.770.657,26	3.962.382,08
Intereses minoritarios	21	(-)36.928,26	(-)390.482,63
RESULTADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(-)16.807.585,52	3.571.899,45
<i>Beneficio básico por acción</i>		(-)2,868	0,609

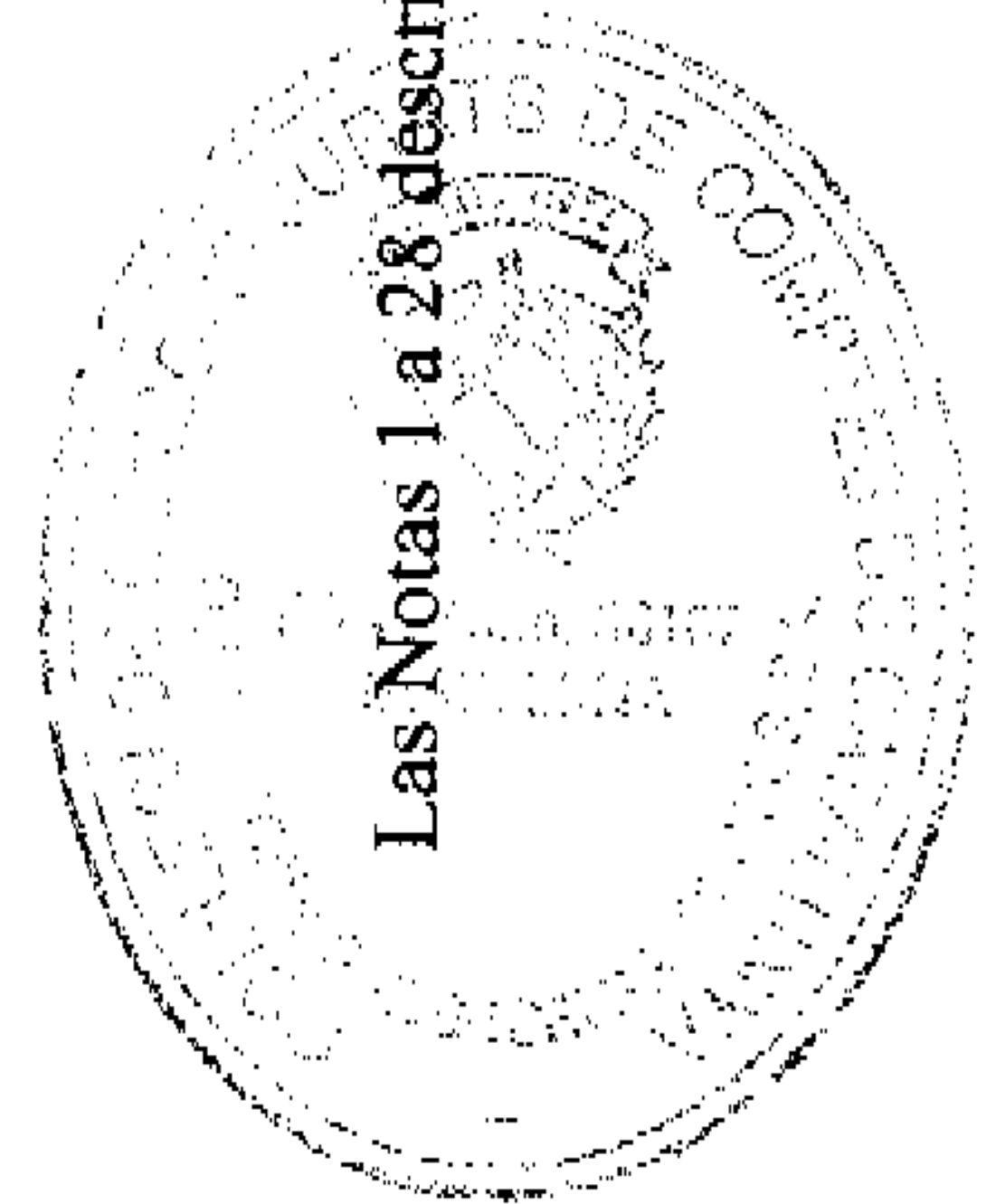
Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2007.



INBESÓS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006

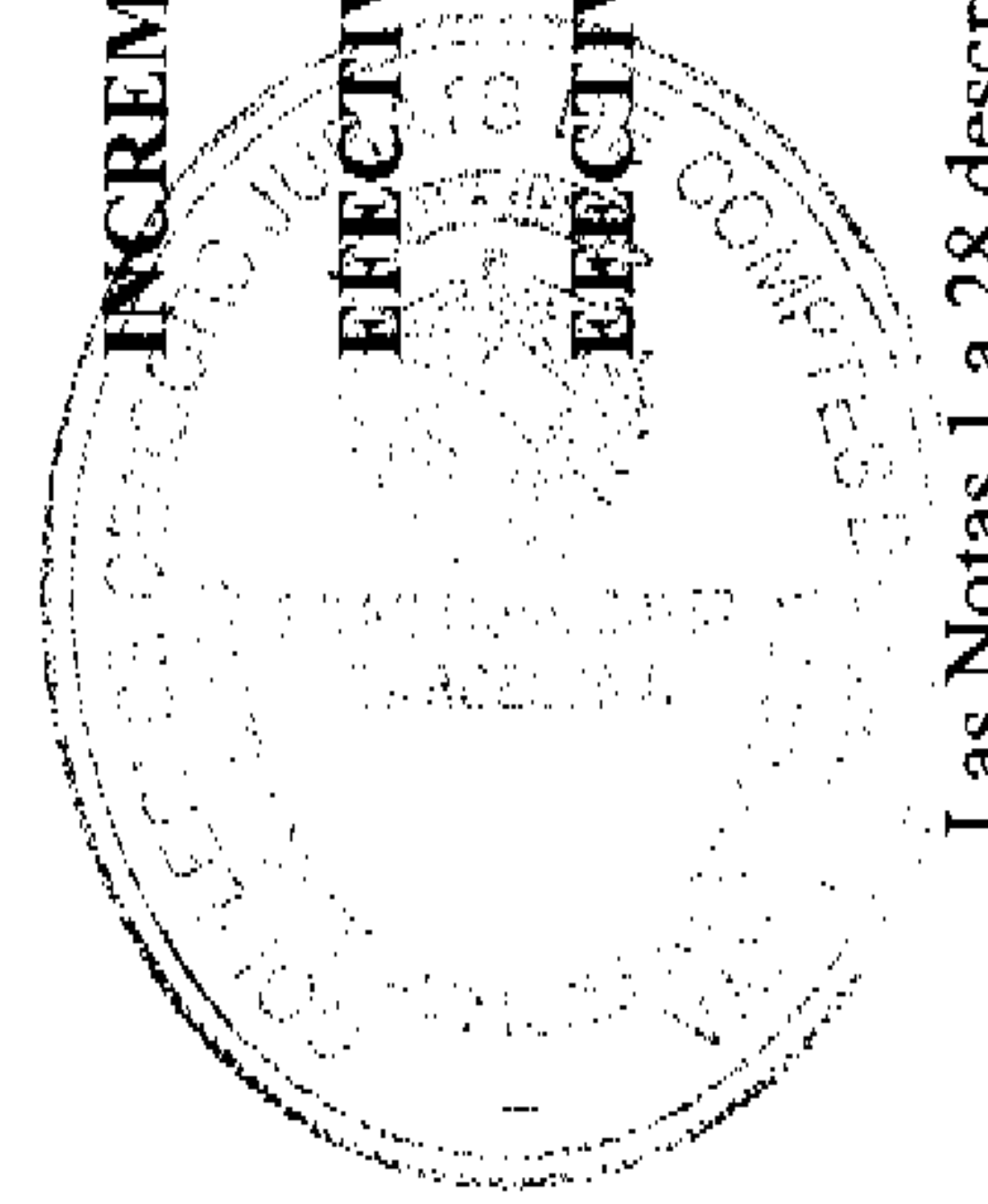
Notas	Capital social	Prima de emisión	Reservas acciones propias	Reservas redención de capital	Reserva por amortizado	Reservas por ajustes valoración	Ganancias acumuladas ejer. anteriores	Ganancias acumuladas del ejercicio	Acciones propias	PATRIMONIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		Intereses minoritarios	TOTAL PATRIMONIO NETO
										Reservas	Acciones		
Saldo a 31 de diciembre de 2005 reexpresado	7.032.000,00	4.412.609,23	87.603,69	12.205,98	519.729,69	1.082.564,55	15.000.575,99	3.504.303,89	(-187.603,69)	31.563.989,33	3.616.587,56	35.180.576,89	
Distribución del beneficio 2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- A Reservas	-	-	-	-	-	-	3.504.303,89	(-33.504.303,89)	-	-	-	-	
- Dividendos	-	-	-	-	-	-	(-3699.682,68)	-	-	(-3699.682,68)	-	(-1699.682,68)	
Ingresos y gastos reconocidos en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Entradas en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	(-137.567,89)	-	-	(-137.567,89)	-	(-137.567,89)	
- Ajuste resultado en inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	-	-	-	-	554,36	-	-	554,36	-	554,36	
- Otros ajustes	-	-	-	-	-	-	159.843,16	-	-	159.843,16	-	159.843,16	
Variaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Por cambios en el porcentaje de participación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(-1943.184,38)	(-1943.184,38)	
Resultado del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	-	3.571.899,45	-	3.571.899,45	390.482,63	3.962.382,08	
Saldo a 31 de diciembre de 2006 reexpresado	7.032.000,00	4.412.609,23	87.603,69	12.205,98	519.729,69	1.082.564,55	17.918.026,83	3.571.899,45	(-187.603,69)	34.559.035,73	3.063.885,81	37.622.921,54	
Distribución del beneficio 2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- A Reservas	-	-	-	-	-	-	1.847.148,58	(-13.571.899,45)	-	-	-	-	
- Dividendos	-	-	-	-	-	-	(-3699.682,68)	-	-	(-3699.682,68)	-	(-699.682,68)	
Ingresos y gastos reconocidos en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Ajuste resultado en inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	-	-	-	-	-	-	(-32.105,05)	-	-	(-32.105,05)	-	(-32.105,05)	
- Ajuste resultado en sociedades dependientes	-	-	-	-	-	-	(-347.466,10)	-	-	(-347.466,10)	-	(-347.466,10)	
- Otros ajustes	-	-	-	-	-	-	(-170.295,79)	-	-	(-170.295,79)	-	(-170.295,79)	
Variaciones de socios externos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Distribución de reservas durante el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(-116.807.585,52)	-	(-116.807.585,52)	(-34.577,48)	(-134.577,48)	
Resultado del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.928,26	(-16.770.657,26)	
Saldo a 31 de diciembre de 2007	7.032.000,00	4.412.609,23	87.603,69	12.205,98	519.729,69	2.807.315,42	18.525.625,79	(-116.807.585,52)	(-187.603,69)	16.501.900,59	3.066.236,59	19.568.137,18	



Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio 2007.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006

	<u>EJERCICIO 2007</u>	<u>EJERCICIO 2006</u>
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Cobros de clientes	43.038.083,18	56.746.738,40
Pagos a proveedores y al personal	(-)45.560.881,10	(-)33.694.292,27
Efectivo generado por las operaciones	(-)2.522.797,92	23.052.446,13
Pagos por gastos financieros	(-)5.961.653,01	(-)4.106.282,09
Pagos por impuestos	(-)8.609.824,02	(-)266.354,05
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO OBTENIDOS DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(-)17.094.274,95	18.679.809,99
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por adquisición de terrenos	(-)12.402.091,39	(-)15.742.229,23
Pagos por inversiones	(-)622.984,51	(-)4.586.142,77
Cobros por desinversiones	-	508.253,90
Cobros por dividendos	20.304,70	603,98
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO USADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(-)13.004.771,20	(-)19.819.514,12
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros de préstamos recibidos	27.668.584,02	4.998.709,01
Cobros de inversiones financieras temporales	2.095.698,90	-
Pagos por inversiones financieras temporales	-	(-)3.939.178,66
Dividendos pagados a los accionistas	(-)676.129,23	(-)635.954,79
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO USADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	29.088.153,69	423.575,56
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y DEMAS EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(-)1.010.892,46	(-)716.128,57
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DE EJERCICIO	1.347.546,70	2.063.675,3
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO	336.654,24	1.347.546,70



Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio 2007.

INBESOS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2007

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 Consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

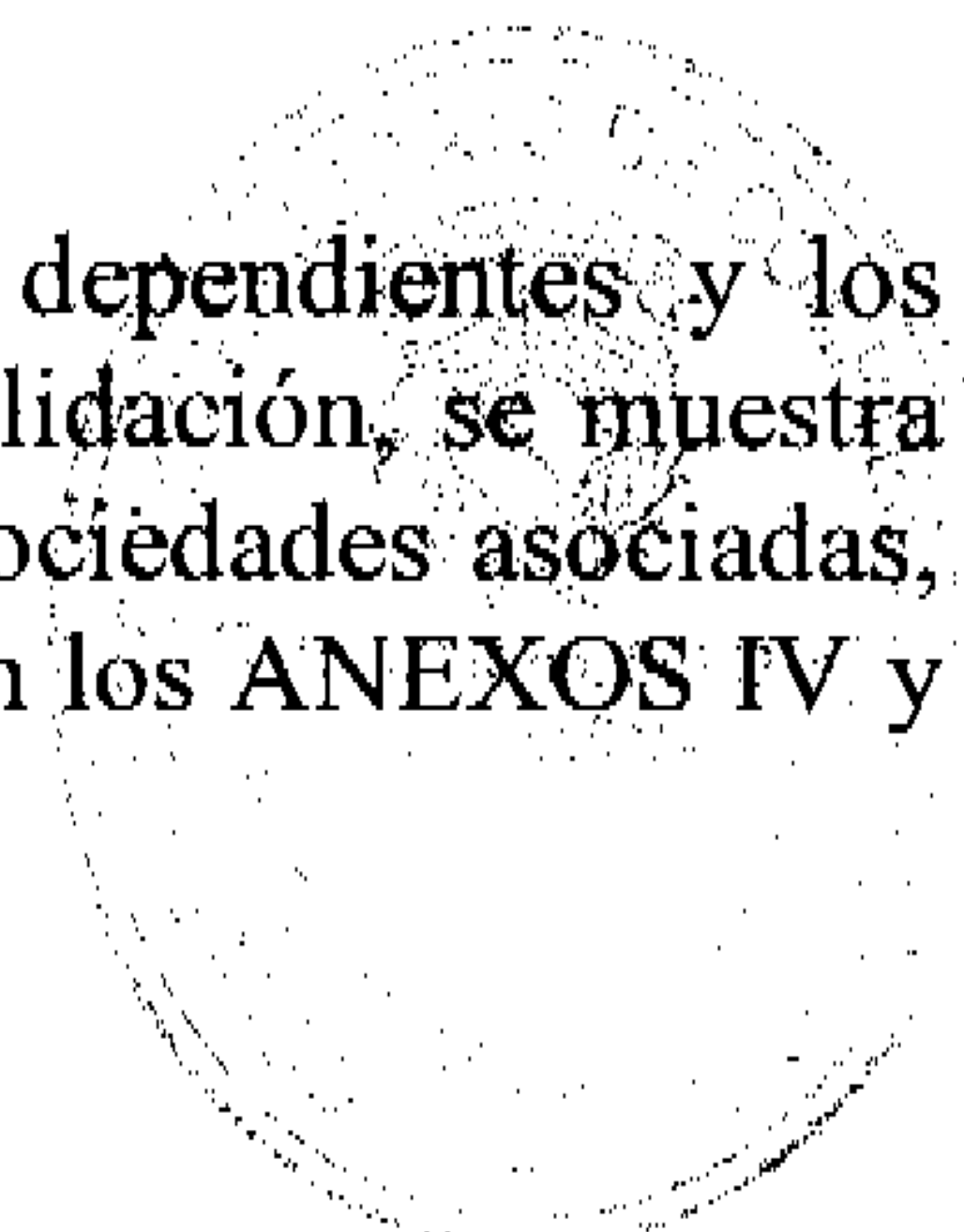
NOTA 1 - INFORMACIÓN DEL GRUPO

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, II y III de esta memoria, y la relativa a sociedades asociadas, incluidas o no en el perímetro de consolidación, se recogen en los ANEXOS IV y V.



NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 - Imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 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.

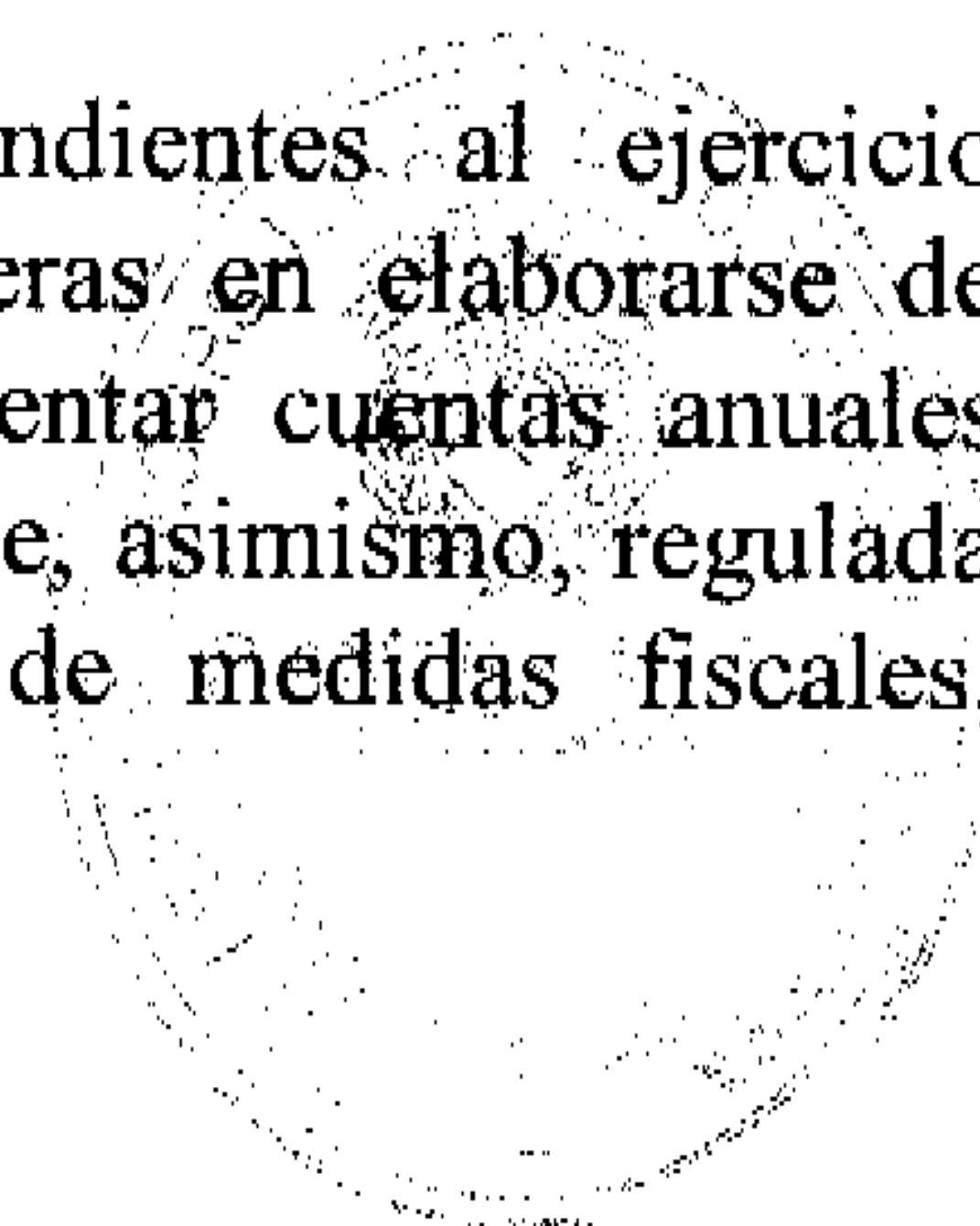
Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de INBESÒS S.A., y de sus sociedades dependientes que forman el perímetro de consolidación, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo al 31 de diciembre de 2007 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 (Nota 2.7). Asimismo, salvo para la elaboración del estado de flujos de efectivo, se han elaborado los estados financieros utilizando la hipótesis contable del devengo.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2007 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

2.2 - Aplicación de las NIIF

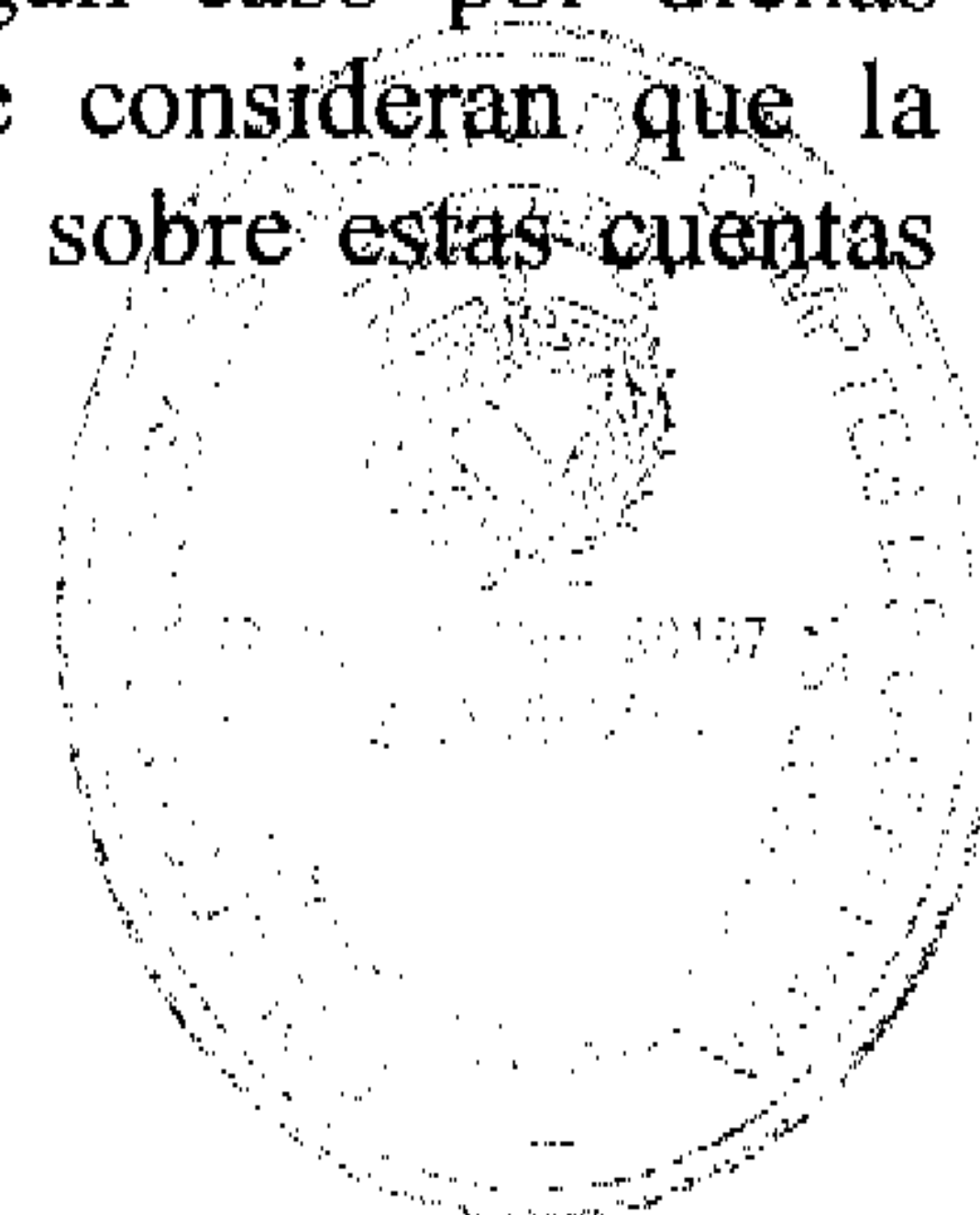
Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 fueron las primeras en elaborarse de acuerdo con las NIIF. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF adoptadas por la Unión Europea fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003 de medidas fiscales, administrativas y de orden social.



En la elaboración de estas cuentas consolidadas adjuntas, y en el ámbito de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, cabe destacar los siguientes aspectos:

- Las NIIF se aplican en la elaboración de la información financiera consolidada del Grupo. Los estados financieros de las sociedades individuales que forman parte del Grupo, se siguen elaborando y representando de acuerdo con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad.
- De acuerdo con las NIIF, en estas cuentas anuales consolidadas se incluyen los siguientes estados consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2007:
 - Balance de situación
 - Cuenta de pérdidas y ganancias
 - Estado de cambios en el patrimonio neto
 - Estado de flujos de efectivo
- De acuerdo con la regulación anteriormente mencionada, se presenta, a efectos comparativos, el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, correspondientes al ejercicio 2006, elaborados con criterios NIIF.
- De acuerdo con la NIIF 1, el Grupo ha optado por la presentación del balance de situación consolidado diferenciando entre categorías de activos corrientes y no corrientes. Asimismo, en la cuenta de resultados consolidados se presentan los ingresos y gastos de acuerdo a su naturaleza. El estado de flujos de efectivo consolidado se prepara siguiendo el método indirecto.
- De acuerdo con la NIC 8, los criterios contables y normas de valoración aplicadas por el Grupo, se han aplicado de forma uniforme en todas las transacciones, eventos y conceptos, en los ejercicios 2007 y 2006.

En relación a la aplicación anticipada opcional de otras Normas Internacionales de Información Financiera ya emitidas pero aún no efectivas (NIC 1 y 23, NIIF 8 y CINIIF 11, 12, 13 y 14), el Grupo no ha optado en ningún caso por dichas opciones. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la adopción de estas normas no tendría impactos significativos sobre estas cuentas anuales.



2.3 - Comparación de la información

Durante el presente ejercicio el Grupo ha decidido cambiar la clasificación del complejo hotelero propiedad de la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., registrándolo como inversiones inmobiliarias, debido a que está destinado a la explotación mediante arrendamiento a terceros. De acuerdo con esta clasificación se ha procedido a valorar el inmueble a valor razonable, en función de la valoración realizada por expertos independientes (Ver Nota 3.2).

Para reflejar dicho cambio, se ha procedido a reexpresar el balance de situación consolidado del ejercicio 2006, con el objetivo de facilitar su comparabilidad.

El impacto de este cambio ha supuesto un incremento de las inversiones inmobiliarias de 7.133 miles de euros, procedentes del valor de coste registrado en el inmovilizado material de 5.586 miles de euros, y una plusvalía generada en ejercicios anteriores de 1.547 miles de euros. El efecto neto de su impacto fiscal se ha registrado en el epígrafe de "Otras reservas", aumentando el patrimonio del Grupo.

Adicionalmente se han realizado las siguientes reclasificaciones en el balance de situación consolidado y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del 2006, sólo a efectos comparativos, que no afectan ni al resultado consolidado, ni al patrimonio neto del Grupo del ejercicio 2006:

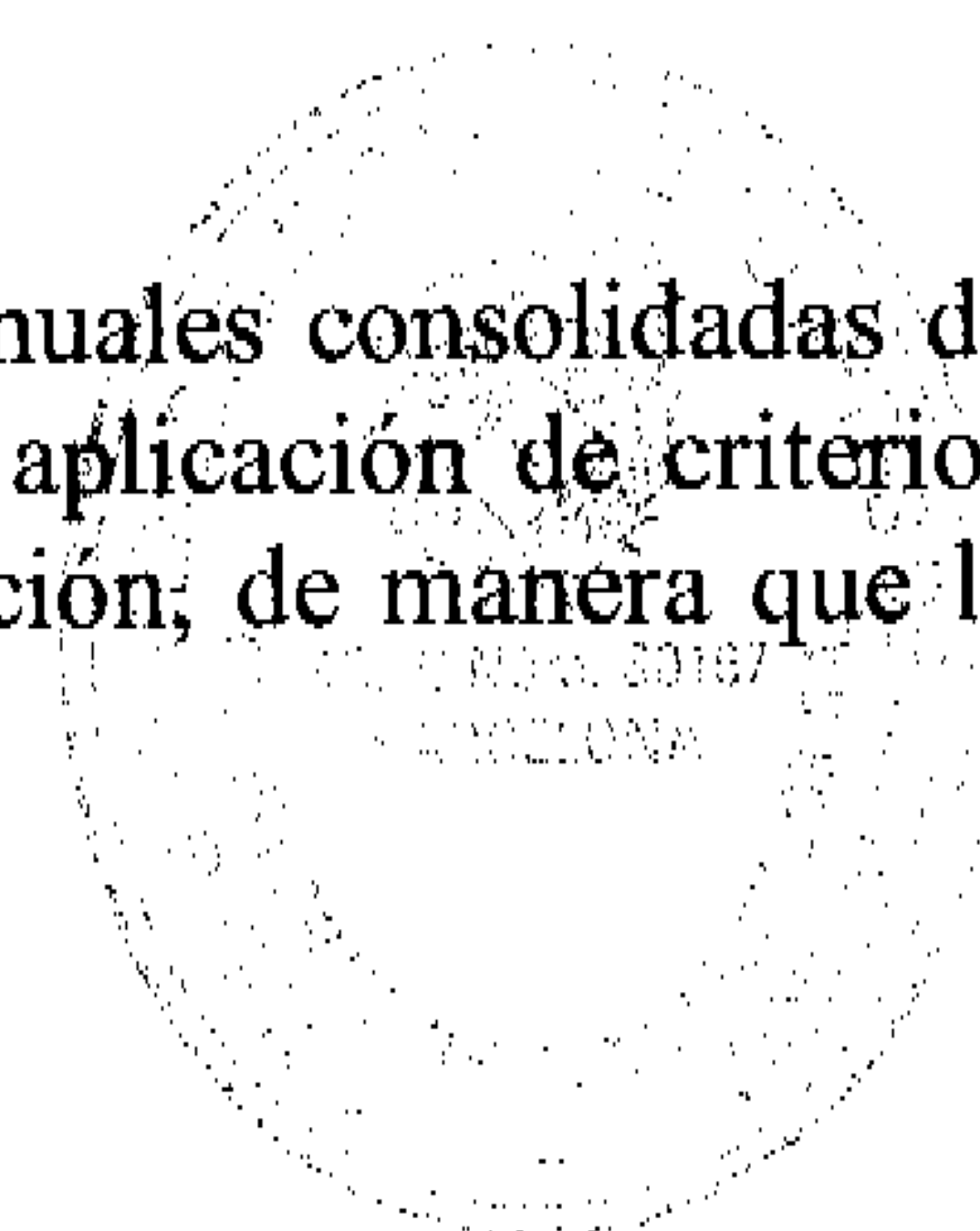
- Como consecuencia de las indicaciones efectuadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de acuerdo con la NIC 28, se ha modificado el balance de situación consolidado del ejercicio 2006 incrementándose el epígrafe de "Inversiones contabilizadas por el método de la participación" en 917.531,48 euros, minorándose el epígrafe "Fondo de comercio" por el mismo importe.
- Se ha modificado la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006 incrementándose el epígrafe "Otros gastos" en 377.875,04 euros, minorándose el epígrafe de "Gastos de personal" por el mismo importe.
- Se ha procedido a reclasificar el activo por impuesto diferido correspondiente a ajustes del consolidado que afectan a inversiones inmobiliarias, registrado en el epígrafe del balance de situación consolidado "Activos por impuestos sobre las ganancias corrientes" por importe de 1.248.513,08 euros en el ejercicio 2006, al epígrafe del activo no corriente "Activos por impuestos diferidos".

A continuación se detallan los impactos de dichas reclasificaciones en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2006:

ACTIVO (Miles de euros)	31.12.2006	Reclasificaciones	31.12.2006 reexpresados
Inmovilizado material	28.095	(-) 5.587	22.508
Inversiones inmobiliarias	4.502	7.133	11.635
Fondo de comercio	918	(-) 918	-
Activos intangibles	2.227	-	2.227
Activos financieros	3.057	-	3.057
Inversiones método particip.	2.507	918	3.425
Activos impuestos diferidos	-	1.249	1.249
Activos no corrientes	41.306	2.795	44.101
Existencias	96.087	-	96.087
Deudores comerciales	14.197	-	14.197
Otros activos financieros	5.423	-	5.423
Activos por impuestos	6.885	(-) 1.249	5.636
Otros activos corrientes	261	-	261
Efectivo y otros medios eq.	1.348	-	1.348
Activos corrientes	124.201	(-) 1.249	122.952
TOTAL ACTIVO	165.507	1.546	167.053

PASIVO (Miles de euros)	31.12.2006	Reclasificaciones	31.12.2006 reexpresados
Capital	7.032	-	7.032
Otras reservas	5.032	1.082	6.114
Ganancias acumuladas	21.500	-	21.500
Valores Propios	(-) 88	-	(-) 88
Intereses Minoritarios	3.064	-	3.064
Patrimonio neto	36.540	1.082	37.622
Deudas financieras	14.900	-	14.900
Pasivos impuestos diferidos	739	464	1.203
Otros pasivos no corrientes	266	-	266
Pasivos no corrientes	15.905	464	16.369
Deudas financieras	90.208	-	90.208
Acreedores comerciales	22.400	-	22.400
Provisiones	360	-	360
Otros pasivos corrientes	94	-	94
Pasivos corrientes	113.062	-	113.062
TOTAL PASIVO	165.507	1.546	167.053

A excepción de las citadas reclasificaciones, las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2007 y 2006 se han formulado mediante la aplicación de criterios uniformes contables, de valoración, agrupación y clasificación, de manera que la información que se presenta es homogénea y comparable.



2.4 - Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2007 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figura registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

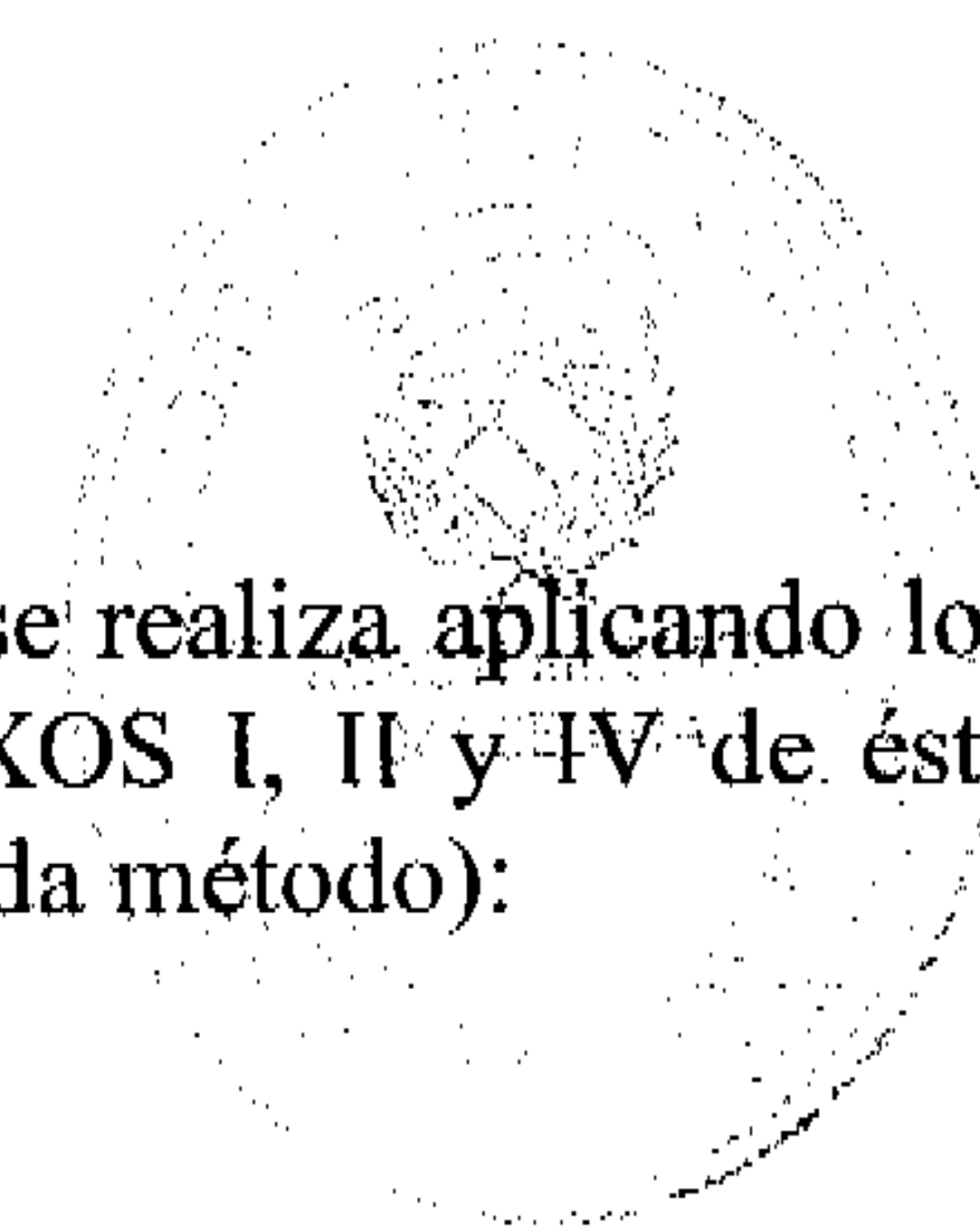
- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos (Notas 3.1, 3.3, 3.4 y 3.5).
- La vida útil de los activos intangibles y los activos materiales para uso propio (Notas 3.4 y 3.1).
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al cierre de cada ejercicio. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con el método de descuento de flujos de caja (Nota 3.2).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a la NIC 8 de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

2.5 - 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 y IV de esta Memoria se indican las sociedades integradas por cada método):



- Método de integración global

Este método se aplica 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 (ANEXO I).

Se integra en los estados financieros consolidados la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intragrupo.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen en la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

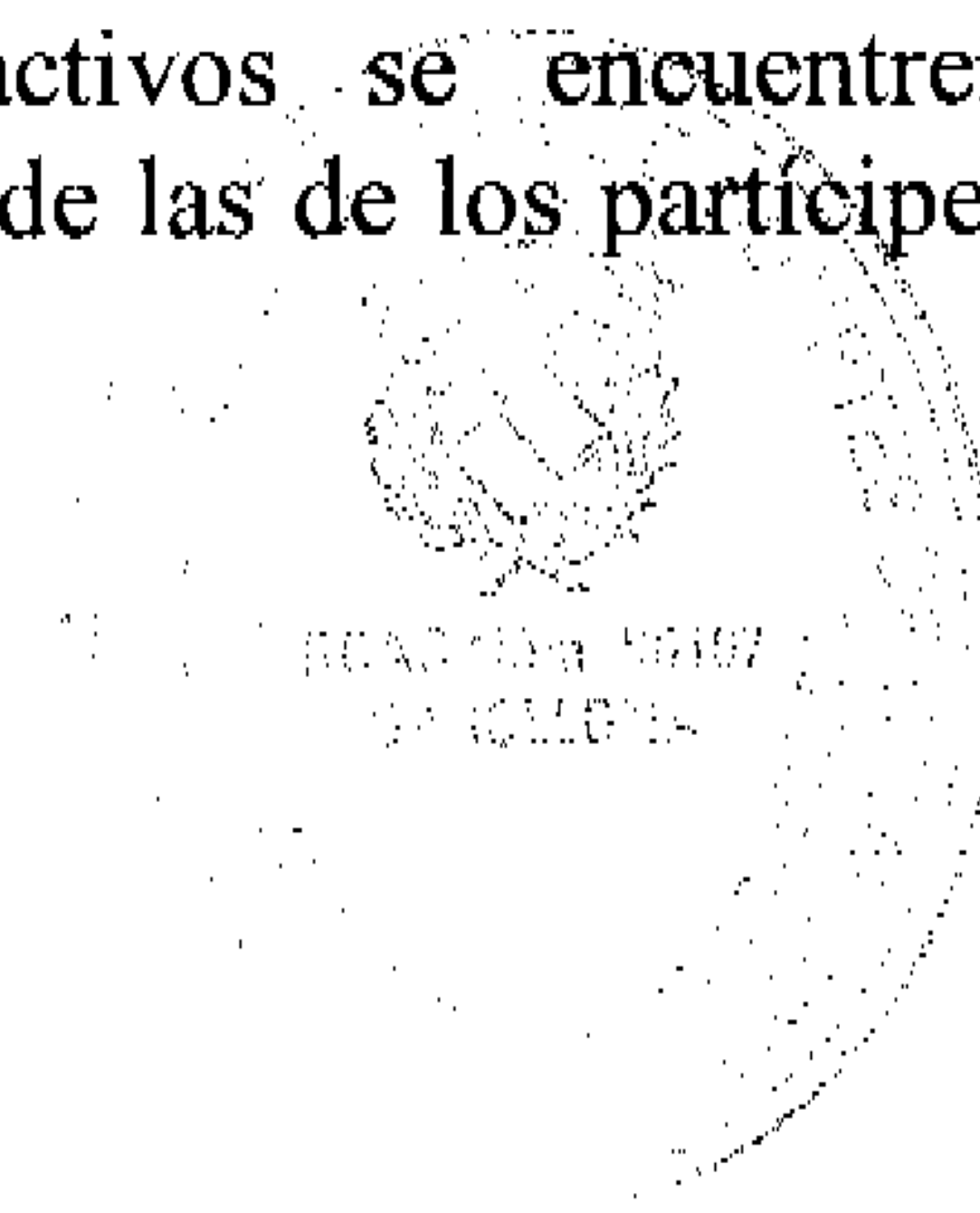
La participación de terceros en el patrimonio neto y en los resultados de las sociedades del Grupo se presenta bajo los epígrafes “Intereses Minoritarios” dentro del Patrimonio Neto del balance de situación consolidado y “Resultados atribuidos a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se imputa a la Sociedad Dominante.

Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación.

- Método de integración proporcional

Se aplica 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 (ANEXO II).



Mediante la aplicación de este método de consolidación, la agregación de saldos y las posteriores eliminaciones tienen lugar únicamente en la proporción que la participación del Grupo representa en relación con el capital de estas entidades. Los activos y pasivos asignados a los operaciones conjuntas y los activos y pasivos que se controlan conjuntamente con otros partícipes se presentan en el balance de situación consolidado clasificados de acuerdo con su naturaleza específica. De la misma forma, los ingresos y gastos con origen en negocios conjuntos se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada conforme a su propia naturaleza.

- Método de la participación

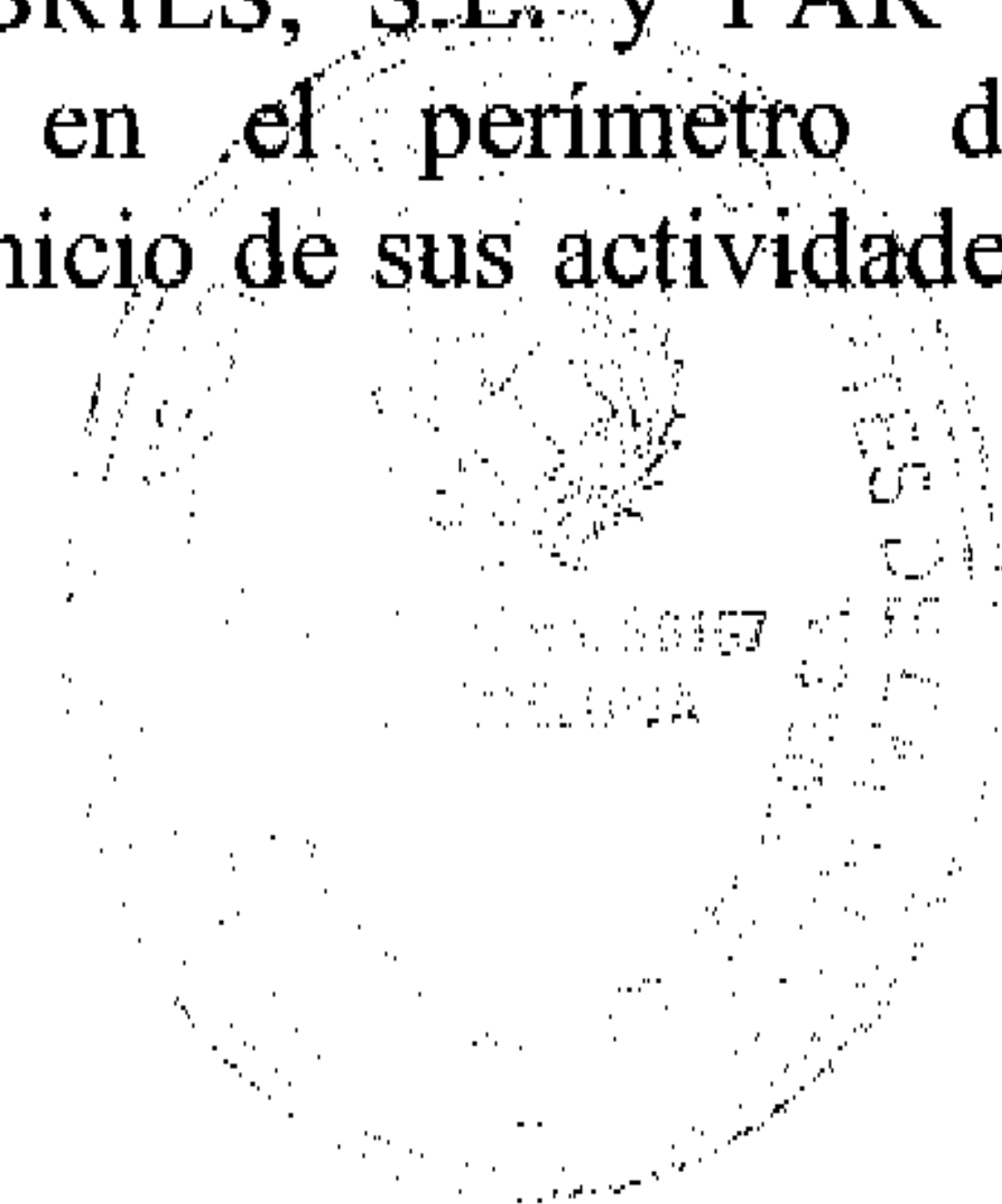
Se aplica para las sociedades asociadas, entendiendo como tales aquellas en las que la participación directa o indirecta de Inbesos, S.A., se encuentra entre un 20% y 50% (ANEXO IV).

El método de la participación consiste en registrar la participación en el balance de situación consolidado por la fracción de su patrimonio neto que representa la participación del Grupo en su capital una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con el Grupo, más las plusvalías tácitas que correspondan al fondo de comercio pagado en la adquisición de la sociedad.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación, y 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".

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

Las sociedades asociadas GESTIÓ GOLF CAMBRILS, S.L. y PAR 3 BEGUES, 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:

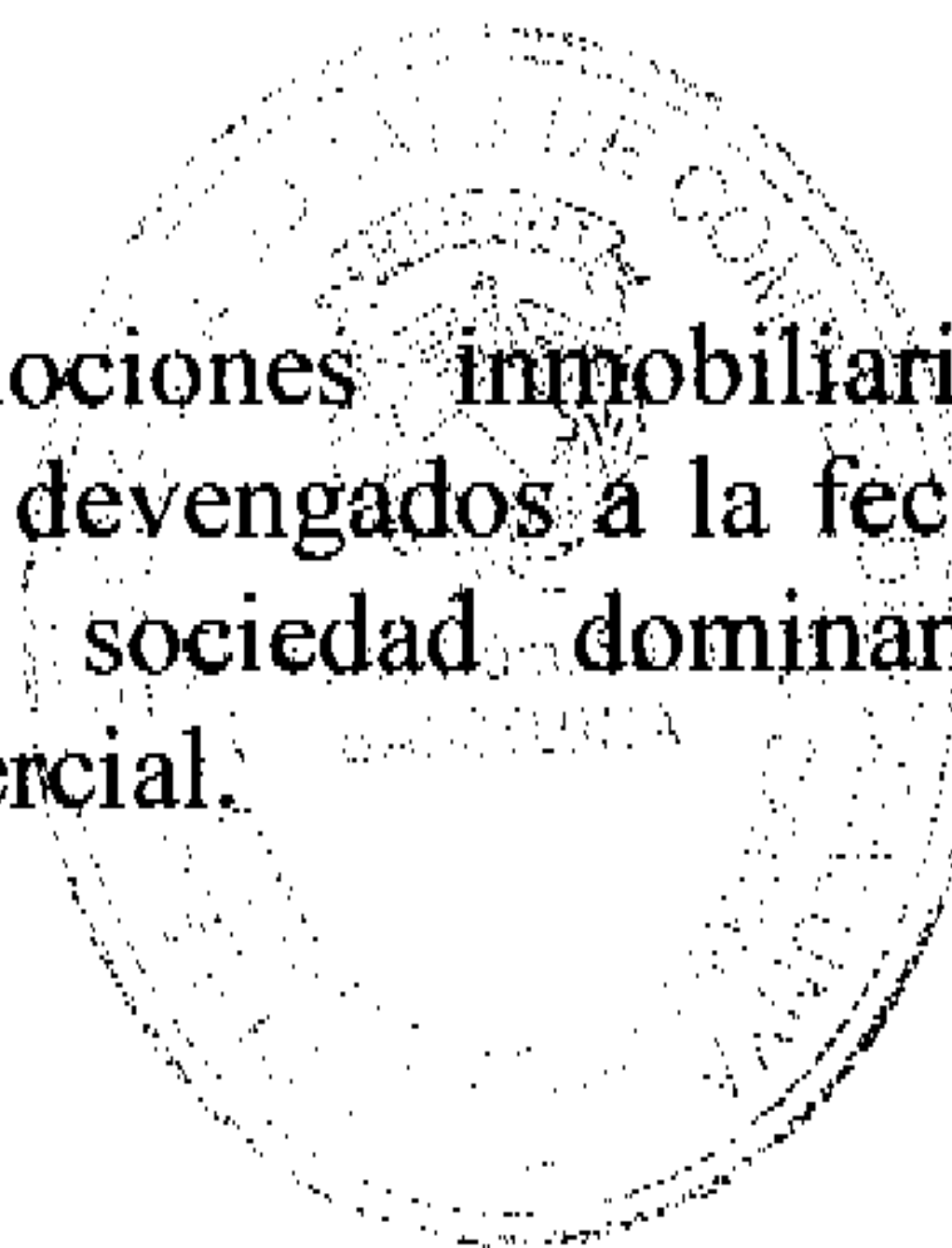
Las diferencias de primera consolidación surgidas en la eliminación entre inversión y fondos propios, en la fecha de primera consolidación o a la fecha de inversiones adicionales cuando comportan aumentos en el porcentaje de dominio, se han asignado, hasta donde ello era factible, a elementos patrimoniales 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 dominante INBESÒS, 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., INBESÒS, 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.

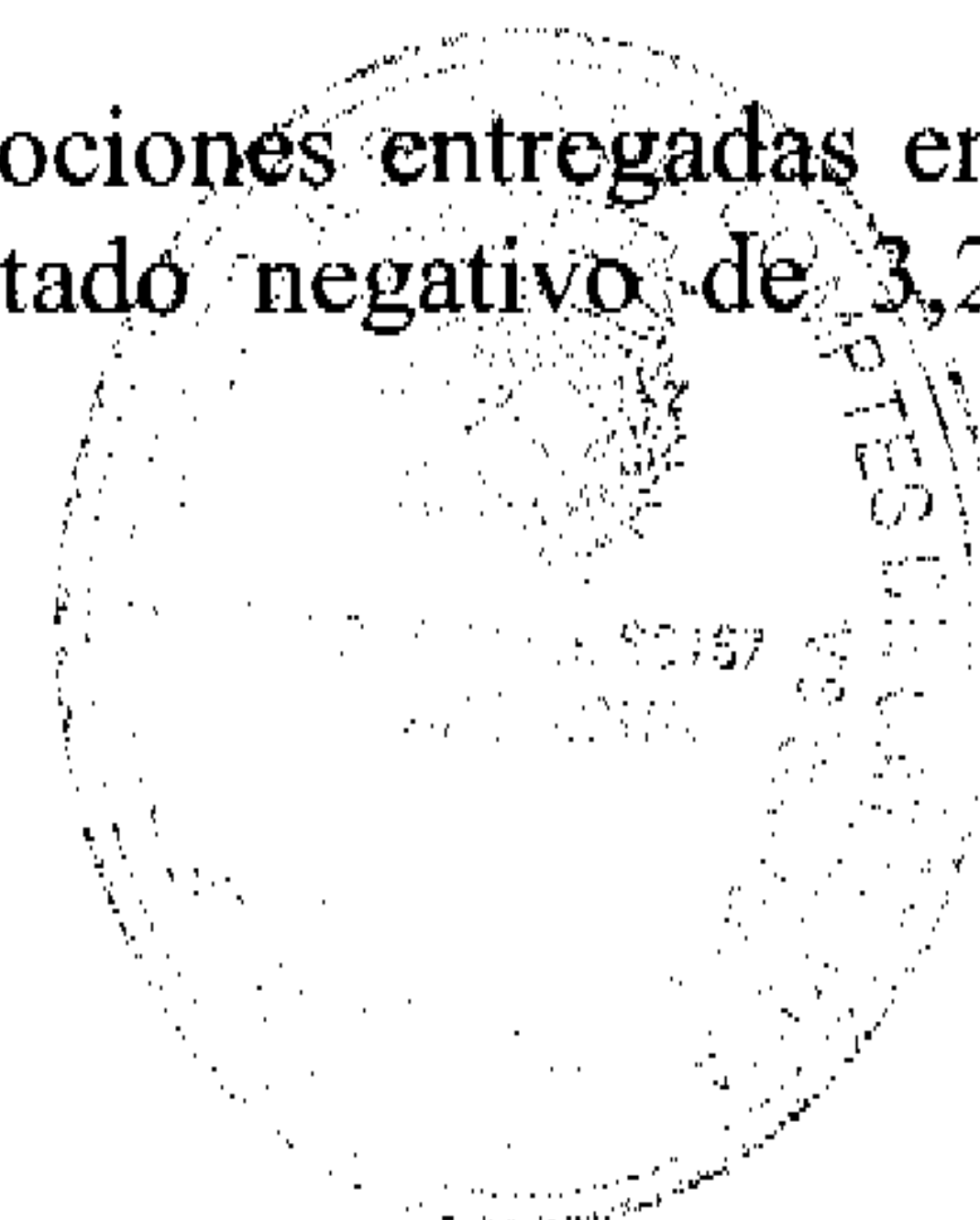
2.6 - Variaciones en el perímetro y en métodos de consolidación

Durante el ejercicio 2007 no se ha producido ningún cambio en el perímetro, en los métodos de consolidación, o variación en las participaciones entre sociedades del Grupo respecto al ejercicio anterior.

2.7 - Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2007 y a diferencia de ejercicios pasados, el fondo de maniobra del Grupo es negativo (Nota 3.18), igual que el resultado consolidado. Estas cifras se originan fundamentalmente debido a los siguientes factores:

- El sector inmobiliario, y especialmente en el ámbito residencial, ha experimentado una importante desaceleración durante el ejercicio 2007, hecho que ha supuesto una ralentización importante en los ritmos de venta. Esta situación ha afectado a las ventas de la promoción Residencial Vilalba en la Roca del Vallès (promoción de la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U.), promoción cuyos ingresos estaban previstos en gran parte en el presupuesto del 2007, y de cuyo margen dependía la mayor parte del resultado del ejercicio de la división de inmobiliarias.
- Se han producido una serie de actuaciones en promociones entregadas en ejercicios anteriores, lo que ha supuesto un resultado negativo de 3,2 millones de euros.



- La aportación de la división de ocio al resultado consolidado se ha situado en unas pérdidas de 3,2 millones de euros, derivadas básicamente a que los campos de golf que entraron en explotación a mediados del ejercicio pasado (el campo de golf de Vilalba, el campo situado en Puigcerdà y el campo situado en La Garriga) están en fase de arranque y no han alcanzado el umbral de rentabilidad.
- El resultado financiero del Grupo ha supuesto unas pérdidas de 3,4 millones de euros derivadas del coste financiero de la deuda del Grupo durante el ejercicio.

Ante la situación que está atravesando el sector inmobiliario y que, tal y como se ha comentado anteriormente, ha afectado de forma muy significativa a los resultados del Grupo, el Consejo de Administración ha considerado oportuno la integración de GRUPO INBESÓS con un grupo de mayor tamaño, diversificado y con solvencia financiera, que permitirá afrontar el nuevo ciclo. Este proceso de integración se llevará a cabo mediante una ampliación de capital en INBESÓS, S.A. que será suscrito íntegramente por GRUPO HORCONA mediante la aportación de su filial NYESA GESTIÓN, S.L.(Nota 11.7). La integración de ambos grupos supondrá una reestructuración de la deuda y el inicio de una nueva etapa para GRUPO INBESÓS.

NOTA 3 - NORMAS DE VALORACIÓN

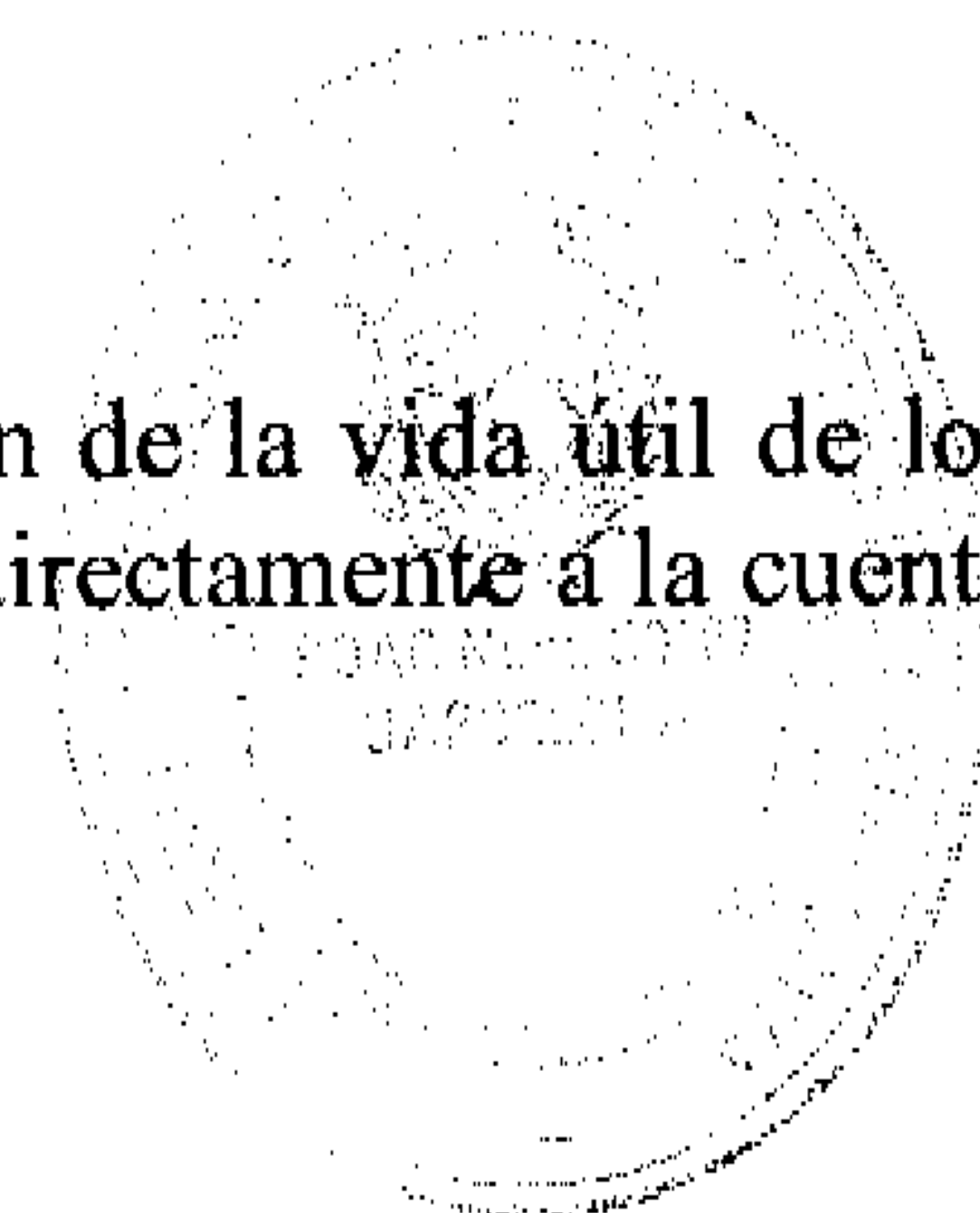
Los criterios contables y normas de valoración más relevantes empleados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

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:

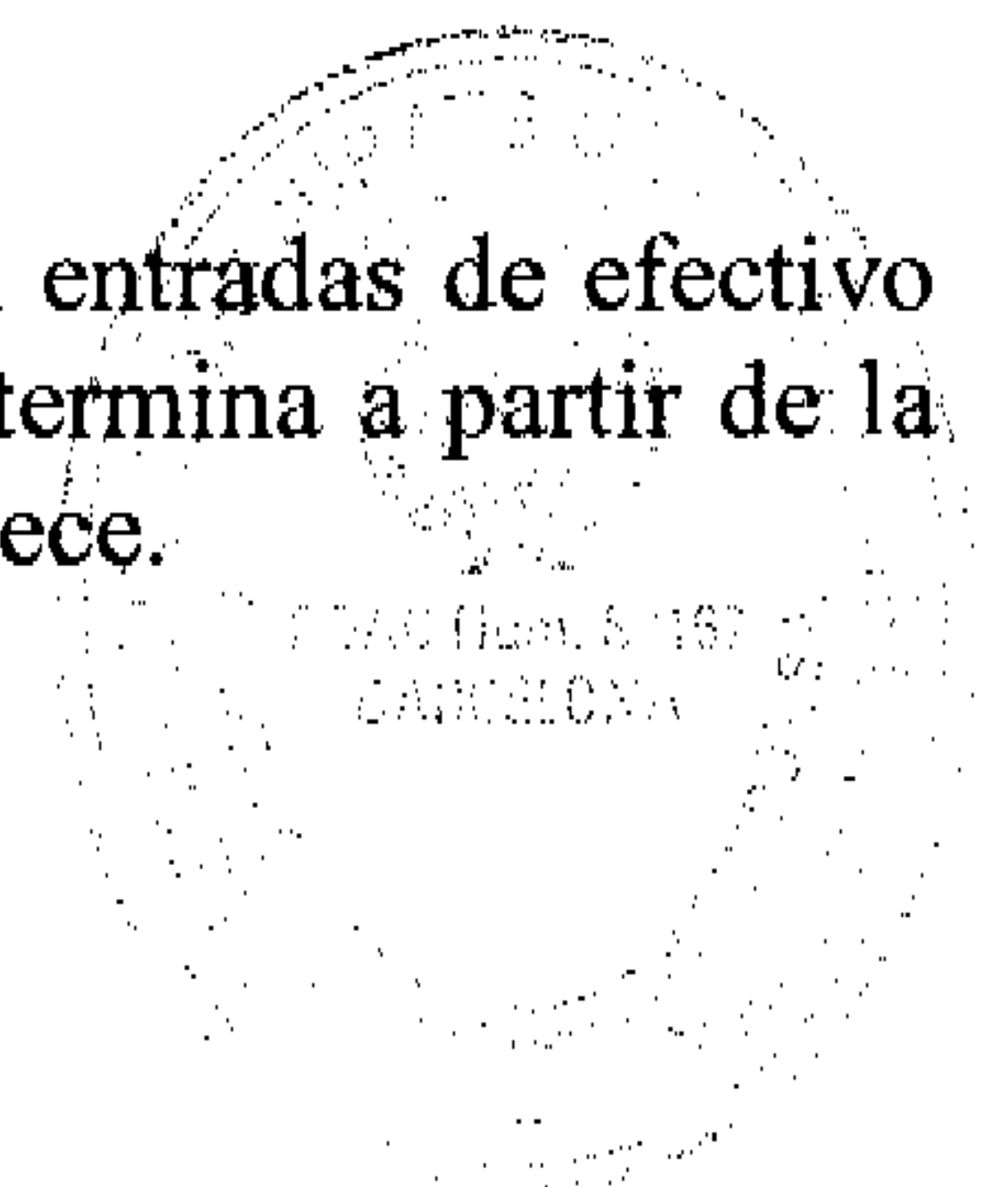
	<u>Años de vida útil estimada</u>
Edificios destinados a oficinas	50
Maquinaria	16,7
Ustillaje	3,3
Instalaciones	10-12
Mobiliario y equipos de oficina	10
Equipos informáticos	4
Elementos de transporte	6,25

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.U., 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.

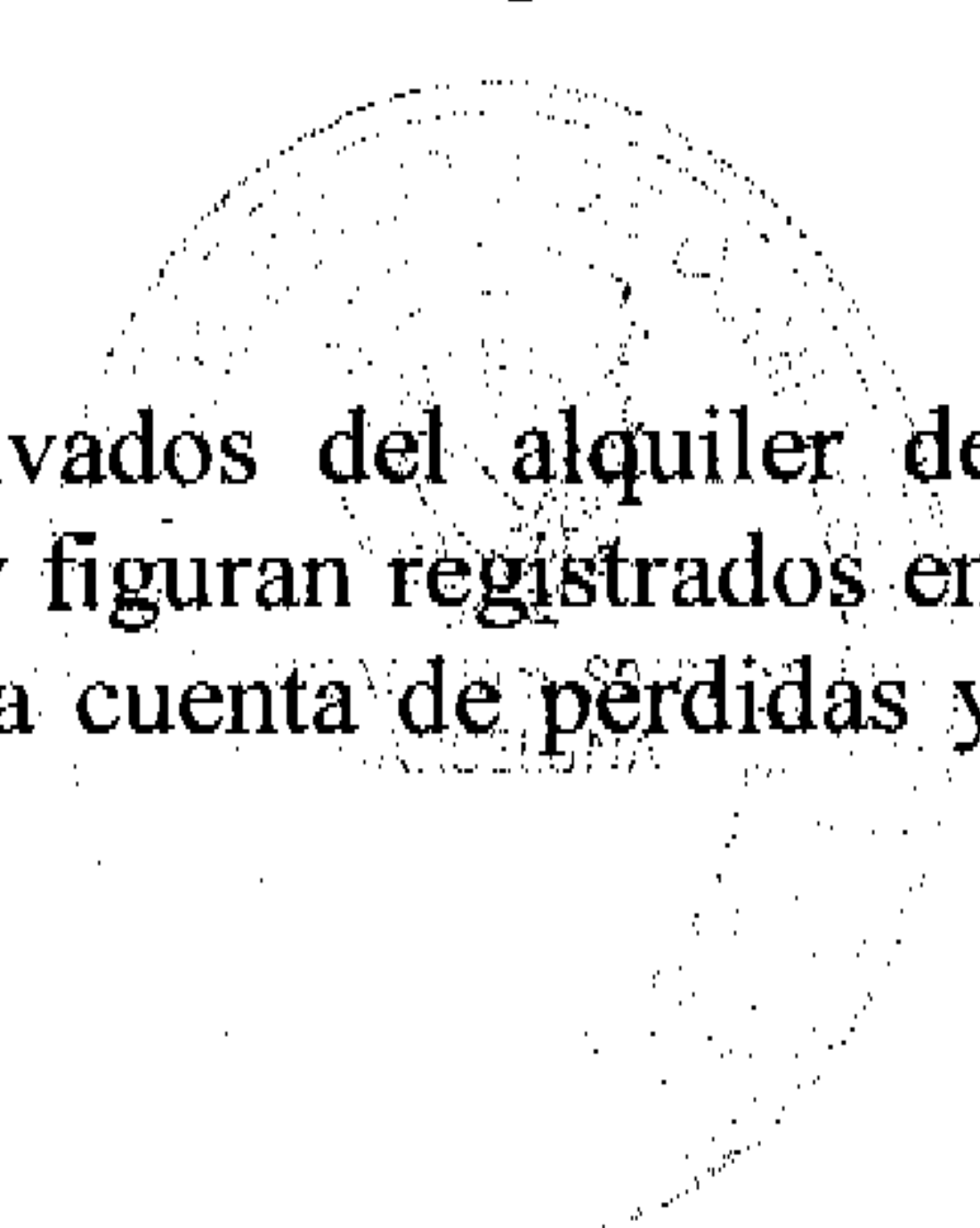
Los bienes aportados se incorporaron a la contabilidad por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los libros de la sociedad transmitente, que considerando el efecto de la Actualización de balances prevista por el RDL 7/1996, de 7 de junio, y las enajenaciones parciales realizadas a terceros ajenos al grupo, esta diferencia se sitúa en torno a los 60 miles de euros a 31 de diciembre de 2007.

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

3.2 - Inversiones inmobiliarias

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. Este tipo de propiedades que se mantienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, se clasifican como "Inversiones Inmobiliarias", a diferencia de las propiedades que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o destinadas a fines administrativos, que se clasifican como "Inmovilizado Material", y de las propiedades destinadas a la venta en el curso ordinario de las operaciones, clasificadas como "Existencias".

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2007 derivados del alquiler de dichos inmuebles de han ascendido a 108 miles de euros, y figuran registrados en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

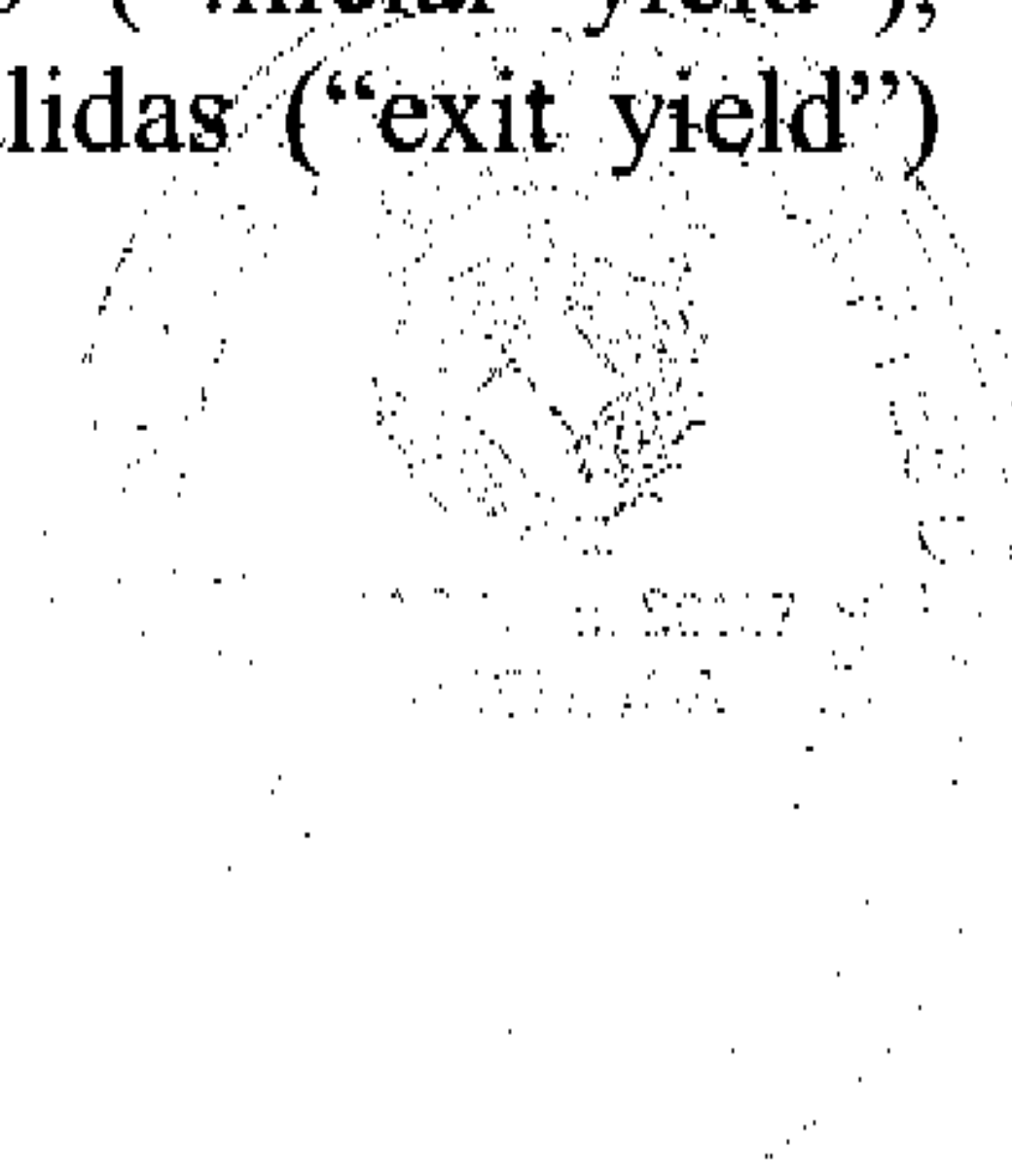
Los inmuebles de inversión se encuentran valorados a valor razonable. Dicho valor razonable se determina anualmente, tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por expertos independientes, de forma que el cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 5, refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha.

El valor registrado de las inversiones inmobiliarias es analizado a la fecha de cierre para determinar si hay indicios de deterioro de valor de los mismos. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objetivo de determinar el deterioro de valor sufrido. Cuando el activo analizado no genera flujos de caja por sí mismo independientes de otros activos, el Grupo estima el valor razonable de la unidad generadora de efectivo donde se incluye el activo registrándose en su caso, dicho deterioro, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso que el deterioro de valor revierta, el valor registrado del activo podrá incrementarse hasta el valor recuperable revisado, con el límite del valor registrado previo al deterioro. La reversión del deterioro de un activo se contabiliza con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las provisiones de las pérdidas por deterioro figuran asignadas a los activos a los que se refieren.

Para la determinación del valor razonable el Grupo obtiene valoraciones de la totalidad de los inmuebles de inversión de forma anual. A 31 de diciembre de 2007 dicha valoración ha sido realizada por CB Richard Ellis en España.

Las metodologías utilizadas para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo son la capitalización de rentas, el descuento de flujos de caja y el método comparativo, en función de las características de los inmuebles. Para las dos primeras metodologías se utiliza una rentabilidad de salida acorde a los contratos de arrendamientos vigentes (“initial yield”), aproximadamente entre el 1% y el 3%, y unas tasas de salidas (“exit yield”) consideradas en términos generales alrededor del 5%.



A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como loas hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades. En cambio, si se tenido en cuenta para las estimaciones la tenencia, situación arrendaticia, situación urbanística y estado de conservación.

La valoración se ha realizado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una Cartera de propiedades. No se han tenido en cuenta, por lo tanto, deducciones o valores adicionales que pudieran negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la Cartera se comercializase simultáneamente, bien en lotes, bien como una sola unidad.

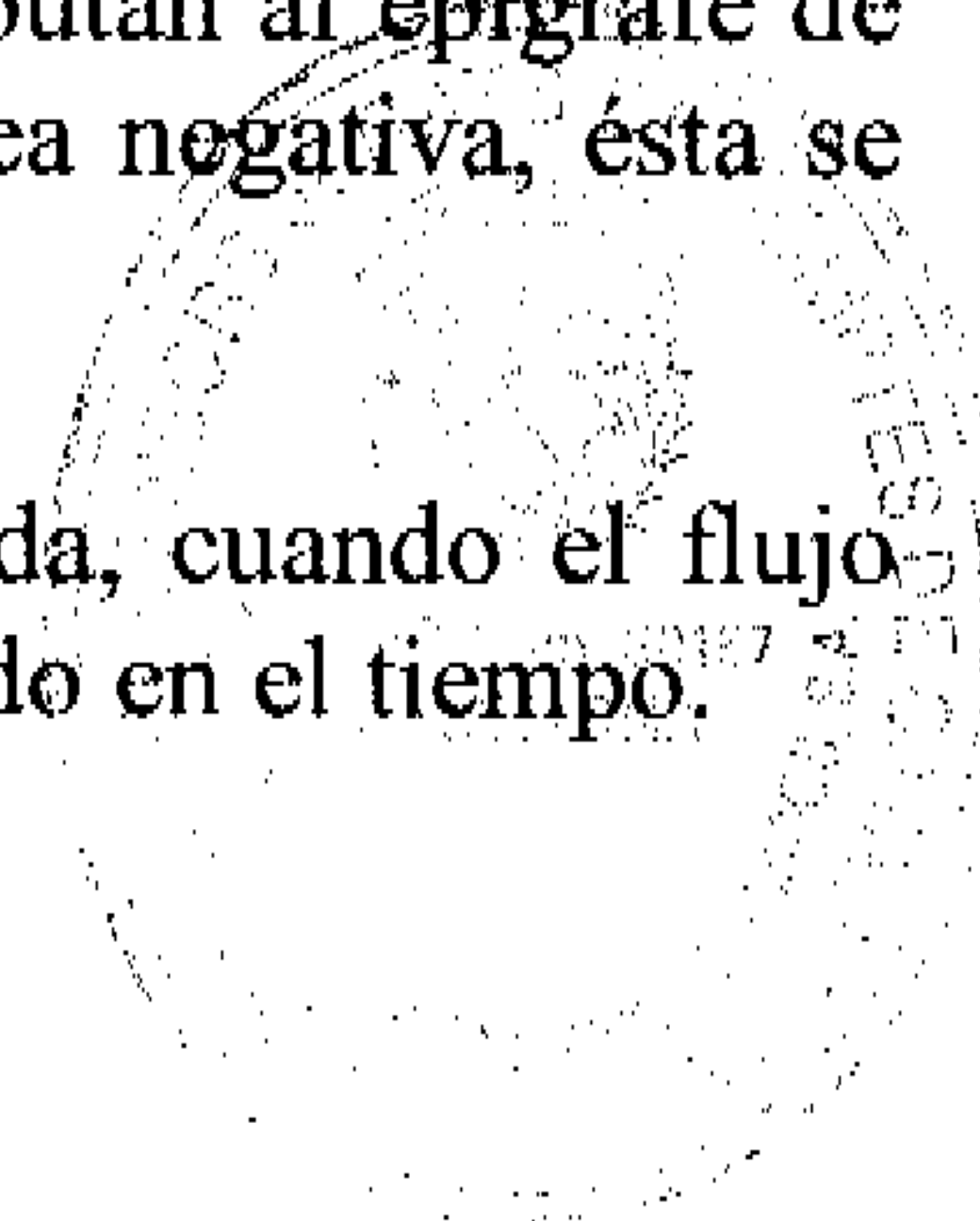
Los criterios de valoración aplicados son idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

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 imputan 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 se clasifica 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. Desde el 1 de enero de 2004 no se amortiza el fondo de comercio y al cierre de cada ejercicio se procede a estimar si se ha producido 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:

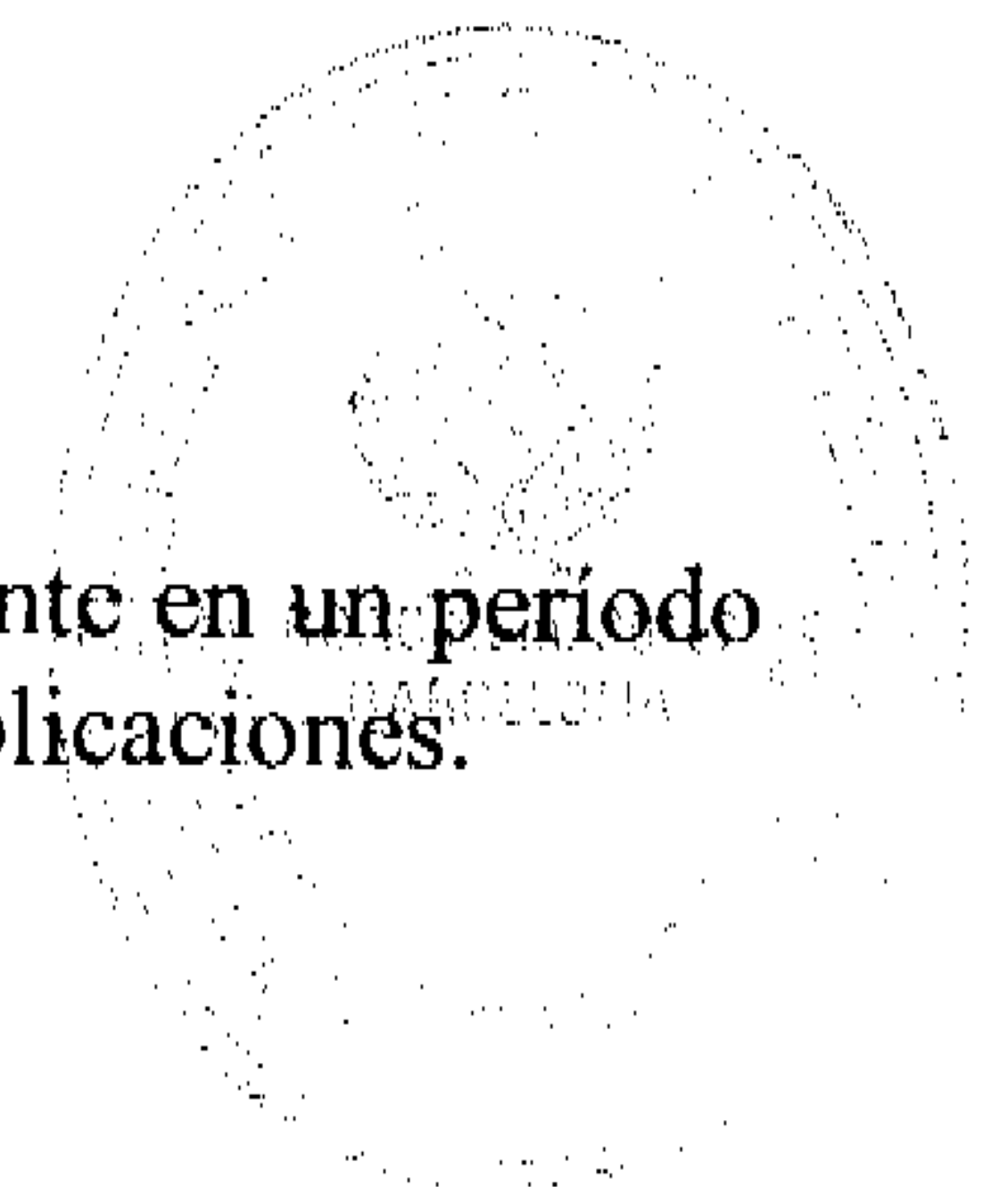
a) Concesiones administrativas

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

El derecho de superficie está 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.

b) 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 2.5.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.

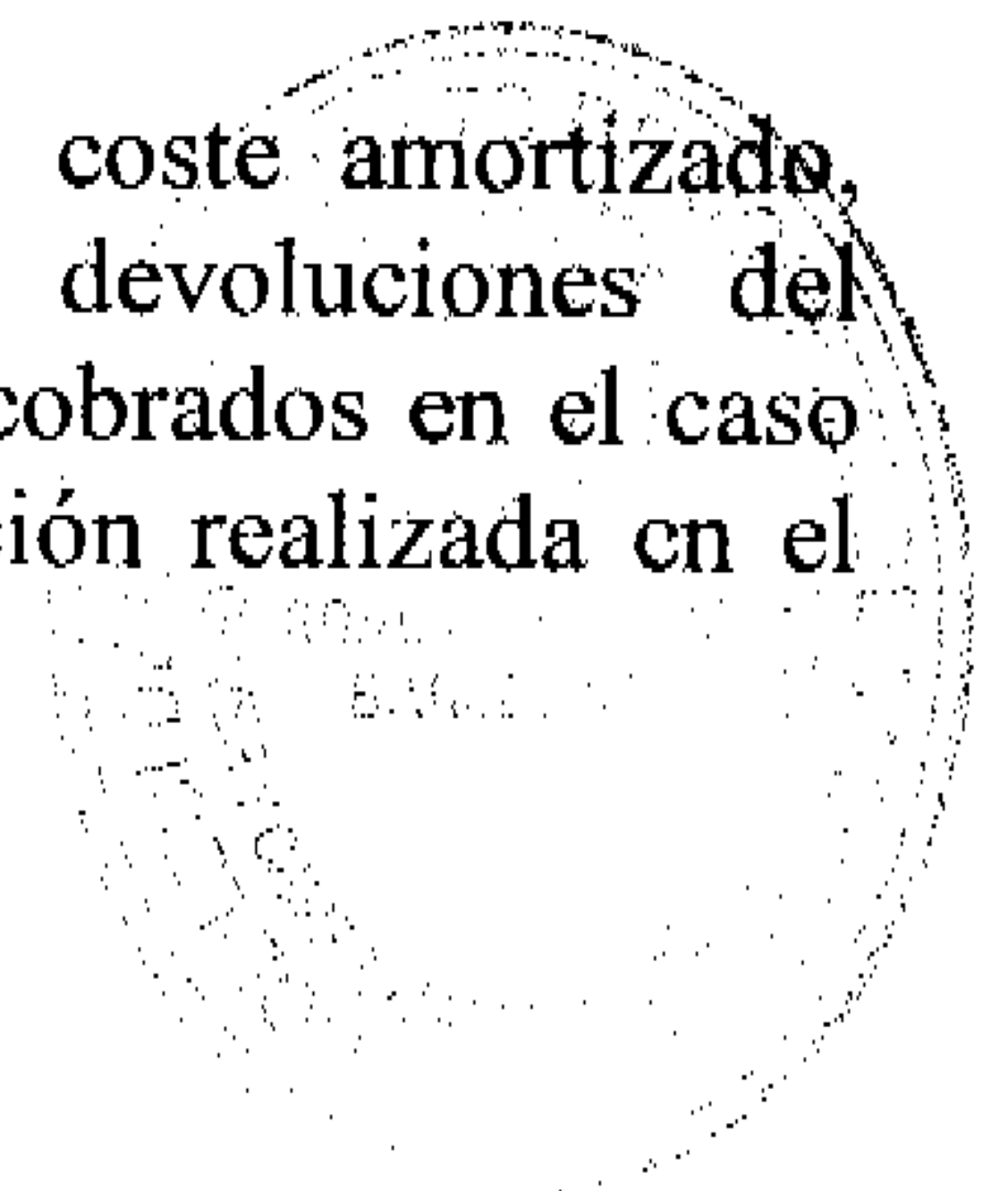
Al cierre del ejercicio son objeto de corrección valorativa, en general, si su valor de realización es inferior al coste de adquisición. El valor de realización se determina en función de:

- 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.



La valoración de estas partidas, se encuentra minorada 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) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo se clasifican como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando el Grupo tiene la intención y capacidad de mantenerlas hasta su vencimiento.

Las inversiones para las que se tiene intención de mantenerlas por un periodo indefinido de tiempo no se incluyen en esta clasificación.

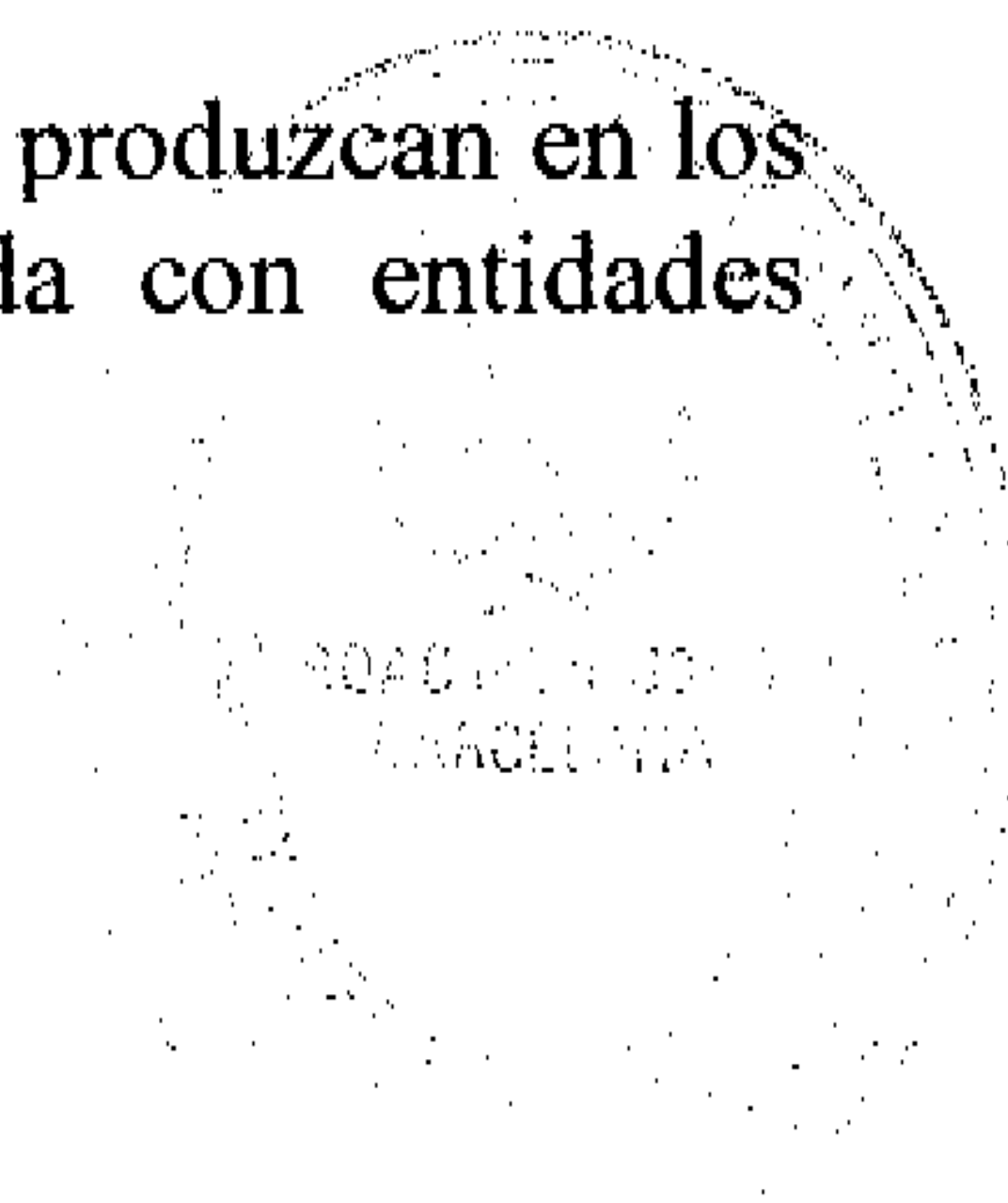
Estas inversiones se registran a su coste amortizado, y las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando la inversión se da de baja en contabilidad o pierde valor por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

d) 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.

e) Instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés

El Grupo se encuentra expuesto a las fluctuaciones que se produzcan en los tipos de interés, debido a que mantiene toda su deuda con entidades financieras a interés variable.



Con el objeto de mitigar este riesgo, la Sociedad Dominante sigue la práctica de formalizar contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés, básicamente a través de contratos con estructuras que aseguran tipos de interés máximos (SWAPS).

Al cierre del ejercicio se valora cada contrato individualmente, considerándolo a su valor razonable, y reconociéndose los cambios de valor de los mismos en la cuenta de resultados consolidada (Nota 12.1 y 19).

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.

El fondo de comercio de consolidación de dichas participaciones se incluye como más valor del importe en libros de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación.

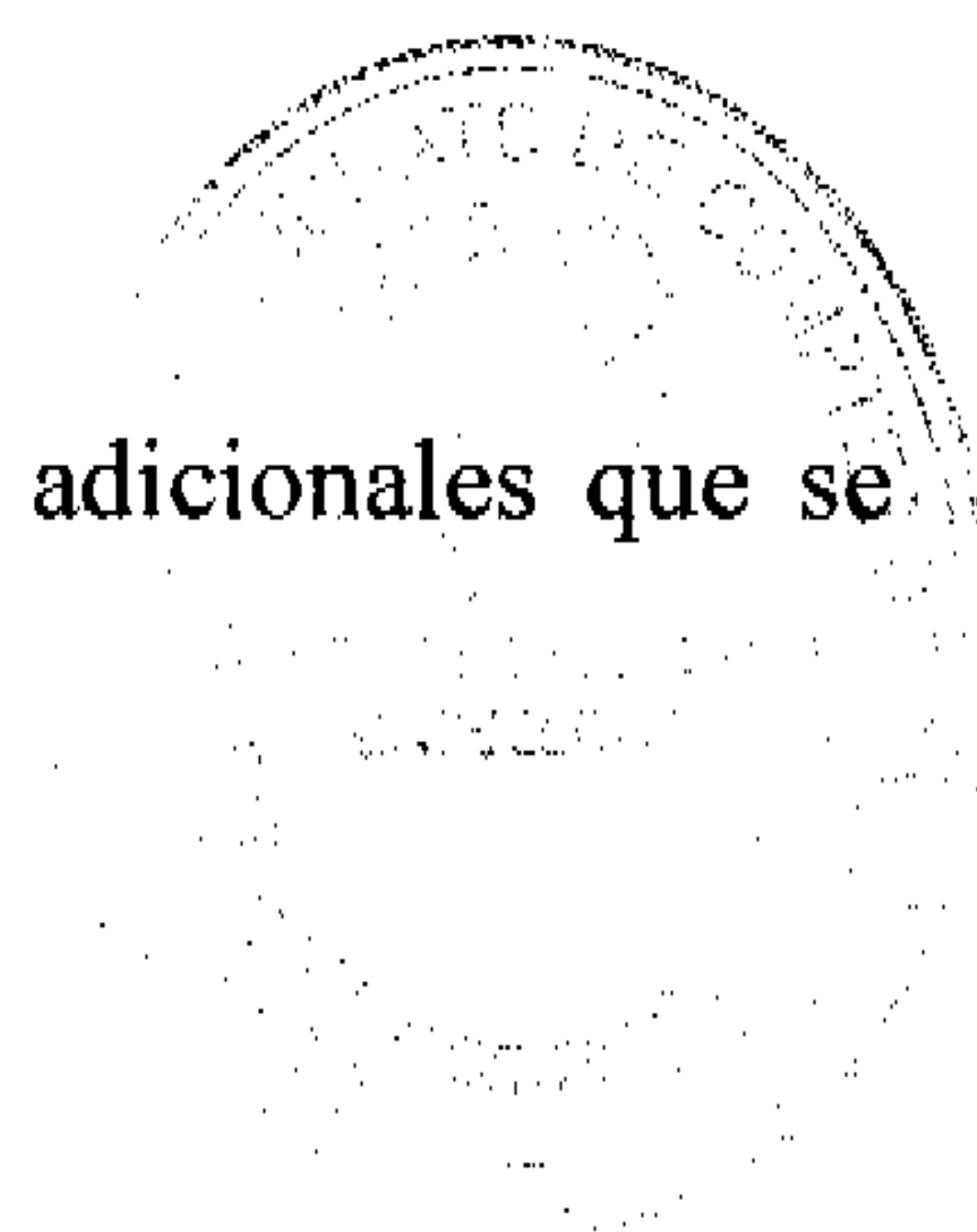
Los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden al Grupo conforme a su participación, se incorporan, netos de su efecto fiscal, a la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe “Resultado de sociedades por el método de la participación”.

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.

El resto de existencias que no son inmobiliarias corresponden a existencias del segmento de ocio (existencias de los campos de golf,...).

Al cierre del ejercicio las existencias son objeto de corrección valorativa de acuerdo al valor neto realizable de las mismas según los informes de valoración realizados por expertos independientes. Las rebajas de valor de las existencias se registran bajo la partida de "Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

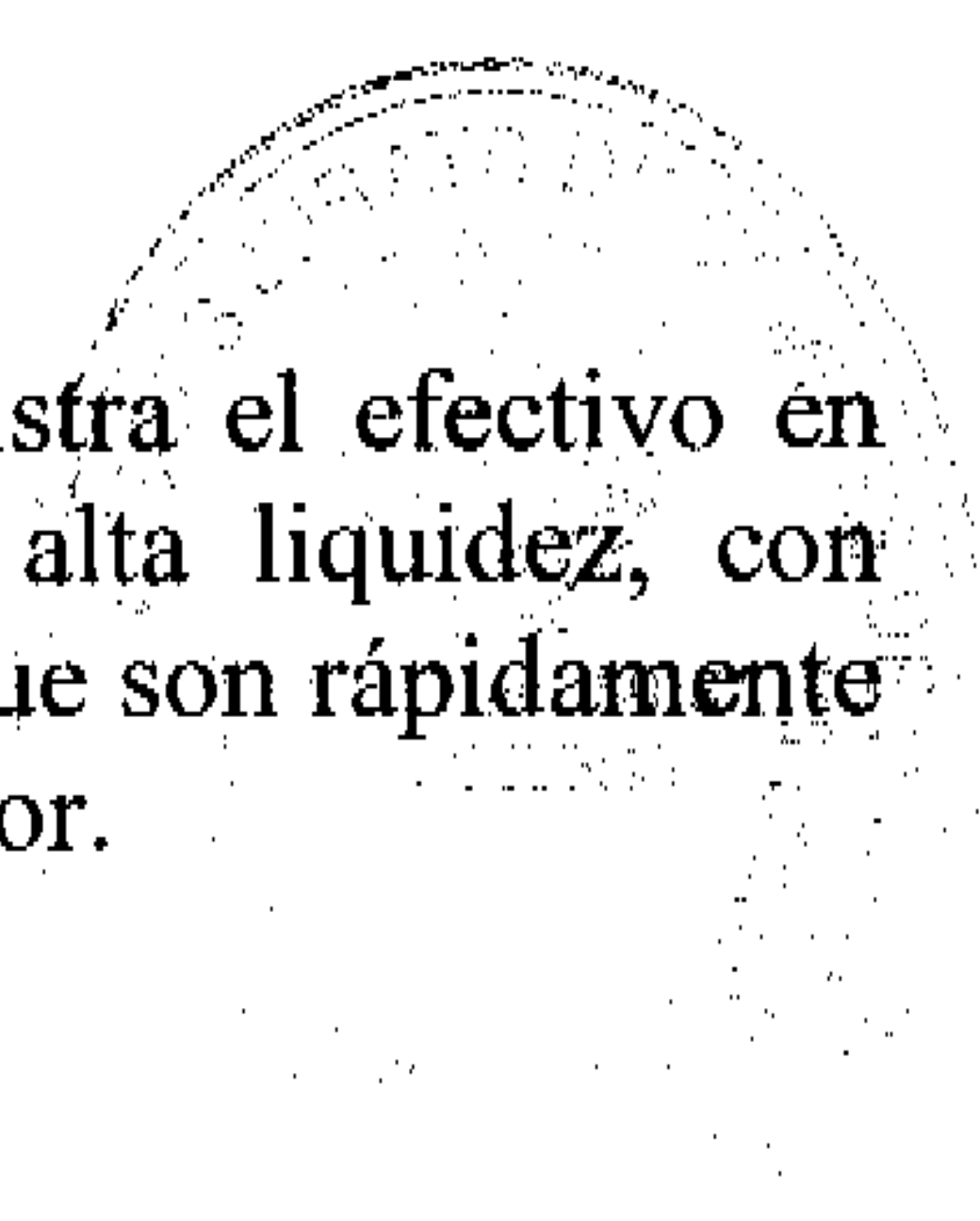
3.8 - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Figuran por su valor recuperable 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 minorados, en su caso, por las correcciones que se realizan conforme a una estimación de la cobrabilidad de los saldos, en función de su antigüedad y sus garantías.

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.

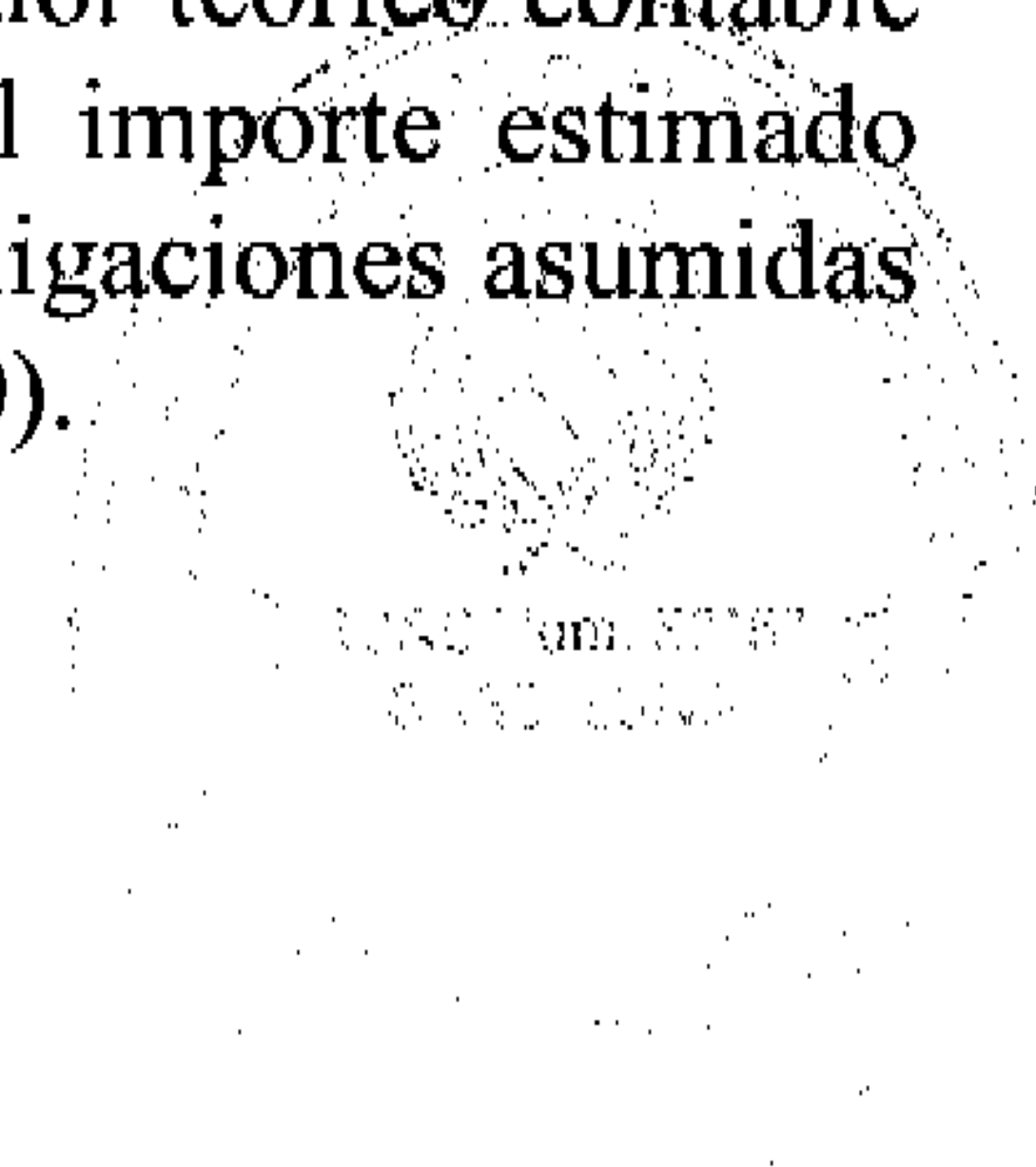
3.11 - Provisiones y pasivos contingentes

Los dos conceptos incluidos en este epígrafe son:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones existentes a la fecha del balance de situación consolidado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que puede derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran por el valor actual del importe más probable que se estima que el Grupo tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 25.3.

El epígrafe de "Provisiones para riesgos y gastos" recoge el valor teórico-contable negativo de las sociedades dependientes, que corresponde al importe estimado para hacer frente a posibles reclamaciones derivadas de las obligaciones asumidas por el Grupo por tener el control de dichas sociedades (Nota 20).



3.12 - Pasivos financieros

Los pasivos financieros incluyen exclusivamente las deudas con entidades de crédito y se contabilizan a coste amortizado. Inicialmente se registran por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método de interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe e libros en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

3.13 - Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Posteriormente son valorados al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

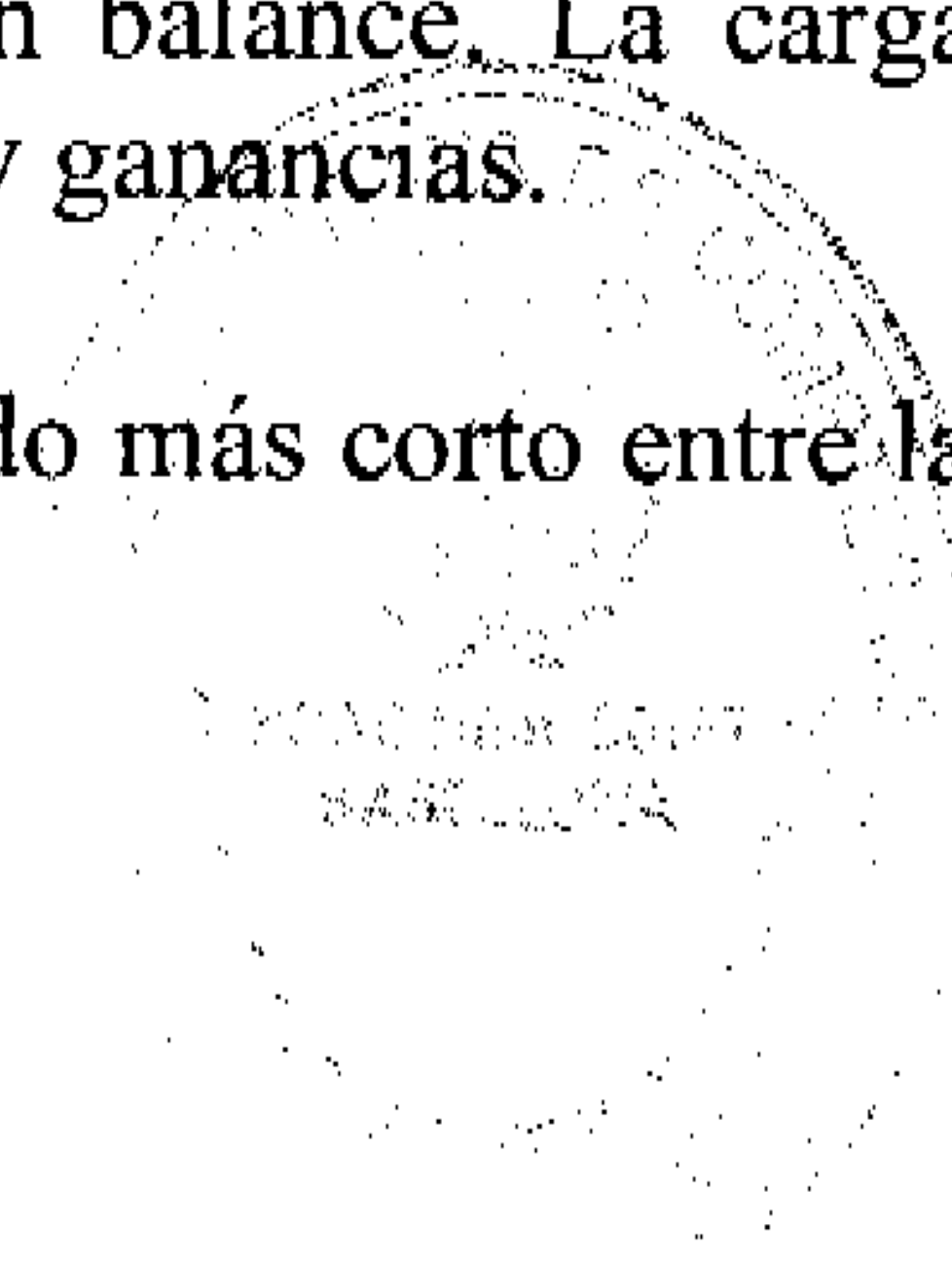
En este epígrafe se incluyen entre otros, tanto las deudas por compras de terrenos y prestaciones de servicios, como anticipos de clientes, y las deudas con las Administraciones Públicas.

3.14 - 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.

3.15 - 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.

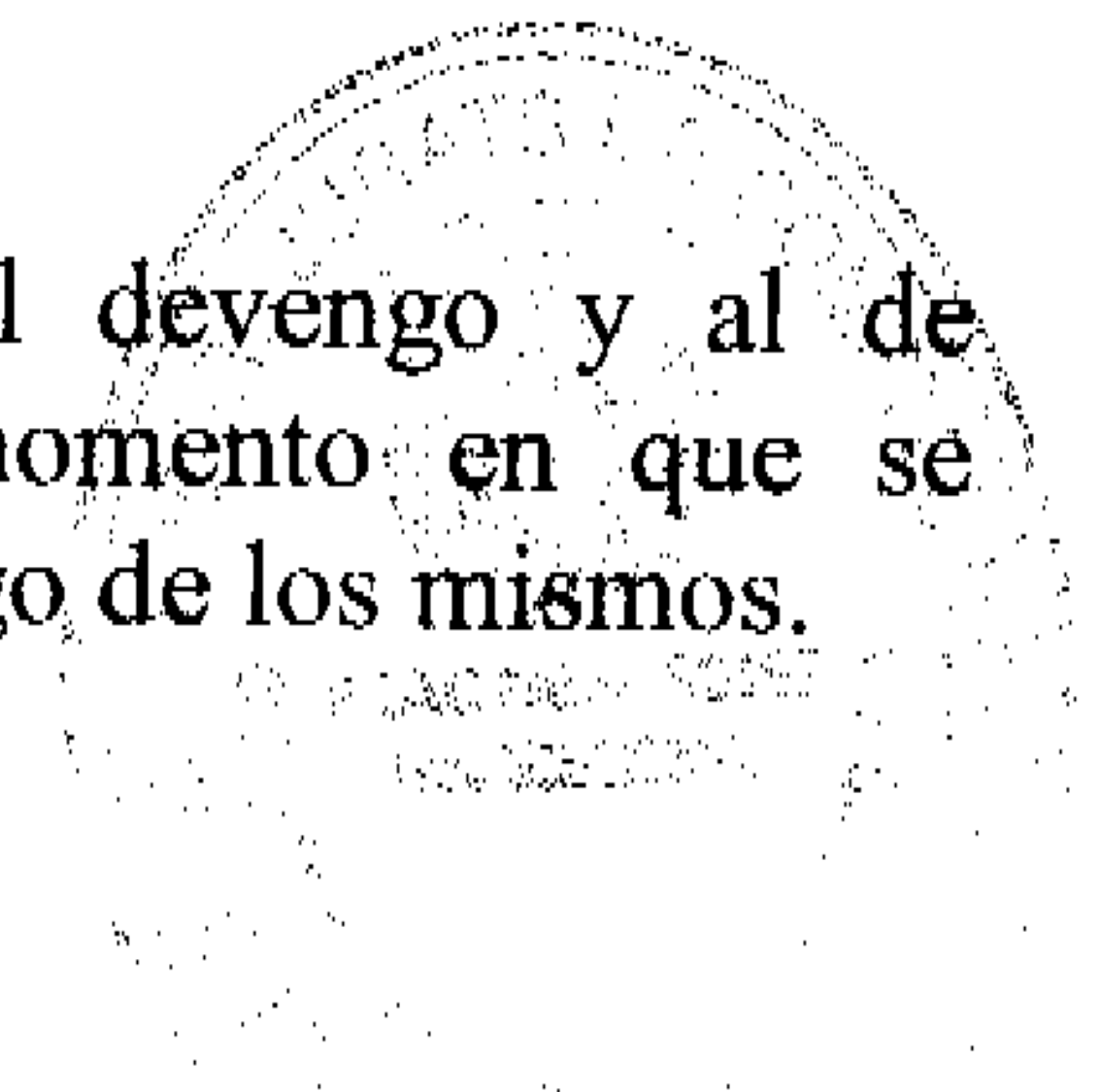
La venta de inmuebles destinados al arrendamiento (del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias) se registra directamente como Resultado en la enajenación de activos no corrientes.

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.



3.16 - Impuesto sobre las ganancias

Las sociedades INBESÒS, S.A., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A., NALCAR 2002, S.L., INBESÒS OCIO, S.L., ABOUT GOLF, S.L. RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L. y VILALBA 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.

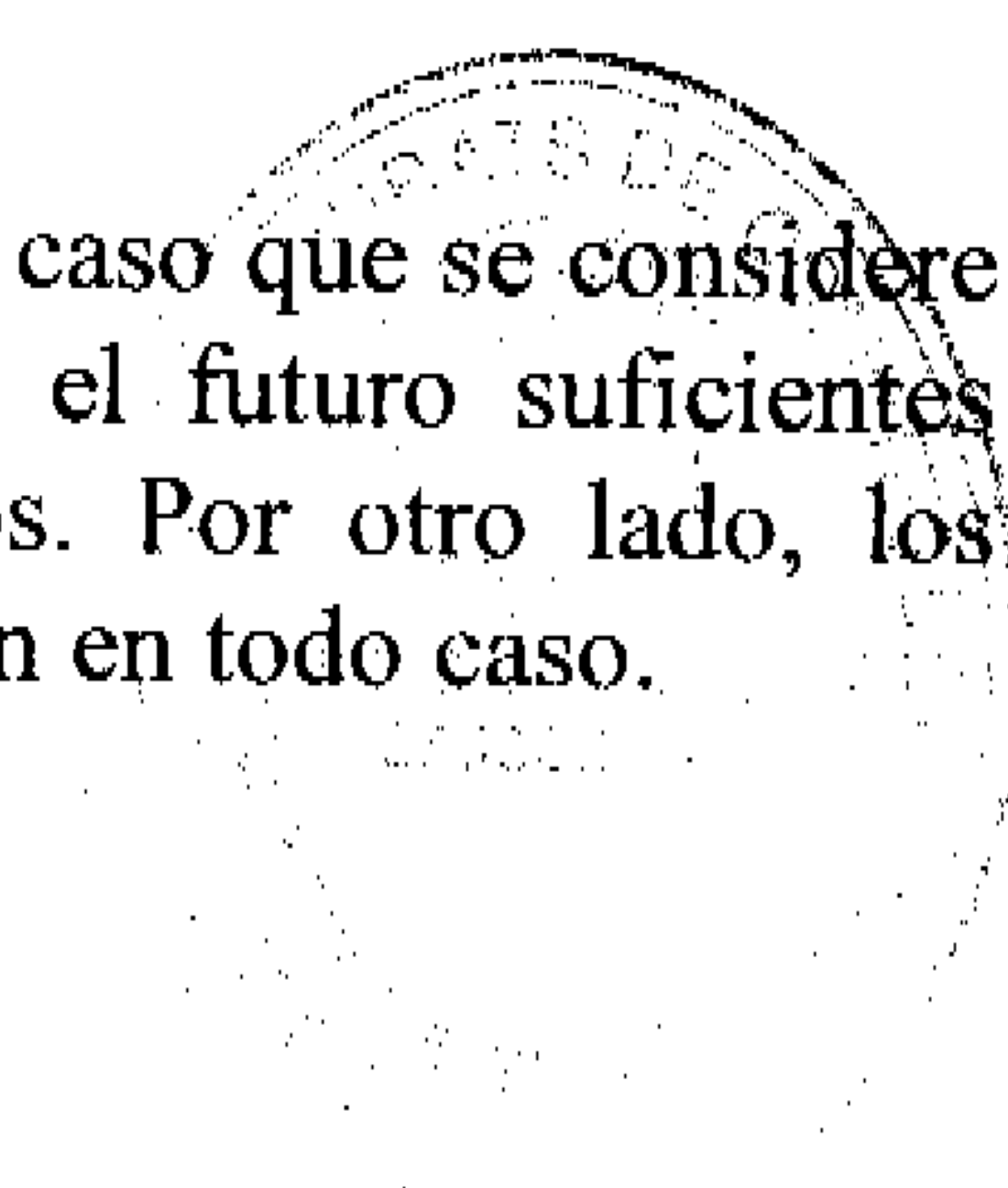
El gasto por impuesto sobre ganancias del ejercicio, se calcula mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado obtenido en el importe de las bonificaciones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

3.17 - Estado de Flujos de Efectivo consolidado

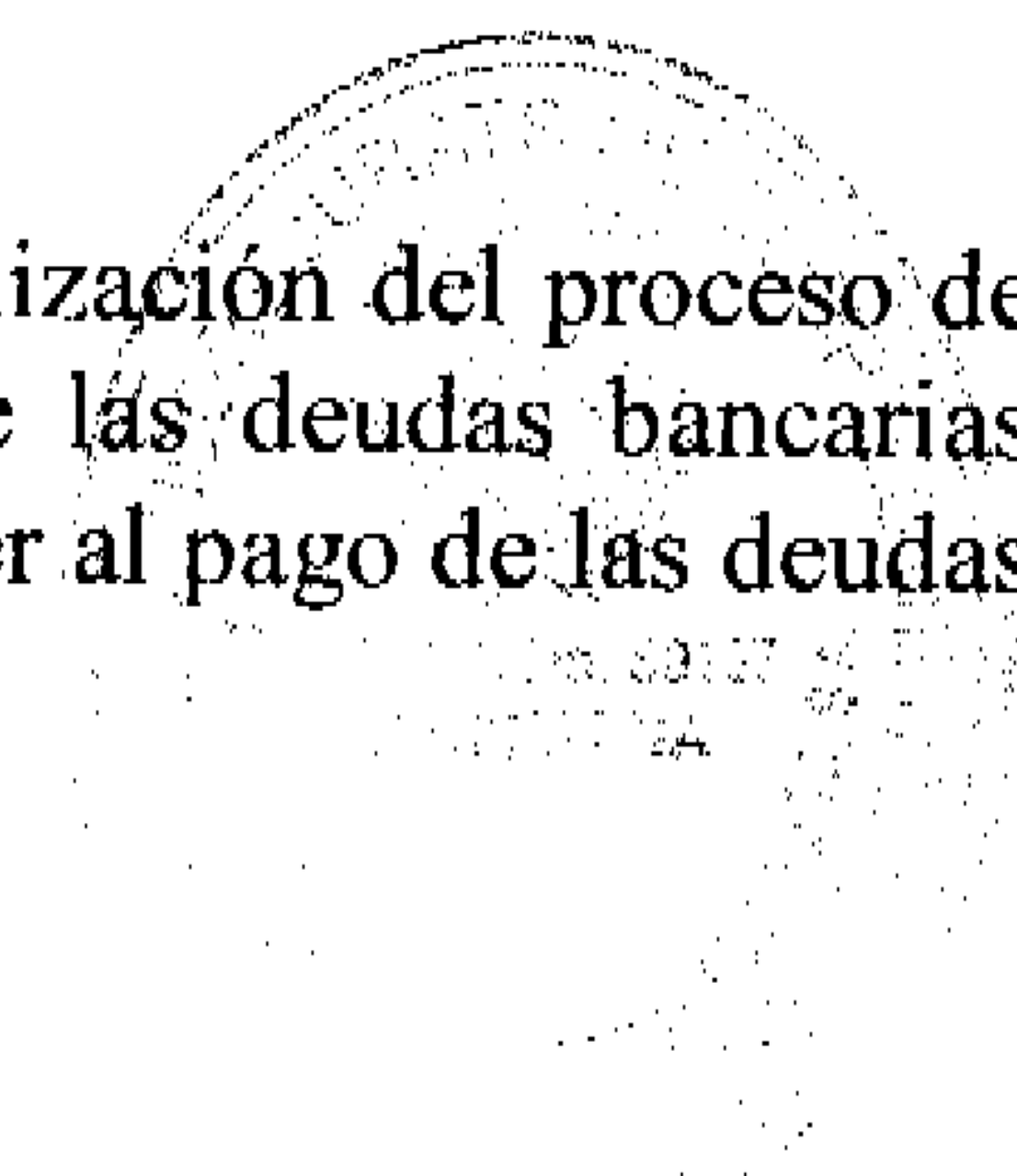
En el Estado de Flujos de Efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos (método indirecto):

- Flujo de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen el objeto principal de los negocios del Grupo.
- Actividades de inversión: son las inversiones recurrentes realizadas en la adquisición de inmovilizado material, intangible e inmobiliario, así como las realizadas en activos financieros no corrientes, y las bajas o disposiciones de dichas inversiones.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.18 - Fondo de maniobra

En el ejercicio 2007 el pasivo corriente del Grupo es superior al activo corriente, principalmente por la reducción de las ventas consecuencia de la ralentización del sector inmobiliario.

Los Administradores del Grupo consideran que con la finalización del proceso de ampliación de capital, y la consiguiente renegociación de las deudas bancarias actuales, se dispondrán de los fondos suficientes para atender al pago de las deudas a la fecha de su vencimiento (Nota 11.7).



NOTA 4 - INMOVILIZACIONES MATERIALES**4.1 - Movimiento**

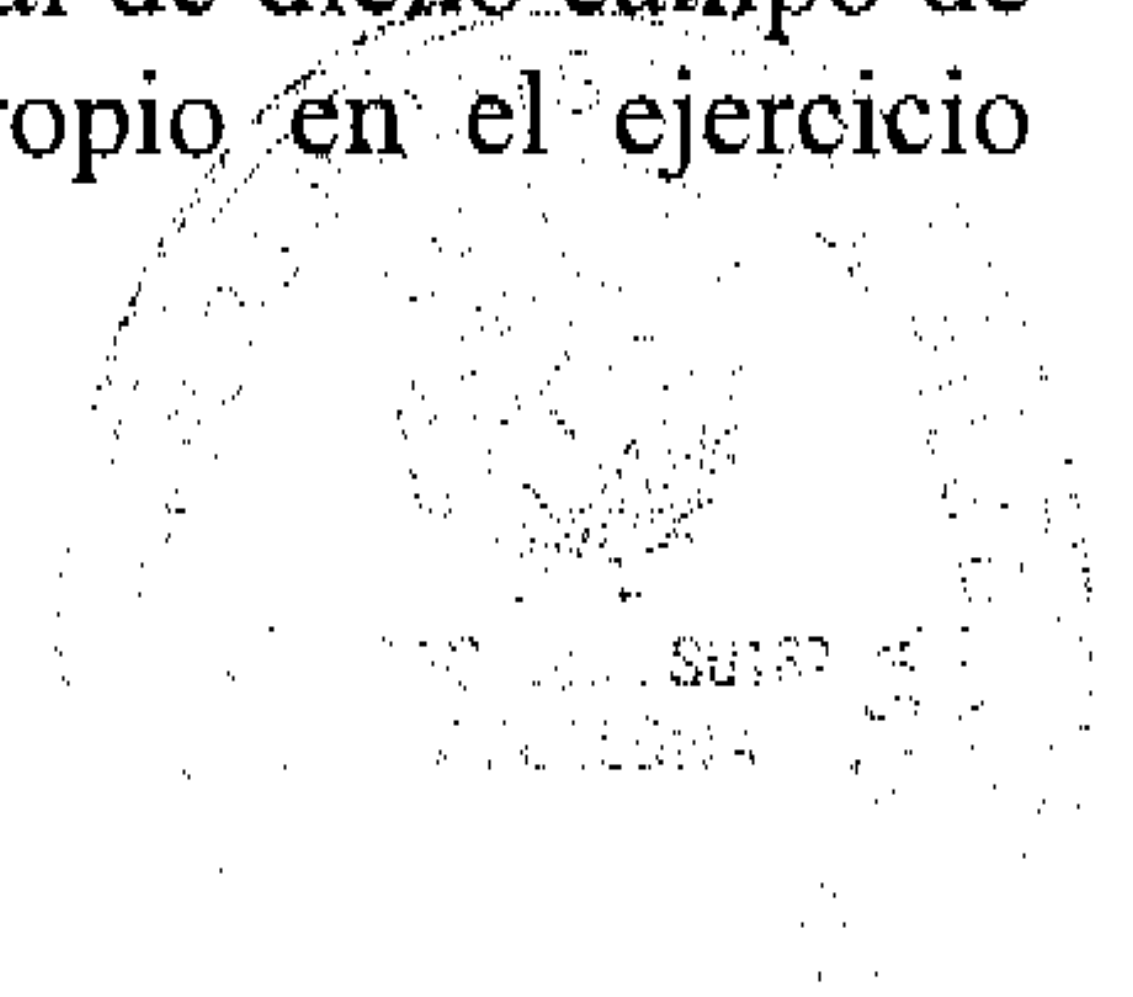
Los movimientos registrados por las cuentas de inmovilizado material se presentan en el siguiente cuadro-resumen:

COSTE	Saldo 31.12.06 reexpresado	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.07
Terrenos, solares y bienes naturales	1.751.958,64	-	-	-	1.751.958,64
Inmuebles para uso propio	17.515.273,67	342.982,06	-	(-)27.972,58	17.830.283,15
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.397.865,25	32.052,13	(-)107.668,73	-	1.322.248,65
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3.262.205,06	286.770,31	(-)57.425,84	-	3.491.549,53
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	874.997,44	2.928.971,65	(-)46.212,86	-	3.757.756,23
Otro inmovilizado material	1.134.340,99	57.567,46	(-)345.014,33	-	846.894,12
TOTAL COSTE	25.936.641,05	3.648.343,61	(-)556.321,76	(-)27.972,58	29.000.690,32
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Inmuebles para uso propio	(-)614.678,90	(-)769.217,72	18.396,99	6.479,92	(-)1.359.019,71
Instalaciones técnicas y maquinaria	(-)446.320,89	(-)129.558,40	123.048,48	-	(-)452.830,81
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(-)1.522.359,13	(-)250.875,84	59.833,26	-	(-)1.713.401,71
Otro inmovilizado material	(-)844.478,41	(-)92.880,42	338.794,51	-	(-)598.564,32
TOTAL AMORTIZACIÓN	(-)3.427.837,33	(-)1.242.532,38	540.073,24	6.479,92	(-)4.123.816,55
VALOR NETO	22.508.803,72				24.876.873,77

4.2 - Variaciones mas significativas

Las altas más relevantes han sido registradas en la partida de “Inmovilizaciones en curso” y corresponden a los costes incurridos por la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., relativos a la construcción del aparcamiento para vehículos situado en Plaça de Sants (Barcelona), por importe de 2.205 miles de euros.

Adicionalmente, la sociedad dependiente VILALBA GOLF, S.L. ha realizado inversiones por valor de 473 miles de euros, clasificados también bajo la partida de “Inmovilizaciones en curso”, correspondientes a la construcción de la casa club del campo de Golf situado en la Roca del Vallès. El coste total de dicho campo de Golf fue traspasado al epígrafe de inmuebles para uso propio en el ejercicio anterior, en el momento de su entrada en funcionamiento.



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 531 miles de euros.

4.5 - Inmovilizaciones en garantía de préstamos

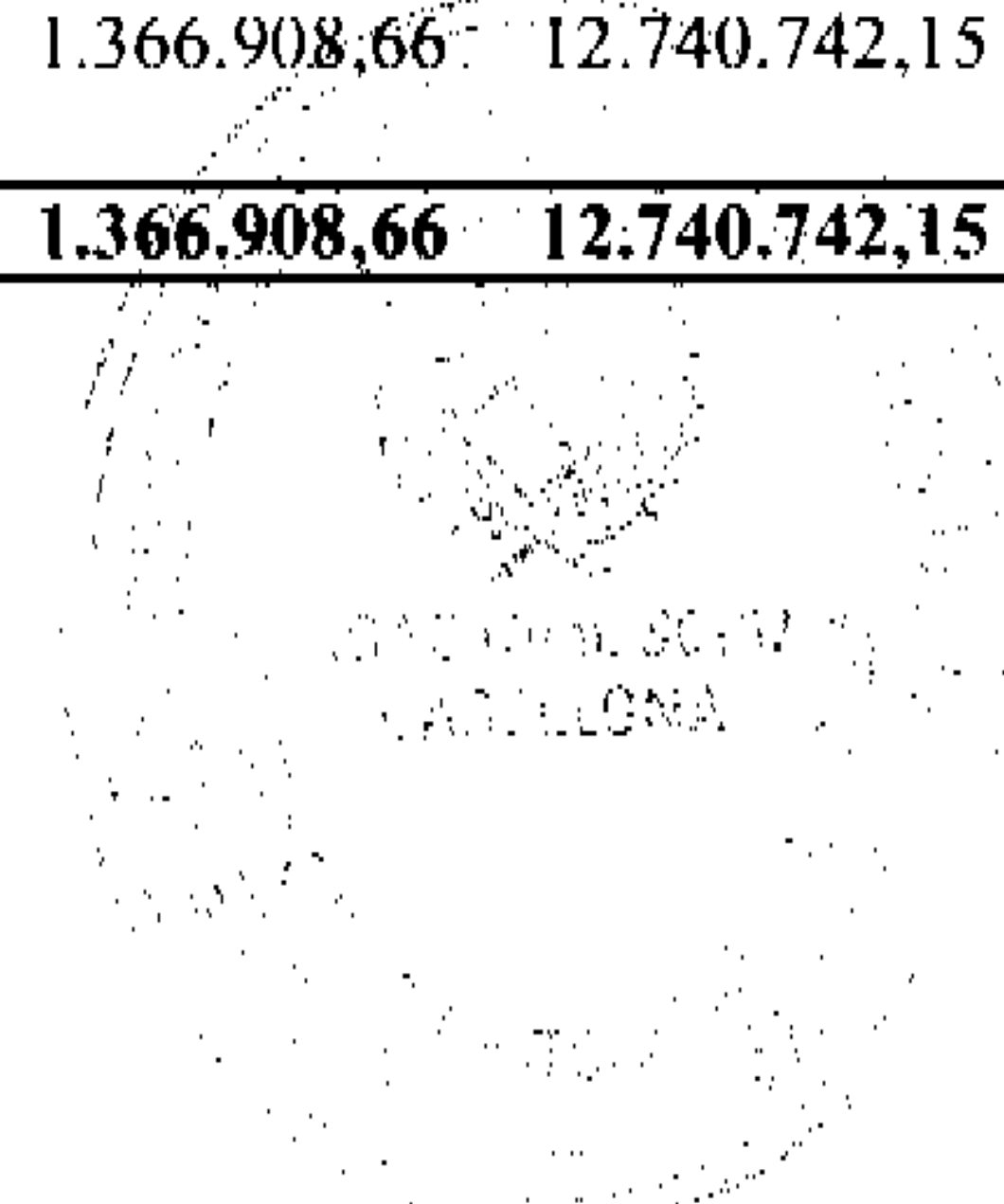
A la fecha de cierre del ejercicio, existen inmuebles que se encuentran hipotecados en garantía de devolución de préstamos otorgados por entidades financieras (Nota 12).

Valor del inmovilizado	Capital pendiente de devolución	Vencimiento
12.301.430,86	6.920.090,98	Hasta 2017

NOTA 5 - INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados por este epígrafe se presentan a continuación:

	Saldo 31.12.06 reexpresado	Bajas	Reclasificaciones de inmovilizaciones materiales	Ajuste valoración a valor razonable	Saldo 31.12.07
Inversiones inmobiliarias	11.635.417,14	(-)283.076,31	21.492,66	1.366.908,66	12.740.742,15
	11.635.417,14	(-)283.076,31	21.492,66	1.366.908,66	12.740.742,15



Las bajas del ejercicio corresponden íntegramente a la venta de un local destinado al arrendamiento, propiedad de la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. El efecto conjunto de dichas operaciones ha comportado una pérdida de 43 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio.

Tal y como se explica en la Nota 3.2 de la memoria, relativa a las normas de valoración, desde el ejercicio 2006 el Grupo valora los inmuebles de inversión a valor razonable. Durante el presente ejercicio se ha procedido a la revalorización del complejo hotelero clasificado como inversiones inmobiliarias, registrándose un incremento de valor de 1.366 miles de euros, con abono a la partida "Resultados por variaciones de valor de activos no financieros a valor razonable", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 2.3).

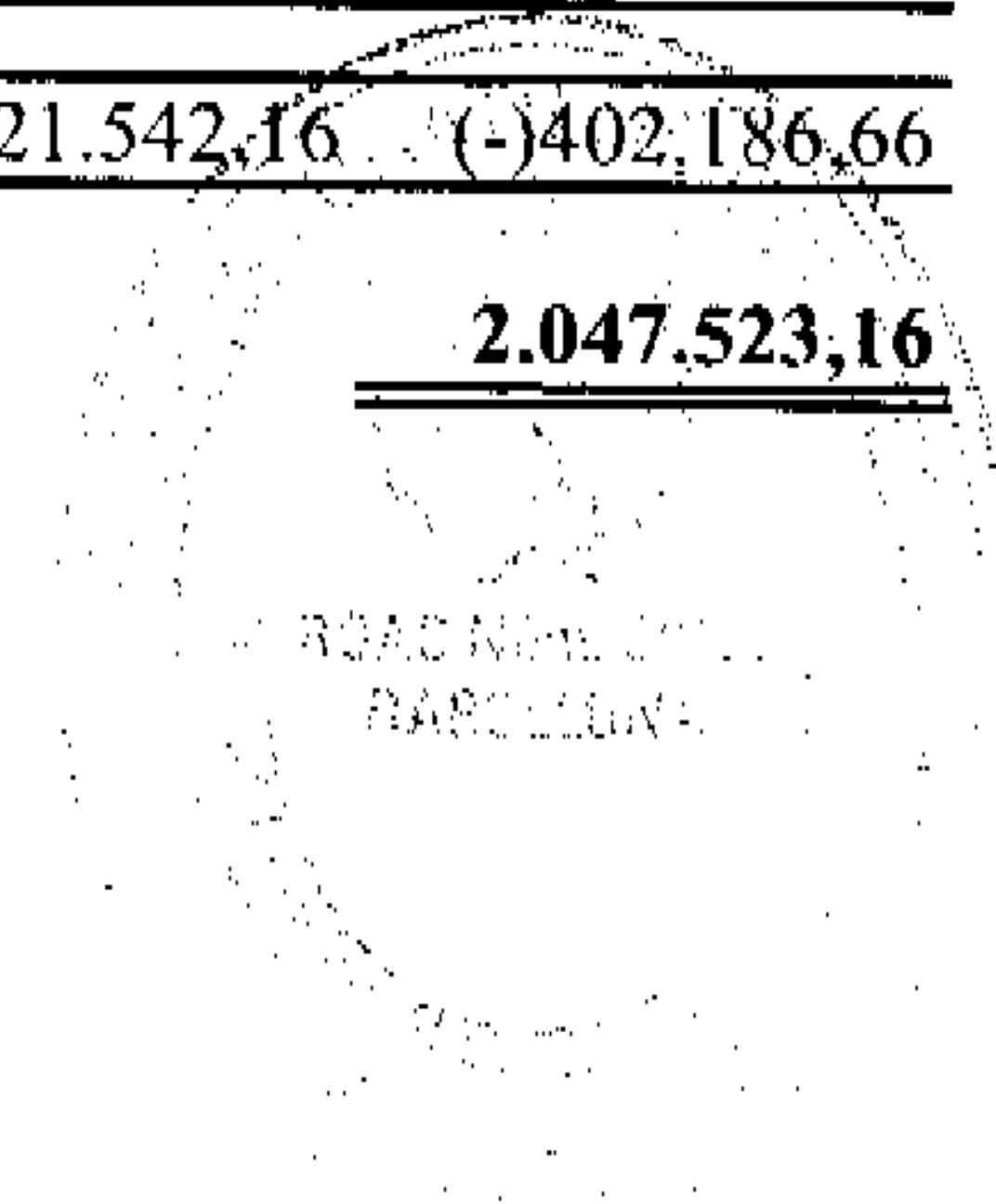
El importe de la plusvalía generada ha sido calculado de acuerdo con informes de tasación realizados por expertos independientes a 31 de diciembre de 2007.

El efecto impositivo de la plusvalía generada asciende a 410 miles de euros, registrándose un pasivo por impuesto diferido (Nota 16.4), con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

NOTA 6 - ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento registrado durante el ejercicio 2007 por las cuentas que integran este epígrafe se detalla en el siguiente cuadro-resumen:

<u>COSTE</u>	<u>Saldo 31.12.06</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo 31.12.07</u>
Concesiones administrativas	1.898.190,52	-	-	1.898.190,52
Aplicaciones informáticas	495.847,93	22.666,46	(-)13.998,97	504.515,42
Otros activos intangibles	189.145,08	41.554,52	(-)183.695,72	47.003,88
	<u>2.583.183,53</u>	<u>64.220,98</u>	<u>(-)197.694,69</u>	<u>2.449.709,82</u>
<u>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</u>	<u>(-)356.076,69</u>	<u>(-)67.652,13</u>	<u>21.542,16</u>	<u>(-)402.186,66</u>
<u>VALOR NETO</u>	<u>2.227.106,84</u>			<u>2.047.523,16</u>



El epígrafe de concesiones administrativas corresponde íntegramente a la adquisición en 2005 de un derecho real de superficie respecto del subsuelo de la finca del barrio de Hostafrancs (Barcelona), propiedad de la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. La finalidad de 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, contados a partir del día 22 de noviembre de 2004, fecha de la certificación municipal del proyecto de compensación correspondiente.

Bajas del ejercicio incluye la retrocesión por importe de 173 miles de euros del fondo de comercio registrado en su día como consecuencia de la adquisición por parte de la sociedad dependiente INBESOS OCIO, S.L., del campo de Golf de Vallromanes (Barcelona). Dicha baja ha comportado un incremento de las reservas consolidadas del ejercicio, por el importe total del fondo de comercio, registrada bajo la partida "Otros ajustes" del Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

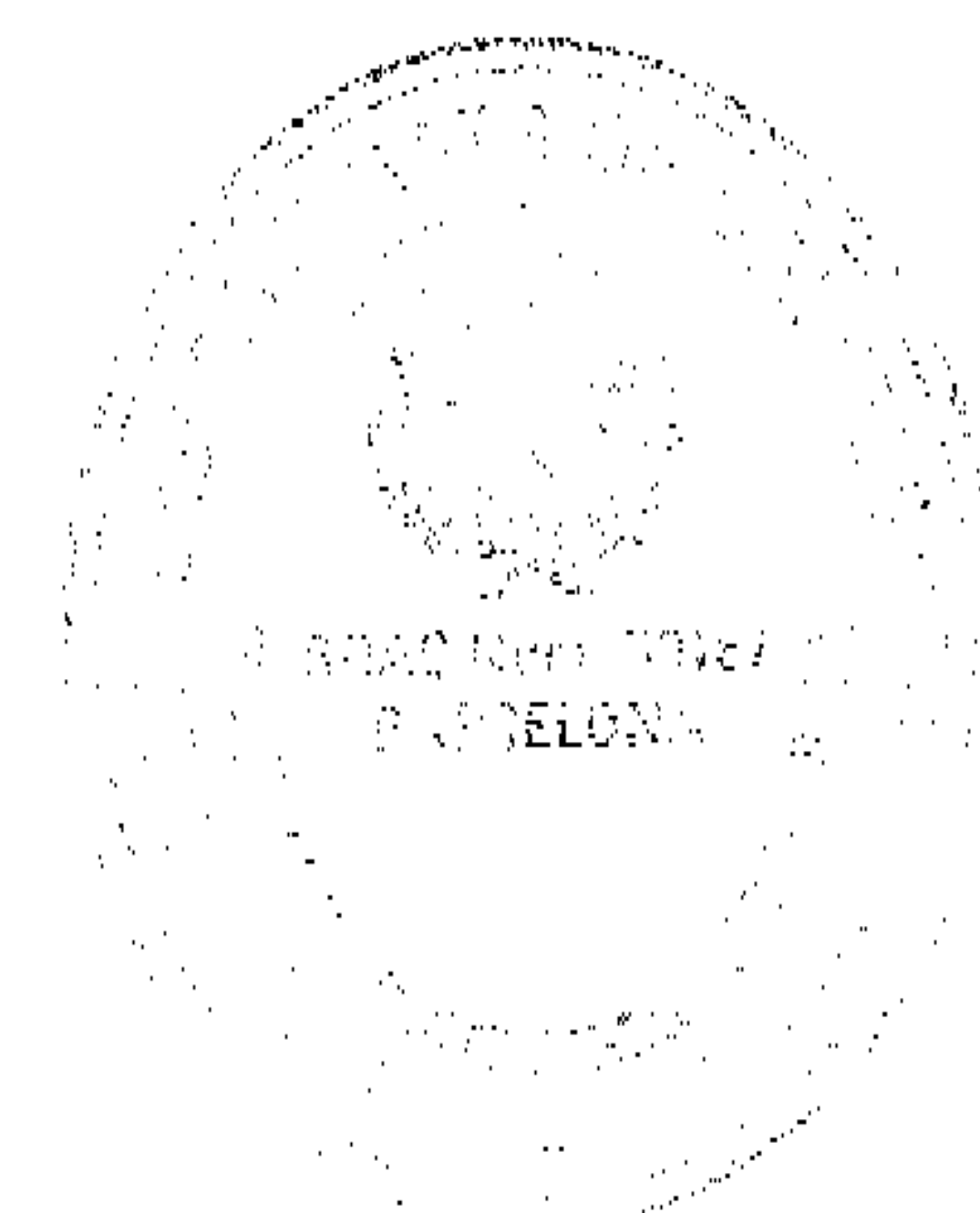
6.1 - Elementos totalmente amortizados

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado inmaterial a la fecha de cierre del ejercicio ascienden a un importe de 292 miles de euros.

6.2 - Intangibles en garantía de préstamos

A la fecha de cierre del ejercicio, existen activos intangibles que se encuentran hipotecados en garantía de devolución de préstamos otorgados por entidades financieras (Nota 12).

Valor del inmovilizado	Capital pendiente de devolución	Vencimiento
1.898.190,52	2.955.600,00	2015



NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

7.1 - Movimiento del ejercicio

Los movimientos registrados en inmovilizaciones financieras durante 2007 se detallan a continuación:

	Saldo 31.12.06	Altas	Bajas	Deterioro del valor	Saldo 31.12.07
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	22.664,60	-	-	(-)6.099,51	16.565,09
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1.901.084,71	-	-	-	1.901.084,71
Activos financieros disponibles para la venta	443.391,45	20.355,30	(-)63.839,05	-	399.907,70
Préstamos y partidas a cobrar	690.392,20	365.572,89	(-)133.402,25	-	922.562,84
	3.057.532,96	385.928,19	(-)197.241,30	(-)6.099,51	3.240.120,34

7.2 - 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 2.5.a).

Durante el ejercicio 2007 se ha deteriorado la totalidad de la inversión en la sociedad asociada excluida de la consolidación GESTIÓN GOLF CAMBRILS, S.L, con efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio.

7.3 - Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

El importe de este epígrafe corresponde íntegramente a la suscripción durante el ejercicio 2006, por parte de la sociedad dependiente GESTORA INBESOS S.A., de títulos de renta fija con vencimiento en el año 2008.

7.4 - Préstamos y partidas a cobrar

Las altas del ejercicio de créditos a empresas del Grupo excluidas del perímetro de consolidado, ascienden a 55 mil euros, correspondientes a dos nuevos créditos a las sociedades GOLF PAR 3 BEGUES, S.L. y GERENCIA Y SISTEMAS PROFESIONALES DEL GOLF, S.L. de 41 y 14 miles de euros respectivamente.

Adicionalmente y durante el presente ejercicio la sociedad dependiente INBESOS OCIO, S.L. ha concedido un préstamo a la sociedad asociada GESTIÓN GOLF CAMBRILS, S.L. por importe de 263 miles de euros.

NOTA 8 - INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

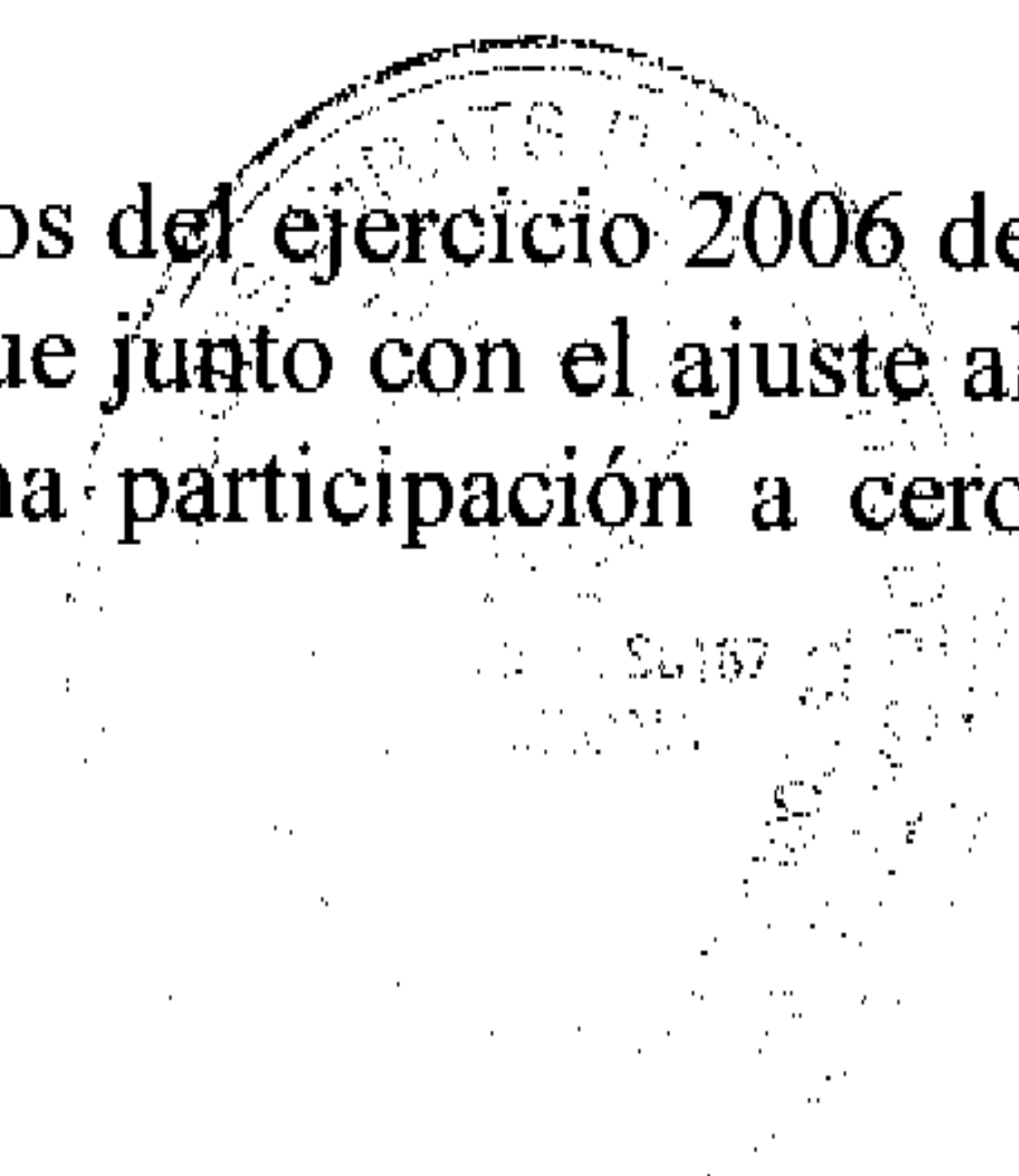
	Saldo 31.12.06 reexpresado	Participación en resultados 2007	Ajustes resultados 2006	Saldo 31.12.07
ASTRA, S.A.	1.644.451,17	-	-	1.644.451,17
MARINA PORT VELL, S.A.	1.652.489,34	197.237,07	(-)30.521,39	1.819.205,02
GOLF PAR 3 LA GARRIGA	127.351,33	(-)125.767,67	(-)1.583,66	-
	3.424.291,84	71.469,40	(-)32.105,05	3.463.656,19

La sociedad asociada ASTRA, S.A. se encuentra en la fase previa al inicio de la explotación de sus proyectos inmobiliarios. El fondo de comercio de consolidación que proviene de la incorporación al perímetro de consolidación de esta sociedad durante el ejercicio 1992, se incluye en el valor en libros de la sociedad asociada por un importe de 671 miles de euros (Nota 2.3).

Durante el ejercicio 2007, la sociedad asociada MARINA PORT VELL, S.A. ha aprobado las cuentas anuales definitivas del ejercicio 2006, introduciendo un ajuste de 30 miles de euros en el resultado provisional registrado por el Grupo. El Grupo ha imputado en la partida de "Ajuste de resultados de inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación" en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

El fondo de comercio de consolidación registrado en el ejercicio 2003, incluido en el valor de dicha inversión asciende a 247 miles de euros.

Durante el presente ejercicio se ha incorporado los resultados del ejercicio 2006 de la sociedad asociada GOLF PAR 3 LA GARRIGA, S.L., que junto con el ajuste al resultado del ejercicio 2006, han dejado el valor de dicha participación a cero (Nota 13).



NOTA 9 - EXISTENCIAS9.1 - Detalle

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

Inmobiliarias	111.754.347,80
Otras	574.384,25
Provisión por depreciación de existencias	(-) 4.812.131,11
	<u>107.516.600,94</u>

El saldo de las existencias inmobiliarias es el siguiente:

<u>Promoción</u>	<u>Importe</u>
Terrenos y solares	39.867.859,14
Obras en curso de ciclo largo	38.944.881,05
Obras en curso de ciclo corto	29.839.176,34
Promociones construidas	3.102.431,27
TOTAL	<u>111.754.347,80</u>

Las características de los diferentes terrenos y promociones propiedad del GRUPO INBESÒS se detalla en el ANEXO VI.

9.2 - Provisión por depreciación de existencias.

Al cierre del ejercicio y, en base a un criterio de prudencia y siguiendo la indicación de los auditores, se han practicado las oportunas correcciones valorativas para aquellas existencias cuyo valor neto realizable, determinado en base al informe de tasaciones efectuado por expertos independientes, es inferior a su coste de producción.

El detalle de las provisiones efectuadas durante el ejercicio se desglosa como sigue:

<u>Promoción</u>	<u>Importe</u>
Terrenos y solares	(-) 257.927,97
Obras en curso de ciclo largo	(-) 3.091.923,85
Obras en curso de ciclo corto	(-) 1.462.279,29
TOTAL	<u>(-) 4.812.131,11</u>



9.3 - Altas inmobiliarias significativas

Las altas de terrenos y solares del ejercicio totalizan la cifra de 2,35 millones de euros y corresponden a costes incurridos por las sociedades dependientes GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., y RAURICH CONDAL, S.L., básicamente en las promociones de Sant Carles de la Ràpita (Tarragona), Roda de Barà, y Can Salgues por importe de 748, 416 y 1.050 miles de euros, respectivamente.

Las altas de obras en curso ascienden a 14,8 millones de euros, correspondientes a los costes incurridos fundamentalmente en las promociones de Mas Falgueras, Hostafrancs, Can Salgues y la Roca del Vallès realizadas por las sociedades dependientes GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U y RAURICH CONDAL, S.L.

9.4 - Bajas inmobiliarias del ejercicio

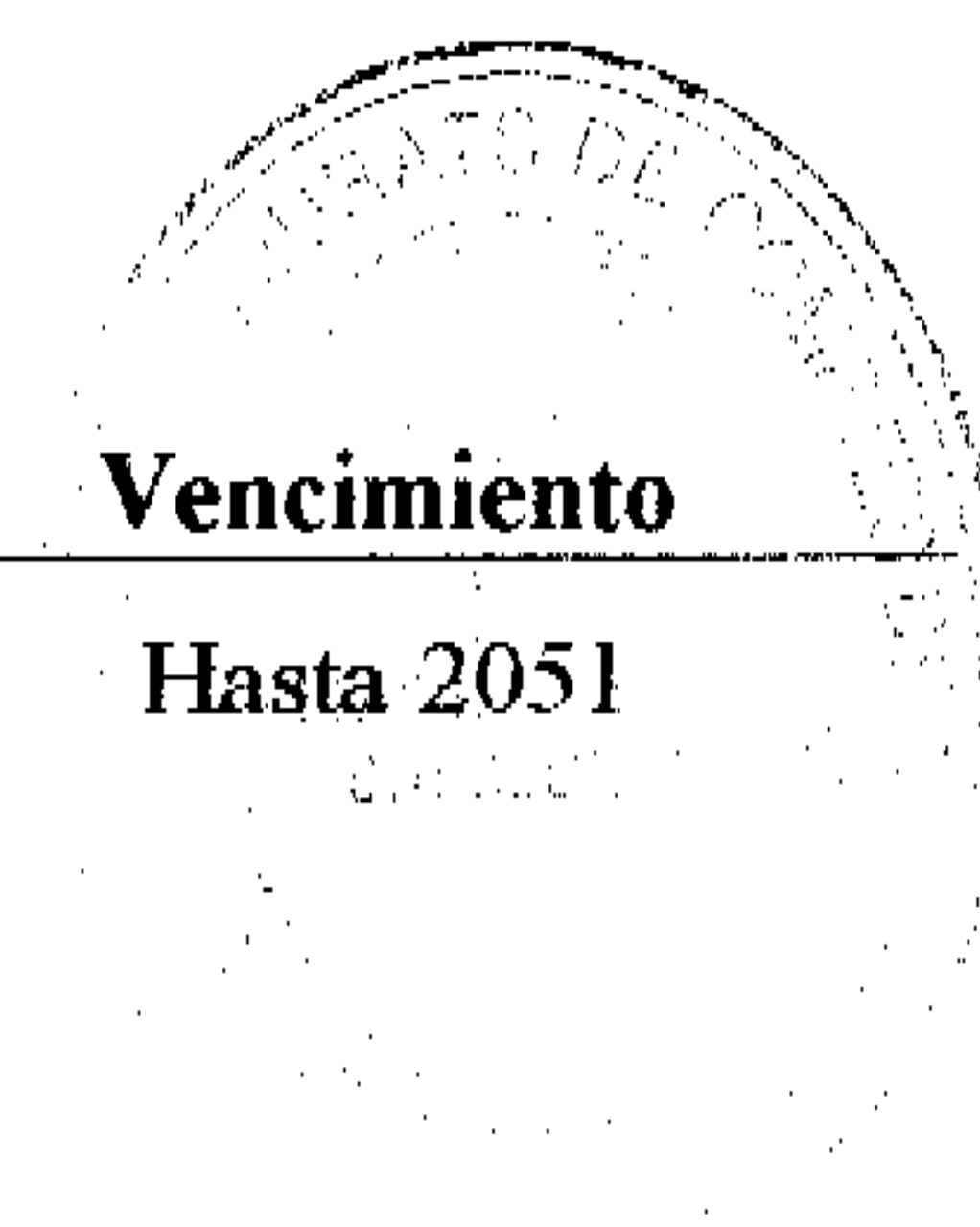
Las bajas inmobiliarias del ejercicio 2007 han ascendido a 1,3 millones de euros. Las más significativas han sido las siguientes:

- a) GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., ha vendido durante el ejercicio dos parcelas correspondientes a la promoción de La Roca del Vallès, por un valor de coste de 761 miles de euros.
- b) RAURICH CONDAL, S.L., ha efectuado la venta de viviendas pertenecientes a las promociones construidas de Bellesguard y Can Mario (Palafrugell), que en conjunto totalizan un coste de 494 miles de euros.

9.5 - 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 12):

<u>Valor de terrenos y promociones</u>	<u>Capital pendiente de devolución</u>	<u>Vencimiento</u>
111.549.756,64	69.480.728,07	Hasta 2051



NOTA 10 -DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

A 31 de diciembre de 2007 el detalle del epígrafe de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es:

	<u>Corto plazo</u>
Clientes por ventas	2.905.811,59
Otros deudores	359.919,21
Administraciones Públicas deudoras (excluido el valor del activo por impuesto diferido -Nota 16.1)	2.389.023,13
	<u>5.654.753,93</u>

El saldo más importante del epígrafe de “Clientes por ventas” corresponde al saldo procedente del ejercicio 2006, que la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÓS, S.A.U. tiene pendiente con la empresa VIABDE, S.A. en relación con una prima por la opción de compra del complejo hotelero situado en La Roca del Vallès (Ver inversiones inmobiliarias en Nota 5). El importe pendiente asciende a 1.160 miles de euros, y a fecha actual se encuentra en litigio (Nota 25.3).

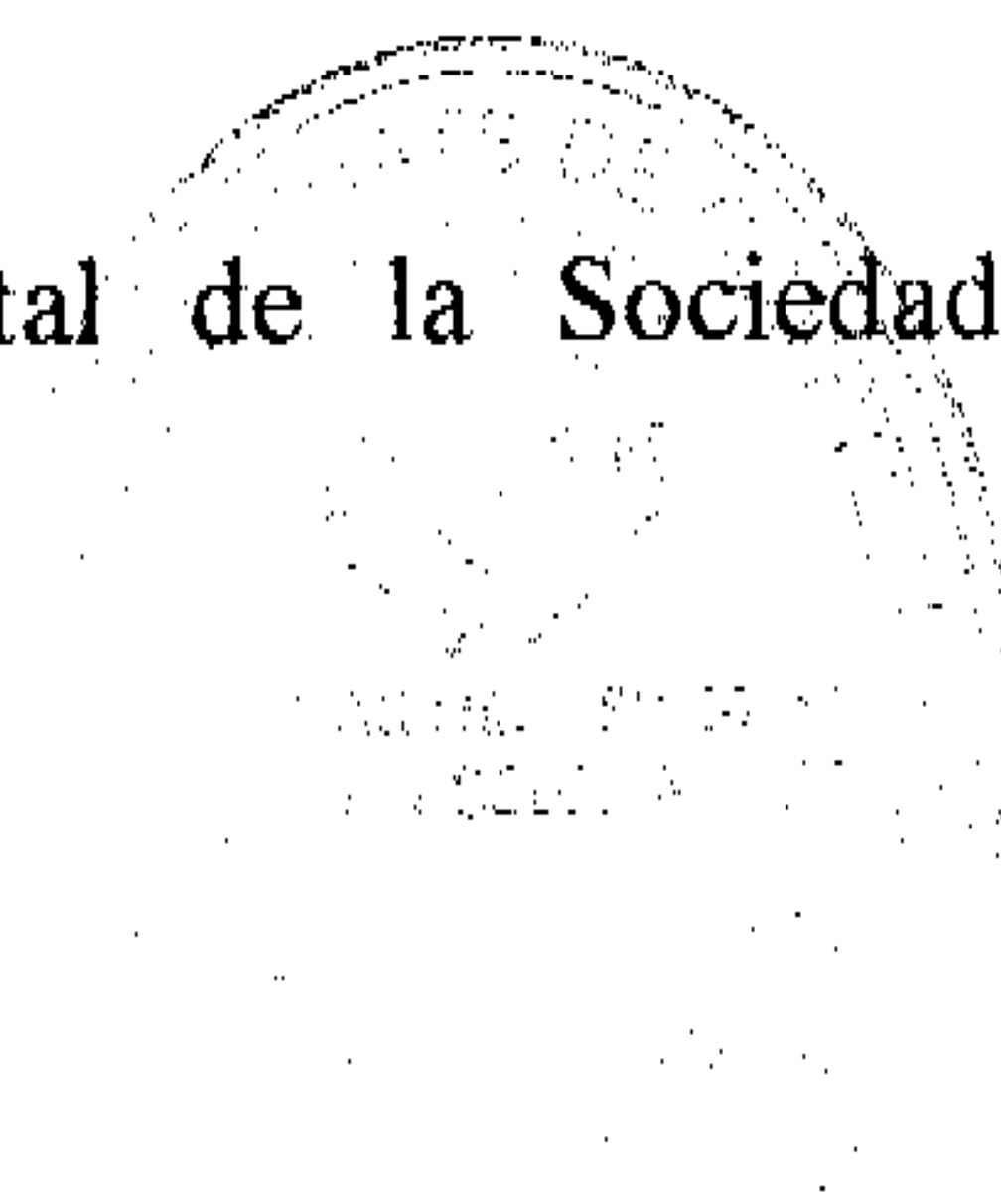
NOTA 11 -PATRIMONIO NETO

11.1 - Capital social de la Sociedad Dominante

El capital social de la sociedad dominante **INBESÒS, S.A.** a 31 de diciembre de 2007 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, al 31 de diciembre de 2007 ostentaban una participación en el capital de la Sociedad Dominante igual o superior al 5% es el siguiente:

	<u>% participación</u>
Participación directa:	
• Recerca, S.L.	36,248
• M ^a Rosa Colomer Carón	19,536
• Viviendas Jardín Origen, S.A.	10,809
• Inbisa Cartera Financiera, S.L.	5,005
Participación indirecta:	
• Javier Vila Llobet	36,248
• José Adolfo Prieto Para	11,800
• Jesús González Moro	5,005
• Félix Revuelta Fernández	5,005

11.2 - 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.

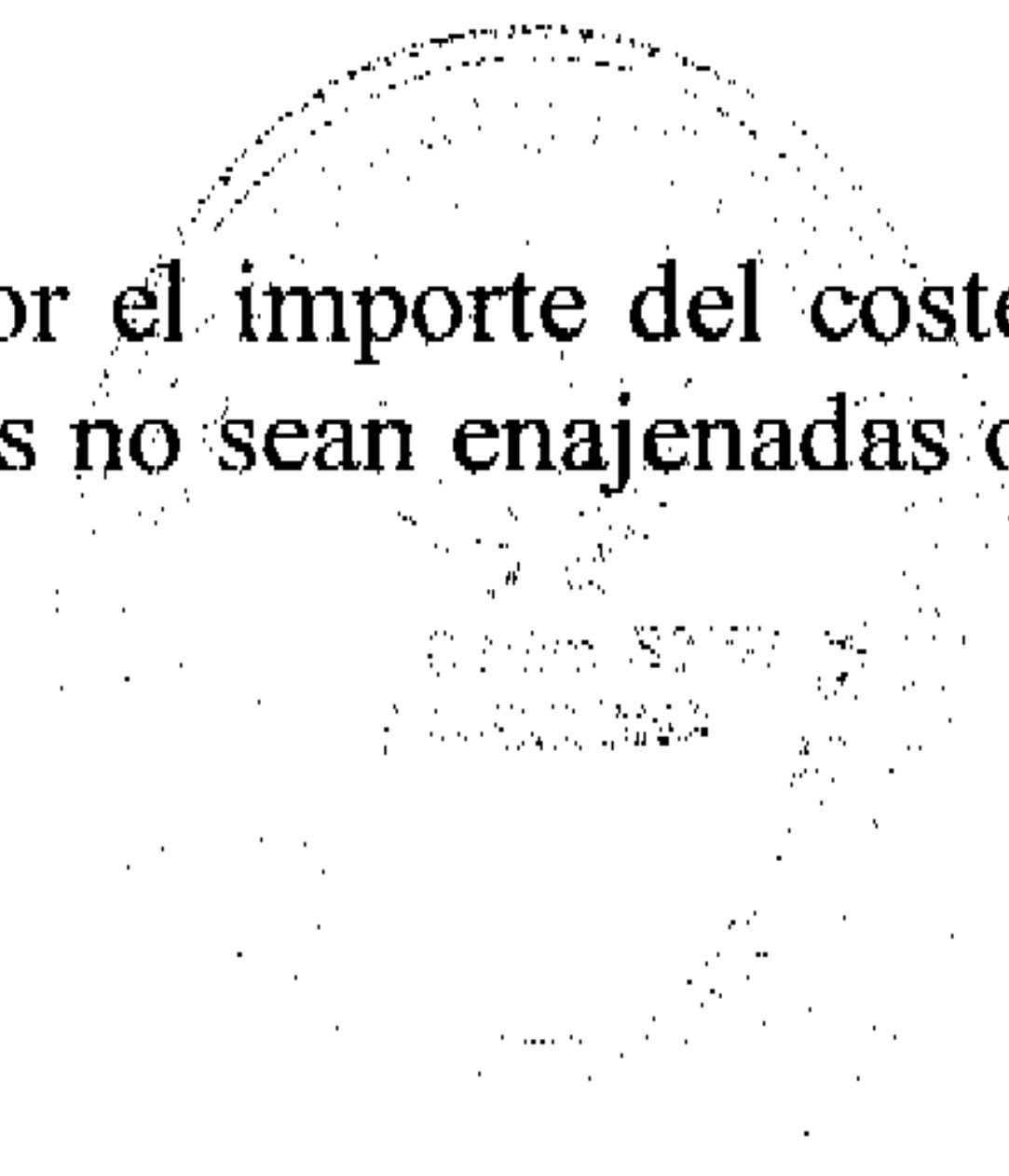
El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital con cargo a reservas y no establece restricción específica alguna en cuanto a disponibilidad de saldo.

- 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 11.5).



- 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.

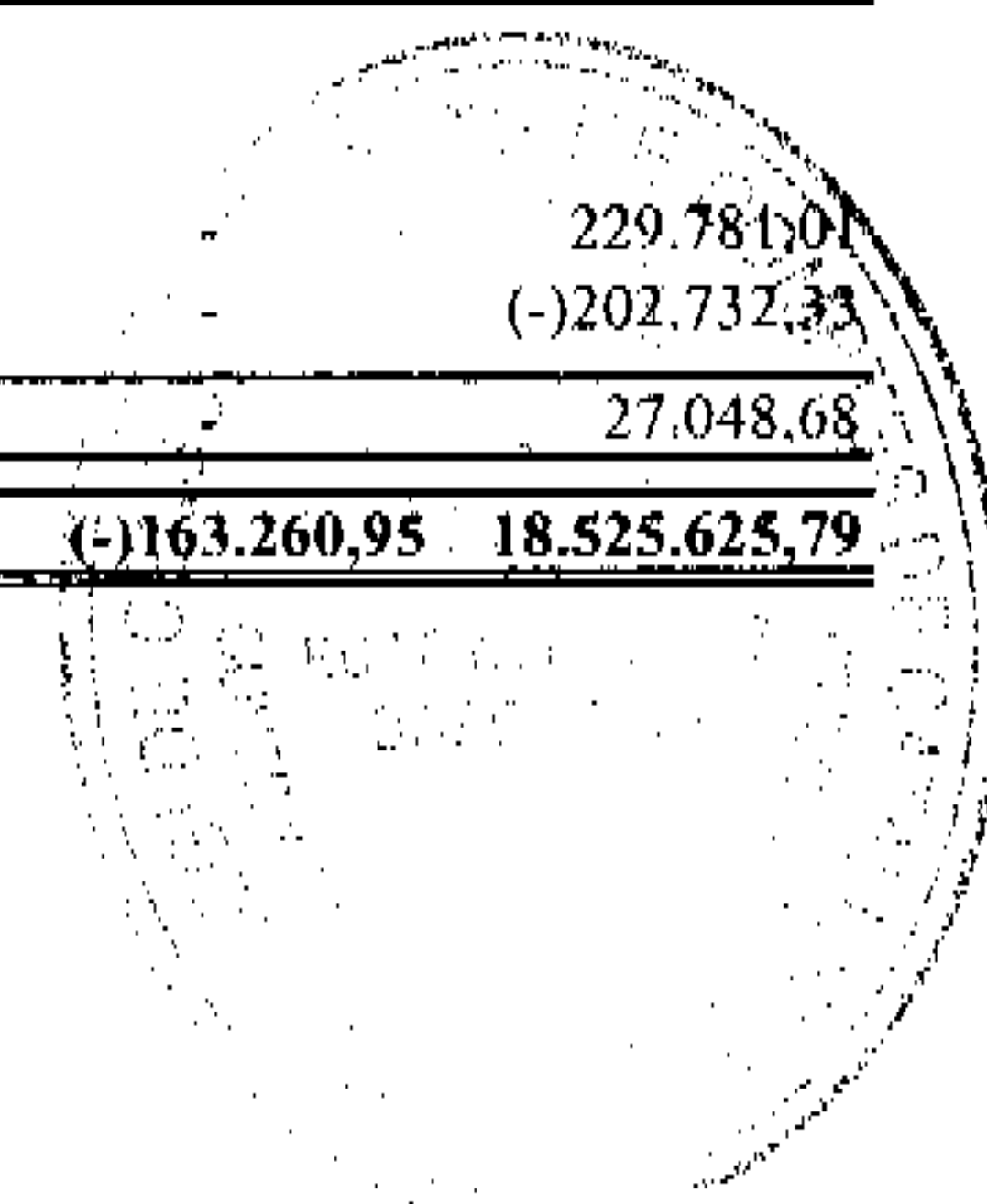
- Reservas por ajustes de valoración

Corresponde a la diferencia entre el coste de adquisición y el valor de mercado de los inmuebles clasificados como "Inversiones Inmobiliarias" (Nota 5), neta del efecto fiscal.

11.3 - 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 el método de la participación, se detallan en el cuadro siguiente:

	Saldo 31.12.06	Resultado 2006	Dividendos	Ajustes al resultado 2006	Otros ajustes	Saldo 31.12.07
Ganancias acumuladas de la Sociedad Dominante						
Reserva legal	1.449.650,81	-	-	-	-	1.449.650,81
Reservas estatutarias	2.867.038,03	275.979,69	-	-	-	3.143.017,72
Otras reservas	21.440.376,42	(-)200.675,50	(-)650.448,12	-	-	20.589.252,80
	25.757.065,26	75.304,19	(-)650.448,12	-	-	25.181.921,33
Ganancias acumuladas de sociedades consolidadas por integración global:						
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	1.177.111,80	868.096,10	3.517,32	-	-	2.048.725,22
GESTORA INMOBILIARIA BESÓS, S.A.U.	564.747,70	1.674.159,60	4.322,19	-	-	2.243.229,49
EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÓS, S.A.	38.380,05	20.723,84	-	-	-	59.103,89
INBESÓS OCIO, S.L.	(-)844.619,44	(-)919.432,10	-	(-)54.850,82	(-)97.053,80	(-)1.915.956,16
ABOUT GOLF, S.L.	75.305,44	243.809,93	-	(-)110.937,60	-	208.177,77
RAURICH CONDAL, S.L.	192.001,14	576.051,68	(-)51.866,23	-	-	716.186,59
INPA XXI, S.A.	138.994,34	22.867,82	-	-	-	161.862,16
NAICAR 2002, S.L.	(-)643.278,18	(-)152.408,13	-	(-)21.146,90	-	(-)816.833,21
CONSTRUCTORA INBESÓS, S.A.	(-)627.494,50	(-)426.588,18	-	(-)292,25	-	(-)1.054.374,93
GOLF PAR 3, S.A.	(-)194.611,71	(-)15.284,04	-	(-)15.263,50	(-)26.740,97	(-)251.900,22
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	302,10	12.242,68	(-)12.242,68	-	29.885,79	30.187,89
VILALBA GOLF, S.L.	(-)29.700,58	82.235,46	-	(-)144.975,03	(-)69.351,97	(-)161.792,12
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	(-)7.773.341,26	(-)155.140,95	-	-	-	(-)7.928.482,21
INBESÓS SUR, S.A.	(-)1.387,71	325,15	-	-	-	(-)1.062,56
INBESÓS BOUWFUNDS, S.A.	(-)10.512,48	(-)9.903,34	-	-	-	(-)20.415,82
	(-)7.938.103,29	1.821.755,52	(-)56.269,40	(-)347.466,10	(-)163.260,95	(-)6.683.344,22
Ganancias acumuladas de sociedades consolidadas por puesta en equivalencia:						
MARINA PORT VELL, S.A.	146.632,75	113.669,65	-	(-)30.521,39	-	229.781,01
GOLF PAR 3 LA GARRIGA, S.A.	(-)37.567,89	(-)163.580,78	-	(-)1.583,66	-	(-)202.732,33
	109.064,86	(-)49.911,13	-	(-)32.105,05	-	27.048,68
TOTAL	17.928.026,83	1.847.148,58	(-)706.717,52	(-)379.571,15	(-)163.260,95	18.525.625,79



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

- Reserva 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 hubieran 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.

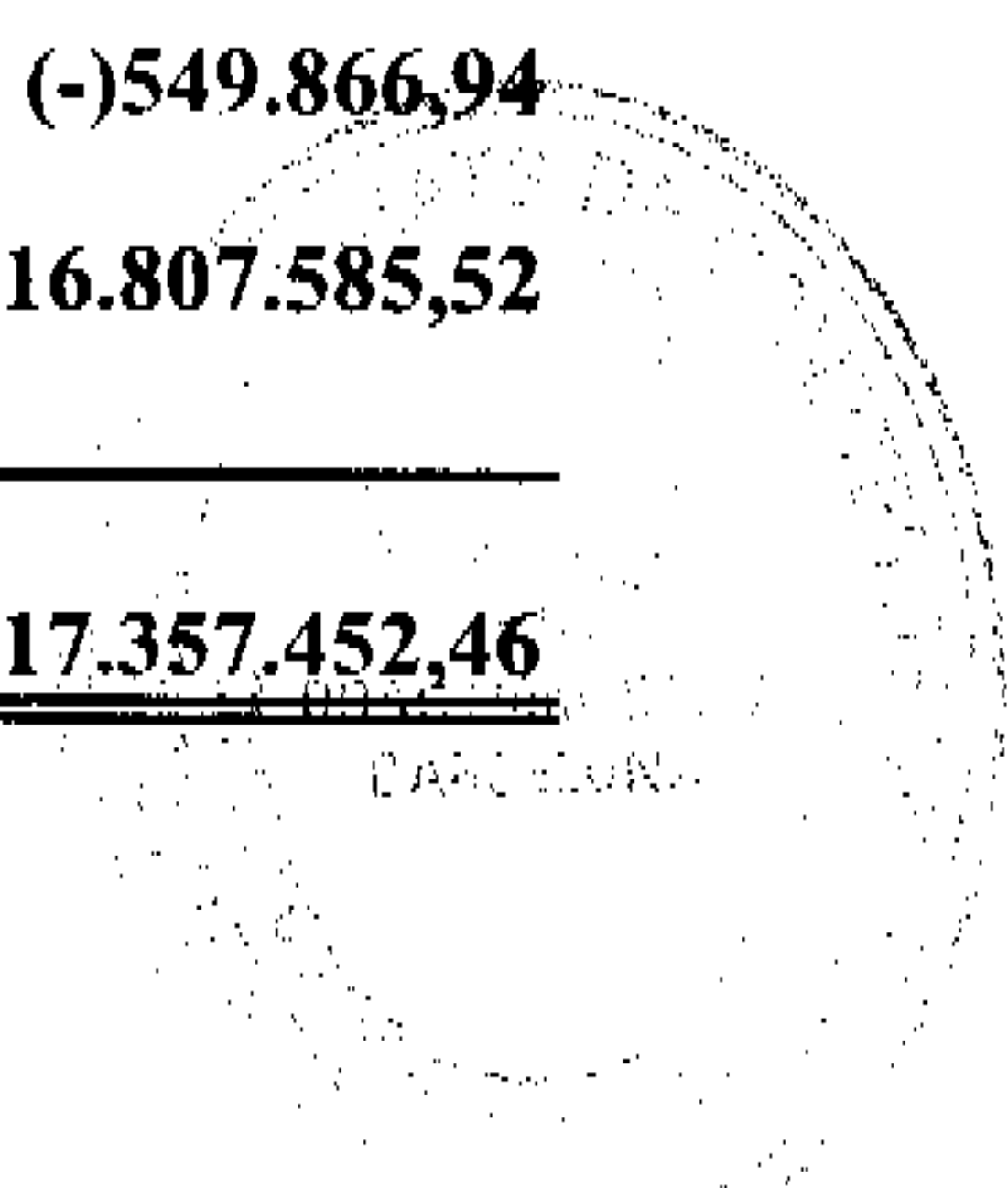
- Reservas voluntarias de la Sociedad Dominante

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.

11.4 - Total de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

Los ingresos y gastos reconocidos durante el ejercicio 2007 se presentan a continuación:

	Ejercicio 2007
En ganancias acumuladas	
Por ajuste resultado 2006 Marina Port Vell S.A.	(-)32.105,05
Por ajuste resultado 2006 sociedades dependientes	(-)347.466,10
Por ajustes del inmovilizado material y activos intangibles	(-)202.400,39
Otros	32.104,60
Resultado neto reconocido directamente el el Patrimonio Neto	(-)549.866,94
Resultado del ejercicio	(-)16.807.585,52
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO	(-)17.357.452,46



11.5 - Valores propios

La Sociedad Dominante no posee acciones propias al 31 de diciembre de 2007. 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.

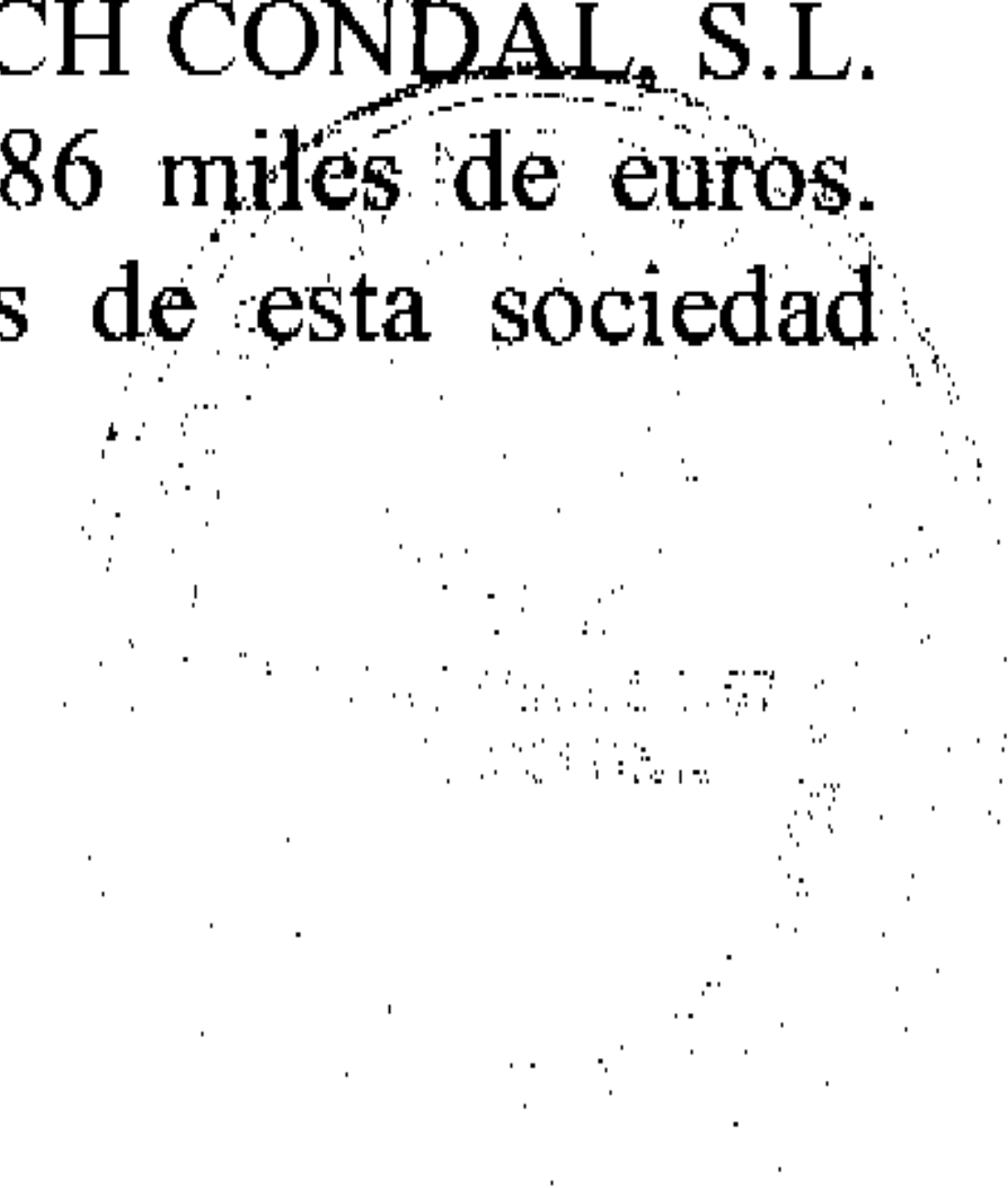
La reserva indisponible por acciones propias a la fecha de cierre del balance asciende a 87.603,69 euros (Nota 11.2).

11.6 - Intereses de minoritarios

Los movimientos registrados en el transcurso del ejercicio 2007 han sido los siguientes:

	Saldo 31.12.06	Aplicación Resultados 2006	Distribución reservas	Resultado 2007	Saldo 31.12.07
INPA XXI, S.A.					
Capital	1.503.976,61	-	-	-	1.503.976,61
Reservas	138.993,32	22.867,82	-	-	161.861,14
Atribución resultados	22.867,82	(-)22.867,82	-	27.238,86	27.238,86
	<u>1.665.837,75</u>	-	-	<u>27.238,86</u>	<u>1.693.076,61</u>
RAURICH CONDAL, S.L.					
Capital	759.679,30	-	-	-	759.679,30
Reservas	183.256,91	384.194,22	(-)34.577,48	-	532.873,65
Atribución resultados	384.194,22	(-)384.194,22	-	76.764,98	76.764,98
	<u>1.327.130,43</u>	-	<u>(-)34.577,48</u>	<u>76.764,98</u>	<u>1.369.317,93</u>
GOLF PAR 3, S.A.					
Capital	246.150,00	-	-	-	246.150,00
Reservas	(-)164.600,29	(-)10.632,08	-	-	(-)175.232,37
Atribución resultados	(-)10.632,08	10.632,08	-	(-)67.075,58	(-)67.075,58
	<u>70.917,63</u>	-	-	<u>(-)67.075,58</u>	<u>3.842,05</u>
TOTAL	<u>3.063.885,81</u>	-	<u>(-)34.577,48</u>	<u>36.928,26</u>	<u>3.066.236,59</u>

Durante el presente ejercicio, la sociedad dependiente RAURICH CONDAL, S.L. ha distribuido reservas voluntarias por un importe total de 86 miles de euros. Consecuentemente ha disminuido la deuda con minoritarios de esta sociedad dependiente en 34 miles de euros.



11.7 - Proyecto de ampliación de capital de la Sociedad Dominante

Durante el último trimestre del ejercicio 2007 los Consejos de Administración de la sociedad dominante INBESÒS, S.A. y de GRUPO HORCONA, S.L., junto con sus respectivos accionistas de referencia, han acordado llevar a cabo un proceso de integración de los negocios de ambas sociedades en un único grupo empresarial cotizado en Bolsa.

En este sentido, con fecha 24 de diciembre de 2007 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó un Proyecto de Ampliación de Capital conforme el cual INBESÒS, S.A. ampliará su capital social mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital del grupo inmobiliario NYESA GESTIÓN, S.L., que será efectuada por sus actuales accionistas (GRUPO HORCONA). En dicha ampliación de capital se hará exclusión del derecho de suscripción preferente, al estar esta exclusión justificada por exigencias del interés social.

Está previsto que, como consecuencia del aumento de capital de INBESÒS, S.A. contemplado en el Proyecto, la participación de los accionistas de referencia de NYESA GESTIÓN, S.L. sea superior al 30%, de forma que, en base a la legislación vigente, quedarían obligados al lanzamiento de una OPA sobre la totalidad del capital de INBESÒS, S.A. en el plazo previsto legalmente.

El Proyecto de Ampliación de capital se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 27 de diciembre de 2007. A la fecha de formulación de las cuentas anuales se ha efectuado la valoración de ambos grupos empresariales y se está a la espera de la validación de dichas valoraciones por parte del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Barcelona. Una vez obtenida la ecuación de canje se procederá a convocar la Junta General Extraordinaria en la que se someterá a aprobación dicha ampliación de capital. Está previsto que este proceso finalice durante el primer semestre del ejercicio en curso.

La fecha límite fijada por el Proyecto para que se efectúe la ampliación de capital es a finales del mes de junio.

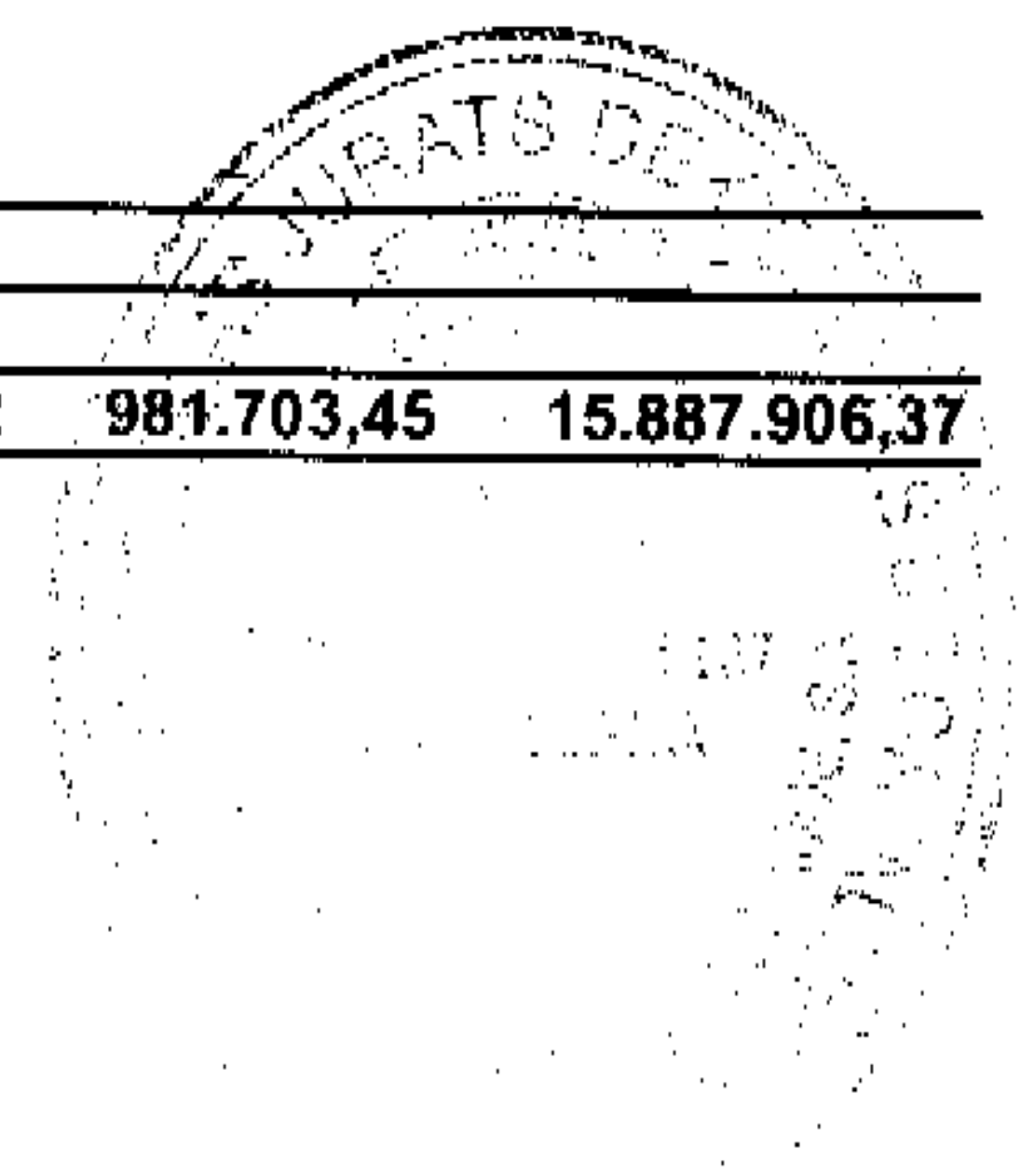


NOTA 12 - PASIVOS FINANCIEROS

12.1 - Detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimientos

El detalle por vencimientos de las deudas con entidades de crédito se muestra en el siguiente cuadro-resumen:

Vencimiento	Capital / Límite disponible	Corrientes			No corrientes		
		Largo plazo	Corto plazo	Total	Largo plazo	Corto plazo	Total
<i>Prestamo hipotecario subrogable</i>							
2010	29.000.000,00	16.008.380,00	282.750,00	16.291.130,00	4.542.530,00	-	4.542.530,00
2025	5.038.000,00	766.007,67	27.072,39	793.080,06	-	-	-
2035	30.710.000,00	5.692.267,42	13.952,17	5.706.219,59	-	-	-
2039	37.257.000,00	19.059.700,00	-	19.059.700,00	-	-	-
2040	29.927.466,00	8.029.599,22	-	8.029.599,22	-	-	-
		<u>49.555.954,31</u>	<u>323.774,56</u>	<u>49.879.728,87</u>	<u>4.542.530,00</u>	<u>-</u>	<u>4.542.530,00</u>
<i>Prestamo hipotecario no subrogable</i>							
2008	5.300.000,00	-	5.300.000,00	5.300.000,00	-	-	-
2009	6.813.000,00	6.813.000,00	-	6.813.000,00	-	-	-
2010	2.700.000,00	1.800.000,00	900.000,00	2.700.000,00	-	-	-
2011	34.000.000,00	29.000.000,00	5.000.000,00	34.000.000,00	-	-	-
2012	1.500.000,00	-	-	-	994.362,06	281.722,58	1.276.084,64
2014	600.000,00	-	-	-	325.311,50	46.822,58	372.134,08
2015	4.400.000,00	-	-	-	2.955.600,00	-	2.955.600,00
2017	7.050.000,00	-	-	-	5.963.961,07	583.995,83	6.547.956,90
2051	788.000,00	788.000,00	-	788.000,00	-	-	-
		<u>38.401.000,00</u>	<u>11.200.000,00</u>	<u>49.601.000,00</u>	<u>10.239.234,63</u>	<u>912.540,99</u>	<u>11.151.775,62</u>
<i>Polizas de credito</i>							
2008	12.162.000,00	-	8.568.232,81	8.568.232,81	-	-	-
2009	6.750.000,00	4.330.314,23	-	4.330.314,23	-	-	-
2010	4.750.000,00	3.103.039,49	190.796,55	3.293.836,04	-	-	-
		<u>7.433.353,72</u>	<u>8.759.029,36</u>	<u>16.192.383,08</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Leasing</i>							
2008	60.481,80	-	-	-	-	2.016,06	2.016,06
2009	28.850,47	-	-	-	2.018,72	6.005,39	8.024,11
2010	179.000,00	-	-	-	79.932,81	47.602,50	127.535,31
2011	58.986,95	-	-	-	42.486,76	13.538,51	56.025,27
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>124.438,29</u>	<u>69.162,46</u>	<u>193.600,75</u>
<i>Confirming</i>							
		<u>-</u>	<u>336.603,80</u>	<u>336.603,80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>-</u>	<u>336.603,80</u>	<u>336.603,80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Deudas por intereses</i>							
		<u>-</u>	<u>1.304.167,87</u>	<u>1.304.167,87</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>-</u>	<u>1.304.167,87</u>	<u>1.304.167,87</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL		<u>95.390.308,03</u>	<u>21.923.575,59</u>	<u>117.313.883,62</u>	<u>14.906.202,92</u>	<u>981.703,45</u>	<u>15.887.906,37</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.

12.2 - Variaciones significativas

Los préstamos más significativos concertados durante el ejercicio se detallan a continuación:

- a) La sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. ha formalizado los siguientes préstamos para la financiación de las obras en curso correspondientes a la promoción de La Roca del Vallès.

<u>Vencimiento</u>	<u>Capital concedido</u>	<u>Dispuesto a 31/12/2007</u>	<u>Interés devengado</u>
2040	15.453.066,00	4.108.718,67	Euribor + diferencial de mercado
2040	14.474.400,00	3.920.880,55	Euribor + diferencial de mercado

La formalización de los mismos ha comportado la cancelación parcial del préstamo suscrito en 2005 para la financiación de la citada promoción, por importe de 6.475 miles de euros.

Adicionalmente, la sociedad ha suscrito una ampliación del préstamo formalizado en 2005 para la financiación de las obras correspondientes a la promoción de Aigüesverds, por importe de 1.923 miles de euros. El capital concedido del préstamo asciende a 6.813 miles de euros con vencimiento en el ejercicio 2009.

- b) La sociedad dependiente RAURICH CONDAL, S.L. ha formalizado los siguientes préstamos durante el ejercicio, en relación a las obras en curso de la promoción de Can Salgues.

<u>Vencimiento</u>	<u>Capital concedido</u>	<u>Dispuesto a 31/12/2007</u>	<u>Interés devengado</u>
2011	4.000.000,00	4.000.000,00	IRPH + diferencial de mercado
2035	21.810.000,00	4.884.300,00	Euribor + diferencial de mercado
2051	788.000,00	788.000,00	IRPH + diferencial de mercado

Por otra parte, durante el presente ejercicio se han efectuado nuevas disposiciones de financiación correspondientes a préstamos ya suscritos en ejercicios anteriores. Las más significativas se detallan a continuación:

- a) INBESÒS, S.A., ha efectuado disposiciones por valor de 21 millones de euros, relativas al préstamo sindicado formalizado en mayo de 2006. A 31 de diciembre de 2007 se ha dispuesto de la totalidad del capital concedido del préstamo, por importe de 30 millones de euros.

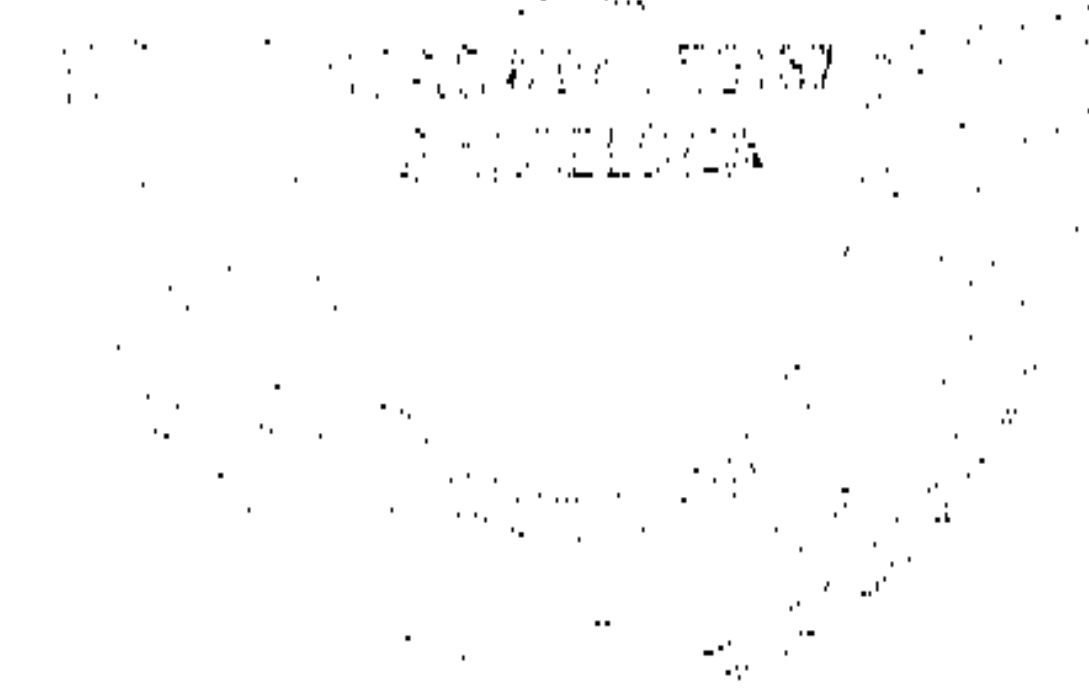
Dicho préstamo, con vencimiento en el ejercicio 2011, fue suscrito por la sociedad dominante con una serie de entidades financieras, siendo Caja España la entidad agente. Su finalidad es financiar la adquisición de suelo urbanizable programado, a través de sociedades del Grupo, para el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

El detalle de vencimientos pendientes del préstamo es el siguiente:

<u>Ejercicio</u>	<u>Capital amortizado</u>
2008	5.000.000,00
2009	10.000.000,00
2010	10.000.000,00
2011	5.000.000,00
	<u>30.000.000,00</u>

Las disposiciones de la financiación, por parte del Grupo, se llevan a cabo mediante la suscripción de sucesivas ampliaciones de capital en GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., que realiza directamente adquisiciones o financia a la sociedad que las realiza, y cada vez que se dispone de capital ésta última emite las correspondientes acciones en los aumentos de capital que son suscritas por INBESÒS, S.A. y pignoradas por las entidades prestamistas (Nota 25).

Actúan como avalistas solidarios las sociedades GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. y PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. y como pignorantes la propia sociedad matriz, INBESOS OCIO, S.L., GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., VILALBA GOLF, S.L. y RAURICH CONDAL, S.L.



- b) La sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., ha efectuado disposiciones de préstamos por un importe total de 4.435 miles de euros, para la financiación de las promociones de Hostafrancs y Mas Falgueres.

Adicionalmente, se han dispuesto 1,7 millones de euros del préstamo correspondiente a la financiación del derecho de superficie sobre la finca situada en el barrio de Hostafrancs (Nota 6).

12.3 - Coberturas financieras de tipo de interés

El Grupo se encuentra expuesto a las variaciones en las curvas de tipo de interés al mantener toda su deuda con entidades financieras a interés variable. En este sentido, asociado al endeudamiento financiero existente, la sociedad dominante INBESÒS, S.A. ha contratado durante el ejercicio varios instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés (SWAP), que han generado un resultado registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de 122 miles de euros (Nota 19).

A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante tiene negociados tres contratos de cobertura sobre la variación del tipo de interés del Euribor (SWAP), encaminado a asegurar un tipo máximo, todos ellos con vencimiento en el ejercicio 2012, liquidándose trimestralmente sobre el Euribor a 3 meses, de acuerdo con los siguientes importes nominales:

<u>Tipo de contrato</u>	<u>Fecha de Apertura</u>	<u>Nominal</u>
Swap cancelable	29/05/2007	5.000.000,00
Swap step-up bonificado	11/09/2007	25.000.000,00
Swap cancelable	11/09/2007	25.000.000,00

Estos instrumentos han generado durante el ejercicio unos ingresos de 69 miles de euros imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.



NOTA 13 - PROVISIONES NO CORRIENTES

Esta provisión se corresponde con el valor teórico contable negativo de la sociedad asociada GOLF PAR 3 LA GARRIGA, S.L., dotada durante el presente ejercicio para hacer frente a posibles reclamaciones derivadas de las obligaciones asumidas por el Grupo por tener el control de dichas sociedades (Nota 20).

NOTA 14 - OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Los movimientos registrados por las cuentas que integran este epígrafe se muestran a continuación:

	Saldo 31.12.06	Dotaciones del ejercicio	Bajas	Saldo 31.12.07
Otras deudas	265.508,12	6.388,07	(-)23.851,23	248.044,96
TOTAL	265.508,12	6.388,07	(-)23.851,23	248.044,96

La totalidad del saldo corresponde a obligaciones contraídas en el ejercicio anterior por indemnizaciones al personal, con vencimiento en 2014.

NOTA 15 - ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición del saldo de este epígrafe es la siguiente:

	Corto plazo	Largo plazo	Total
Deudas por compras o prestación de servicios	11.434.149,40	-	11.434.149,40
Anticipos de clientes	3.081.769,41	-	3.081.769,41
Otras deudas	515.233,40	504.323,36	1.019.556,76
Administraciones Públicas acreedoras (excluido el valor del pasivo diferido - Nota 16.1)	555.684,94	-	555.684,94
	15.586.837,15	504.323,36	16.091.160,51

El saldo más importante de las deudas por compras a cierre del ejercicio, corresponde a la compra de los terrenos de Sant Carles de la Ràpita realizados durante el ejercicio 2006 por la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A .

El saldo de anticipos de clientes corresponde fundamentalmente, al anticipo recibido durante el presente ejercicio relacionado con el compromiso de venta de varios locales comerciales situado en la promoción de Hostafrancs (Barcelona) (ANEXO VI).

NOTA 16 - SITUACIÓN FISCAL

16.1 - Saldos con Administraciones Públicas

A fecha de cierre del balance los créditos y débitos con Administraciones Públicas (ver Notas 10, 15 y 16.4) corresponden a los siguientes conceptos e importes:

	<u>Deudores</u>	<u>Acreedores</u>
a) IVA:		
- Cuota diciembre 2007	621.451,22	119.258,93
- A compensar/a devolver	1.356.141,27	-
- Soportado diferido	351.734,43	-
- Repercutido diferido	24.382,15	43.807,30
b) Impuesto sobre Ganancias:		
- Hacienda Pública deudora/acreedora por Impuesto sobre Ganancias de ejercicios anteriores	2.203,00	4.650,45
- Hacienda Pública deudora/acreedora por Impuesto sobre Ganancias, ejercicio 2007	17.570,91	7.253,15
- Activo por impuesto diferido de créditos fiscales	90.218,52	-
- Activo por impuesto diferido por eliminaciones del consolidado	6.683.736,65	-
- Pasivo por impuesto diferido de revalorizaciones de activos	-	1.570.583,18
- Otros	6.874,59	-
c) IRPF, cuota diciembre 2007	472,81	260.962,61
d) Seguridad Social:		
- Cuota diciembre 2007	-	106.695,45
- Otros	-	10,75
e) Otros Impuestos	8.192,75	13.046,30
	<u>9.162.978,30</u>	<u>2.126.268,12</u>

16.2 - 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.

16.3 - 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	(-) 16.193.328,79	(-) 16.193.328,79
Ajustes consolidación	(-) 1.928.070,82	(-) 1.928.070,82
Ajustes al resultado 2007 entre NIIF y PGC	(-) 1.445.828,97	(-) 1.445.828,97
Diferencias permanentes:		
- Sociedades que tributan en régimen consolidado		
• Positivos	18.566,21	18.566,21
• Negativos	(-) 360.000,00	(-) 360.000,00
- Sociedades que no tributan en régimen consolidado		
• Positivas	526,08	526,08
Diferencias temporarias (Nota 16.4)		
- Por revalorización de activos	1.366.908,66	-
- Reversión revalidación activos	(-) 142.082,00	-
- Reversión de diferencias por ajustes de consolidación ejercicios anteriores	291.288,37	-
Resultado contable ajustado / Base imponible del ejercicio	<u>(-) 18.392.021,26</u>	<u>(-) 19.908.136,29</u>



Esta base imponible se desglosa de la siguiente forma:

	<u>Bases Positivas</u>	<u>Bases Negativas</u>
Sociedades que tributan en régimen consolidado	-	(-) 20.011.869,08
Sociedades del grupo que no tributan en régimen consolidado	376.904,48	(-) 273.171,69
TOTAL	<u>376.904,48</u>	<u>(-) 20.285.040,77</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	376.904,48	1.516.115,03	376.904,48
Tipo	32,5%	30%	32,5%
Cuota íntegra	122.493,96	454.834,51	122.493,96
Deducciones aplicadas	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(-) 132.811,72
Gasto por impuesto / cuota a devolver	<u>122.493,96</u>	<u>454.834,51</u>	<u>(-)10.317,76</u>

El gasto por Impuesto sobre Ganancias imputado al resultado del ejercicio 2007 se detalla como sigue:

Sociedades que no tributan en régimen consolidado	122.493,96
Sociedades que tributan en régimen consolidado	454.834,51
	<u>577.328,47</u>

El detalle del saldo a pagar con Hacienda Pública, por el Impuesto sobre ganancias es el siguiente (Nota 16.1):

Saldo deudor
Saldo acreedor

17.570,91
(-) 7.253,15
<u>10.317,76</u>

16.4 - Activos y pasivos por impuestos diferidos

Las diferencias temporales al cierre del ejercicio se detallan de la siguiente manera:

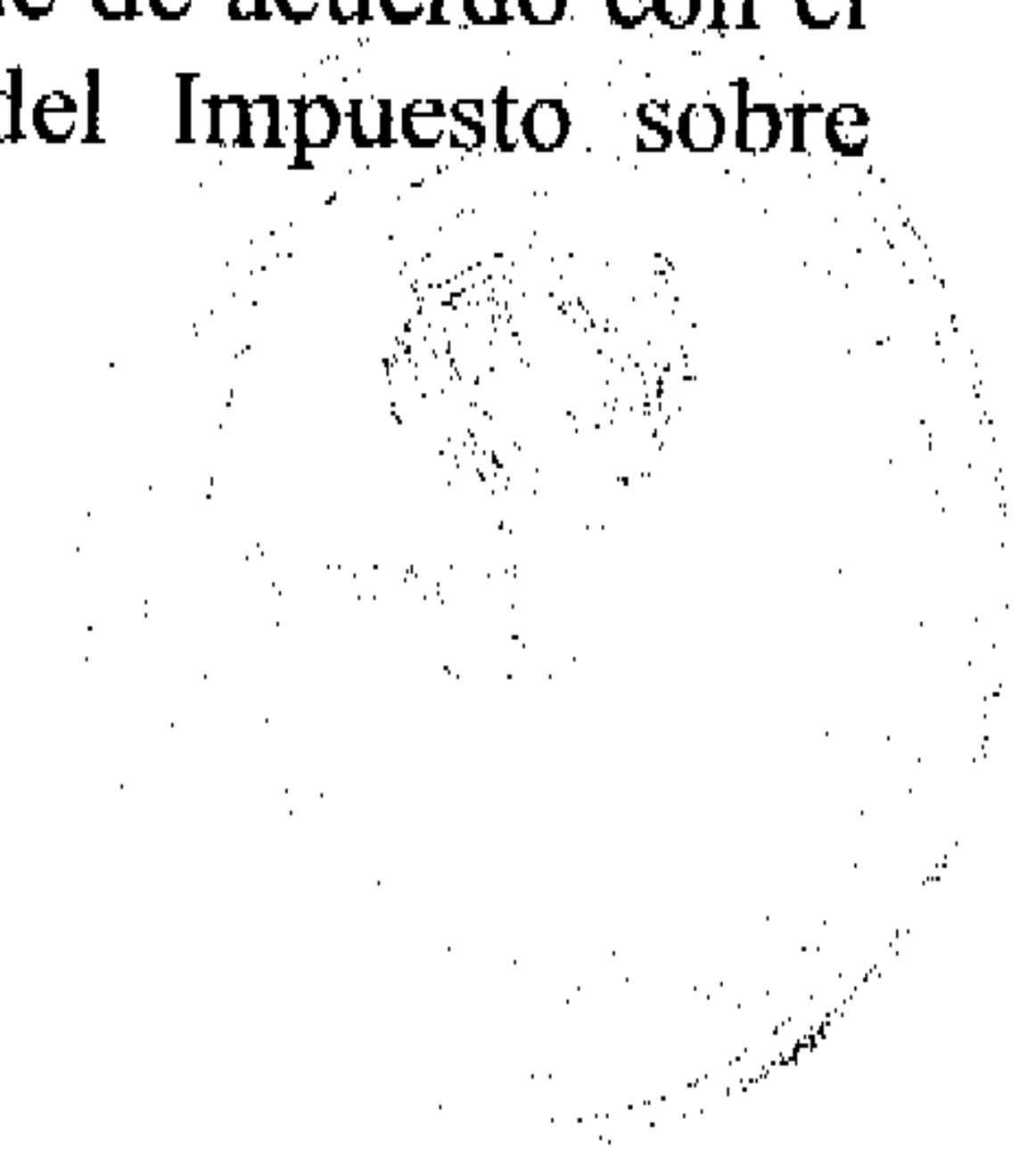
	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
Procedentes de créditos fiscales	90.218,52	-
Procedentes de revalorización de activos	-	1.570.583,18
Procedentes de eliminaciones del consolidado que afectan a inmovilizado	1.248.513,08	-
Procedentes de eliminaciones del consolidado que afectan a existencias	5.435.223,57	-
TOTAL	<u>6.773.955,17</u>	<u>1.570.583,18</u>

El activo por impuesto diferido procedente de eliminaciones del consolidado que afectan a existencias generado ejercicios anteriores, se ha revertido durante el presente ejercicio por un importe de 94.261,19 euros, correspondiente a la venta de dos parcelas de la promoción de La Roca del Vallès (Nota 9.3).

Durante el presente ejercicio se ha generado un pasivo por impuesto diferido por la revalorización de activos de inversiones inmobiliarias de 410 miles de euros y se han revertido 43 miles de euros debido a la venta de uno de los inmuebles (Nota 5). Dado que no se ha previsto la venta de dichos activos en un plazo inferior a dos años se ha considerado una tasa impositiva del 30% según la Ley 35/2006 (Nota 16.3).

16.5 - Deducciones por reinversión pendientes

En el ejercicio 2004 el grupo fiscal obtuvo beneficios extraordinarios en la enajenación de elementos del inmovilizado material, 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 (2004)	7.238.457,62	3.151.232,64	-
Reinversión:			
• Ejercicio 2005	7.238.457,62	3.151.232,64	15.067,34
• Ejercicio 2006	-	-	615.179,18
	7.238.457,62	3.151.232,64	630.246,52

En la actualidad no queda ninguna reinversión pendiente de efectuar.

NOTA 17 - 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	1.880.313,00
Arrendamientos operativos	107.991,15
Prestación de servicios	3.050.368,60
Actividades ocio	6.350.225,39
	11.388.898,14

NOTA 18 - GASTOS DE EXPLOTACIÓN

18.1 - Consumos del ejercicio

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

Aprovisionamientos:	
Consumo de terreno y solares	521.122,71
Obras y servicios por terceros	14.875.684,17
Otros consumos	1.258.778,84
	16.655.585,72
Variación de existencias:	
- Reducción de existencias por ventas de promociones construidas	542.566,93
- Aumento de existencias de promociones en curso	(-)14.789.381,37
- Existencias de promociones en curso y edificios incorporados al inmovilizado	(-) 86.302,80
	(-) 14.333.117,24

18.2 - Gastos de personal

El saldo a 31 de diciembre de 2007 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	1.097.318,90
Otros gastos sociales	321.248,02
	<u>1.418.566,92</u>

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

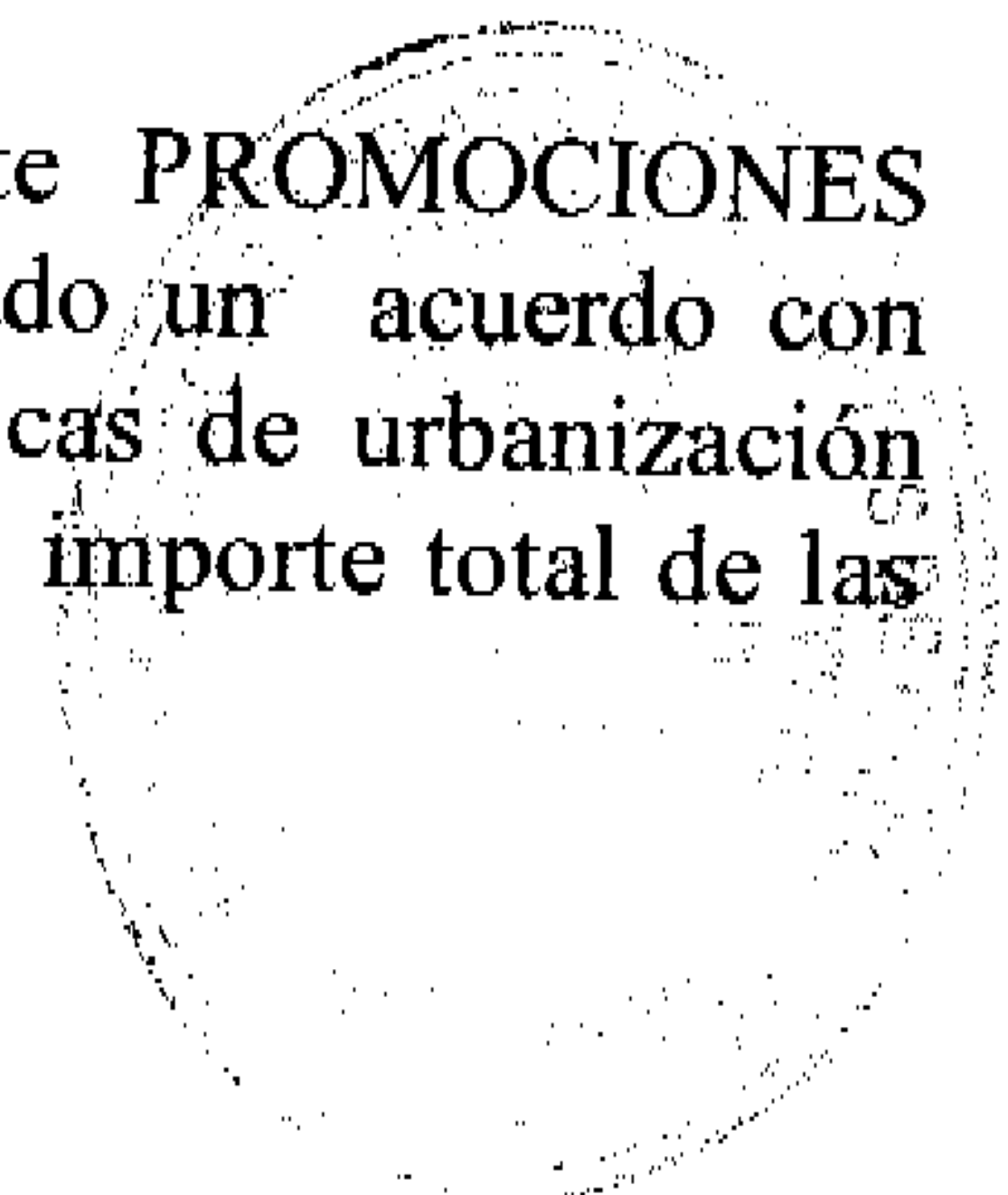
<u>Categoría profesional</u>	<u>Número de trabajadores</u>
Dirección y adjuntos a dirección	4
Responsables departamento	16
Técnicos	24
Oficiales	44
Auxiliares	83
	<u>171</u>

La plantilla media distribuida por sexos es: 107 hombres y 64 mujeres.

18.3 - Otros gastos de explotación

Las variaciones más significativas de la partida "Otros gastos" respecto a los valores registrados en el ejercicio anterior corresponden a los siguientes conceptos:

- a) Durante el presente ejercicio, la sociedad dependiente PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. ha formalizado un acuerdo con FECSA-ENDESA para la ejecución de las obras eléctricas de urbanización exterior de un terreno vendido en ejercicios anteriores. El importe total de las obras totaliza la cifra de 2.352 miles de euros (Nota 25.2).



- b) Liquidación del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, por valor de 1.079 miles de euros, correspondientes a las parcelas de la promoción de La Roca del Vallès vendidas por la sociedad dependiente RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L. a la sociedad del grupo GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. Dicha liquidación se ha efectuado durante el presente ejercicio, una vez realizada la revisión de los valores catastrales por parte del ayuntamiento del municipio de La Roca del Vallès, en el ejercicio 2007 (Nota 25.2).
- c) Costes derivados del acuerdo adoptado durante el presente ejercicio por parte de la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. con las Comunidades de Propietarios de la promoción de Sant Adrià de Besòs, con relación a la reclamación presentada por éstas para la reparación de deficiencias constructivas en dicha promoción. El coste total de las reparaciones ha totalizado la cifra de 805 miles de euros.
- d) El epígrafe "Otros gastos" incluye la dotación a la provisión por depreciación de existencias cuyos importes se detallan en la nota 9.2.

NOTA 19 -RESULTADO FINANCIERO

Los gastos financieros del Grupo ascienden a 3.784 miles de euros, y corresponden a los gastos por intereses derivados de los préstamos y pólizas de crédito con entidades financieras.

Cabe destacar los resultados financieros de 142 miles de euros procedentes de los instrumentos financieros de cobertura de interés (Nota 12.2). El resto de los ingresos financieros, en su mayor parte corresponden a los intereses cobrados procedentes de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, por importe de 109 miles de euros, efectuadas por la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U.



NOTA 20 - OTROS RESULTADOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS

El importe del epígrafe Otros resultados de actividades continuadas, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 asciende a 473 miles de euros. Los importes más significativos se exponen a continuación:

- La partida “Resultados por variaciones de valor de activos no financieros a valor razonable” recoge el ingreso por las plusvalías generadas en 2007, derivadas del ajuste de valoración de las inversiones inmobiliarias, por importe de 1.367 miles de euros (Nota 5).
- La partida “Resultado en la enajenación de activos no corrientes” recoge, entre otros conceptos, la dotación a la provisión por importe de 145 miles de euros correspondiente al valor teórico contable negativo de la sociedad asociada GOLF PAR 3 LA GARRIGA, S.L. (Nota 13)
- “Otras ganancias y pérdidas” incluye, entre otros conceptos, gastos excedidos sobre los presupuestos de promociones cerradas de la matriz INBESÒS, S.A. y las sociedades dependientes GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U. y RAURICH CONDAL, S.L., que en conjunto totalizan la cifra de 309 miles de euros.

NOTA 21 - 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 2007	Ajustes consolidación	Aportación al resultado consolidado 2007	Resultado atribuido a minoritarios	Resultado atribuido a la Sociedad Dominante
INBESÒS, S.A.	(-)14.769.392,27	11.431.139,23	(-)3.338.253,04	-	(-)3.338.253,04
PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	(-)2.416.225,22	(-)3.517,32	(-)2.419.742,54	-	(-)2.419.742,54
GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.	(-)7.344.477,88	1.951.294,77	(-)5.393.183,11	-	(-)5.393.183,11
EDUTAMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A.	28.483,72	-	28.483,72	-	28.483,72
INBESÒS OCIO, S.L.	(-)3.288.010,10	1.367.339,13	(-)1.920.670,97	-	(-)1.920.670,97
ABOUT GOLF, S.L.	(-)141.450,39	-	(-)141.450,39	-	(-)141.450,39
GOLF PAR 3, S.A.	(-)163.499,28	-	(-)163.499,28	67.075,58	(-)96.423,70
RAURICH CONDAL, S.L.	191.912,46	-	191.912,46	(-)76.764,98	115.147,48
INPA XXI, S.A.	54.477,71	-	54.477,71	(-)27.238,86	27.238,85
NALCAR 2002, S.L.	(-)65.277,09	-	(-)65.277,09	-	(-)65.277,09
ASESORES ENERGÉTICOS, S.L.	14.318,76	-	14.318,76	-	14.318,76
VILALBA GOLF, S.L.	(-)703.948,45	13.087,18	(-)690.861,27	-	(-)690.861,27
RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L.	(-)1.439.145,51	-	(-)1.439.145,51	-	(-)1.439.145,51
INBESOS SUR, S.A.	50,11	-	50,11	-	50,11
CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	(-)1.349.661,41	-	(-)1.349.661,41	-	(-)1.349.661,41
INBESOS BOUWFUNDS, S.A.	(-)64.329,52	-	(-)64.329,52	-	(-)64.329,52
MARINA PORT VELL, S.A.	-	197.237,07	197.237,07	-	197.237,07
ASTRA, S.A.	-	-	-	-	-
GOLF PAR 3 LA GARRIGA, S.A.	-	(-)271.062,96	(-)271.062,96	-	(-)271.062,96
	(-)31.456.174,36	14.685.517,10	(-)16.770.657,26	(-)36.928,26	(-)16.807.585,52

NOTA 22 - 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, S.A. 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 fundamentalmente 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 2007, teniendo en cuenta fundamentalmente, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

A continuación se muestran los estados financieros consolidadas a 31 de diciembre de 2007, distribuidos por segmentos:

	Holding	Inmobiliaria	Ocio	Otros	Eliminaciones	TOTAL
BALANCE A 31.12.07						
ACTIVOS NO CORRIENTES	76.351.886,80	37.260.096,87	22.200.386,86	51.447,35	(-88.246.389,19)	47.617.428,69
ACTIVOS CORRIENTES	13.669.897,68	146.177.054,14	5.265.007,38	2.336.973,23	(-44.205.638,91)	123.243.293,52
TOTAL ACTIVO	90.021.784,48	183.437.151,01	27.465.394,24	2.388.420,58	(-132.452.028,10)	170.860.722,21
PATRIMONIO NETO	26.306.013,94	63.784.708,89	(-2.221.766,33)	(-1.771.854,03)	(-66.528.965,29)	19.568.137,18
PASIVOS NO CORRIENTES	7.195.017,53	6.764.676,94	8.233.011,68	2.304.036,33	(-6.644.912,68)	17.851.829,80
PASIVOS CORRIENTES	56.520.753,01	112.887.765,18	21.454.148,89	1.856.238,28	(-59.278.150,13)	133.440.755,23
TOTAL PASIVO	90.021.784,48	183.437.151,01	27.465.394,24	2.388.420,58	(-132.452.028,10)	170.860.722,21
PERDIDAS Y GANANCIAS A 31.12.07 (*)						
Importe neto de la cifra de negocios	301.622,93	1.948.789,56	7.557.558,79	1.580.926,86	-	11.388.898,14
Otros ingresos	-	360.001,24	27,10	-	-	360.028,34
Trabajos del Grupo para inmovilizado	-	-	-	-	-	-
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	301.622,93	2.308.790,80	7.557.585,89	1.580.926,86	-	11.748.926,48
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	(-1.717.854,58)	(-10.938.310,62)	(-9.509.065,74)	(-2.850.708,93)	-	(-25.015.939,87)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(-1.416.231,65)	(-8.629.519,82)	(-1.951.479,85)	(-1.269.782,07)	-	(-13.267.013,39)
RESULTADO FINANCIERO	(-1.635.156,04)	(-854.225,73)	(-857.377,75)	(-52.611,30)	-	(-3.399.370,82)
OTROS RESULTADOS	(-89.628,29)	984.219,29	(-443.964,24)	22.428,66	-	473.055,42
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(-3.141.015,98)	(-3.687.395,15)	(-3.252.821,84)	(-1.299.964,71)	-	(-16.193.328,79)
RESULTADO NETO ACUMULADO	(-3.141.015,90)	(-9.173.964,43)	(-3.185.746,26)	(-1.306.858,93)	-	(-16.807.585,52)

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

Otra información relevante desglosada por segmentos se muestra a continuación:

	<u> Holding </u>	<u> Inmobiliaria </u>	<u> Ocio </u>	<u> Otros </u>	<u> TOTAL </u>
Inversiones del ejercicio:					
- Activos materiales	49.850,38	2.636.589,03	957.341,65	4.562,55	3.648.343,61
- Activos intangibles	12.825,21	-	24.561,97	26.833,80	64.220,98
	<u>62.675,59</u>	<u>2.636.589,03</u>	<u>981.903,62</u>	<u>31.396,35</u>	<u>3.712.564,59</u>
Deterioro del valor de existencias		4.812.131,11			4.812.131,11
Deterioro del valor de deudores comerciales	7.750,71	33.328,80	63.171,95	-	104.251,46
Dotaciones a la amortización	176.864,43	16.373,17	971.894,14	24.894,79	1.190.026,53
Deterioro del valor de activos financieros no corrientes	-	-	6.099,51	-	6.099,51
Provisiones no corrientes	-	-	145.295,29	-	145.295,29

NOTA 23 -DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración de la sociedad dominante INBESOS, S.A., someterá a la Junta General de Accionistas la propuesta de aplicar las pérdidas del ejercicio 2007 a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

No se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2007.

NOTA 24 -BENEFICIO POR ACCIÓN

El cálculo del beneficio por acción es el siguiente:

Resultado neto del ejercicio	(-) 16.807.585,52
Número medio de acciones en circulación	5.860.689
Pérdida básica por acción	<u>(-) 2,868</u>

El beneficio/pérdida 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 25 - ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

25.1 - Garantías comprometidas con terceros

La sociedad dominante avala a la sociedad asociada GOLF PAR 3 LA GARRIGA, S.L. por importe de 1.068 miles de euros, frente a una entidad bancaria.

Adicionalmente la sociedad dominante INBESOS, S.A. y las sociedades dependientes INBESOS OCIO, S.L., GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.U., VILALBA GOLF, S.L. y RAURICH CONDAL, S.L. actúan como pignorantes en relación al préstamo sindicado otorgado a la sociedad dominante en el presente ejercicio (Nota 12.1).

A fecha de cierre el Grupo no tiene ninguna otra garantía o aval vigente frente a terceros.

25.2 - Activos contingentes

Inbesòs, S.A. mantiene una disputa con el anterior socio de la sociedad dependiente RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.L. por importe de 540 miles de euros, aproximadamente, correspondiente al gasto por impuesto de plusvalías liquidado durante el presente ejercicio (Nota 18.3b).

Adicionalmente las obras eléctricas de urbanización exterior ejecutadas por la sociedad dependiente PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. (Nota 18.3a) pueden ser objeto de un derecho de resarcimiento parcial, en el caso de que nuevos consumidores se conecten a la nueva línea eléctrica ejecutada, derecho que en el caso de la sociedad dependiente se cuantifica en un total de 1,4 millones de euros. La duración del mencionado convenio de resarcimiento es de 5 años a partir de la fecha de entrada en funcionamiento de la instalación.

25.3 - Pasivos contingentes

Durante el ejercicio 2006, la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. ha mantenido un litigio con la empresa VIABDE, S.A. en relación al impago de la prima por la opción de compra del hotel Manso en La Roca, no ejecutada (Ver Nota 10). Durante el presente ejercicio se dictó sentencia a favor de la sociedad dependiente, aunque la misma sentencia ha sido recurrida, y se ha iniciado el procedimiento para su ejecución instando diferentes embargos preventivos de bienes del deudor. El Grupo y sus asesores considera que el recurso no prosperará y que se podrá cobrar la deuda, motivo por el cual no se ha dotado ninguna provisión.

NOTA 26 - 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 27 - OTRA INFORMACIÓN

27.1 - Consejo de Administración

- a) Las remuneraciones brutas devengadas por todos los conceptos a lo largo del ejercicio 2007 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, se detallan a continuación:

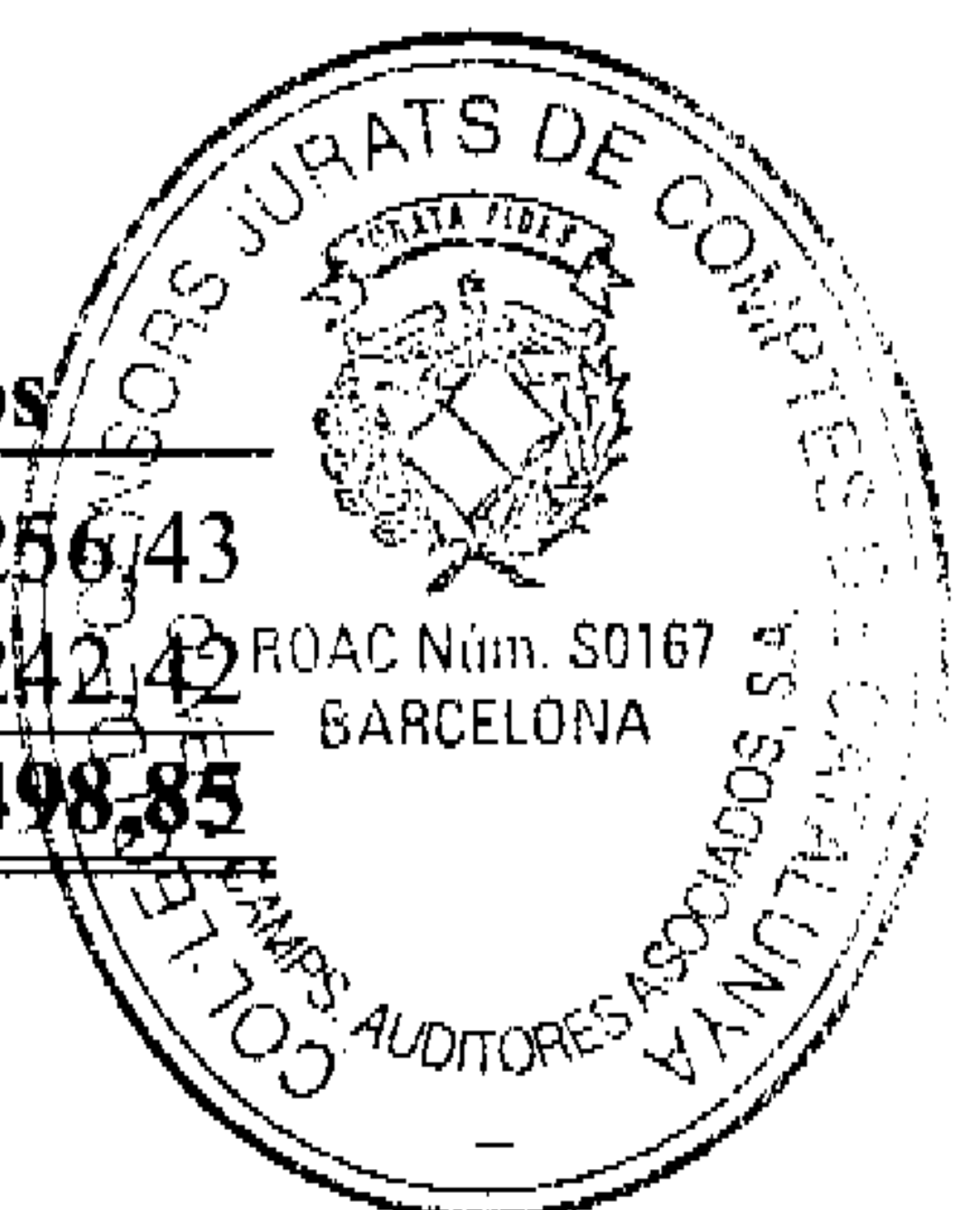
Sueldos
Dietas

Euros

317.256,43

47.242,42

364.498,85



- b) 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 VII 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 INBESÒS así como los cargos o las funciones que en ellas ejerzan.

27.2 - 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 67.388,00 euros, no existiendo otros servicios prestados por el auditor o sociedad vinculada.

NOTA 28 - ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2007 hasta la formulación por el Consejo de Administración de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención.



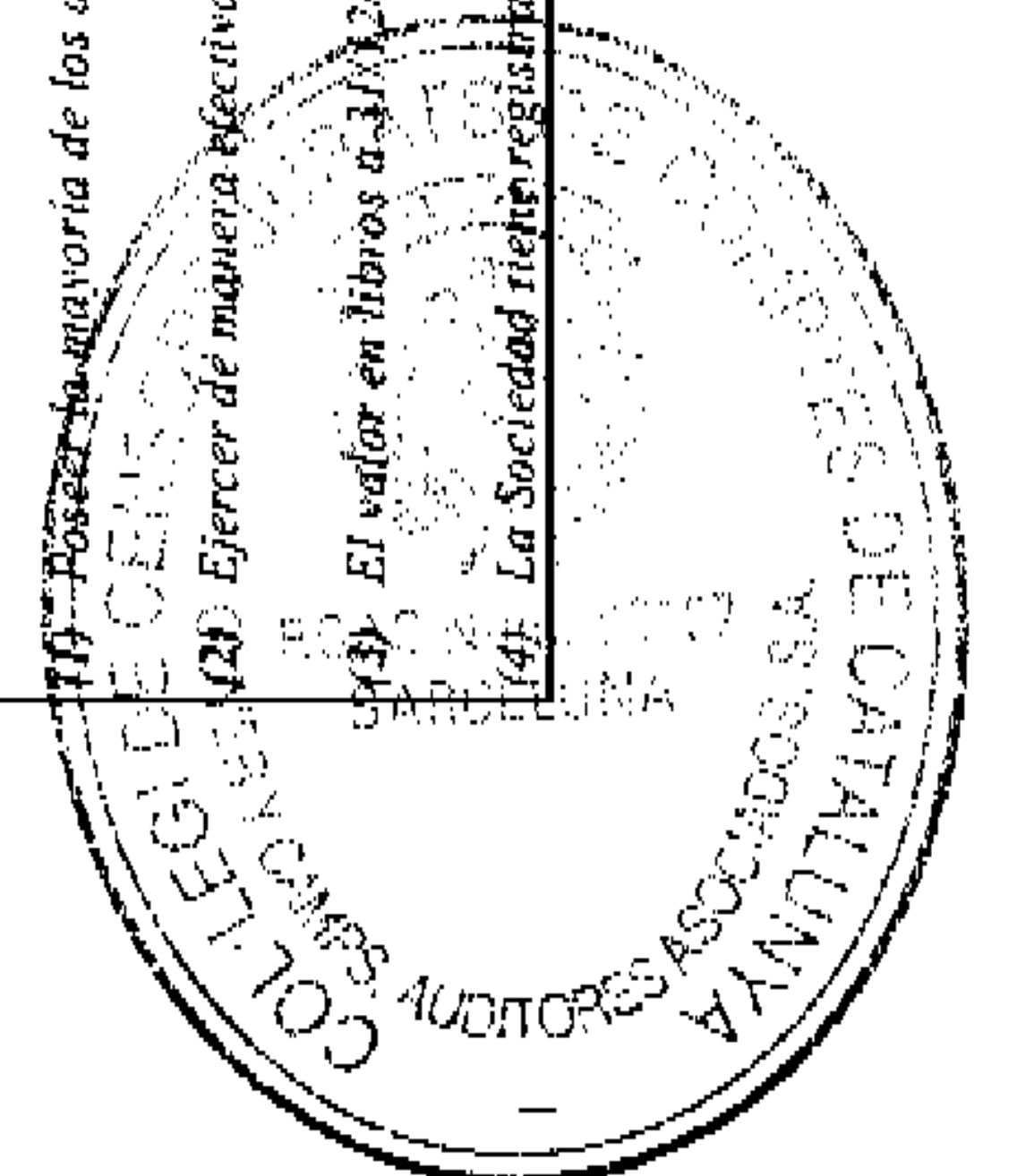
ANEXO I: SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION												
Denominación/ Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto de dependencia	Fondos propios a 31/12/2007	Valor teórico contable de la participación a 31/12/2007	Valor en libros a 31/12/2007	Total de Activos a 31/12/2007	Ingresos del ejercicio 2007	Resultado del ejercicio 2007	Resultados extraordinarios	Ejercicio económico	Fecha cierre ejercicio
Promociones Industriales y Financieras, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	2.492.132,17	2.492.132,17	2.492.132,17	2.932.389,98	11.496,44	(-12.416.225,22)	(-2.391.941,84)	Año natural	31.12.07
Gestora Inmobiliaria Besós, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	45.374.854,13	45.374.854,13	45.374.854,13	139.842.896,97	13.456.596,21	(-8.201.856,54)	(-11.319.671,41)	Año natural	31.12.07
Eduarment Sant Adria de Besós, S.A. (Sant Adria de Besós, Barcelona)	Informática	100%	(1)	329.087,61	329.087,61	241.500,00	394.238,47	260.783,31	28.483,72	-	Año natural	31.12.07
Constructora Inbesós, S.A. (Barcelona)	Construcción	100%	(1)(4)	(-2.104.036,33)	(-2.104.036,33)	-	1.986.369,82	2.908.190,29	(-11.349.661,41)	(-52.265,98)	Año natural	31.12.07
Inbesós Ocio, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	(1)(4)	(-4.470.094,32)	(-4.470.094,32)	-	13.211.128,51	2.037.304,51	(-3.388.453,39)	(-1.461.367,53)	Año natural	31.12.07
About Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	(3)	276.524,59	276.524,59	208.754,33	1.786.340,39	2.892.035,44	(-141.450,39)	(-164.201,39)	Año natural	31.12.07
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	60%	(1)	3.423.292,31	2.053.975,39	1.105.861,77	16.635.731,10	4.333.429,03	191.912,45	(-84.877,50)	Año natural	31.12.07
Náicar 2002, S.L. (Barcelona)	Jardinería	100%	(1)	(-70.781,99)	(-70.781,99)	-	1.668.404,17	2.960.643,76	(-365.277,09)	(-8.054,36)	Año natural	31.12.07
Inpa XXI, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	(2)	3.386.155,22	1.693.077,61	1.503.976,60	3.492.933,54	137.436,06	54.477,71	(-48.900,36)	Año natural	31.12.07
Golf Par 3, S.A. (Andorra)	Ocio	58,975%	(1)	9.365,13	5.523,09	5.523,09	526.068,21	214.039,05	(-208.842,17)	(-36.448,11)	Año natural	31.12.07
Residencial Vilalba Golf, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	4.345.713,54	4.345.713,54	2.700.000,00	14.499.465,46	7.032,63	(-1.439.145,51)	(-1.085.932,52)	Año natural	31.12.07
Vilalba Golf, S.A. (Barcelona)	Ocio	100%	(1) / (3)	2.078.501,13	2.078.501,13	5.368.278,99	10.170.227,39	1.344.091,82	(-179.164,58)	(-65.207,02)	Año natural	31.12.07
							59.000.881,08					

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

(2) - Ejercer de manera efectiva la dirección y gestión

(3) - El valor en libros a 31/12/2007 incluye las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición

(4) - La Sociedad tiene registrada una provisión por riesgos y gastos por el valor contable negativo de la participación



ANEXO II: NEGOCIOS CONJUNTOS (MULTIGRUPO) INCLUIDOS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION											
Denominación/ Domicilio	Actividad	% participación	Fondos propios a 31/12/2007	Valor teórico contable de la participación a 31/12/2007	Valor en libros a 31/12/2007	Total de Activos a 31/12/2007	Ingresos del ejercicio 2007	Resultado del ejercicio 2007	Resultados extraordinarios	Ejercicio económico	Fecha cierre ejercicio
Asesores Energéticos, S.L. (Barcelona)	Servicios	50%	3.094,69	1.547,35	1.502,53	15.624,60	48.860,65	28.637,52	-	Año natural	31.12.07
Inbesós Sur, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	55%	58.359,19	32.097,55	32.097,55	59.298,62	1.431,27	91,12	(-355,58)	Año natural	31.12.07
Inbesós Bouwfonds, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	90.709,34	45.354,67	45.354,66	91.133,41	2.869,31	(-128.659,03)	-	Año natural	31.12.07
					78.954,74						

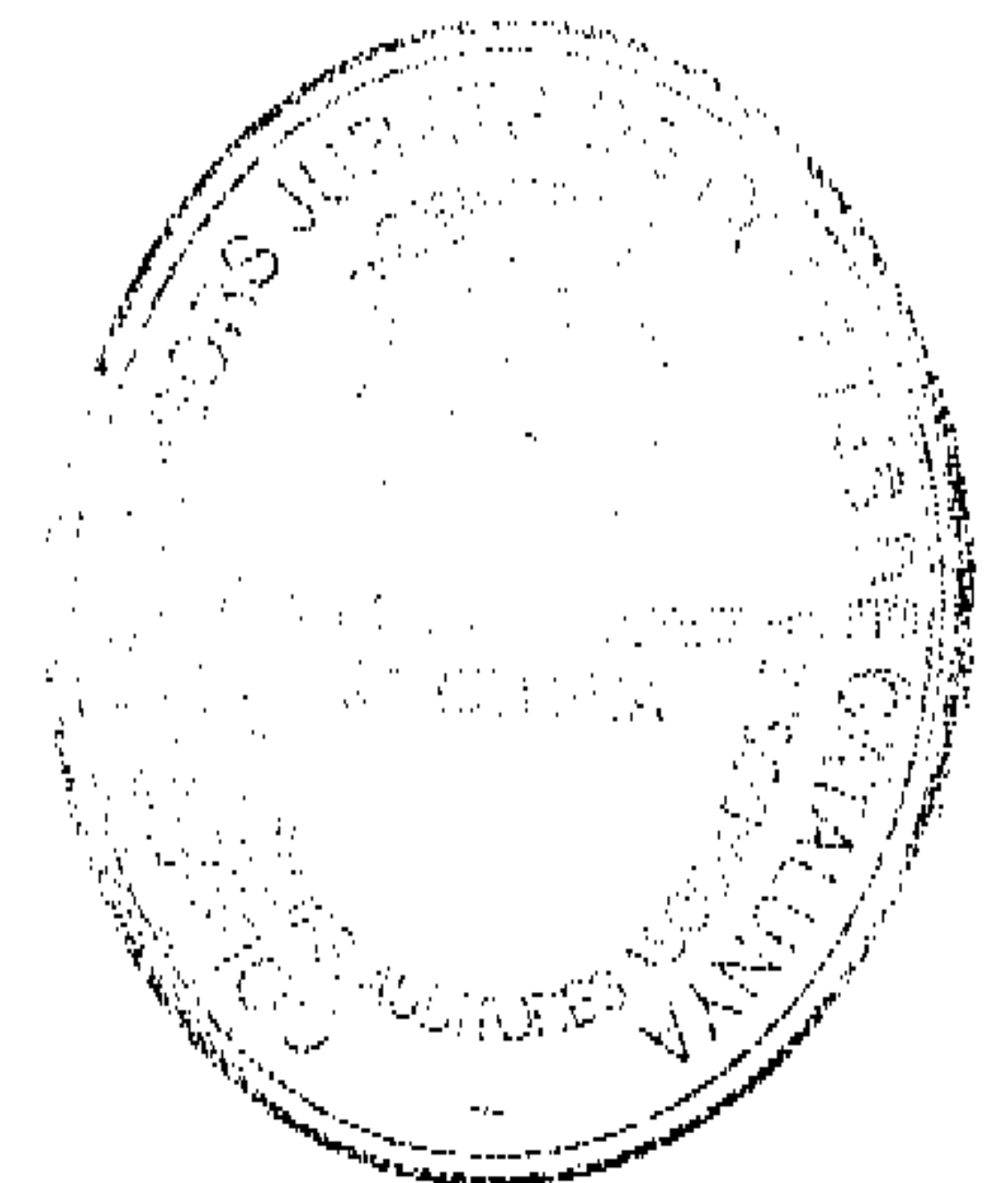


ANEXO III: SOCIEDADES DEPENDIENTES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACION												
Denominación/ Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto dependencia	Fondos propios a 31/12/2007	Valor teórico contable de la participación a 31/12/2007	Valor en libros a 31/12/2007	Total de Activos a 31/12/2007	Ingresos del ejercicio 2007	Resultado del ejercicio 2007	Resultados extraordinarios	Ejercicio económico	Motivo exclusión
Tecnopack España, S.A. (Cardedeu, Barcelona)	Tratamiento maquinaria producción	74%	(1)	-	-	36,03	-	-	-	-	Año natural	Sociedad en liquidación
Geona Plus, S.L. (Barcelona)	Consultoría	100%	(1)	1.758,93	1.758,93	3.005,06	3.178,41	-	(-135,17)	-	Año natural	Volumen no significativo
Gerencia y Sistemas Profesionales del Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	80%	(1)	(-4.542,06)	(-3.633,65)	12.024,00	13.597,51	-	(-2.437,60)	(-215,83)	Año natural	Volumen no significativo
						<u>15.065,09</u>						

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

(2) Estados financieros provisionales a 31.12.07

(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 a 31/12/2007	Valor teórico contable de la participación a 31/12/2007	Valor en libros a 31/12/2007	Total de Activos a 31/12/2007	Ingresos del ejercicio 2007	Resultado del ejercicio 2007	Resultados extraordinarios	Ejercicio económico		
Astra, S.A. (Andorra)	Inmobiliaria	25%	(1)	8.707.463,37	2.176.865,84	1.644.451,17	16.236.466,36	-	-	-	Año natural	(2)(3)(4)	
Marina Port Vell, S.A. Barcelona	Explotación concesión marina deportiva	26,15%	(1)	5.566.035,00	1.455.518,15	1.819.205,02	9.854.005,86	5.541.545,92	308.136,01	(-).643.856,36	Año natural	(2)(3)	
Golf Par 3 La Garriga, S.L.	Ocio	47,50%	(1)	(-).305.884,83	(-).145.295,29	-	2.917.389,38	323.908,56	(-).570.658,87	(-).28.812,20	Año natural	(2)(5)	
							<u>3.463.656,19</u>						

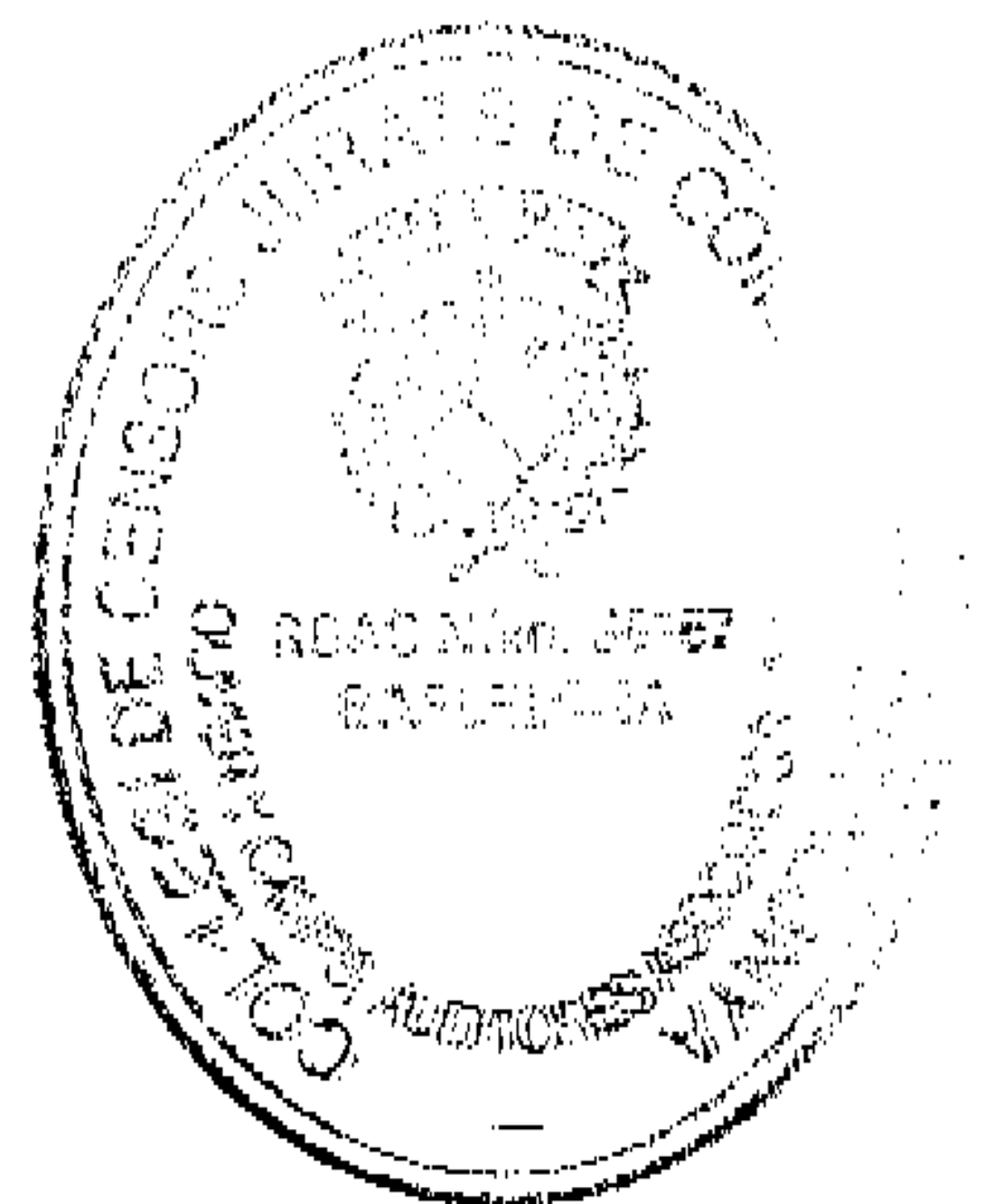
(1) Poseer una participación igual o superior al 20%.

(2) Estados financieros provisionales a 31.12.07

(3) El valor en libros a 31/12/2007 incluye las plusvalías existentes en el momento de la adquisición, así como el fondo de comercio de consolidación.

(4) Fondos propios incluida la reserva de revalorización.

(5) La Sociedad tiene registrada una provisión por riesgos y gastos por el valor teórico contable negativo de la participación.



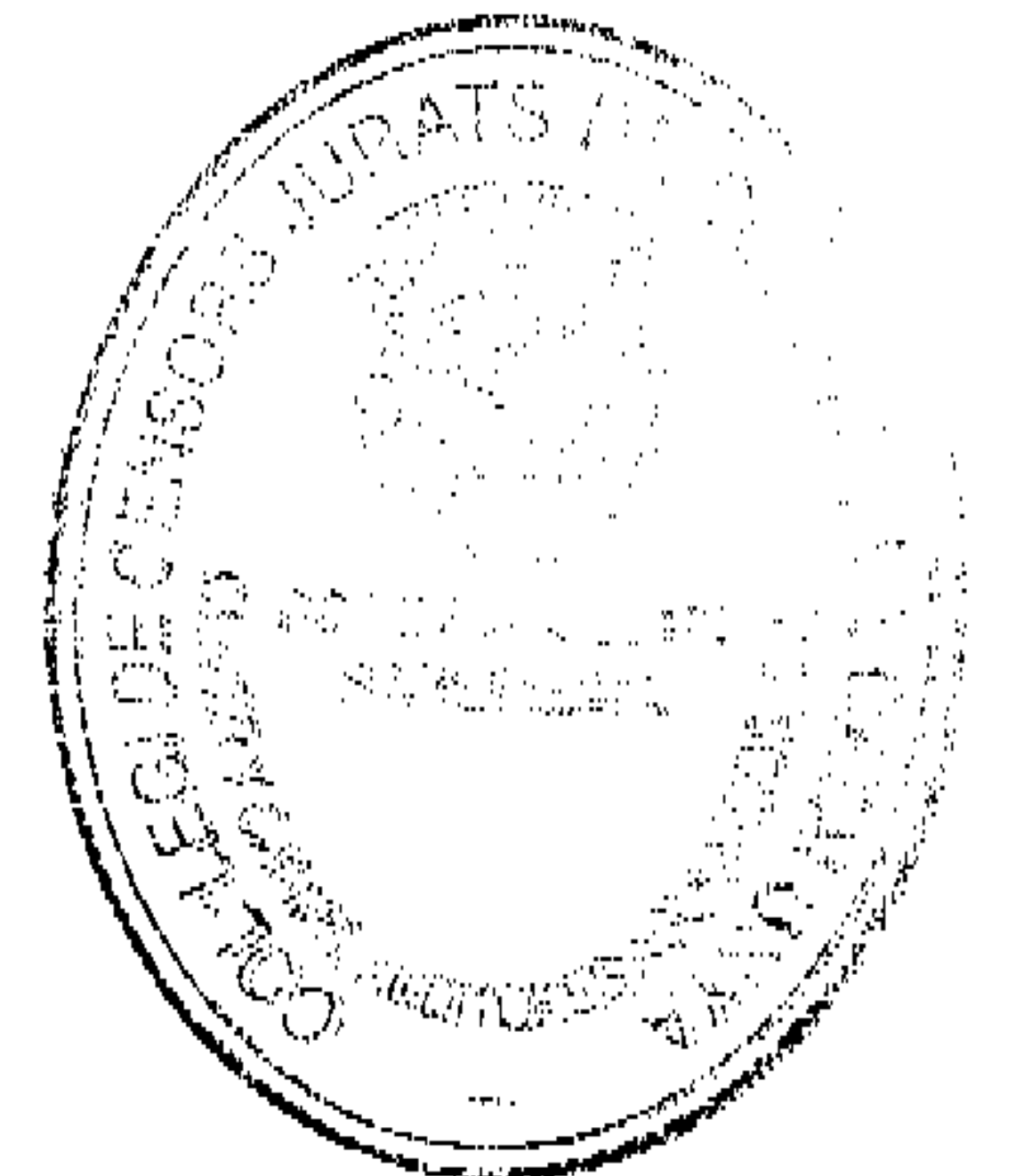
ANEXO V: SOCIEDADES ASOCIADAS EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACION

Denominación/ Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto asociación	Fondos propios a 31/12/2007	Valor teórico contable de la participación a 31/12/2007	Valor en libros a 31/12/2007	Total de Activos a 31/12/2007	Ingresos del ejercicio 2007	Resultado del ejercicio 2007	Resultados extraordinarios	
Gestió Golf Cambriils. S.L. (Barcelona)	Ocio	33,33%	(1)	(-)257.834,33	(-)85.936,18	-	62.988,08	1.875,60	(-)11.477,93	244,30	
Par 3 Begues, S.L. (Barcelona)	Ocio	50%	(1)	(-)38.757,62	(-)19.378,81	1.500,00	228.692,90	0,76	(-)14.979,44	(-)5.159,88	
							<u>1.500,00</u>				

(1) Poseer una participación igual o superior al 20%.

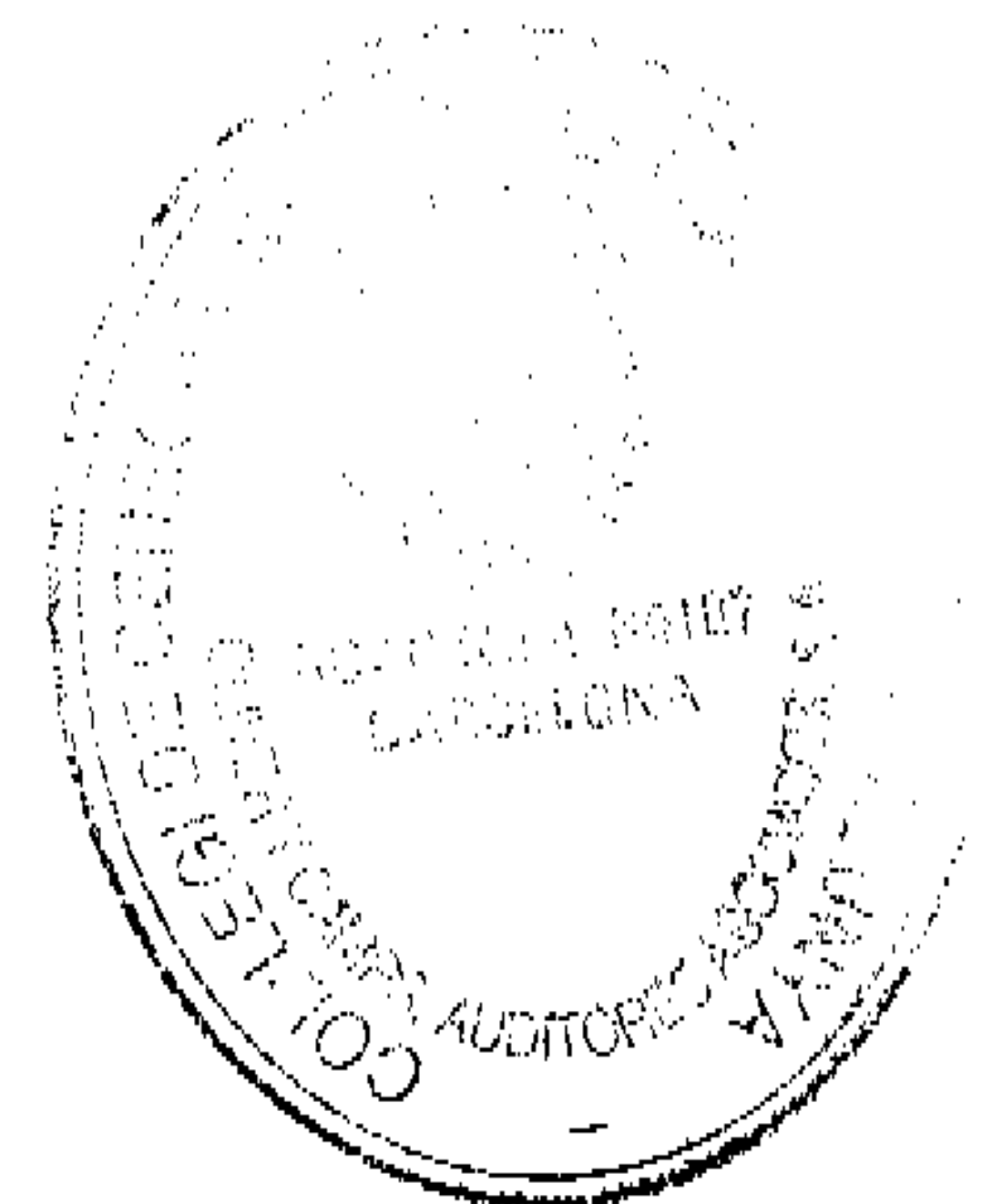
(2) Fondos propios según estados financieros provisionales a 31.12.07

(3) Sociedades constituidas en 2001, están en la fase previa al inicio de sus actividades.

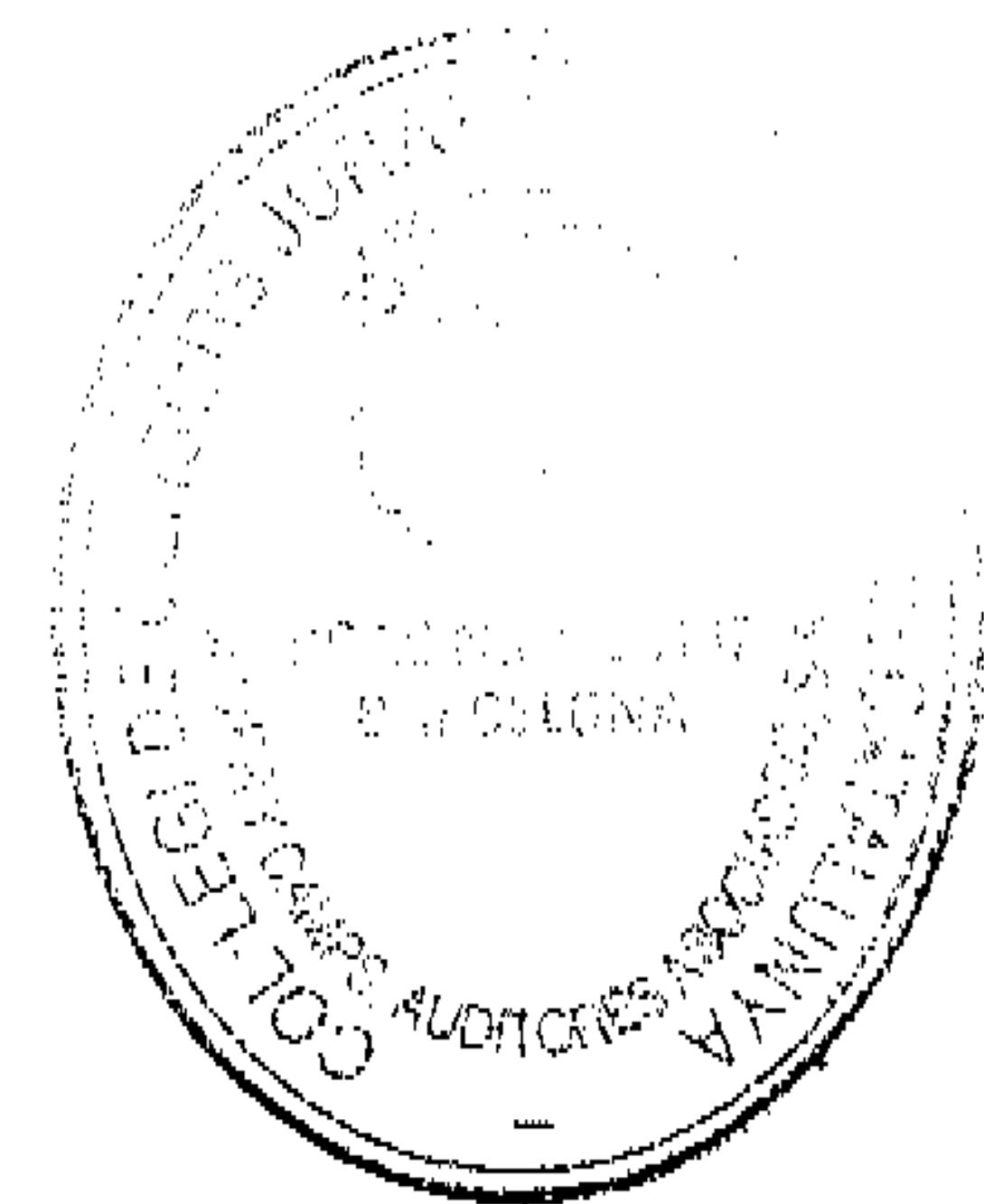


ANEXO VI: RESUMEN PROYECTOS INMOBILIARIOS GRUPO INBESOS

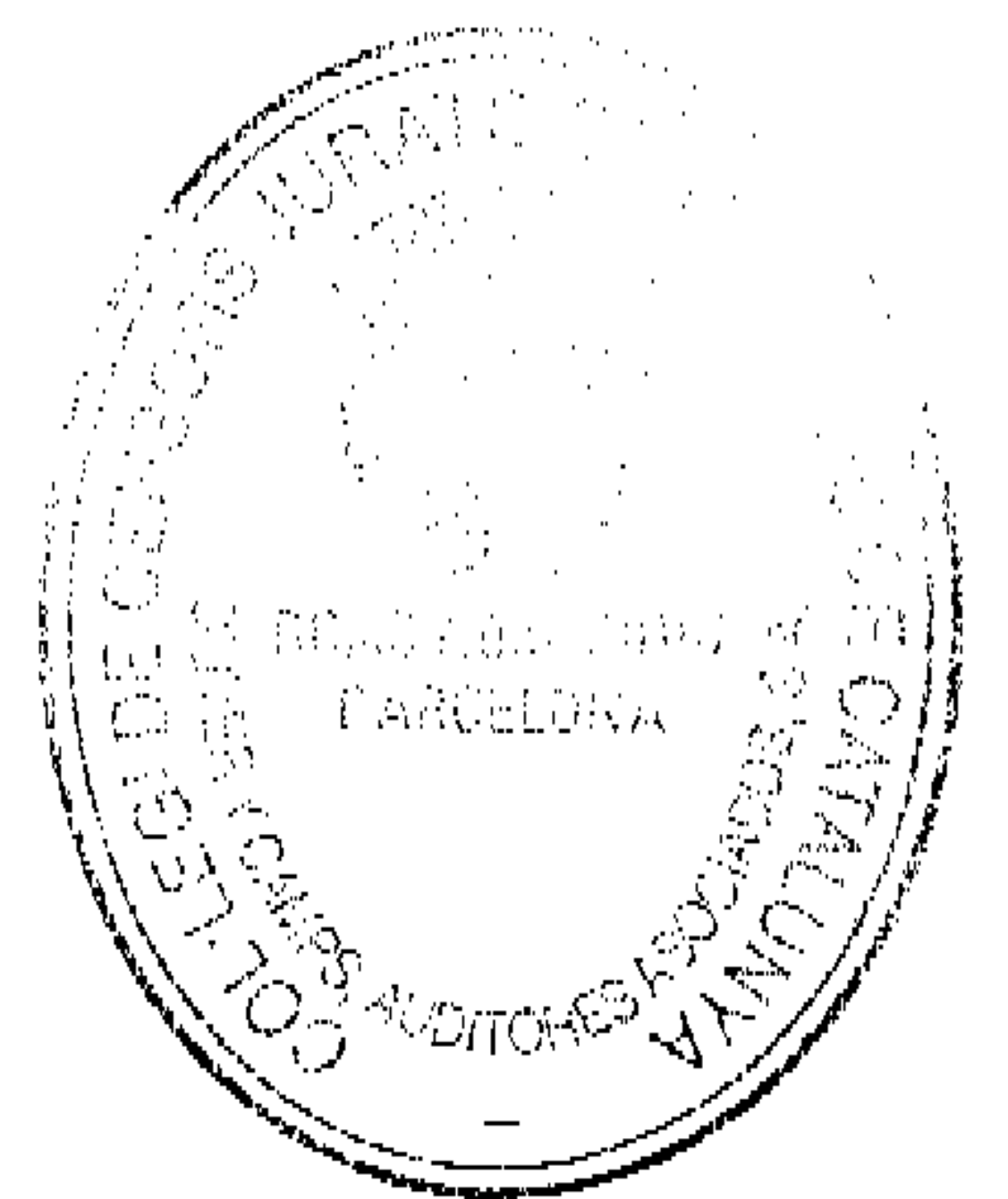
I. PROYECTOS EN CURSO DE EDIFICACIÓN / COMERCIALIZACIÓN									
PROMOCIÓN	PROMOTORA	INMUEBLES	UNIDADES	RESIDENCIAL	OTROS	ESTADO ACTUAL	FECHA ENTREGA		
MAS FALGUERES (Sant Feliu de Guixols)	G.I.B.S.A.	Viviendas Plurif.	85	8.505,24		Ejecución	SEP'08		
		Parkings	129			Obra edificación (Cerramientos y tabiquería)			
		Trasteros	45			Fase comercial			
		Parking - Trastero	40						
CAN SALGUES-FASE I (Palafrugell)	RAURICH CONDAL	Viviendas Plurif.	66	10.748,52		Ejecución obra Edificación (Cimentación y estructura)	SEP'09		
		Viviendas Unif. (c/pk)	30						
		Trasteros	64						
		Parkings	106						
HOSTAFRANCS - SANTS (Barcelona)	G.I.B.S.A.	Viviendas	44	4.093,15	390,61	Ejecución obra Edificación (Estructura)	DIC'08		
		Parkings	56						
		Trasteros	35						
		Local	8						
		Parking Explot.	335						
VILALBA (La Roca del Vallés)	G.I.B.S.A.	Parcelas Vivienda	57	19.194,00		Ejecución obra (Estructura)	DIC'08		
TOTALES									
			VIVIENDAS	m² EDIFICABLE					
			225	RESIDENCIAL					
			PARCELAS	42.540,91	OTROS				
			57		8.683,66				
			PARKINGS						
			666						



II. SOLARES EN PROYECTO						
PROMOCIÓN	PROMOTORA	INMUEBLES	UNIDADES	RESIDENCIAL	OTROS	ESTADO ACTUAL
MAS BALMANYA (Sant Felu de Guixols)	G.I.B.S.A.	Comercial			1.875,00	Urbanizado
CAN SALGUES-FASE II (Palafrugell)	RAURJCH CONDAL	Viviendas Plurif.	36	6.570,89		Iniciada Fase I
		Viviendas Unif. (c/pk)	17			
		Trasteros	32			
		Parkings	39			
VILALBA (La Roca del Vallés)	G.I.B.S.A.	Viviendas proy.1	14	4.618,66		En licitación
		Viviendas proy.2	26	7.688,28		En licitación
		Hotelero			8.676,00	Proyecto
AIGÜESVERDS-FASE I (Reus)	G.I.B.S.A.	Viviendas Unif. Aisl.	14	3.918,15		Estudio proyectos
AIGÜESVERDS-FASE II (Reus)	G.I.B.S.A.	VIVIENDAS Unif. Ados.	37	7.327,30		Aprobación bocetos
		Viviendas Plurif.	58	4.630,25		Licencia obra
		Parkings	58			
SANT CARLES DE LA RÀPITA-S. Josep (Tarragona)	G.I.B.S.A.	Trasteros	9			Anteproyecto
		Viviendas Plurif.	19			Proyecto básico
SANT CARLES DE LA RÀPITA-C/Vernier (Tarragona)	G.I.B.S.A.	Parkings	19	1.618,10		Derribo
		Trasteros	19			
TOTALES						
			VIVIENDAS	m² EDIFICABLE		
			221	RESIDENCIAL	OTROS	
			PARKINGS	36.371,63	10.551,00	
			116			

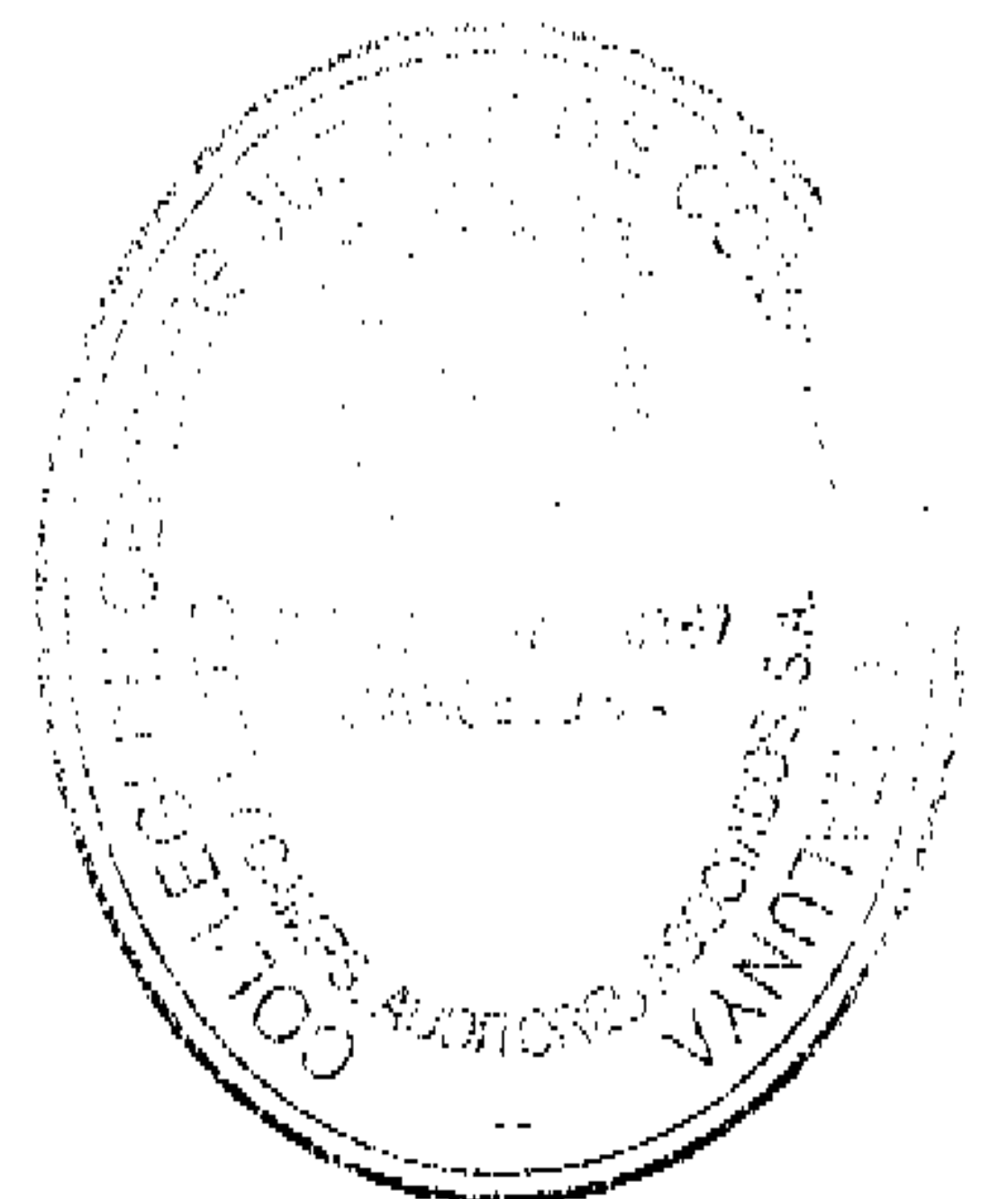


III. RESERVA DE SUELO						
PROMOCIÓN	PROMOTORA	INMUEBLES	UNIDADES	RESIDENCIAL	OTROS	ESTADO ACTUAL
RODA DE BARÀ (Tarragona)	G.I.B.S.A.	Viviendas Unif.	98	13.920,00		Gestión Urbanística Tramitación Modificación Puntual Plan Parcial S-13 "Roure Petit"
BELLCAIRE	G.I.B.S.A.	Viviendas	60	9.251,20		GESTION URBANISTICA
SANT CARLES DE LA RÀPITA-Portal Nord (Tarragona)	G.I.B.S.A.	Viviendas Libres	117	18.588,50		Gestión Urbanística Pla Parcial Urbanístico - Sector SUPP3 Portal Nord APROV.INICIAL. AYTO.
		Parkings	185			
		Viviendas Concertadas	37			
		Viviendas	31			
TOTALES						
			VIVIENDAS	m ² EDIFICABLE		
			343	RESIDENCIAL	OTROS	
			PARKINGS	41.759,70	0,00	
			185			
TOTAL GENERAL						
			VIVIENDAS	m ² EDIFICABLE		
			789	RESIDENCIAL	OTROS	
			PARCELAS	120.672,24		19.234,66
			57			
			PARKINGS			
			967			

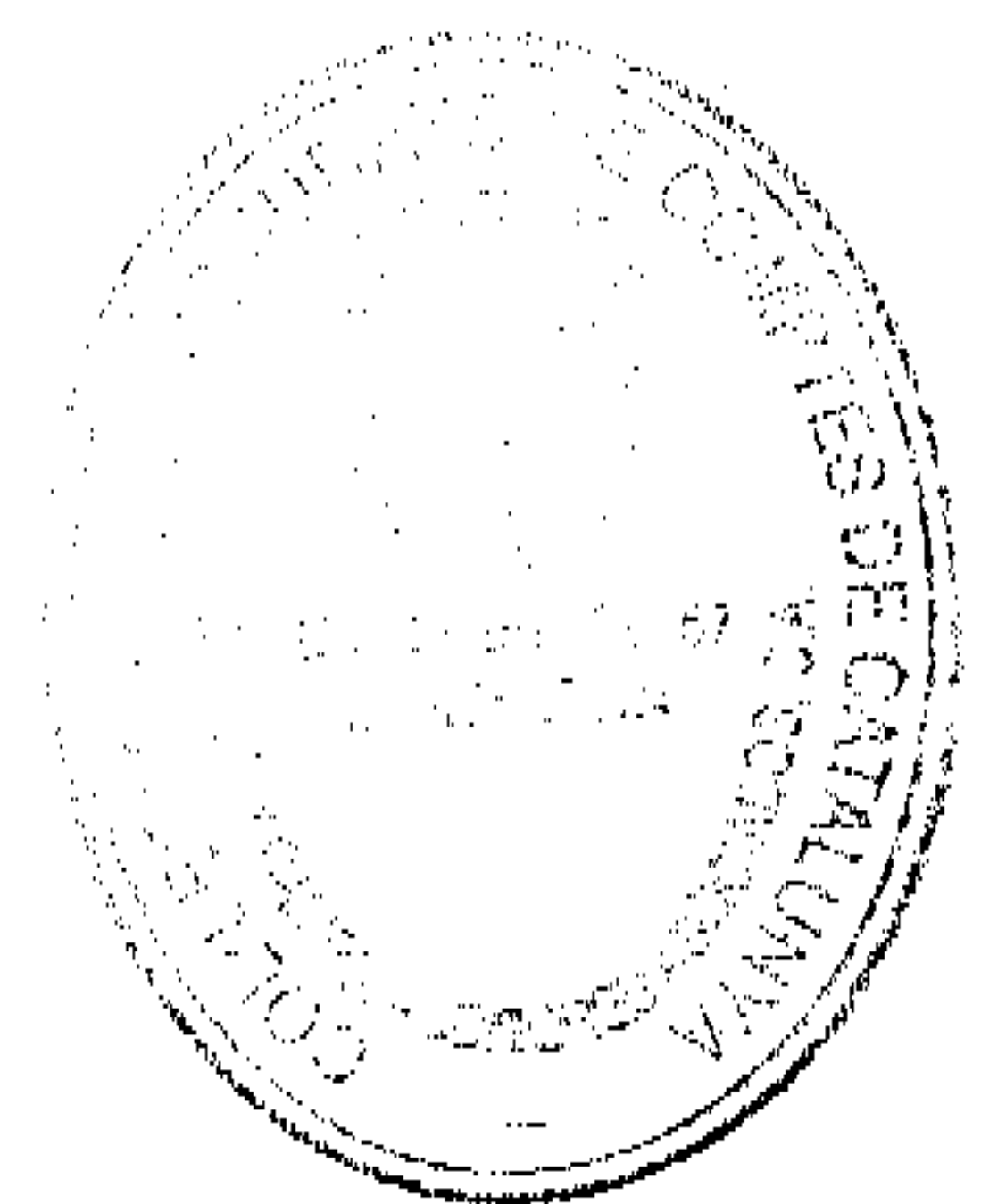


ANEXO VII: CONSEJO DE ADMINISTRACION

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	-	-



III - INFORME DE GESTION CONSOLIDADO
DEL EJERCICIO 2007



INFORME DE GESTIÓN 2007
INBESÒS, S.A.
(Consolidado)

1. MARCO ECONÓMICO

1.1. Economía mundial

Actualmente estamos ante un cambio de ciclo después de años de bonanza en la economía mundial. Desde la segunda mitad de 2007 la economía en EE.UU. ha sufrido un menor crecimiento y una inflación al alza. El ejercicio 2007, y en concreto su segunda mitad, se ha caracterizado por la inestabilidad financiera internacional, iniciada con la crisis de las hipotecas subprime en EE.UU. en el verano de 2007.

Entre finales de 2007 y principios de 2008, y con el objetivo de suavizar las tensiones de los tipos de interés a corto plazo, la Reserva Federal rebajó los tipos en EE.UU., y los bancos centrales de otros países proporcionaron la liquidez necesaria al sistema financiero estadounidense para contribuir a su estabilidad. Los diferenciales de crédito aumentaron frente a unos rendimientos de la deuda pública a la baja, ya que la calificación crediticia de algunas importantes compañías aseguradoras de crédito estadounidenses fue recortada y los efectos de dicha medida significaron rebajar la calificación de bonos emitidos por billones de dólares, incluidos en los balances de instituciones financieras, provocando una crisis de confianza en los inversores, que originó turbulencias en los mercados financieros.

Las bolsas estadounidense, asiáticas y europeas, sufrieron importantes caídas, anticipando una situación de gran debilidad o recesión en la economía de Estados Unidos. Desde principios de diciembre del año pasado las bolsas más importantes del mundo han caído entre un 14% y un 20%.

Para el 2008 en Estados Unidos se espera una posible recesión, y la clave estará en el comportamiento del consumo privado. El bajo nivel de ahorro, la caída en el precio de los inmuebles, el endurecimiento de las condiciones de crédito y el encarecimiento de la energía pueden afectar al principal soporte de la actividad en Estados Unidos y en el mundo. Se ha anunciado un paquete de medidas fiscales ya que excesivas rebajas en los tipos de interés, puede aumentar las turbulencias en la cotización del dólar.

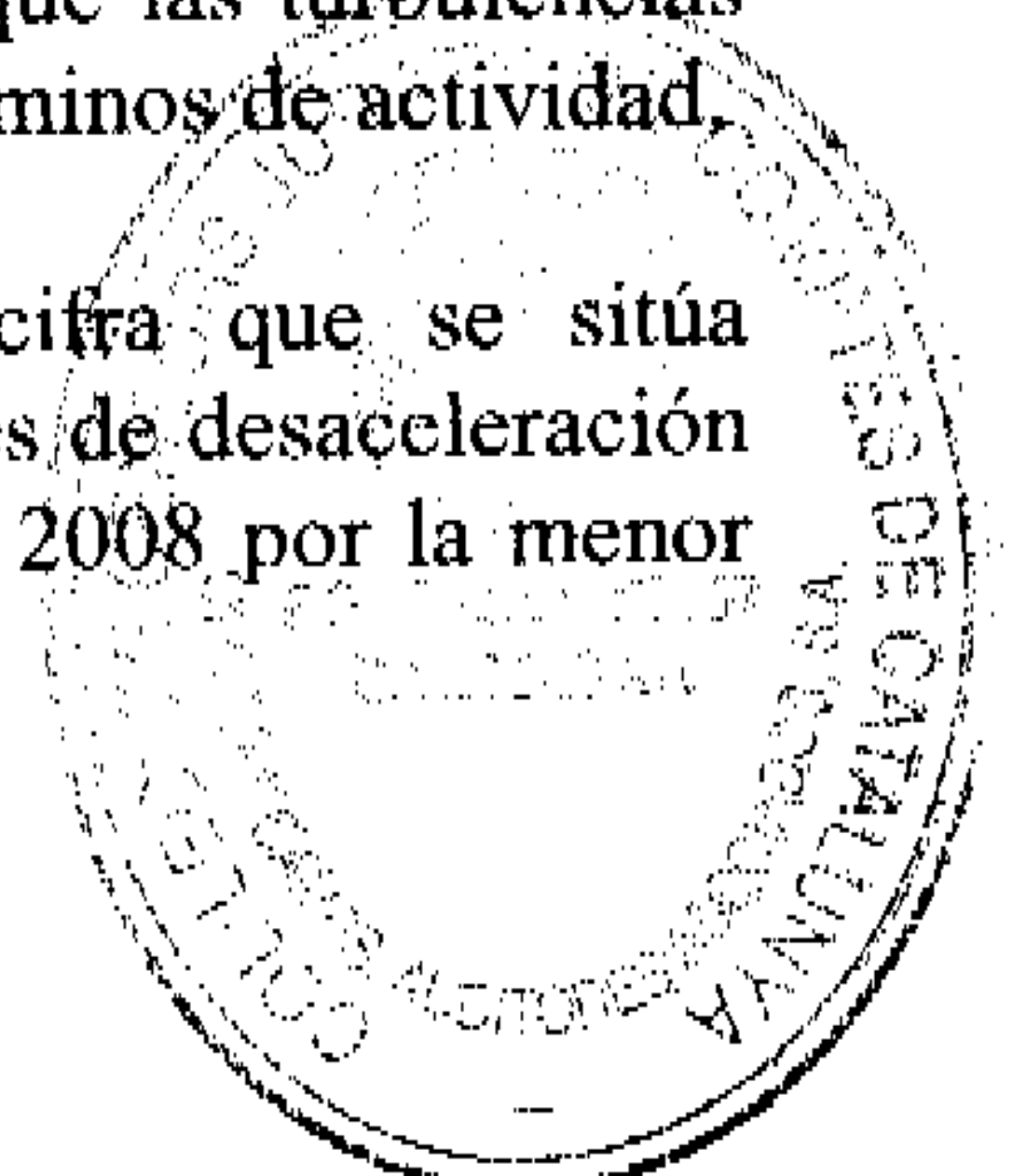
1.2 Zona Euro

La zona del euro entró en una fase de desaceleración, situándose en niveles de crecimiento del PIB del 2,3%, frente al 2,8 acumulado al final del año 2006. Con la excepción de Holanda, cuyo PIB crece a un ritmo del 4,4%, tanto Francia, como Italia, Alemania y el Reino Unido lo hacen por debajo del 3,0%.

Desde la perspectiva de la demanda, ha habido una caída del consumo privado que no se ha podido contrarrestar con el sector exterior, ya que ha presentado una desaceleración de las exportaciones con un mantenimiento del crecimiento de las importaciones. La apreciación del euro puede haber tenido un papel destacado en este hecho, ya que la moneda única se ha encarecido un 4% sólo en el cuarto trimestre.

La inercia de crecimiento y los fundamentos de las economías europeas permiten esperar que las turbulencias financieras y económicas internacionales tengan por el momento un impacto moderado en términos de actividad.

En diciembre, el índice de precios al consumo se situaba en el 3,1% interanual, cifra que se sitúa significativamente lejos del 2% que tenía como objetivo de inflación el BCE. Las previsiones de desaceleración en las economías industrializadas permiten prever una caída de los precios del crudo en el 2008 por la menor demanda, lo que aliviaría la presión sobre el componente energético del IPC.



1.3 España

El crecimiento del PIB español en 2007 ha sido del 3,8%, una décima menos que en el año 2006. La aportación de la demanda nacional al crecimiento agregado fue de 4,6 puntos, cinco décimas menos que en el año precedente. Asimismo, la demanda externa mejoró su aportación negativa al PIB en cinco décimas, hasta situarse en -0,7 puntos.

En 2007, el empleo ocupado en la economía española creció a una tasa del 3,0%.

En general, se aprecian tendencias de un menor dinamismo económico. Las principales pérdidas de impulso provienen de la construcción, que ha disfrutado de una serie de años de un auge extraordinario debido a la vivienda, y del consumo de bienes duraderos.

La demanda y el consumo muestran señales de ralentización. La subida de los precios de los carburantes, de los alimentos y de los tipos de interés en los últimos meses, la crisis de los mercados financieros han incidido negativamente.

El crecimiento industrial se ha debilitado en cierta medida, afectado por la fortaleza de la moneda única europea y por el repunte de los costes, tanto laborales como de materias primas.

Situación inmobiliaria

Tal y como se ha comentado anteriormente, estamos ante un cambio de ciclo después de años de bonanza en el sector inmobiliario, y desde el último año y en este 2008 se observan las siguientes tendencias:

Un trasvase de inversiones inmobiliarias de España a áreas internacionales (Europa del Este o Hispanoamérica).
Tendencia a la concentración mediante fusiones para optimizar sinergias y asegurar supervivencia de las pequeñas y medianas empresas.

Menor incremento de precios en vivienda nueva, así como menor número de viviendas en construcción.

Desempleo por destrucción de empleo, tanto directa como indirectamente, debido a la menor actividad en el sector de la construcción.

Endurecimiento en las condiciones exigidas para la concesión de los préstamos hipotecarios en orden a evitar una escalada de la morosidad.

Mercado residencial:

La construcción residencial está sujeta a un proceso de ajuste por la reducción de la demanda de viviendas. Durante el 2007 ha habido una caída respecto al 2006 en el número de compraventas de viviendas y una desaceleración en el precio de las mismas, hasta presentar una subida anual del 4,8% en el último trimestre de 2007, la menor de los últimos diez años y sólo medio punto por encima de la tasa de inflación. Este proceso de ajuste a una menor demanda se evidencia en la fuerte caída del número de visados de obra nueva de vivienda, aunque se debe en parte a un efecto de la previa anticipación por la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación.



2. GRUPO INBESÓS EN EL EJERCICIO 2007

2.1 Resultados y cifra de negocios.

En el análisis del resultado del Grupo Inbesós correspondiente al ejercicio 2007 hay que efectuar una serie de consideraciones previas:

- Se ha mantenido la desaceleración del sector inmobiliario, especialmente en el ámbito residencial que ha supuesto una importante caída en las ventas y por tanto en la facturación del área inmobiliaria.
- Se han producido una serie de actuaciones en promociones entregadas en ejercicios anteriores, lo que ha supuesto un resultado negativo de 3,2 millones de euros, de los cuales hasta un total de 1,4 millones de € podrían recuperarse en los próximos ejercicios. En base a un criterio de prudencia no se ha contabilizado el posible ingreso futuro.
- Al cierre del ejercicio y, en base a un criterio de prudencia y siguiendo indicaciones de los auditores, se han practicado correcciones valorativas para aquellas existencias cuyo valor neto realizable, determinado en base al informe de tasaciones efectuado por expertos independientes, es inferior a su coste de producción. El total de estas provisiones por depreciación de existencias asciende a 4,8 millones de euros, si bien hay que destacar que los administradores de la sociedad consideran que dicha provisión podrá revertir en ejercicios futuros en función de la evolución del sector inmobiliario, dado que los estudios de viabilidad de los activos que han sido objeto de dicha dotación generan rentabilidades positivas.
- La aportación de la división de ocio al resultado consolidado se sitúa en unas pérdidas de 3,2 millones de euros derivadas básicamente de que los campos que entraron en explotación a mediados del ejercicio 2006 están en fase de arranque y no han alcanzado aún el umbral de rentabilidad.
- Desde 31.12.06 las inversiones inmobiliarias se registran a valor de mercado de acuerdo a la NIC 40, por lo que en base a la valoración efectuada en el ejercicio 2007 por CBRE, se ha registrado una plusvalía por revalorización, y se ha considerado el correspondiente impuesto diferido, habiendo sido el efecto neto en resultados de 1 millón de euros
- El resultado financiero del Grupo ha supuesto unas pérdidas de 3.4 millones de euros derivadas del coste financiero de la deuda del Grupo durante el ejercicio.

Grup Inbesòs presenta en el ejercicio 2007 un resultado negativo atribuible a la sociedad dominante de 16.807 miles de euros.

La cifra de negocio a 31.12.07 se sitúa en 11 millones de euros frente a los 37 millones de euros del ejercicio 2006, lo que representa un caída del 70%. Tal y como se ha comentado, la cifra de negocio disminuye por el descenso en las ventas inmobiliarias, debido a que se produce una ralentización general en los ritmos de ventas del mercado inmobiliario. El descenso total ha sido de 25 millones de euros respecto al ejercicio 2006.



2.2 Situación del Grupo

El **balance del Grupo** a 31 de diciembre de 2007 se sitúa en 171 millones de euros, lo que supone un incremento del 2%. El **patrimonio neto** del grupo se sitúa en 20 millones de euros frente a los 37 millones del ejercicio anterior, lo que supone una disminución del 46%, debido a las pérdidas que se han generado durante el ejercicio.

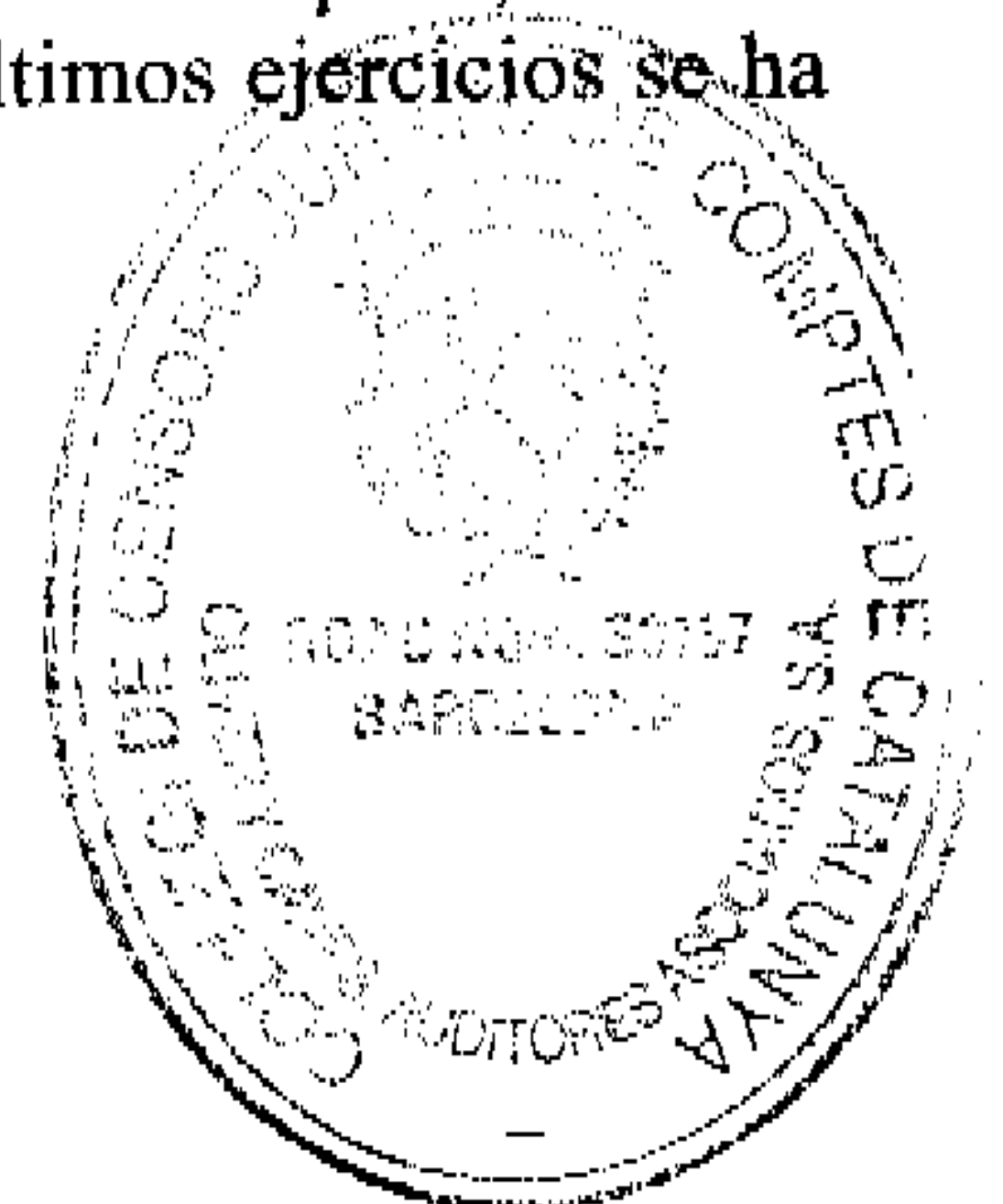
- El inmovilizado material incrementa en 2 millones de euros derivado de las inversiones realizadas en los campos de golf de Vilalba y Puigcerdà, y de la incurrida en la construcción de un parking subterráneo en derecho de superficie ubicado en la promoción de Hostafrancs en Barcelona.
- En las inversiones inmobiliarias se ha adoptado el criterio de valoración "fair value" para los activos en este epígrafe, que aparecen registrados al valor de mercado determinado por un experto independiente. Las variaciones de valor experimentadas por estos activos se reflejan en el momento inicial del cambio de criterio con un aumento de los fondos propios y de los impuestos diferidos asociados a dicha revalorización.
- El valor de las existencias presenta una variación respecto al ejercicio anterior de 11 millones de euros pasando de 96 millones de euros en 2006 a 107 millones de euros en el 2007, lo que supone un incremento del 11%. El aumento observado tiene su origen en el avance de los proyectos inmobiliarios en curso, pero se ve minorada esta inversión por la corrección valorativa anteriormente explicada .
- Las deudas con entidades de crédito en el pasivo no corriente aumentan en 1 millones de euros por la financiación de las inversiones realizadas en los proyectos del inmovilizado material.
- Otros pasivos no corrientes incrementan en 0,5 millones de euros por el impuesto diferido asociado a las revalorizaciones de los activos en inversiones inmobiliarias.
- El **pasivo corriente** asciende a 134 millones de euros y esta formado en su práctica totalidad por las deudas con entidades de crédito que financian activos corrientes (existencias, etc...). La variación interanual de la deuda bancaria en el periodo transcurrido del 2007 ha sido de un aumento en 21 millones de euros.

2.3 Actividades del grupo

Grup Inbesós está formado por distintas compañías que enfocan su actividad en dos áreas estratégicas de negocio, la promoción inmobiliaria y la construcción, desarrollo y gestión de campos de golf y pitch&putt. La estrategia del Grupo en los últimos años se ha centrado en potenciar sus diferentes áreas de negocio, realizando especial énfasis en el área de promoción inmobiliaria.

Durante los últimos años, se ha realizado una política activa de compra de suelo, con el objetivo de garantizar el crecimiento de la actividad inmobiliaria en los próximos ejercicios. En la actualidad Grup Inbesós cuenta con una reserva de suelo y proyectos en curso que suman más de 140.000 m2 edificables para alrededor de un total de 850 viviendas.

El área de ocio cuenta en la actualidad con 7 campos en régimen de gestión cedida y 1 en propiedad. De los campos que tenemos cedida la explotación, dos de ellos se encuentran en la zona centro de España, otro en Andorra y el resto en Catalunya. Tras el inicio de su actividad en el año 91, durante los últimos ejercicios se ha centrado en consolidar los proyectos existentes.



Los proyectos que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2007 han sido:

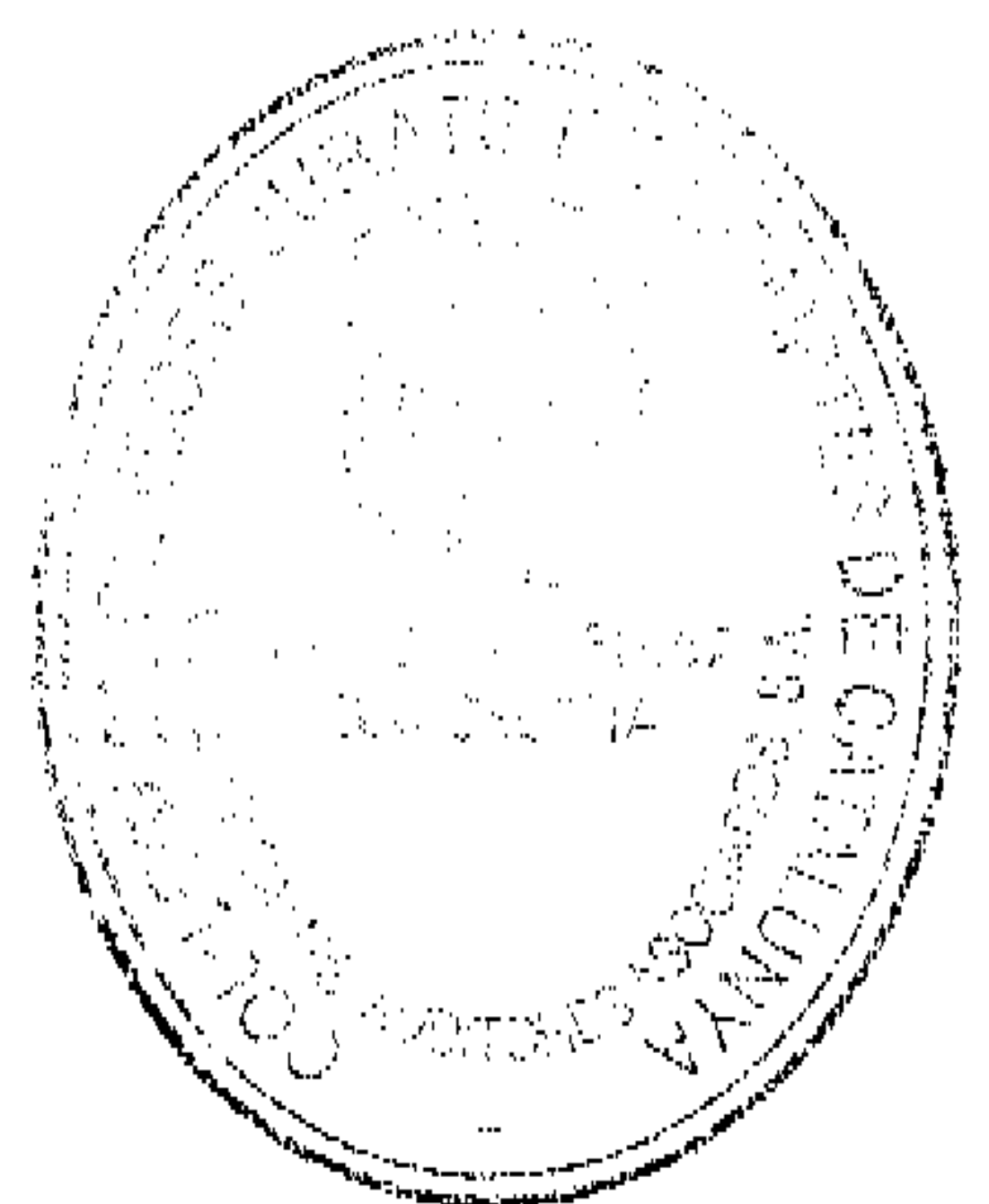
- Las obras de urbanización del Plan Parcial del sector de Can Salgues en Palafrugell, que se finalizaron en el 2007, restando pendiente para el ejercicio 2008 las obras del proyecto de zona verde "Parc Marinada", con una superficie total de 33.000 m².
- Las obras de edificación de la primera fase de Can Salgues en Palafrugell (Girona), que se iniciaron a mediados del 2007. En esta primera fase se construirán 96 viviendas de tipo unifamiliar y plurifamiliar y 116 plazas de aparcamiento. La fecha prevista de finalización de las obras está prevista para mediados del 2009. La segunda fase prevé 53 viviendas, también unifamiliar y plurifamiliar, y 62 plazas de aparcamiento.
- Las obras de edificación de la promoción de Mas Falgueres, que tienen prevista su finalización para el tercer trimestre de 2008. En esta obra se desarrollan 85 viviendas plurifamiliares con sótano para 129 aparcamientos.
- La edificación de la promoción de 44 viviendas plurifamiliares en el barrio de Sants – Hostafrancs. Se prevé la finalizar las obras hacia finales de 2008. También se han llevado a cabo las obras del parking subterráneo de 300 plazas para el que se tiene un derecho de superficie en concesión de explotación a 75 años.
- Las obras de urbanización del subsector 3 de Aigüesverds se continuaron ejecutando durante el 2007 y se prevén finalizar en febrero de 2008. Simultáneamente se están ejecutando los proyectos de la promoción de viviendas unifamiliares que se construirán
- Por ultimo respecto al desarrollo del proyecto del complejo residencial de la Roca del Vallés, que contempla una superficie edificable de 33.119 m², para un total de 102 viviendas unifamiliares, 40 de tipo pareadas y 62 aisladas, durante el 2007 se ha continuado con la comercialización de las parcelas destinadas a unifamiliares aisladas, y se ha iniciado la licitación de las obras de las unifamiliares tipo pareadas. También se han empezado los proyectos de equipamientos y zonas verdes del complejo.



3. HECHOS RELEVANTES

Tal y como se comunicó el pasado 27 de Diciembre mediante hecho relevante a la Comisión Nacional de Mercado de Valores, los accionistas de referencia de Inbesós S.A. y de la sociedad Nyesa Gestión S.L., han suscrito un proyecto de ampliación de capital de Inbesós S.A.. Conforme a dicho proyecto, Inbesós S.A. ampliará su capital social que será suscrita con por Grupo Horcona mediante la aportación no dineraria de la totalidad del capital de Nyesa Gestión S.L.

Se prevé que tras dicha ampliación de capital, la participación de los accionistas de referencia de Nyesa Gestión S.L. supere el 30%, quedando por tanto obligados a formular una Oferta Pública de Adquisición sobre la totalidad del capital de Inbesós S.A. en el plazo legalmente previsto.



4. ACCIONES Y ACCIONISTAS

4.1 Estructura del capital

El valor de Inbesos, S.A., cotiza en la Bolsa española desde 1989, cuando se incorporó al Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) o Mercado Continuo.

El nominal admitido a bolsa a 31.12.2006 era de 7.032.000 euros, representado por 5.860.000 acciones ordinarias de una sola serie y de 1,20 euros de valor nominal cada una, al portador y representadas por anotaciones en cuenta.

4.2 Participaciones significativas

El detalle de los accionistas que ostentaban una participación superior al 5%, según los datos de que se dispone a cierre del ejercicio 2007 eran los siguientes:

Denominación	% Directa	% Indirecta	% Total
COLOMER CARON, MARÍA ROSA	19,686	0	19,686
GONZALEZ MORO, JESÚS	0	5,005	5,005
INBISA CARTERA FINANCIERA, S.L.	5,005	0	5,005
PRIETO PARA, JOSÉ ADOLFO	0	11,8	11,8
RECERCA, S.A.	36,248	0	36,248
REVUELTA FERNÁNDEZ, FÉLIX	0	5,05	5,05
VILA LLOBET, JAVIER	0	36,248	36,248
VIVIENDAS JARDIN ORIGEN, S.A.	10,809	0	10,809
FINVERKI, S.L.	2,528		2,528
HOUSEDIET, S.L.U.	0,968		0,968
KIÑUVA, S.L.	1,382		
KILUVADIET	0,171		0,171

4.3 Acciones propias

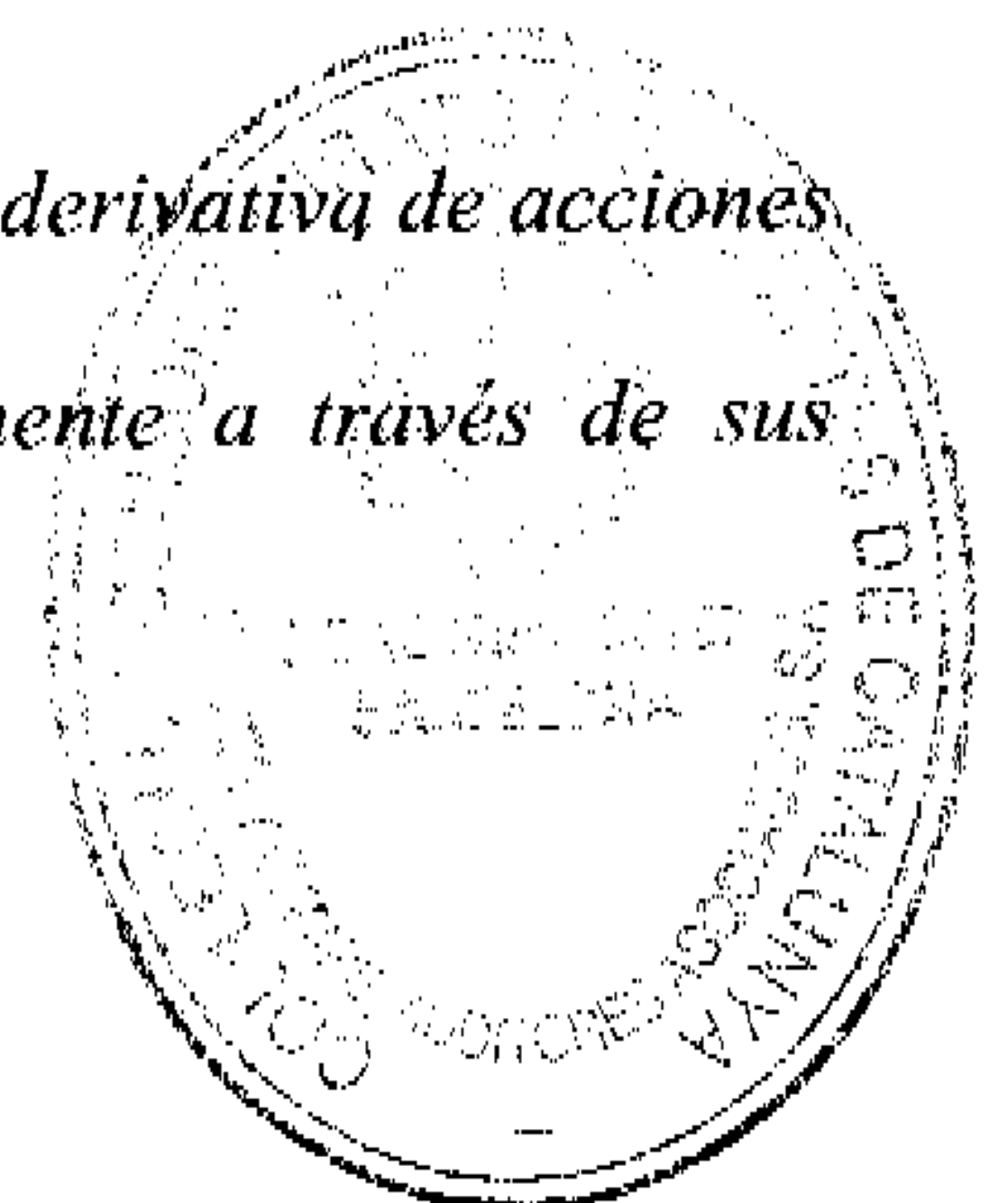
A 31 de diciembre de 2007 la sociedad dominante no posee acciones propias. No obstante la empresa del grupo PROINFISA, posee 29.311 títulos, que representa un 0,50% del capital social de INBESÓS, S.A. Cumpliendo con la normativa contable, la sociedad dominante tiene dotada la reserva por acciones propias, que se incluye en las cuentas anuales dentro del epígrafe de Otras Reservas.

A la fecha de emisión del presente informe se encuentra vigente la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de la sociedad celebrada el 28 de Junio de 2007, en virtud de la cual se autoriza a la sociedad para adquirir acciones propias.

A continuación se transcribe el tenor literal del acuerdo adoptado por la referida Junta General en el punto segundo del Orden del Día:

"Autorizar a la sociedad para que pueda proceder hasta el máximo legal a la adquisición derivativa de acciones propias en las siguientes condiciones.

- Las adquisiciones podrán realizarse directamente por "Inbesòs, S.A." o indirectamente a través de sus sociedades filiales.



- Las adquisiciones se efectuarán mediante operaciones de compraventa.
- Las operaciones de adquisiciones se verificarán a precio bursátil.
- La duración de la presente autorización se establece por el plazo de dieciocho meses a contar de la fecha.”

4.4 Restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto y restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

Restricciones legales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 79 1º de La Ley de Sociedades Anónimas, los derechos de voto de las acciones propias o de la sociedad dominante quedarán en suspenso, por mientras no sean éstas enajenadas o amortizadas.

Restricciones estatutarias.

No existen limitaciones estatutarias al derecho de voto de las acciones ordinarias de la sociedad, pudiendo los titulares de las mismas ejercitar dicho derecho a razón de un voto por cada una de las acciones que se posean.

4.5 Grupo Inbesos en Bolsa

A 31 de diciembre de 2007, la cotización del título se sitúa en 13,52 €, lo que ha supuesto una pérdida de valor del 2% interanual.

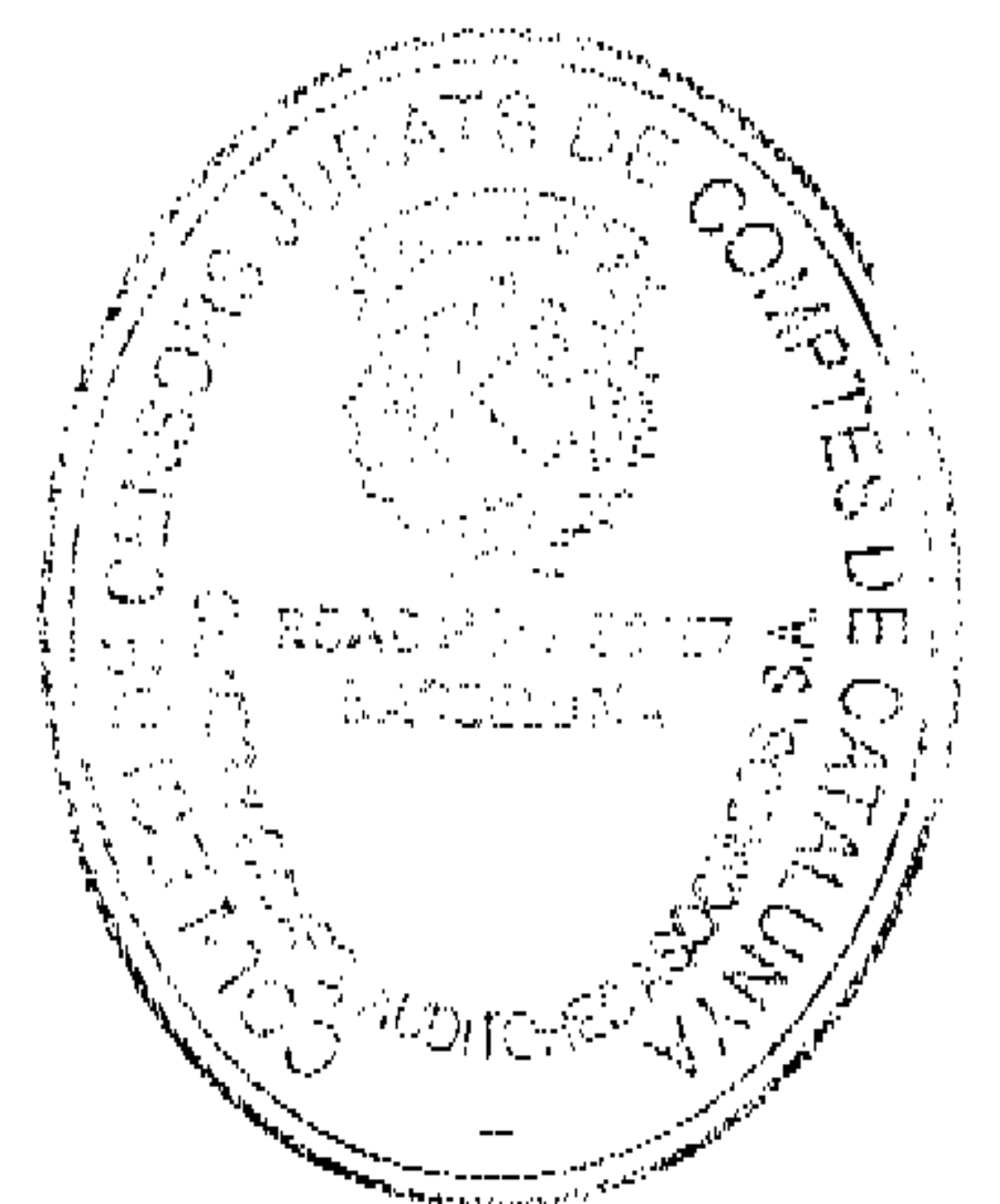
El volumen de acciones negociadas durante 2007 ha sido de 9,6 millones con un efectivo de 253 millones de euros.

La cotización del título durante los dos últimos años ha experimentado una importante revalorización, que durante finales del 2007 y 2008 se ha visto frenada por la evolución general de los mercados y las expectativas sobre el sector inmobiliario.

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.

4.6 Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas de Inbesòs, S.A., el traspaso de las pérdidas por 14.769 miles de euros a “pérdidas de ejercicios anteriores”.



5. CONSEJO ADMINISTRACIÓN

5.1 Estructura y composición

La composición del consejo de administración de Inbesos, S.A. a la fecha de emisión de las cuentas anuales del grupo del ejercicio 2007 se detalla en el siguiente cuadro:

Denominación	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Cargo	% Part. Directa	% Part. Ind.
ALVAREZ VEGA, JOSÉ LUIS	29/06/2005	29/06/2005	CONSEJERO		
VILA COLOMER, MARÍA ROSA	28/06/2006	28/06/2006	CONSEJERO		
VILA LLOBET, JAVIER	30/06/1992	28/06/2007	VICEPRESIDENTE (CONSEJERO EJECUTIVO)		36,248
VILA MARINE, JAIME	13/10/1967	28/06/2007	PRESIDENTE (CONSEJERO EJECUTIVO)	0,244	

5.2 Procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros.

Este Reglamento del Consejo de Administración tiene por finalidad establecer las normas de régimen interior y de funcionamiento del Consejo de Administración de Inbesòs, S.A. y es de aplicación a todos los Consejeros de la Sociedad, según lo ordenado por el artículo 115 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de valores.

Los Consejeros podrán someter sus consultas al parecer del Consejo de Administración, siendo la decisión, adoptada por la mayoría de sus miembros la que prevalecerá.

La sociedad no tiene creada ninguna Comisión de Nombramientos, por lo que el nombramiento o reelección de las personas que deben ejercer el cargo de consejero de la sociedad se evalúan por el propio Consejo de Administración, quien las somete a la consideración de la Junta General de Accionistas para su nombramiento. No obstante lo expuesto en el párrafo precedente, si se producen vacantes en el Órgano de Administración, el propio Consejo está facultado para designar entre los accionistas de la sociedad, las personas que hayan de ocupar las vacantes producidas hasta que se reúna la primera Junta General, que deberá o no ratificar el nombramiento.

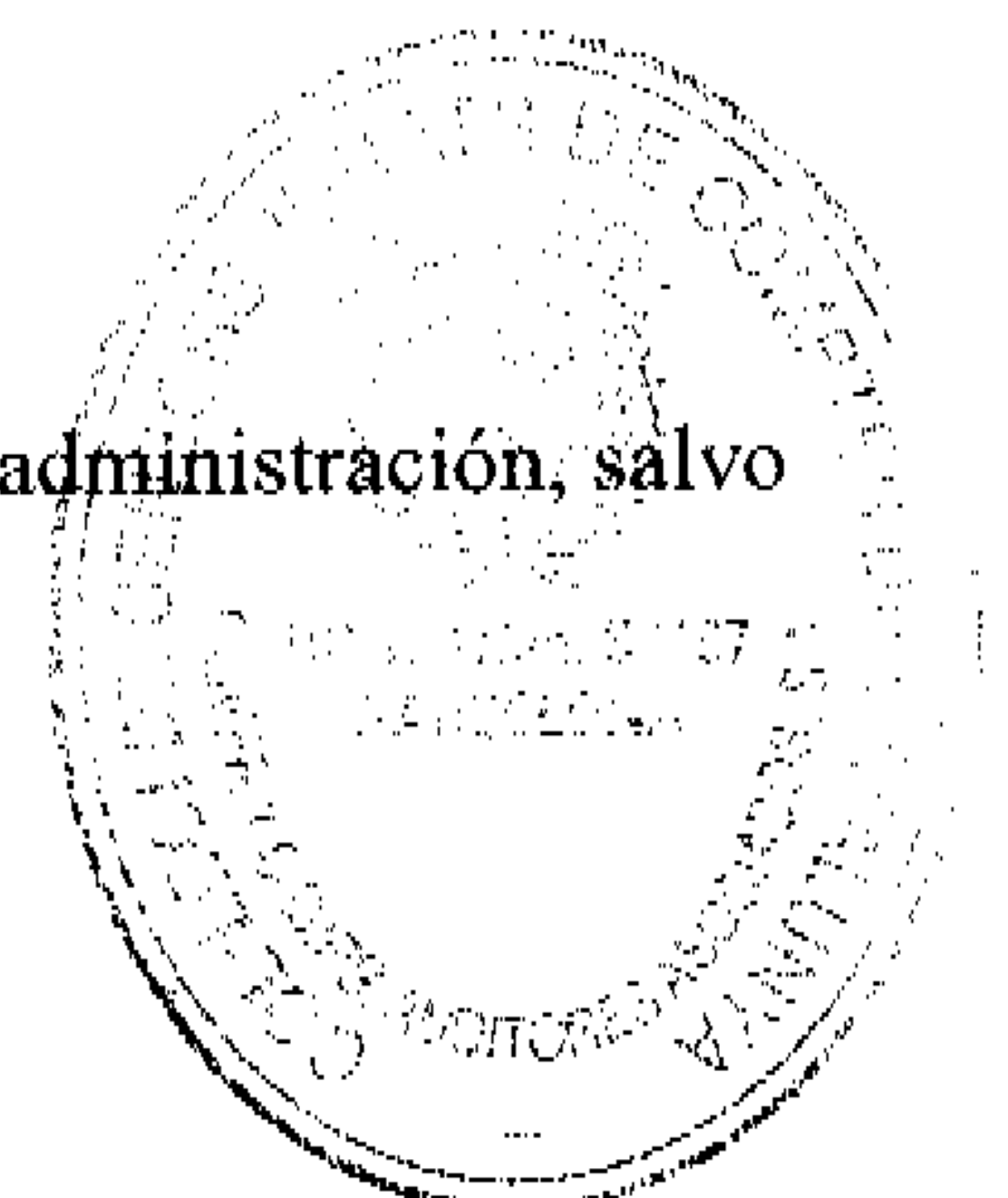
El número máximo de consejeros no debe ser superior a 6, y el mínimo es de 3.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración, deberán los consejeros poner su cargo a disposición de dicho Órgano, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de Consejeros ejecutivos, siempre que el Consejo de Administración lo considere oportuno.
- Cuando se trate de Consejeros dominicales, cuando se transmita la participación en la sociedad en consideración a la que hubieran sido nombrados.
- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición establecidos legalmente o con carácter interno.
- Cuando el propio Consejo de Administración así lo solicite por haber infringido sus obligaciones como consejero.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de Inbesòs S.A.
- Cuando por hechos imputables al Consejero su permanencia en el Consejo cause daño grave al patrimonio o reputación social a juicio de éste.

5.3 Poderes

El presidente ejecutivo de la sociedad tiene delegadas todas las facultades del consejo de administración, salvo las indelegables.



5.4 Acuerdos entre la sociedad y los cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones por dimisión, despido improcedente o fin de relación laboral por motivo de una OPA.

Los miembros del Consejo de Administración de Inbesòs no tienen atribuido ningún beneficio por la finalización de las funciones de consejeros de la sociedad. Los únicos beneficios existentes corresponden a las personas que ejercen funciones ejecutivas en la sociedad (Presidente Ejecutivo y altos directivos) quienes tienen atribuidos indemnizaciones por la finalización de sus funciones, siendo el potencial coste económico máximo de alrededor 2,3 millones de euros.

6. POLITICAS DE CONTROL DE RIESGOS A LOS QUE SE EXPONE EL GRUPO.

La actividad de Grup Inbesòs se centra básicamente en la promoción inmobiliaria, que está sujeta a una serie de riesgos derivados de diferentes factores:

1. Riesgos estratégicos y de la toma de decisiones
2. Riesgos del entorno
3. Riesgos derivados de la operativa del negocio
4. Riesgos sobre los sistemas de información o tecnológicos.

1. RIESGOS ESTRATÉGICOS Y DE LA TOMA DE DECISIONES

La estrategia de Grup Inbesòs se define por parte del Consejo de Administración, y a partir de dicha estrategia se definen una serie de objetivos y se implementan las líneas de actuación a desarrollar, que son supervisadas por el Comité de Dirección.

2. RIESGOS DEL ENTORNO

La actividad de Grup Inbesòs se centra como área estratégica de negocio en el desarrollo de la promoción inmobiliaria, sector en el que se identifican una serie de riesgos de entorno que se pueden resumir básicamente en dos grandes grupos:

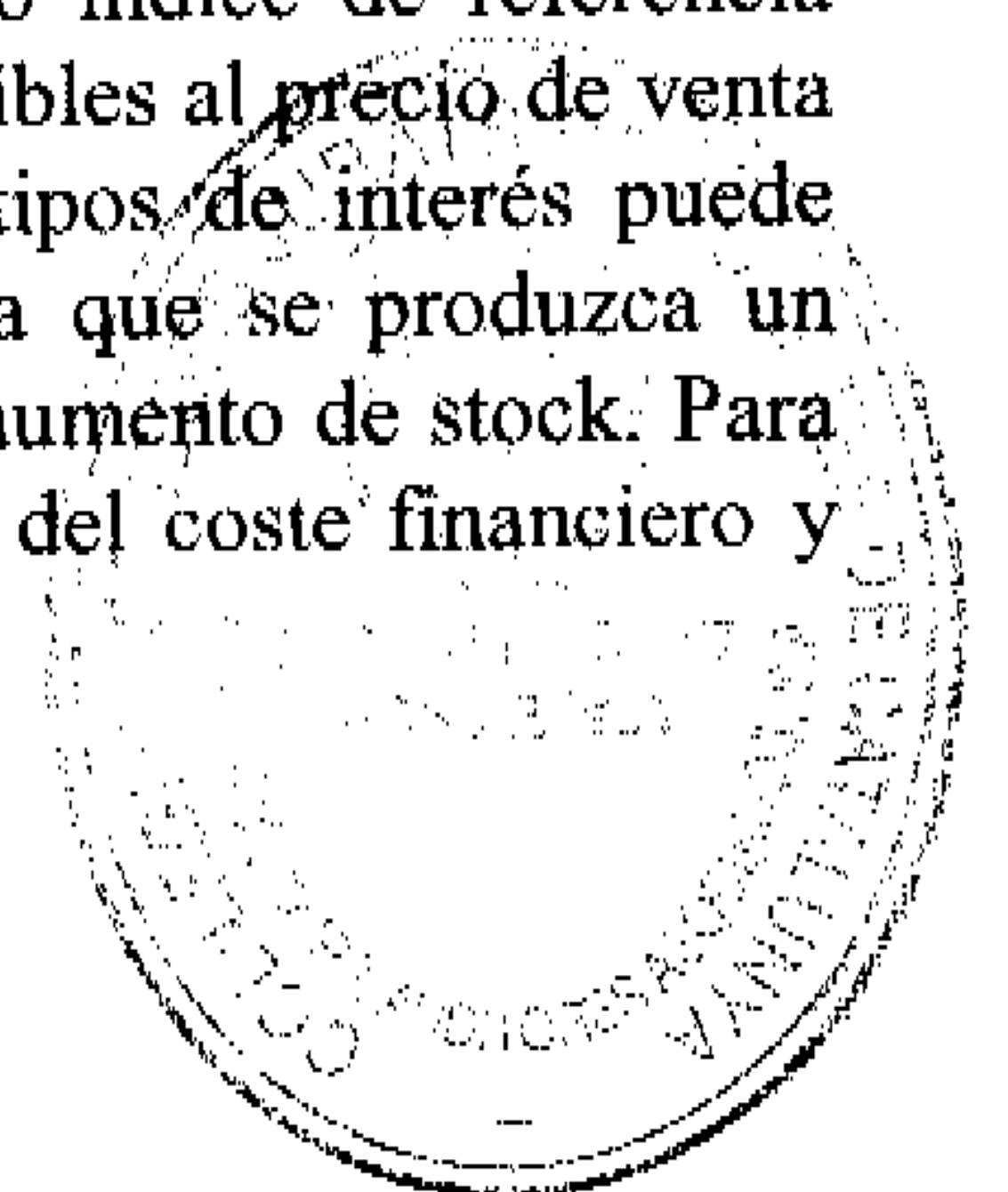
a) Riesgos derivados del ciclo inmobiliario

La actividad inmobiliaria es muy dependiente del entorno económico-financiero. La evolución de variables como el empleo, tipos de interés, nivel de crecimiento económico, etc. pueden afectar a la evolución de la oferta y la demanda, a la evolución de precios y a la capacidad de financiación. Ante este riesgo, Grup Inbesòs mantiene una política no especulativa de compra de suelo que le permita absorber las posibles fluctuaciones del mercado

Hasta la primera mitad del ejercicio 2007 el sector inmobiliario había experimentado de forma continuada un crecimiento significativo, hecho que supuso que el inicio de nuevas viviendas se situase en cifras superiores a las de la demanda de vivienda habitual. La ralentización en las ventas que se ha producido en el sector desde la segunda mitad del ejercicio 2007 implica que a la finalización de las obras en curso no se haya vendido el 100% de la promoción hecho que incide en mayores costes y en la generación de menor liquidez.

b) Riesgos derivados de la evolución de los tipos de interés.

La financiación de los proyectos inmobiliarios con deuda bancaria implica unos gastos financieros referenciados normalmente a la evolución del Euribor. Este hecho supone que incrementos en dicho índice de referencia supongan incrementos en los costes imputables al proyecto que en caso de no ser repercutibles al precio de venta implican un menor margen en la promoción. Asimismo, la evolución al alza de los tipos de interés puede repercutir adicionalmente y de forma negativa en la demanda de viviendas, de forma que se produzca un desajuste entre oferta/demanda que pueda llegar a originar un descenso de precios ó un aumento de stock. Para minimizar este riesgo se realizan coberturas de tipo de interés que permiten fijar parte del coste financiero y eliminar la incertidumbre de su evolución.



c) Financiación con recursos bancarios.

La financiación de proyectos y el desarrollo de la actividad del Grupo se realiza en parte recurriendo al endeudamiento. En el caso de proyectos inmobiliarios en los que se ha de llevar a cabo gestión urbanística, el plazo de desarrollo de estos proyectos se alarga en horizontes temporales superiores a 1 año. Este hecho implica que las condiciones del mercado financiero desde el momento de la adquisición del suelo hasta el momento de estar en disposición de iniciar la obra puedan variar en función de determinadas variables, repercutiendo en los niveles de financiación que las entidades bancarias están dispuestas a asumir y por tanto en los recursos propios que se deben destinar a desarrollar un proyecto.

Asimismo, la utilización de líneas de crédito y préstamos bancarios supone que en determinados momentos pueda producirse una concentración de vencimientos que de forma temporal puede generar tensiones de liquidez en el Grupo.

d) Riesgos derivados de cambios de la normativa en vigor del sector inmobiliario

El desarrollo de la actividad del Grupo está sujeto a una normativa entre la que cabe destacar la nueva Ley del Suelo 8/2007, La Ley de Protección de datos, normativa medioambiental, el código técnico de edificación, normativa fiscal, normativa contable aplicable a las cuentas consolidadas de Grupos cotizados en Bolsa (NIIF), modificación del Plan General Contable, etc...

Para mitigar riesgo derivado de una incorrecta aplicación de la normativa vigente, se cuenta con un equipo profesional que se asesora en materia urbanística, mercantil y fiscal con el objetivo de cumplir con la normativa vigente y anticipar en la medida de lo posible los cambios en la misma

e) Responsabilidad subsidiaria del Promotor en la actividad de la Construcción.

El incumplimiento de la normativa vigente por parte de los subcontratistas puede llegar a repercutir finalmente en el Promotor en base a la responsabilidad subsidiaria que éste tiene. Para minimizar el riesgo derivado de esta responsabilidad, se realiza un control exhaustivo del cumplimiento de la normativa vigente por parte de las empresas subcontratadas.

3. RIESGOS DERIVADOS DE LA OPERATIVA DE NEGOCIO

Las diferentes fases que se suceden en el desarrollo del negocio inmobiliario tienen definidas una serie de procedimientos con el objetivo de garantizar la máxima eficiencia en todo el proceso. Dichos procedimientos están certificados desde el año 2003 por el sello AENOR en la clave ISO 9001:2000. Los principales riesgos que se detectan en el desarrollo del negocio inmobiliario se agrupan en las siguientes categorías:

a) Riesgos derivados del proceso inmobiliario:

Riesgos derivados de la adquisición del suelo.

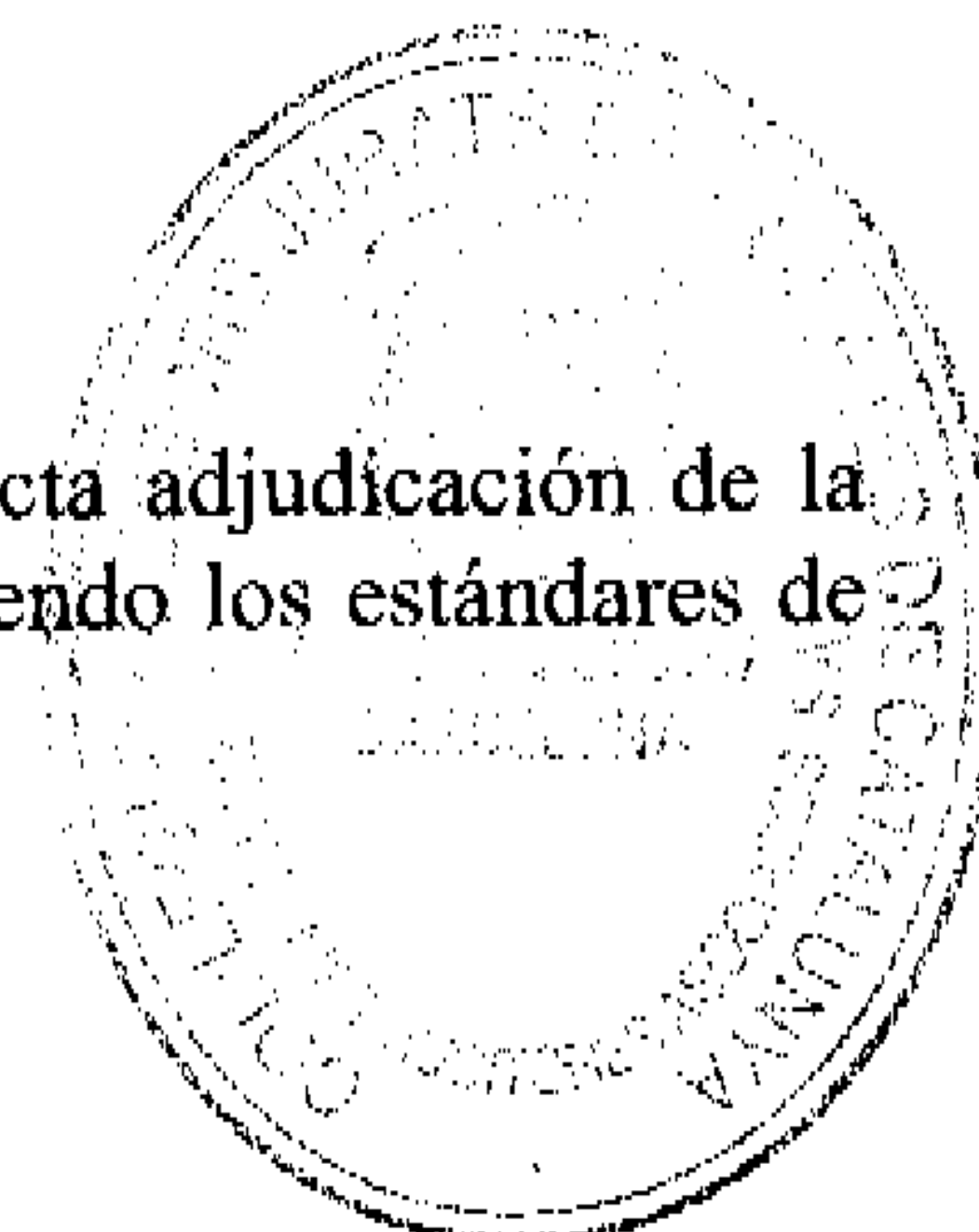
La gestión de este riesgo implica el análisis exhaustivo de la situación urbanística del terreno, la elaboración de un estudio de mercado y la definición básica del producto a desarrollar. Este análisis permite el desarrollo de un estudio de viabilidad que a su vez da lugar a la toma de decisiones sobre la realización de la operación.

Riesgos derivados de la definición de proyecto.

Una vez definido el producto y elaborado un proyecto arquitectónico se efectúa una auditoria del mismo con el objetivo de minimizar los riesgos del proceso constructivo.

Riesgos derivados del proceso de construcción.

En esta fase los controles establecidos tienen como objetivo el seguimiento de la correcta adjudicación de la obra, de la evolución de costes, y de la consecución de los plazos de ejecución manteniendo los estándares de calidad que Grup Inbesós ofrece a sus clientes.



Riesgos derivados del proceso de comercialización.

Los controles establecidos tienen como objetivo el seguimiento de los ritmos de comercialización y la evolución de precios.

Riesgos financieros.

Se centran en la obtención de la financiación necesaria para la ejecución de los proyectos en base a la política de financiación definida y en la gestión de los costes financieros asociados a la misma.

Riesgos derivados del proceso de post-venta.

Las posibles reclamaciones que se pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados ó fallos en la ejecución de la obra, en principio son asumidos por la empresa constructora ó bien por la dirección facultativa. No obstante, puede darse el caso de que en determinadas reclamaciones de clientes las partes intervinientes en el desarrollo del proceso constructivo no estén dispuestas a asumir su responsabilidad pudiéndose llegar a una situación en la que la promotora deba hacerse cargo de la reparación sin perjuicio de que pueda emprender las vías legales que considere oportunas para repercutir dicho coste a los diferentes responsables.

Riesgos medioambientales.

Ante el cumplimiento de la normativa medioambiental, GrupInbesós aplica determinados principios de gestión medioambiental, tales como:

- La utilización de materiales debidamente homologados.
- El ahorro energético.
- Tratamiento y minimización de los residuos.

Riesgos laborales.

Grup Inbesós previene y controla los riesgos laborales asociados al puesto de trabajo a través del Plan de Prevención que se revisa o elabora anualmente y que se compone de: verificación de la eficacia de las medidas preventivas, información y formación a los trabajadores, vigilancia de la salud y Plan de emergencia, que incluye unos equipos de intervención y evacuación formados y organizados.

En los proyectos de construcción además, se realizan exhaustivos estudios de seguridad y salud, respetando el estricto cumplimiento de la normativa legal vigente. Todos los agentes que intervienen en el cumplimiento de la norma, disponen de la formación necesaria para velar y hacer cumplir en todo momento los principios de seguridad, salud y acción preventiva en las obras.

b) Concentración geográfica y de actividad.

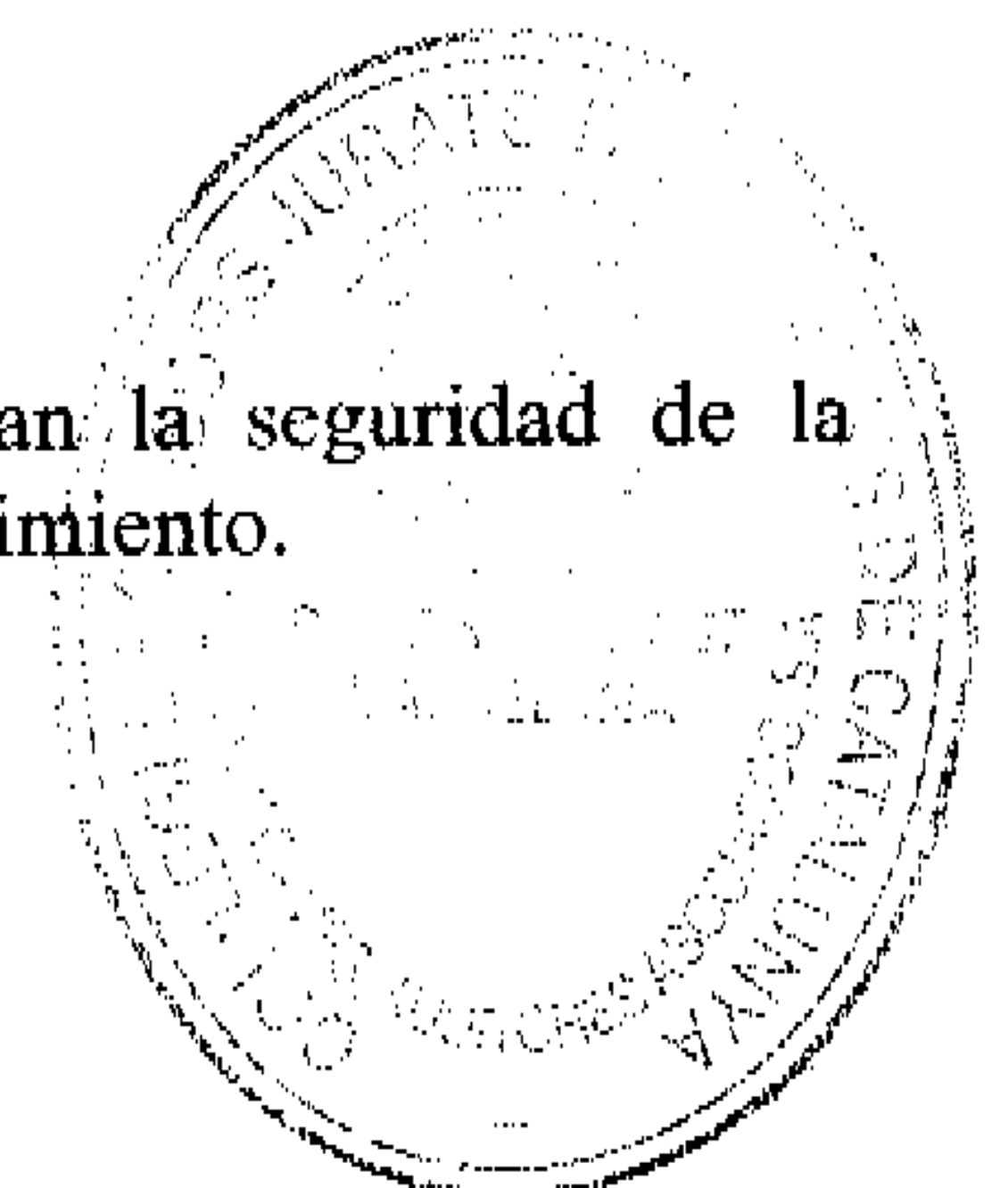
GrupInbesós centra fundamentalmente su actividad en la promoción residencial de viviendas y en menor medida en el desarrollo y gestión de la explotación de campos de golf y picht&putt.

GrupInbesós desarrolla la totalidad de su actividad de promoción residencial en el área geográfica de Cataluña. Dicha actividad ha supuesto durante los últimos años aproximadamente el 75% de la facturación consolidada del Grupo y el 100% del beneficio. En el ejercicio 2007 el peso del área de promoción residencial sobre el total de la facturación no es significativo debido a la desaceleración que han experimentado las ventas en el sector inmobiliario.

La concentración geográfica y de la actividad en el área de promoción residencial implica que el carácter cíclico de las ventas de viviendas repercuta significativamente en la cifra de negocio del Grupo y por tanto en sus resultados y en la generación de flujos d efectivo.

4. RIESGOS TECNOLÓGICOS Y DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN.

GrupInbesós cuenta con medios informáticos y personal especializado que garantizan la seguridad de la información de la empresa siguiendo todas las normas de construcción de obligado cumplimiento.

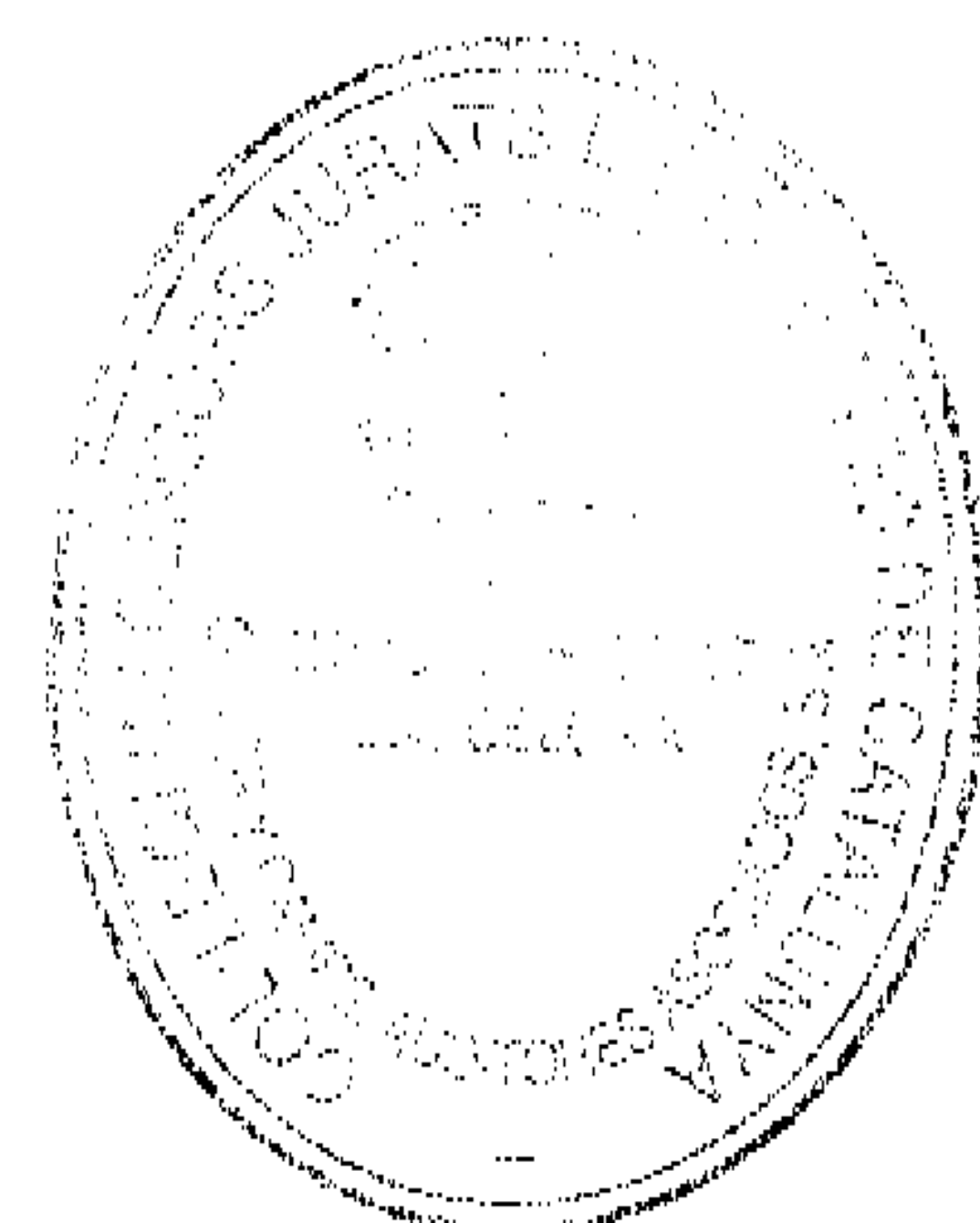


7. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

8. HECHOS POSTERIORES

No se ha producido ningún hecho relevante posterior al cierre 2007 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales del grupo.



V

JOSE LUIS ALVAREZ VEGA
DNI: 36.802.347

JAIME VILA MARINE
DNI: 46.000.426

JAVIER VILA LLOBET
DNI: 37.634.158

M^ª ROSA VILA COLOMER
DNI: 46.352.690

Barcelona, 14 de marzo de 2008

Estas cuentas anuales se presentan en hojas numeradas del número 1 al 86.

