

# INBESÒS S.A.

COMISIÓ NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
DELEGACIÓ A CATALUNYA  
23 MAY 03 N 2003057462  
REGISTRE D'ENTRADA

CNMV  
Pº de Gracia, 19 3ª plta.  
BARCELONA

C N M V  
Registro de Intervenciones  
Nº 7805

Barcelona, 23 de Mayo de 2003

Señores :

Adjunto a la presente, remitimos Informe de Auditoria, Cuentas Anuales e Informe de Gestión a nivel individual y consolidado de la Sociedad, correspondiente al ejercicio cerrado de 2002, para que procedan a su distribución en las correspondientes sociedades rectoras de Barcelona, Madrid, Valencia y Bilbao, ya que InBesós, S.A. cotiza en el mercado continuo.

Sin otro particular, les saluda atentamente,

INBESOS, S.A.



**Oliver Camps**  
AUDITORES Y CONSULTORES



**INBESÒS, S.A.**

=====

- I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES  
DEL EJERCICIO 2002**
- II - CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2002**
- III - INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2002**

Protocolo N° 4.05.03

## 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 2002, 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 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 4 de abril de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión favorable.
- 3 - **INBESÒS, S.A.** es 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. El efecto de la consolidación, realizada en base a los registros contables de las sociedades que componen el **GRUPO INBESÒS**, en comparación con las cuentas anuales adjuntas, supone un incremento de las reservas, del resultado del ejercicio, de los activos y de la cifra de negocios por importes de 1.521, 40, 41.959 y 31.535 miles de euros, respectivamente.



- 4 - En nuestra opinión profesional, las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2002 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 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
- 5 - El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002, 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 2002. 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 22 de mayo de 2003

OLIVER Y CAMPS, AUDITORES ASOCIADOS, S.A.

Fdo.: Joan Camps Llucà



**II - CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2002**



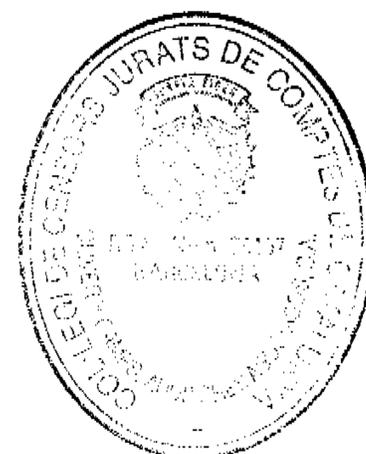
**INBESÓS, S.A.****BALANCE DE SITUACION**

<u>ACTIVO</u>	<u>EJERCICIO 2002</u>	<u>EJERCICIO 2001</u>
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>38.445.954,33</b>	<b>42.941.927,22</b>
<b>Inmovilizaciones inmateriales</b>	<b>108.428,41</b>	<b>77.067,14</b>
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	44.942,42	44.810,42
Aplicaciones informáticas	122.047,32	74.389,94
Amortizaciones	(-)58.561,33	(-)42.133,22
<b>Inmovilizaciones materiales</b>	<b>3.075.043,80</b>	<b>4.130.259,63</b>
Terrenos y construcciones	2.978.270,34	3.858.174,79
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	273.675,35	235.429,82
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	52.989,23	316.209,93
Otro inmovilizado	439.195,09	341.593,58
Amortizaciones	(-)669.086,21	(-)621.148,49
<b>Inmovilizaciones financieras</b>	<b>35.262.482,12</b>	<b>38.734.600,45</b>
Participaciones en empresas del grupo	31.519.546,33	33.010.508,37
Participaciones en empresas asociadas	5.965.073,74	6.889.050,34
Cartera de valores a largo plazo	84.550,65	84.550,65
Otros créditos	27.900,00	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	53.634,15	57.176,17
Provisiones	(-)2.388.222,75	(-)1.306.685,08
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>430.421,94</b>	<b>556.598,16</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>12.353.678,65</b>	<b>24.809.579,63</b>
<b>Existencias</b>	<b>1.318.167,42</b>	<b>9.963.731,68</b>
Terrenos y solares	-	228.384,60
Edificios construidos	1.318.167,42	9.735.347,08
<b>Deudores</b>	<b>2.502.189,78</b>	<b>9.486.609,06</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.492.476,05	8.690.738,04
Empresas del grupo, deudores	479.276,85	137.407,80
Empresas asociadas, deudores	171.510,69	5.786,54
Deudores varios	230.269,79	312.052,80
Personal	375,88	661,11
Administraciones públicas	192.244,95	403.927,20
Provisiones	(-)63.964,43	(-)63.964,43
<b>Inversiones financieras temporales</b>	<b>7.604.079,27</b>	<b>3.335.091,18</b>
Créditos a empresas del grupo	3.767.333,16	2.638.264,39
Créditos a empresas asociadas	465.784,38	624.369,48
Otros créditos	3.545.255,24	246.750,82
Provisiones	(-)174.293,51	(-)174.293,51
<b>Tesorería</b>	<b>904.066,21</b>	<b>1.844.970,98</b>
<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>25.175,97</b>	<b>179.176,73</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b><u>51.230.054,92</u></b>	<b><u>68.308.105,01</u></b>



INBESÒS, S.A.BALANCE DE SITUACION

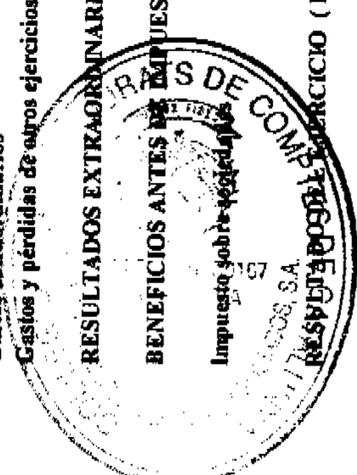
<u>PASIVO</u>	<u>EJERCICIO 2002</u>	<u>EJERCICIO 2001</u>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>27.238.478,28</b>	<b>25.873.003,91</b>
Capital suscrito	7.032.000,00	7.032.000,00
Prima de emisi3n	4.412.609,23	4.412.609,23
Reservas	13.900.994,69	13.056.479,29
Reserva legal	1.449.650,81	1.449.650,81
Reservas para acciones propias	46.328,18	46.328,18
Reservas estatutarias	1.946.407,91	1.809.216,37
Otras reservas	10.458.607,79	9.751.283,93
P3rdidas y ganancias	1.892.874,36	1.371.915,39
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>8.910.548,55</b>	<b>11.863.128,76</b>
Deudas con entidades de cr3dito	8.904.973,19	11.850.835,18
Deudas a largo plazo con entidades de cr3dito	8.904.973,19	11.850.835,18
Otros acreedores	5.575,36	12.293,58
Fianzas y dep3sitos recibidos a largo plazo	5.575,36	12.293,58
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>15.081.028,09</b>	<b>30.571.972,34</b>
Deudas con entidades de cr3dito	8.509.293,62	17.705.724,35
Pr3stamos y otras deudas	8.488.811,75	17.274.856,92
Deudas por intereses	20.481,87	430.867,43
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.975.681,38	3.003.714,39
Deudas con empresas del grupo	3.975.681,38	2.999.531,35
Deudas con empresas asociadas	-	4.183,04
Acreedores comerciales	705.536,80	8.737.424,81
Anticipos recibidos por pedidos	1.803,04	2.676.724,10
Deudas por compras o prestaciones de servicios	703.733,76	4.911.364,94
Deudas representadas por efectos a pagar	-	1.149.335,77
Otras deudas no comerciales	1.890.516,29	1.125.108,79
Administraciones p3blicas	890.516,29	1.125.108,79
Otras deudas	1.000.000,00	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>51.230.054,92</b>	<b>68.308.105,01</b>



INBESÓS, S.A.

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

	GASTOS		INGRESOS		EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2002
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>TOTAL INGRESOS</b>		13.439.687,53	14.715.526,20	16.608.400,56	14.811.602,92
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos			Importe neto de la cifra de negocios		3.681.370,50	8.645.564,26	12.774.999,64	12.405.508,68
Aprovisionamientos			Ventas		5.950.173,21	55.047,61	11.257.358,42	11.834.269,41
Consumo de edificios adquiridos			Ingresos por arrendamientos		-	12.020,24	283.720,52	287.321,15
Consumo de terrenos y solares			Prestaciones de servicios		228.384,60	-	1.233.920,70	283.918,12
Obras y servicios realizados por terceros			Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado		5.721.788,61	43.027,37	-	466.180,93
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos					-	749.248,47		
Gastos de personal					1.041.356,05	1.165.038,68		
Sueldos, salarios y asimilados					785.852,55	931.871,71		
Cargas sociales					255.503,50	233.166,97		
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado					108.292,96	141.865,35		
Otros gastos de explotación					1.342.758,90	1.693.248,46		
Servicios exteriores					1.161.765,51	1.409.170,85		
Tributos					103.904,07	112.818,54		
Otros gastos de gestión corriente					77.089,32	171.259,07		
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACION</b>					<b>747.737,99</b>	<b>324.986,81</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos de participaciones en capital		1.248.455,74	613.058,23	1.403.749,42	1.870.435,80
Por deudas con empresas del grupo			En empresas del grupo		-	152.283,69	1.295.567,25	1.864.527,96
Por deudas con terceros y gastos asimilados			En empresas fuera del grupo		1.248.455,74	460.774,54	108.182,17	5.907,84
			Otros intereses e ingresos asimilados				137.932,39	38.678,42
			De empresas del grupo				91.234,33	32.780,80
			Otros intereses				46.698,06	5.897,62
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>					<b>660.658,48</b>	<b>928.623,58</b>		
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>					<b>1.408.396,47</b>	<b>1.253.610,39</b>		
Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control			Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control		67.336,69	1.081.537,67	2.018.437,03	21,32
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control			Ingresos extraordinarios		56.874,14	354,79	270.572,26	3.533,36
Gastos extraordinarios			Ingresos y beneficios de otros ejercicios		1.968,84	6.075,89	2.719,82	27.244,41
Gastos y pérdidas de otros ejercicios					122.207,40	303.864,51		
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>			<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>		<b>-</b>	<b>899.886,25</b>	<b>-</b>	<b>217.587,98</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>					<b>1.190.808,49</b>	<b>2.153.496,64</b>		
Impuesto sobre rentas					(-181.106,90)	260.622,28		
<b>RESULTADO DE EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>					<b>1.371.915,39</b>	<b>1.892.874,36</b>		



## MEMORIA DEL EJERCICIO 2002

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

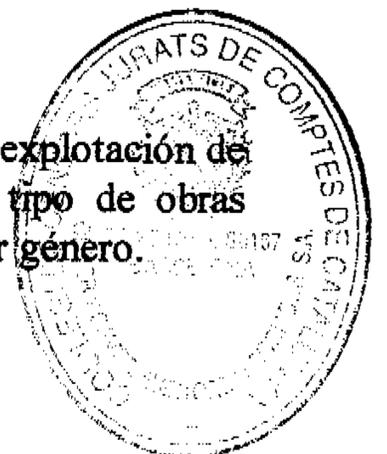
**INBESÒS, S.A.** se constituyó por tiempo indefinido el 5 de abril de 1950 bajo la denominación social de **INDUSTRIAS DEL BESOS, S.A.**

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:

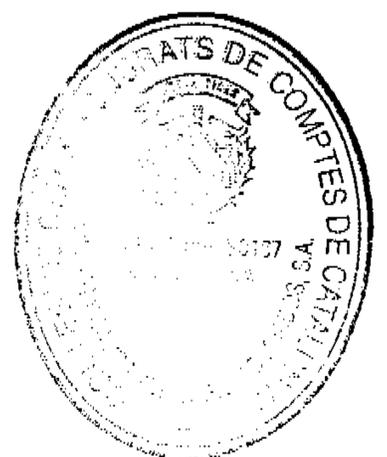
- a) La transformación y fusión de piezas de acero y aprovechamientos ferrosos por horno eléctrico, y, en general, todo lo referente a la industria metalúrgica.
- b) La compra-venta, gravamen, arrendamiento, administración y explotación de fincas rústicas y urbanas, así como la realización de todo tipo de obras públicas y 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 de todas clases (constitución, reforma, desenvolvimiento, realización de estudios, proyectos y gestiones técnicas y económicas, incluso la gestión o gerencia profesional y permanente).
- e) La intervención en otras Sociedades de análogo objeto: colaboración en la fundación de las mismas, en la suscripción y compra-venta de acciones o en la fusión y absorción de aquellas.

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.



**Nota 2 - BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

**2.1 - Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2002 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones de índole contable establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y la Orden de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

**2.2 - Comparabilidad de la información**

Tal como se indica en la Nota 4.7, las cuotas correspondientes a créditos hipotecarios subrogables que financian las promociones se clasifican a largo o corto plazo en función de la fecha prevista de entrega de las unidades inmobiliarias a las que financian, a diferencia del criterio empleado en ejercicios anteriores, que era el de clasificarlos a largo plazo en cualquier caso. Para favorecer la comparabilidad de las cifras, se ha procedido a adaptar los epígrafes de Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo del ejercicio 2001 al importe resultante de aplicar el criterio actual, lo que ha supuesto una disminución y un incremento de ambos epígrafes de 8.241 miles de euros, respectivamente, respecto de los importes que figuraban en las cuentas anuales del ejercicio 2001.

Teniendo en cuenta lo anterior, las cuentas anuales de los ejercicios 2002 y 2001 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.



### 2.3 - Importes en euros

Todas las magnitudes monetarias contenidas en las presentes cuentas anuales, están expresadas en euros.

A efectos comparativos las cifras correspondientes al ejercicio 2001 han sido convertidas a euros, aplicando el tipo de conversión y las reglas de redondeo establecidas por la normativa vigente.

### Nota 3 - DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la distribución de resultados del ejercicio 2002.

El siguiente cuadro comparativo refleja, junto con dicha propuesta, la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2001, acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 13 de junio de 2002.

<u>2001</u>		<u>2002</u>
	• <u>Base de reparto:</u>	
<u>1.371.915,40</u>	Pérdidas y ganancias (Beneficios)	<u>1.892.874,36</u>
	• <u>Distribución:</u>	
137.191,54	A Reservas estatutarias	189.287,44
707.323,86	A Reservas voluntarias	1.176.186,92
527.400,00	A Dividendos	<u>527.400,00</u>
<u>1.371.915,40</u>	TOTAL	<u>1.892.874,36</u>



El dividendo propuesto corresponde a 0,09 euros por acción, lo que equivale a un 7,5 % de su valor nominal.

No se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2002.

#### **Nota 4 - NORMAS DE VALORACION**

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

##### **4.1 - Inmovilizaciones inmateriales**

###### **a) Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares**

Se valoran a coste de adquisición y serán amortizadas a partir del momento en que contribuyan a la obtención de ingresos.

###### **b) Aplicaciones informáticas**

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

##### **4.2 - Inmovilizaciones materiales**

Los elementos del inmovilizado material se valoran a precio de adquisición, actualizado de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en cada momento. 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 elementos adquiridos usados se amortizan en función de su valor de adquisición, reduciéndose a la mitad su período de amortización.

Los períodos de amortización son los siguientes:

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

#### 4.3 - Inmovilizaciones financieras

Las participaciones en otras empresas no cotizan en bolsa y figuran valoradas por su precio de adquisición a la suscripción o compra de los títulos. 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, si procede, si el valor teórico es inferior al coste de adquisición, en función del valor teórico contable que se desprende del último balance:



- Disponible, en el caso de sociedades del grupo y asociadas gestionadas directamente por la Sociedad.
- Aprobado, si se trata de sociedades en las que no se participa directamente en la gestión. En este caso, si en el ejercicio en curso se conociera la existencia de pérdidas significativas, éstas serían objeto de provisión.

#### 4.4 - Gastos a distribuir en varios ejercicios

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

- Gastos de formalización de deudas con entidades de crédito. Su imputación a resultados se realiza, de acuerdo con un plan financiero, durante el período de vencimiento de la deuda, en correlación con las cuotas de amortización de los créditos, a excepción de los gastos derivados de la formalización de un crédito sindicado que son objeto de repercusión a una sociedad dependiente (Nota 11.2).
- Gastos de publicidad y marketing para la comercialización de promociones inmobiliarias. Son objeto de imputación a gastos en el momento que se reconoce el ingreso por la venta de las diferentes unidades.
- Gastos por estudios y trabajos previos a la puesta en marcha de nuevos proyectos. Serán objeto de amortización sistemática en un período de cinco años a partir del inicio normal de las respectivas actividades.



#### 4.5 - Existencias

Las existencias, constituidas por edificios construidos destinados a la venta, se valoran 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.

#### 4.6 - 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.

#### 4.7 - 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 cuotas correspondientes a créditos hipotecarios subrogables que financian las promociones, se clasifican a largo o corto plazo en función de la fecha prevista de entrega de las unidades inmobiliarias a las que financian, de acuerdo con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias

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

Los ingresos correspondientes a ventas de inmuebles se registran en el momento en que éstos se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes.

En el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción se entiende que aquellos se encuentran en condiciones de entrega cuando están sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos para finalizar la obra no son significativos en relación con el importe total de ésta, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que ello es así cuando al menos se han incorporado el 80% de los costes de construcción, sin considerar el valor del terreno en que se construye la obra.

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



b) Otros ingresos y gastos

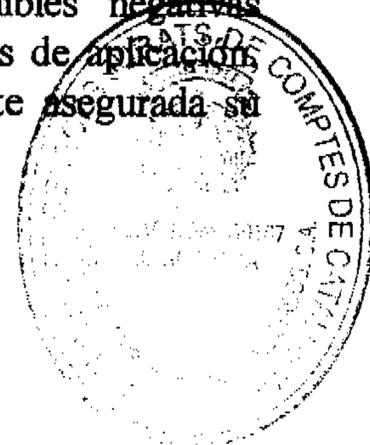
Se registran en general atendiendo al principio del devengo y al de correlación entre ambos, independientemente del momento en que se produce la corriente monetaria derivada del cobro o pago de los mismos.

4.9 - Impuesto sobre sociedades

La Sociedad tributa por este impuesto en régimen de declaración consolidada junto con las sociedades dependientes CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A., PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., BESÒS MARKETING, S.A., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A., GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A., LEISURE 95, S.L., EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A. y NALCAR 2000, S.A. (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.

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, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y otros incentivos fiscales pendientes de aplicación no se incorporan al activo del balance, si no está suficientemente asegurada su realización futura.



**Nota 5 - INMOVILIZACIONES INMATERIALES**

El movimiento registrado durante 2002 por las cuentas que integran este epígrafe se detalla en el siguiente cuadro-resumen:

<b>COSTE</b>	<b>Saldo</b>		<b>Saldo</b>
	<b>01.01.02</b>	<b>Altas</b>	<b>31.12.02</b>
• Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	44.810,42	132,00	44.942,42
• Aplicaciones informáticas	74.389,94	47.657,38	122.047,32
<b>TOTAL COSTE</b>	<b>119.200,36</b>	<b>47.789,38</b>	<b>166.989,74</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>			
• Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	-	-	-
• Aplicaciones informáticas	(-)42.133,22	(-)16.428,11	(-)58.561,33
<b>TOTAL AMORTIZACIÓN</b>	<b>(-)42.133,22</b>	<b>(-)16.428,11</b>	<b>(-)58.561,33</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>77.067,14</b>		<b>108.428,41</b>

**Nota 6 - INMOVILIZACIONES MATERIALES****6.1 - Movimiento**

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



<b>COSTE</b>	<b>Saldo 01.01.02</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Traspasos a existencias</b>	<b>Saldo 31.12.02</b>
• Terrenos y construcciones	3.858.174,79	86.653,79	(-)514.152,62	(-)452.405,62	2.978.270,34
• Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	235.429,82	38.245,53	-	-	273.675,35
• Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	316.209,93	40.119,36	-	(-)303.340,06	52.989,23
• Otro inmovilizado material	341.593,58	129.791,65	(-)32.190,14	-	439.195,09
<b>TOTAL COSTE</b>	<b>4.751.408,12</b>	<b>294.810,33</b>	<b>(-)546.342,76</b>	<b>(-)755.745,68</b>	<b>3.744.130,01</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA</b>					
• Terrenos y construcciones	(-)132.525,44	(-)26.473,30	51.932,29	6.497,21	(-)100.569,24
• Instalaciones técnicas y maquinaria	(-)164.208,62	(-)22.532,58	-	-	(-)186.741,20
• Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(-)140.597,68	(-)19.087,27	-	-	(-)159.684,95
• Otro inmovilizado material	(-)183.816,75	(-)57.344,09	19.070,02	-	(-)222.090,82
<b>TOTAL AMORTIZACIÓN</b>	<b>(-)621.148,49</b>	<b>(-)125.437,24</b>	<b>71.002,31</b>	<b>6.497,21</b>	<b>(-)669.086,21</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>4.130.259,63</b>				<b>3.075.043,80</b>

6.2 - Las bajas del ejercicio de la cuenta Terrenos y construcciones corresponden a la venta de dos naves industriales y el solar sobre las que se edifican en Guernika (Vizcaya).

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 - Inmovilizaciones en garantía de préstamos

Diversos bienes inmuebles del activo inmovilizado material (locales de oficinas, naves industriales y aparcamientos), cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2002 asciende a 2.330 miles de euros, constituyen garantía hipotecaria de un crédito sindicado otorgado a la Sociedad (Nota 11.2).

#### Nota 7 - INVERSIONES FINANCIERAS

7.1 - El movimiento registrado por las cuentas del epígrafe inmovilizaciones financieras se detalla en el cuadro-resumen de la página siguiente.

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.



	Participaciones en empresas del grupo	Participaciones en empresas asociadas	Cartera de valores a largo plazo	Otros créditos	Depósitos y fianzas constituidos	Total
<b>COSTE</b>						
• Saldo 1.1.02	33.010.508,37	6.889.050,34	84.550,65	-	57.176,17	40.041.285,53
• Aumentos	371.890,00	580.000,00	-	30.050,00	58.551,56	1.040.491,56
• Disminuciones	(-)3.366.828,64	-	-	(-)2.150,00	(-)62.093,58	(-)3.431.072,22
• Traspasos	1.503.976,60	(-)1.503.976,60	-	-	-	-
• Saldo 31.12.02	31.519.546,33	5.965.073,74	84.550,65	27.900,00	53.634,15	37.650.704,87
<b>PROVISION POR DEPRECIACION</b>						
• Saldo 1.1.02	(-) 377.018,91	(-) 929.666,17	-	-	-	(-) 1.306.685,08
• Aumentos	(-) 1.168.036,74	-	-	-	-	(-) 1.168.036,74
• Retrocesiones	8.007,08	78.491,99	-	-	-	86.499,07
• Saldo 31.12.02	(-) 1.537.048,57	(-) 851.174,18	-	-	-	(-) 2.388.222,75
<b>VALOR NETO</b>	<b>29.982.497,76</b>	<b>5.113.899,56</b>	<b>84.550,65</b>	<b>27.900,00</b>	<b>53.634,15</b>	<b>35.262.482,12</b>



- 7.3 - 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 - Las variaciones más significativas del ejercicio son las siguientes:
- a) Aumentos:
- Suscripción de acciones en la ampliación de capital de **CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A.** (empresa del grupo).
  - Adquisición de acciones de **RESIDENCIAL VILALBA GOLF, S.A.** (empresa asociada).
- b) Disminuciones:
- Venta de la totalidad de las acciones de la sociedad **PROMEDIBE, S.A.** (empresa del grupo).
  - Venta de la totalidad de las acciones de la sociedad **NUEVA INCAL, S.A.** (empresa del grupo).
- c) Traspasos de la participación en **INPA XXI, S.A.** de empresa asociada a empresa del grupo.
- 7.5 - Las acciones que **INBESÒS, S.A.** posee de la Sociedad dependiente **GIBSA**, representativas de la totalidad del capital de ésta, constituyen garantía prendaria de un crédito sindicado otorgado a la Sociedad (Nota 11.2).



7.6 - El epígrafe Inversiones financieras temporales incluye las siguientes partidas:

a) Créditos a Empresas del Grupo:

• Efecto impositivo, ejercicio 2002	719.848,86	
• Asistencia financiera para la compra de acciones propias	46.328,18	
• Préstamos de tesorería	<u>3.001.156,12</u>	3.767.333,16

b) Créditos a Empresas Asociadas:

• ASTRA, S.A.		465.784,38
---------------	--	------------

c) Otros créditos:

• Créditos por venta de inmovilizado	3.200.000,00	
• Otros créditos a terceros	297.000,02	
• Imposiciones a corto plazo	<u>48.255,22</u>	3.545.255,24

d) Provisiones

	<u>(-) 174.293,51</u>
	<u>7.604.079,27</u>

**Nota 8 - GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**

Su movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Gastos de formalización de deudas	Gastos de estudios y proyectos	Gastos de publicidad y marketing	Gastos por intereses diferidos	TOTAL
Saldo 01.01.02	383.849,44	36.577,20	105.000,50	31.171,02	556.598,16
Altas	18.571,30	216.171,77	9.488,57	-	244.231,64
Trasposos a resultados	(-) 27.370,08	(-) 76.591,41	(-) 114.489,07	(-) 31.171,02	(-) 249.621,58
Reclasificación	(-) 120.786,28	-	-	-	(-) 120.786,28
Saldo 31.12.02	<u>254.264,38</u>	<u>176.157,56</u>	-	-	<u>430.421,94</u>



**Nota 9 - EXISTENCIAS**

El saldo a 31 de diciembre de 2002 del epígrafe Existencias, así como la variación registrada durante el ejercicio se detallan a continuación:

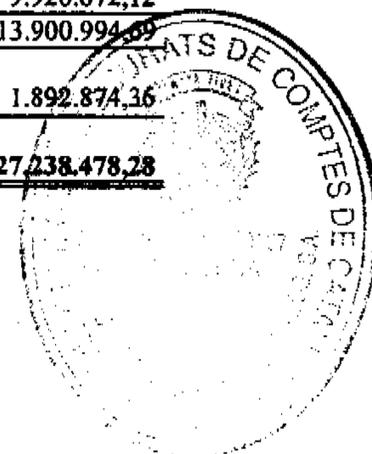
	<b>Saldo 1.1.02</b>	<b>Variación de existencias</b>	<b>Saldo 31.12.02</b>
• Solar Palafrugell	228.384,60	(-) 228.384,60	-
• Promoción c/ Brasil (Sant Cugat del Vallès)	7.461.449,17	(-) 7.461.449,17	-
• Promoción c/ Sant Fructuós (Barcelona)	2.273.897,91	(-) 955.730,49	1.318.167,42
	<b>9.963.731,68</b>	<b>(-) 8.645.564,26</b>	<b>1.318.167,42</b>

**Nota 10 - FONDOS PROPIOS**

## 10.1 - Movimiento

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

	<b>Saldo 1.1.02</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Distribución Resultados</b>	<b>Saldo 31.12.02</b>
• Capital suscrito	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	46.328,18	-	-	46.328,18
Estatutarias	1.809.216,37	-	137.191,54	1.946.407,91
Reducción de capital	519.729,69	-	-	519.729,69
Redenominación a euros	12.205,98	-	-	12.205,98
Otras reservas	9.219.348,26	-	707.323,86	9.926.672,12
	<b>13.056.479,29</b>	-	<b>844.515,40</b>	<b>13.900.994,69</b>
• Pérdidas y ganancias	1.371.915,40	1.892.874,36	(-) 1.371.915,40	1.892.874,36
	<b>25.873.003,92</b>	<b>1.892.874,36</b>	<b>(-) 527.400,00</b>	<b>27.238.478,28</b>



10.2 - La distribución del resultado del ejercicio 2001, que incluye el reparto de dividendos por importe de 527.400 euros (0,09 euros por acción), fue acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 13 de junio de 2002.

10.3 - Composición del capital

El capital social a 31 de diciembre de 2002 asciende a 7.032.000 euros, y está representado por 5.860.000 acciones de 1,20 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones están representadas por anotaciones en cuenta.

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

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

10.4 - El detalle de las personas jurídicas que al 31 de diciembre de 2002 detentaban una participación en el capital igual o superior al 10% es el siguiente:

	<u>% participación</u>
• Recerca, S.A.	36,24%
• Manafi, S.A.	19,53%
• Ibercaja, S.A.	18,67%



#### 10.5 - Disponibilidad de las reservas

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

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

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

La Reserva por 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.

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.



#### 10.6 - Acciones propias

La Sociedad no posee acciones propias al 31 de diciembre de 2002. No obstante, la empresa del grupo PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. (PROINFISA) posee 14.469 títulos, que representan aproximadamente un 0,25% del capital social.

Ambas sociedades han suscrito un contrato de asesoramiento y asistencia financiera para la adquisición y venta de acciones de **INBESÒS, S.A.**

La reserva indisponible por acciones propias a la fecha de cierre del balance, 46.328,18 euros, cubre el coste de adquisición de las que obran en poder de PROINFISA..

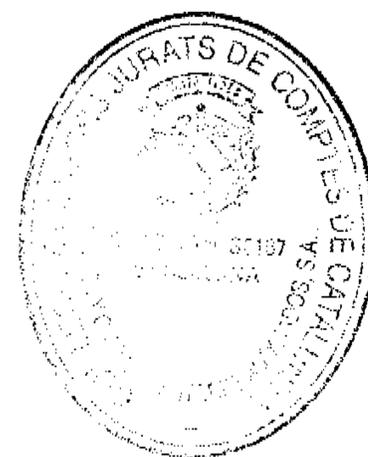
#### **Nota 11 - ACREEDORES A LARGO PLAZO**

##### 11.1 - Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2002 se detallan en la hoja siguiente.



	Vencimiento	Límite disponible	Euros		
			Largo plazo	Corto plazo	Total
<b>Pólizas de crédito</b>					
	2004	1.502.530,26	1.441.336,08	-	1.441.336,08
	2004	901.518,16	856.562,79	-	856.562,79
	2004	1.502.530,26	1.413.180,69	-	1.413.180,69
	2005	300.000,00	-	-	-
	2004	901.518,16	900.950,03	-	900.950,03
	2003	1.502.530,26	-	1.304.650,14	1.304.650,14
	2003	450.759,08	-	257.768,43	257.768,43
	2003	450.000,00	-	329.316,00	329.316,00
	2003	901.518,16	-	890.574,96	890.574,96
	2003	901.518,16	-	537.165,76	537.165,76
	2003	901.518,16	-	876.392,85	876.392,85
			<b>4.612.029,59</b>	<b>4.195.868,14</b>	<b>8.807.897,73</b>
<b>Crédito sindicado</b>					
	2004	15.025.302,61	4.292.943,60	4.292.943,61	8.585.887,21
<b>Deudas por intereses</b>					
			-	20.481,87	20.481,87
<b>TOTALES</b>					
			<b>8.904.973,19</b>	<b>8.509.293,62</b>	<b>17.414.266,81</b>



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 - El crédito sindicado indicado en la nota anterior fue concedido en 1999 y dispuesto en su totalidad durante 2000, para la suscripción de ampliaciones de capital de la Sociedad dependiente GIBSA con las que ésta ha adquirido terrenos y solares para llevar a cabo promociones inmobiliarias, que era la condición establecida para su concesión. Atendiendo al objeto del préstamo, la realización de promociones inmobiliarias, los intereses financieros se registran como gasto de la Sociedad dependiente GIBSA, incorporándose como mayor coste de las promociones a las que financia.

Dicho crédito cuenta con garantías hipotecarias sobre varios inmuebles propiedad de las Sociedades del GRUPO (Nota 6.4), garantía prendaria de la totalidad de las acciones de GIBSA (Nota 7.5) y garantía personal constituida por fianza solidaria de las principales Sociedades del GRUPO.

Adicionalmente, la Sociedad tiene una serie de restricciones y límites a la venta de activos, límite de endeudamiento, de garantías y de mantenimiento de su núcleo estable de accionariado, así como la necesidad de cumplir una serie de compromisos patrimoniales y financieros.

#### **Nota 12 - ACREEDORES A CORTO PLAZO**

El saldo del epígrafe Acreedores comerciales a 31 de diciembre de 2002 se desglosa como sigue:



## a) Anticipos recibidos por pedidos:

Anticipos de clientes		1.803,04
-----------------------	--	----------

## b) Deudas por compras o prestaciones de servicios:

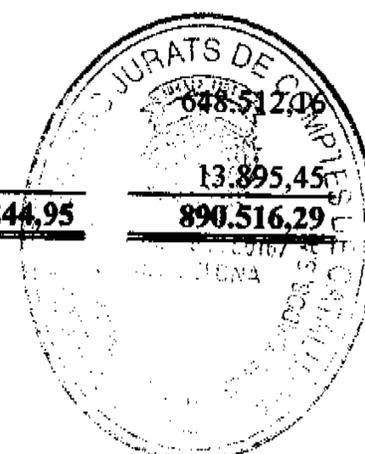
Proveedores	267.031,52	
Contratistas, retención garantías	336.516,65	
Acreedores, prestaciones de servicios	76.312,92	
Acreedores, operaciones en común	23.872,67	
		<u>703.733,76</u>
		<u>705.536,80</u>

**Nota 13 - SITUACION 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>Deudores</u>	<u>Acreedores</u>
a) Hacienda Pública deudor por diversos conceptos:		
• I.V.A. soportado diferido	1.943,97	-
b) Hacienda Pública acreedor por conceptos fiscales:		
• I.V.A diciembre 2002	-	190.068,30
• Retenciones a cuenta I.R.P.F., diciembre 2002	-	31.463,58
• I.V.A. repercutido diferido	-	6.576,80
• Impuesto sobre Sociedades anticipado	190.300,98	-
• Impuesto sobre Sociedades 2002 (régimen de tributación consolidado)	-	
c) Seguridad Social, cuota diciembre 2002	-	13.895,45
<b>TOTALES</b>	<u>192.244,95</u>	<u>890.516,29</u>





	Suma anterior	165.547,39	
-	Otras:		
	<input type="checkbox"/> Gasto devengado por Impuesto sobre Sociedades	260.622,28	
	<input type="checkbox"/> Dividendos percibidos y bases imponibles imputadas por empresas en régimen de transparencia fiscal	19.797,30	
	<input type="checkbox"/> Resultado venta participaciones empresas del grupo fiscal	(-) 334.534,05	
	<input type="checkbox"/> Otros gastos no deducibles	15.220,58	<u>126.653,50</u>
•	Base imponible previa a computar en declaración consolidada		<u><u>2.019.527,86</u></u>

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

	<u>Efecto en cuenta de pérdidas y ganancias</u>	<u>Efecto en cuota</u>
• Resultado contable ajustado / base imponible previa	2.019.527,86	2.019.527,86
	x 35%	x 35%
• Cuota íntegra previa	<u>706.834,75</u>	<u>706.834,75</u>
• Deducciones aplicadas	(-) 255.911,49	(-) 255.911,49
• Deducciones no aplicadas	(-) 190.300,98	-
• Retenciones y pagos a cuenta	-	(-) 106.210,79
• Gasto por impuesto / cuota a ingresar previa	<u>260.622,28</u>	<u>344.712,47</u>

- 13.5 - La cuota a ingresar correspondiente al ejercicio 2002 referida al régimen de tributación consolidada, que deberá satisfacer **INBESÒS, S.A.**, se desglosa de la siguiente manera:



a) INBESÓS, S.A.		344.712,47
b) Resto de sociedades del grupo en tributación consolidada:		
• Catalana de Actividades Diversas, S.A.	40.271,03	
• Promociones Industriales y Financieras, S.A.	302.612,65	
• Besòs Marketing, S.A.	144.016,22	
• Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	150.170,40	
• Leisure 95, S.L.	(-)359.948,06	
• Edutainment Sant Adrià, S.A.	4.308,70	
• Constructora Inbesòs, S.A.	78.469,86	
• Nalcar 200, S.L.	(-)56.101,11	
		<u>303.799,69</u>
		<u><b>648.512,16</b></u>

- 13.6 -En el cálculo de la cuota a ingresar la Sociedad se ha acogido, entre otras deducciones, a la deducción por reinversión de los beneficios extraordinarios obtenidos en la enajenación de elementos del inmovilizado material y financiero, de acuerdo con el artículo 36 ter. de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

El importe obtenido por la transmisión de los activos y el beneficio integrado en la base imponible han ascendido a 4.647 y 1.600 miles de euros, respectivamente. El importe reinvertido dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de transmisión de los elementos y el 31 de diciembre de 2002 ha sido de 1.467 miles de euros, por lo que la Sociedad se aplicará una deducción, en la liquidación del Impuesto del ejercicio 2002, de 88 miles de euros. La reinversión pendiente de efectuar, 3.180 miles de euros, generará deducciones adicionales en la liquidaciones del Impuesto de los dos años siguientes de 190 miles de euros, de acuerdo con el plan interno de reinversión elaborado por la Dirección, que ya han sido consideradas en el cálculo del gasto por el Impuesto del ejercicio.



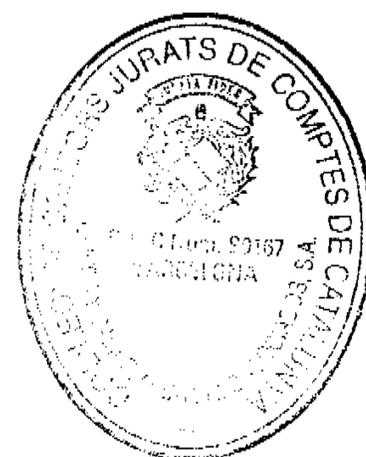
**Nota 14 - GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS**

INBESÒS, S.A. actúa como avalista o fiador ante terceros por préstamos 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 ascienden a 2.700 miles de euros.

**Nota 15 - FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO**

Las fianzas recibidas en concepto de arrendamiento de locales y plazas de aparcamiento figuran en el pasivo del balance bajo el epígrafe Otros acreedores. Los movimientos registrados durante el ejercicio se presentan en el siguiente cuadro-resumen:

Saldo 01.01.02	12.293,58
Altas	321,89
Bajas	(-) 7.040,11
<b>Saldo 31.12.02</b>	<b><u>5.575,36</u></b>



**Nota 16 - INGRESOS Y GASTOS**

16.1 - Los consumos del ejercicio se desglosan como sigue:

a) Edificios adquiridos	12.020,24
b) Obras y servicios realizados por terceros	43.027,37
	<u>55.047,61</u>

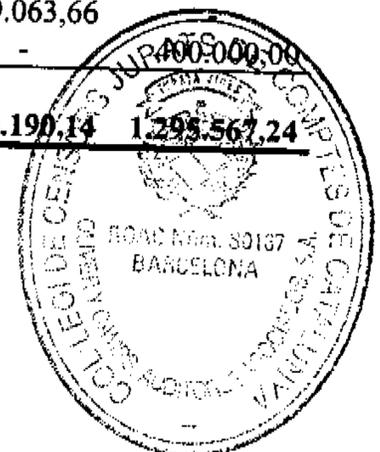
16.2 - El saldo a 31 de diciembre de 2002 de la partida Cargas sociales, incluida en el epígrafe Gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias, presenta la siguiente composición:

a) Seguridad Social a cargo de la Empresa	148.056,28
b) Otros gastos sociales	85.110,69
	<u>233.166,97</u>

16.3 - Transacciones efectuadas con Empresas del Grupo y Asociadas:

a) Empresas del grupo

	Ventas y prestación servicios	Intereses soportados y repercutidos	Compras y prestación servicios	Cobro (pago) dividendos
Proinfisa	103.806,44	(-) 27.796,46	-	384.141,70
Besòs Marketing, S.A.	70.573,74	630,34	48.097,97	100.000,00
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A.	50.721,72	(-) 124.487,23	-	250.000,00
Catalana de Actividades Diversas, S.A.	54.850,86	22.235,96	19.028,51	152.158,39
Asesores Energéticos, S.L.	-	-	-	9.267,15
Leisure 95, S.L.	17.879,13	61.037,65	-	-
Raurich Condal, S.L.	331.929,79	1.054,31	-	-
Constructora Inbesòs, S.A.	10.818,24	6.276,07	59.063,66	-
Inpa XXI, S.L.	5.769,72	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>646.349,64</b>	<b>(-) 61.049,36</b>	<b>126.190,14</b>	<b>1.293.567,24</b>



Las sociedades Promociones Industriales y Financieras, S.A., Catalana de Actividades Diversas, S.A., Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. Besos Marketing, S.A. y Inpa XXI, S.A., han repartido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2002 por valor de 1.148.055 euros.

b) Empresas Asociadas

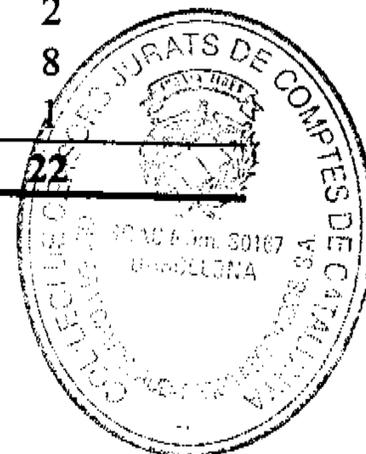
No se ha realizado transacciones significativas con empresas asociadas.

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

a) Ventas inmuebles	11.257.358,42
b) Arrendamientos	283.720,52
c) Servicios diversos	1.233.920,70
	<u>12.774.999,64</u>

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

<u>Categoría profesional</u>	<u>Número trabajadores</u>
• Dirección y adjunto a dirección	6
• Secretaría de dirección	2
• Responsables departamento	3
• Oficiales	2
• Auxiliares	8
• Otros	1



16.6 - Gastos y pérdidas de otros ejercicios, 303.864,51 euros, presenta la siguiente composición:

- Gastos excedidos de presupuesto de promociones cerradas	176.788,80
- Cuota I.V.A. e intereses de demora acta Hacienda	55.213,05
- Otros gastos de ejercicios anteriores	71.862,66
	<u>303.864,51</u>

16.7 - Los beneficios en la enajenación de inmovilizado se detallan a continuación:

- Inmovilizado material	537.779,67
- Inmovilizado financiero	
• Venta acciones PROMEDIBE, S.A. (Grupo)	1.061.963,10
• Venta acciones NUEVA INCAL, S.A. (Grupo)	418.684,26
	<u>2.018.427,03</u>

La formalización definitiva de la venta del inmovilizado material, que consiste en las naves industriales de Guernika en las que desarrolla su actividad la sociedad NUEVA INCAL, S.A., así como de la venta de las acciones representativas de la totalidad del capital de ésta, se encuentran sujetas al levantamiento de las cargas que están establecidas sobre ellas.

16.8 - Los ingresos extraordinarios corresponden principalmente al beneficio obtenido por la cesión a terceros de los derechos de cobro de un crédito.



**Nota 17 - OTRA INFORMACION**

Las remuneraciones brutas devengadas por todos los conceptos a lo largo del ejercicio 2002 por los miembros del Consejo de Administración se detallan a continuación:

a) Sueldos	344.659,10
b) Primas	28.837,49
c) Gastos y dietas por desplazamientos	3.455,98
	<u>376.952,57</u>

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 10.520 euros, y en concepto de otros servicios prestados por el auditor 766,90 euros.

**Nota 18 - ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el 31 de diciembre de 2002 hasta la formulación por el Consejo de Administración de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención.

**Nota 19 - INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

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

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

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



## Nota 20 - CUADRO DE FINANCIACION

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

APLICACIONES			ORIGENES		
	2002	2001		2002	2001
Adquisiciones inmovilizado inmaterial	47.789,38	17.073,80	Recursos generados por las operaciones	1.347.826,72	1.664.806,08
Adquisiciones inmovilizado material	294.810,33	445.857,67	Deudas a largo plazo	14.950.325,58	18.184.626,84
Trasposos de existencias a inmovilizado material	-	466.180,93	Enajenación inmovilizado material	1.012.765,33	9.429,16
Adquisiciones inmovilizado financiero	1.040.491,56	1.579.149,95	Enajenación inmovilizado financiero	4.911.719,58	306.115,44
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	17.902.905,79	36.502.094,23	Trasposos de inmovilizado material a existencias	749.248,47	-
Gastos a distribuir	244.231,64	331.591,37	Reclasificación gastos a distribuir	120.786,28	62.370,47
Reducción de capital y amortización de acciones	-	618.173,51			
Dividendos	527.400,00	493.070,33			
	20.057.628,70	40.453.191,79		23.092.671,96	20.227.347,99
Aumento del capital circulante	3.035.043,27	-	Reducción del capital circulante	-	20.225.843,80
	23.092.671,97	40.453.191,79		23.092.671,97	40.453.191,79

VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE				
	2002		2001	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
Existencias	-	8.645.564,26	-	3.681.370,50
Deudores	-	6.984.419,28	-	3.955.564,30
Inversiones financieras temporales	4.268.988,09	-	-	1.038.599,58
Tesorería	-	940.904,77	1.700.968,24	-
Ajustes periodificación activo	-	154.000,76	143.747,07	-
Acreedores a corto plazo	15.490.944,25	-	-	13.395.024,73
	19.759.932,34	16.724.889,07	1.844.715,31	22.070.559,11
Variación del capital circulante	-	3.035.043,27	20.225.843,80	-
	19.759.932,34	19.759.932,34	22.070.559,11	22.070.559,11

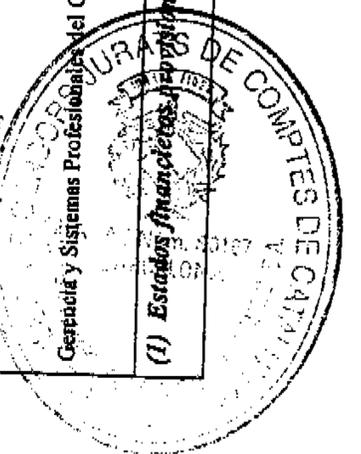
CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON LOS RECURSOS GENERADOS		
	2002	2001
Resultado del ejercicio según cuenta de Pérdidas y Ganancias	1.892.874,36	1.371.915,40
Más:		
Dotación de amortizaciones	141.865,35	108.292,96
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	354,79	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado financiero	-	56.874,14
Variación provisión depreciación inversiones financieras	1.168.036,74	67.336,69
Gastos a distribuir traspasados al resultado del ejercicio	249.621,58	60.408,21
Menos:		
Beneficios procedentes de enajenación de inmovilizaciones materiales	(-) 537.779,67	(-) 21.332,00
Beneficios procedentes de enajenación de inmovilizaciones financieras	(-) 1.480.647,36	-
Aplicación provisión depreciación inversiones financieras	(-) 86.499,07	-
Recursos generados (aplicados) en las operaciones	1.347.826,72	1.664.806,08



## ANEXO I: EMPRESAS DEL GRUPO

Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Tipo Participación	Fondos Propios 31.12.02	Valor contable participación directa 31.12.02	Valor neto registrado 31.12.02
Promociones Industriales y Financieras, S.A. (PROINFISA) (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	3.616.178,45	3.616.178,45	2.854.807,50
Catalana de Actividades Diversas, S.A. (CADSA) (Barcelona)	Servicios	100%	Directa	518.550,73	518.550,73	445.213,48
Besòs Marketing, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	241.815,47	241.815,47	60.101,21
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A. (Sant Adrià de Besòs, Barcelona)	Informàtica	100%	Directa	210.122,38	210.122,38	210.122,38
Gestora Inmobiliaria Besòs, S.A. (GIBSA) (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	Directa	22.070.865,31	22.070.865,31	21.724.303,73
Leisure 95, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	Directa	2.196.810,47	2.196.810,47	2.196.810,48
Nalcar 2002, S.L. (Barcelona)	Jardineria	0,9%	Directa	206.699,02	1.860,29	3.005,06
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	55%	Directa	1.847.141,34	1.015.927,74	979.649,73
Gleona Plus, S.L. (Barcelona)	Consultoria	100%	Directa	3.005,06	3.005,06	3.005,06
Asesores Energéticos, S.L. (Barcelona)	Servicios	50%	Directa	32.673,69	16.336,85	1.502,53
Jupa XXI, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	Directa	3.122.059,59	1.561.029,80	1.503.976,60
Constructora Inbesòs, S.A. (Barcelona)	Construcción	100%	Indirecta (CADSA)		31.452.502,55	29.982.497,76
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	5%	Indirecta (GIBSA)	330.126,06	330.126,06	240.404,84
Tecnopaak España, S.A. (Cardedeu, Barcelona)	Sociedad en liquidación	74,06%	Indirecta (CADSA)	1.847.141,34	92.357,07	126.212,54
Nalcar 2002, S.L. (Barcelona)	Jardineria	99,1%	Indirecta (LEISURE 95, S.L.)			36,03
Sociedad Gastronómica Celles, S.L.	Restauración	69,50%	Indirecta (LEISURE 95, S.L.)	206.699,02	204.838,73	149.242,64
Golf Par 3, S.A. (Aadorra)	Ocio	90%	Indirecta (LEISURE 95, S.L.)	87.462,43	60.786,39	60.401,72
Gestoría y Sistemas Profesionales del Golf S.L.	Ocio	80%	Indirecta (LEISURE 95, S.L.)	35.000,00	31.500,00	31.500,00
				15.030,00	12.024,00	12.024,00
					731.632,25	619.821,77

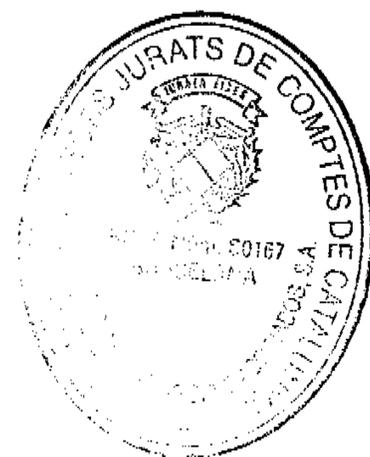
(1) Estados financieros consolidados a 31.12.02



ANEXO II: EMPRESAS ASOCIADAS							
Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Tipo participación	Fondos propios	Valor contable Participación	Valor neto registrado 31.12.02	
Astra, S.A. (Andorra)	Inmobiliaria	25%	Directa	3.636.123,23	909.030,81	1.579.534,93	
Marina Port Vell, S.A. (Barcelona)	Explotación concesión marina deportiva	26,15%	Directa	5.207.199,06	1.361.682,55	1.361.682,55	
Residencial Vilalba Golf, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	Directa	4.292.394,63	2.146.197,31	2.172.682,08	
					<b>4.416.910,67</b>	<b>5.113.899,56</b>	
Consultoría de Análisis del Mercado Inmobiliario (Barcelona)	Inmobiliaria	40%	Indirecta (CADSA)	129.252,61	51.701,04	8.001,01	
Vilalba Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	47,5%	Indirecta (Leisure 96, S.L.)	1.438.290,48	683.187,98	704.057,65	
Gestió Golf Cambrils, S.L. (Barcelona)	Ocio	33,3%	Indirecta (Leisure 95, S.L.)	65.980,81	21.971,61	24.130,38	
Par 3 Begues, S.L. (Barcelona)	Ocio	50%	Indirecta (Leisure 95, S.L.)	3.480,06	1.740,03	3.000,00	
Golf Par 3 La Garriga, S.L. (Barcelona)	Ocio	47,5%	Indirecta (Leisure 95, S.L.)	659.720,69	313.367,33	329.006,05	
					<b>1.071.967,99</b>	<b>1.068.195,09</b>	

(1) Estados financieros provisionales a 31.12.02.

(2) Estados financieros a 31.12.01.



**III - INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2002**



**INFORME DE GESTION 2002**  
**INBESOS, S.A.**  
**(Individual)**

**Evolución de los negocios**

Durante el ejercicio 2002, la evolución de los negocios de la Sociedad, ha continuado en los niveles de los últimos años.

La cifra de negocio del ejercicio 2002 se ha situado en 12.774 miles de euros, un 3% por encima de la del ejercicio anterior. En el siguiente cuadro se muestra la evolución de esta magnitud en los últimos ejercicios:

	1999	2000	2001	2002	Variación 02/01
Venta de Inmuebles	8.213.800,00	21.124.859,66	11.834.269,41	11.257.358,42	(-) 5 %
Arrendamientos	253.079,41	258.900,43	287.321,15	283.720,52	(-) 1 %
Servicios	300.986,86	287.584,29	283.918,12	1.233.920,70	
	8.767.866,27	21.671.344,38	12.405.508,68	12.774.999,64	3 %

Hay que destacar que la disminución obtenida en el epígrafe de venta de inmuebles con respecto al ejercicio anterior, tiene su origen en que la actividad de promoción inmobiliaria se está desarrollando a través de las sociedades del grupo, participadas por la Sociedad.

El importe atribuido a la partida de ventas de inmuebles, es, básicamente, el producto de la comercialización y entrega de las promociones de Sant Cugat (c/Brasil), Barcelona (c/San Fructuoso y Plaça Cerdà), Terrassa (Miquel Servet), y Palafrugell (Can Salgues).

**Situación de la Sociedad**

Los aspectos más relevantes del ejercicio 2002, se centran en los siguientes apartados:



### Inmovilizado Material:

Durante el ejercicio 2002, se ha procedido a la venta de las dos naves ubicadas en Gernika, arrendadas a la Sociedad Nueva Incal, que ha sido vendida también durante el ejercicio.

### Inmovilizado Financiero:

En cuanto a empresas del Grupo, destacamos:

Se ha procedido a la venta de las participaciones en las siguientes sociedades:

Nueva Incal, S.A., dedicada a la actividad siderometalúrgica, y participada en su totalidad por la Sociedad.

Promedibe, S.A., dedicada a la promoción de viviendas, y participada en un 50%.

Se ha ampliado el capital en la sociedad Catalana de Actividades Diversas, S.A. por un total de 372 de miles euros.

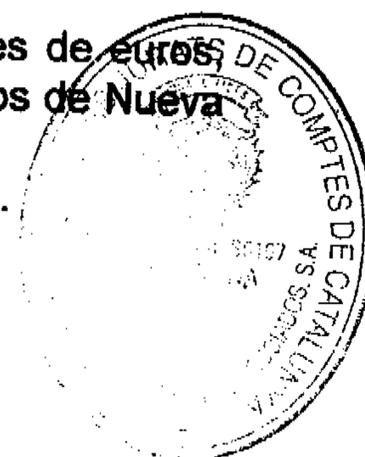
Respecto al resto de empresas del Grupo, se ha llevado a cabo la dotación de las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2002 por la sociedad Leisure 95, S.L., por 1.168 miles de euros. El Consejo de Administración de la Compañía una vez analizada la situación económica y financiera de la Sociedad Leisure, 95, S.L. ha adoptado el acuerdo de racionalizar el proceso de expansión llevado a cabo hasta la actualidad y concentrar su actividad en los proyectos considerados estratégicos.

A nivel de empresas Asociadas, destacamos la ampliación de capital en la sociedad Residencial Vilalba Golf, por 580 miles de euros.

### Capital Circulante:

Esta magnitud se aumenta respecto a los niveles del ejercicio anterior. Las variaciones más destacables de las diferentes partidas que lo integran son las siguientes:

- Reducción de Existencias en 8.646 miles de euros., y de Deudores en 6.984 miles de euros, por la entrega de promociones vendidas en el año 2002. Esta variación ha supuesto una disminución del pasivo a largo plazo, por cancelación de las correspondientes fuentes de financiación.
- Incremento de Inversiones financieras temporales en 4.269 miles de euros, derivado principalmente de la operación de la venta de los activos de Nueva Incal, S.A., las naves y la participación.
- Incremento de Acreedores a corto plazo en 15.491 miles de euros.



**Recursos generados:**

Los Recursos generados en el ejercicio 2002 han sido de 1.348 miles de euros.

**Beneficios:**

El resultado después de impuestos del ejercicio 2002 se ha situado en 1.893 miles de euros, un 38% por encima del obtenido en el ejercicio anterior.

**Acontecimientos posteriores al cierre**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, y antes de firmar las Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho capaz de alterar la información aportada.

**Evolución previsible de la Sociedad**

La Sociedad tiene previsto centrar su área de negocio estratégico en el desarrollo de la promoción inmobiliaria y mantener su actividad en el ocio, a través de las distintas sociedades del Grupo.



JAIME CAROL BERNAUS  
DNI: 37.807.148

JAIME VILA MARINE  
DNI: 46.000.426

LUIS MIGUEL ISERTE BELMOTE  
DNI: 37.730.118

JAIME VILA COLOMER  
DNI: 46.233.484

RICARDO SANTOMA BOIXEDA  
DNI: 46.202.055

JOSE LUIS FERRER ABIZANDA  
DNI: 46.315.088

JAVIER VILA LLOBET  
DNI: 37.634.158

FRANCISCO JAVIER PALOMAR GÓMEZ  
DNI: 17.847.346  
(en representación de Caja de Ahorros  
De Zaragoza, Aragón y La Rioja)

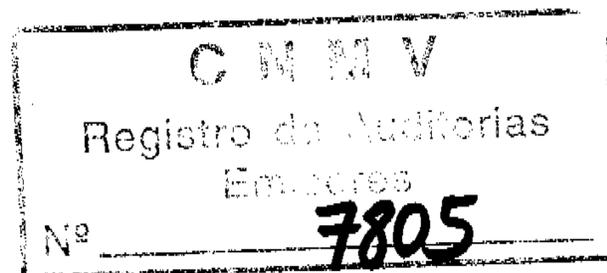
Barcelona, 31 de marzo de 2003

Estas cuentas anuales se presentan en hojas numeradas del número 1 al 43.





**Oliver Camps**  
AUDITORES Y CONSULTORES



**INBESÒS, S.A.**

- I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2002
- II - CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO 2002
- III - INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2002

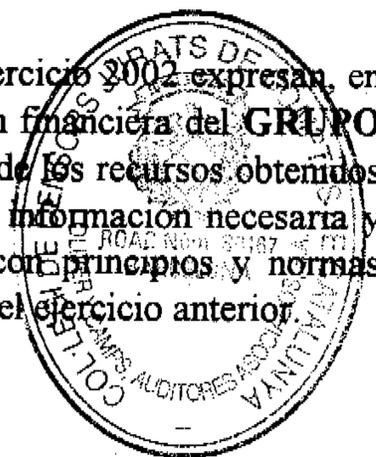


Protocolo N° 03.05.03

**I - INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

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

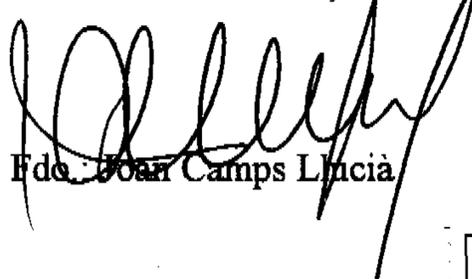
- 1 - Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **INBESÒS, S.A.**, y de las Sociedades dependientes que componen el **GRUPO INBESÒS** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad 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 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 consolidados, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. Con fecha 4 de abril de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.
  - 3 - Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2002 de la sociedad dependiente **INPA XXI, S.A.**, ni de la sociedad asociada **MARINA PORT VELL, S.A.**, integradas en el perímetro de consolidación por el método de integración global y puesta en equivalencia, respectivamente, cuyos activos representan un 16,7 % de las cifras consolidadas, y que han sido verificados por otros auditores.
- Nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas del **GRUPO INBESÒS** se basa, en lo relativo a dichas participaciones, únicamente en los informes de los otros auditores.
- 4 - En nuestra opinión profesional, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2002 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del **GRUPO INBESÒS** al 31 de diciembre de 2002 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 adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

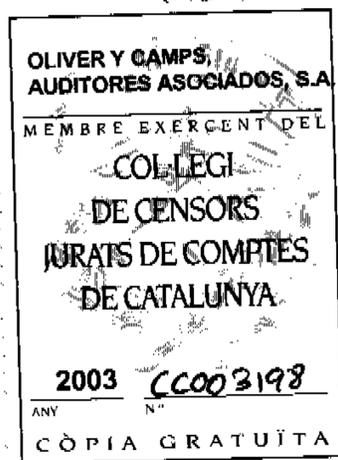


- 5 - El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación del **GRUPO**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002. 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 las Sociedades del **GRUPO**.

Barcelona, 22 de mayo de 2003

OLIVER Y CAMPS, AUDITORES ASOCIADOS, S.A.

  
Fdo. Joan Camps Lluçà



**II - CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
DEL EJERCICIO 2002**



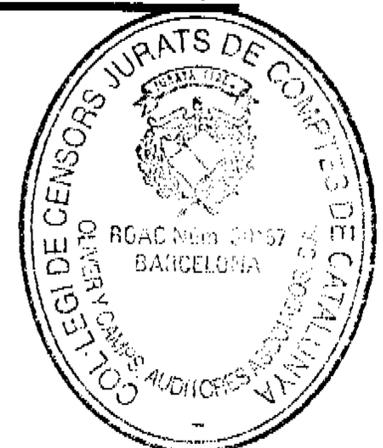
INBESÓS, S.A.BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2002

<u>ACTIVO</u>	<u>EJERCICIO 2002</u>	<u>EJERCICIO 2001</u>
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>16.626.212,23</b>	<b>18.931.418,83</b>
I. Gastos de establecimiento	484.284,62	779.041,55
II. Inmovilizaciones inmateriales	744.419,85	707.529,79
Bienes y derechos inmateriales	1.028.861,92	869.227,16
Amortizaciones y provisiones	(-)284.442,07	(-)161.697,37
III. Inmovilizaciones materiales	9.386.640,83	9.394.215,61
Terrenos y construcciones	6.670.539,66	6.639.502,27
Instalaciones técnicas y maquinaria	311.824,51	1.052.228,31
Otro inmovilizado	4.137.581,02	3.526.711,35
Amortizaciones y provisiones	(-)1.733.304,36	(-)1.824.226,32
IV. Inmovilizaciones financieras	6.010.866,93	6.668.304,05
Participaciones puestas en equivalencia	2.270.713,36	2.192.221,35
Participaciones en empresas del grupo y asociadas excluidas de la consolidación	3.419.062,41	4.036.162,64
Cartera de valores a largo plazo	84.550,65	84.550,65
Otros créditos	154.112,54	259.935,20
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	152.145,37	165.151,61
Provisiones	(-)69.717,40	(-)69.717,40
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	1.382.327,83
<b>C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN</b>	<b>709.310,81</b>	<b>714.957,34</b>
De sociedades consolidadas por integración global	38.806,69	44.453,22
De sociedades puestas en equivalencia	670.504,12	670.504,12
<b>D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>584.568,73</b>	<b>741.164,46</b>
<b>E) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>75.268.711,24</b>	<b>69.507.355,95</b>
II. Existencias	35.368.546,82	46.547.533,05
III. Deudores	29.430.214,73	14.732.141,62
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	25.371.470,72	12.618.972,33
Otros deudores	4.122.708,44	2.177.133,72
Provisiones	(-)63.964,43	(-)63.964,43
IV. Inversiones financieras temporales	5.964.591,05	2.465.079,58
Otros créditos	6.138.884,56	2.639.373,09
Provisiones	(-)174.293,51	(-)174.293,51
V. Acciones de la sociedad dominante a corto plazo	46.328,18	46.328,18
VI. Tesorería	4.032.677,44	5.357.434,34
VII. Ajustes por periodificación.	426.353,02	358.839,18
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>93.188.803,01</b>	<b>89.894.896,58</b>



INBESÒS, S.A.BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2002

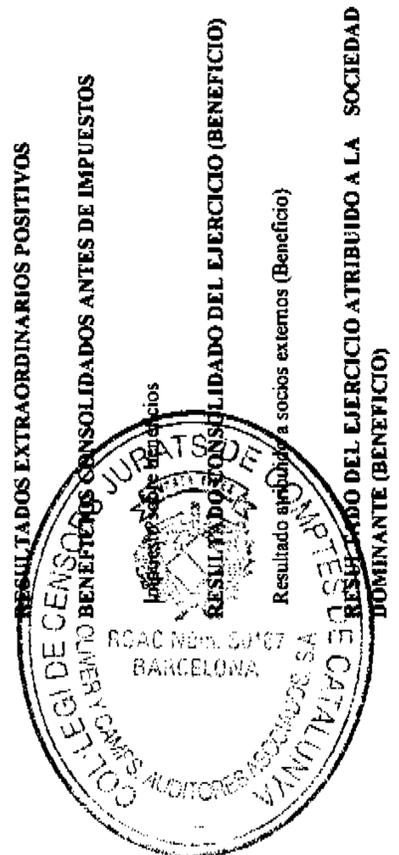
<u>PASIVO</u>	<u>EJERCICIO 2002</u>	<u>EJERCICIO 2001</u>
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>28.799.394,82</b>	<b>27.406.749,68</b>
<b>I. Capital suscrito</b>	<b>7.032.000,00</b>	<b>7.032.000,00</b>
<b>II. Prima de emisi3n</b>	<b>4.412.609,23</b>	<b>4.412.609,23</b>
<b>IV. Otras reservas de la sociedad dominante</b>	<b>10.577.169,96</b>	<b>9.646.404,94</b>
Reservas distribuibles	6.602.847,39	5.809.273,91
Reservas no distribuibles.	3.974.322,57	3.837.131,03
<b>V. Reservas en sociedades consolidadas en integraci3n global.</b>	<b>5.551.153,11</b>	<b>5.515.953,28</b>
<b>VI. Reservas en sociedades puestas en equivalencia.</b>	<b>(-)706.164,79</b>	<b>(-)766.862,04</b>
<b>VII. P3rdidas y Ganancias atribuibles a la sociedad dominante.</b>	<b>1.932.627,31</b>	<b>1.566.644,27</b>
P3rdidas y Ganancias consolidadas	2.385.178,39	1.551.548,99
P3rdidas y Ganancias atribuibles a socios externos	(-)452.551,08	15.095,28
<b>B) SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>2.299.886,34</b>	<b>3.412.345,85</b>
<b>C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACI3N</b>	<b>44.521,76</b>	<b>44.521,76</b>
De sociedades consolidadas por integraci3n global.	44.521,76	44.521,76
<b>D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>-</b>	<b>6.560,17</b>
Subvenciones de capital	-	6.560,17
<b>E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>476.500,00</b>	<b>-</b>
<b>F) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>20.961.930,38</b>	<b>21.150.281,16</b>
<b>II. Deudas con entidades de cr3dito</b>	<b>20.886.159,44</b>	<b>21.070.252,19</b>
<b>III. Otros acreedores</b>	<b>75.770,94</b>	<b>80.028,97</b>
<b>G) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>40.606.569,71</b>	<b>37.874.437,96</b>
<b>II. Deudas con entidades de cr3dito</b>	<b>21.477.848,12</b>	<b>18.929.961,48</b>
<b>IV. Acreedores comerciales</b>	<b>15.190.673,87</b>	<b>16.720.688,18</b>
<b>V. Otras deudas no comerciales.</b>	<b>3.938.047,72</b>	<b>2.220.869,95</b>
<b>VII. Ajustes por periodificaci3n.</b>	<b>-</b>	<b>2.918,35</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>93.188.803,01</b>	<b>89.894.896,58</b>



INBESÓS, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2002

GASTOS	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001	INGRESOS	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001
Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.716.306,97	-	Importe neto de la cifra de negocios.	44.310.012,26	29.270.862,82
Consumos y otros gastos externos	24.606.961,51	21.766.777,99	Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	5.542.696,01
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso.	118.039,59	-	Existencias de promociones en curso y edificios consumidos incorporados al inmovilizado	-	1.295.854,34
Gastos de personal	4.547.221,95	2.996.977,77			
a) Sueldos y salarios	1.351.332,53	980.193,75			
b) Cargas sociales	1.165.124,03	560.809,56			
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	119.290,50	698,54			
Variación de provisiones de tráfico	6.752.388,41	4.894.405,19			
Otros gastos de explotación	3.933.346,77	4.099.550,37			
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.808.082,11</b>	<b>2.705.960,35</b>	Ingresos por participaciones en capital	9.267,15	13.308,40
Gastos financieros	21.403,85	-	Otros ingresos financieros	113.564,78	322.405,07
Diferencias negativas de cambio	-	-	Diferencias positivas de cambio	5.947,06	1.120,81
			<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>1.700.706,97</b>	<b>2.369.126,08</b>
Amortización del fondo de comercio de consolidación	5.646,52	5.406,86	Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia.	78.491,99	60.697,26
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>2.305.485,27</b>	<b>2.595.714,68</b>			
Pérdidas procedentes del inmovilizado	502,80	8.704,86	Beneficios procedentes del inmovilizado.	537.779,67	765,61
Gastos y pérdidas extraordinarias	928.158,42	270.306,44	Beneficios por enajenación de participaciones en sociedades consolidadas por integración global	1.019.124,29	-
			Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio.	2.624,07	2.624,07
			Ingresos o beneficios extraordinarios.	344.714,80	42.829,30
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>975.581,61</b>	<b>-</b>	<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS.</b>	<b>-</b>	<b>232.792,32</b>
<b>BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.281.066,88</b>	<b>2.362.922,36</b>			
	895.888,49	811.373,37	Resultado atribuido a socios externos (Pérdida)	9.350,00	15.095,28
<b>RESULTADOS CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>2.385.178,39</b>	<b>1.551.548,99</b>			
Resultado atribuido a socios externos (Beneficio)	461.901,08	-			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (BENEFICIO)</b>	<b>1.923.277,31</b>	<b>1.566.644,27</b>			



## **MEMORIA DEL EJERCICIO 2002**

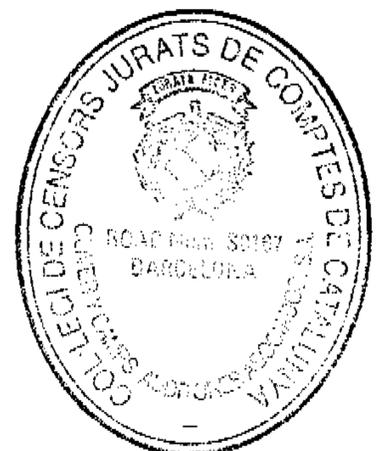
**La presente Memoria se formula con el objeto de completar, ampliar y comentar la información incluida en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.**

### **Nota 1 - SOCIEDADES DEPENDIENTES**

La identificación e información relativa a las sociedades dependientes, incluidas o no en el perímetro de consolidación, se muestra en los ANEXOS I y II de esta memoria.

### **Nota 2 - SOCIEDADES ASOCIADAS**

Los datos identificativos y otra información relativa a sociedades asociadas, incluidas o no en el perímetro de consolidación, se recogen en los ANEXOS III y IV de esta memoria.



**Nota 3 - BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**3.1 - Imagen fiel y principios contables**

Las cuentas anuales del ejercicio 2002 se han preparado a partir de los registros contables de las sociedades que forman el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado los principios y disposiciones de índole contable establecidas por el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, el Plan General de Contabilidad, 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, y el R.D. 1815/1991 de 20 de diciembre, sobre normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y los resultados del grupo.

**3.2 - Comparabilidad de la información**

**a) Variaciones en el perímetro de consolidación**

- En el ejercicio 2002 se han incorporado al perímetro de consolidación las sociedades dependientes NALCAR 2002, S.L. e INPA XXI, S.A., participadas por **INBESÓS, S.A.** en un 100% y un 50%, respectivamente. La integración de estas sociedades, que ya estaban participadas en los mismos porcentajes y que no se incluyeron en el perímetro de consolidación del ejercicio 2001 por presentar un interés poco significativo respecto al conjunto del grupo, representa un 16,98 %, 29,34 % y 43,11 % de los activos, cifra de negocios y resultado de las actividades ordinarias de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2002 del GRUPO.



- En el ejercicio 2002 se han producido las ventas de las participaciones de **INBESÒS, S.A.** en las sociedades **PROMEDIBE, S.A.** y **NUEVA INCAL, S.A.**, que representaba el 50% y el 100% del capital de aquellas, respectivamente, por lo que ya no forman parte del perímetro de consolidación del GRUPO al cierre del presente ejercicio. Estas sociedades representaban un 20,41 %, 22,89 % y 20,11 % de los activos, cifra de negocios y del resultado de las actividades ordinarias de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2001 del GRUPO, en las que se integraron por el método de integración global.
- Las cuentas anuales consolidadas incorporan los ingresos y gastos de las sociedades que han salido del perímetro debido a la venta de las participaciones y han presentado actividad durante el ejercicio hasta la fecha de salida del perímetro. En base a este criterio, se ha procedido a la consolidación de la cuenta de resultados de la Sociedad **NUEVA INCAL, S.A.** hasta 31 de diciembre de 2002, fecha en la que se ha efectuado la venta de la participación que poseía **INBESÒS, S.A.**

b) Variaciones en criterios contables

Tal como se indica en la Nota 5.14, las cuotas correspondientes a créditos hipotecarios subrogables que financian las promociones se clasifican a largo o corto plazo en función de la fecha prevista de entrega de las unidades inmobiliarias a las que financian, a diferencia del criterio empleado en ejercicios anteriores, que era el de clasificarlos a largo plazo en cualquier caso. Para favorecer la comparabilidad de las cifras, se ha procedido a adaptar los epígrafes de Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo del ejercicio 2001 al importe resultante de aplicar el criterio actual, lo que ha supuesto una disminución y un incremento de ambos epígrafes de 8.241 miles de euros, respectivamente, respecto de los importes que figuraban en las cuentas anuales del ejercicio 2001.



c) Estructura y clasificación de partidas

Considerando los aspectos mencionados en los apartados anteriores, la información incluida en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2002 y 2001 que se han formulado de acuerdo con la estructura establecida en el R.D. 1.815/1991, de 20 de diciembre, sobre normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, es homogénea y comparable, al haberse aplicado criterios uniformes de valoración, agrupación y clasificación.

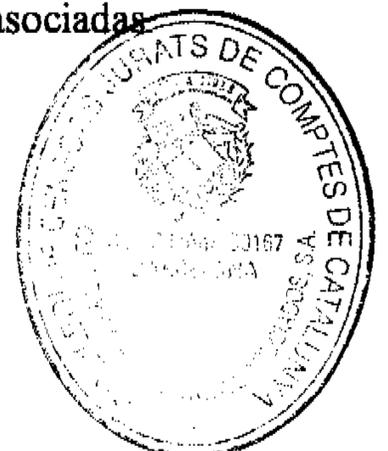
d) Importes en euros

Todas las magnitudes monetarias contenidas en las presentes Cuentas Anuales están expresadas en euros. A efectos comparativos y de acuerdo con la normativa establecida, las cifras del ejercicio 2001 han sido convertidas a euros, aplicando al tipo de conversión y su correspondiente redondeo.

### 3.3 - Métodos de consolidación

La consolidación de las cuentas anuales del grupo se realiza aplicando los siguientes métodos de consolidación:

- a) Método de integración global para las sociedades dependientes y para las sociedades participadas en un 50% en las que se ejerce de manera efectiva la dirección y gestión.
- b) Procedimiento de puesta en equivalencia para las sociedades asociadas



### 3.4 - Inclusión de sociedades en el perímetro de consolidación

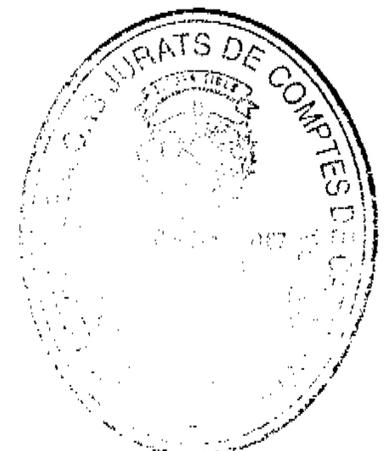
Las sociedades dependientes y asociadas son objeto de inclusión en el perímetro de consolidación, a excepción de las que, en virtud de su tamaño, presentan un interés poco significativo respecto al conjunto del grupo, y de las que se encuentran en la fase previa al inicio de su actividad.

### Nota 4 - DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración de la sociedad dominante **INBESÒS, S.A.** propondrá a la Junta General de Accionistas la distribución de resultados del ejercicio 2002.

El siguiente cuadro comparativo refleja, junto con dicha propuesta, la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2001, acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 13 de junio de 2002.

<u>2001</u>		<u>2002</u>
	• <u>Base de reparto:</u>	
<u>1.371.915,40</u>	Pérdidas y ganancias (Beneficios)	<u>1.892.874,36</u>
	• <u>Distribución:</u>	
137.191,54	A Reservas estatutarias	189.287,44
707.323,86	A Reservas voluntarias	1.176.186,92
527.400,00	A Dividendos	527.400,00
<u>1.371.915,40</u>	TOTAL	<u>1.892.874,36</u>



El dividendo propuesto corresponde a 0,09 euros por acción, lo que equivale a un 7,5 % de su valor nominal.

No se han distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2002.

#### **Nota 5 - NORMAS DE VALORACION**

Los criterios contables y normas de valoración más relevantes empleados en la preparación y presentación de las partidas que integran las cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

##### **5.1 - Homogeneización de partidas**

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.

Respecto a la valoración de los terrenos y construcciones incluidos en el inmovilizado material y en las existencias, cabe señalar que las sociedades dependientes GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A., RAURICH CONDAL, S.L. y PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. se acogieron a las disposiciones legales sobre actualización de balances promulgadas en 1996.



## 5.2 - Diferencias de primera consolidación

Se denominan Fondo de comercio de consolidación o Diferencia negativa de consolidación a las diferencias positivas o negativas, respectivamente, existentes entre el valor contable de la participación de la sociedad dominante en el capital de las sociedades dependientes y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de éstas atribuibles a dicha participación, a la fecha de primera consolidación o a la fecha de inversiones adicionales siempre que comporten aumentos en el porcentaje de dominio. No obstante, se considera que se produce la incorporación de una sociedad dependiente al grupo en la fecha de comienzo del ejercicio en el que se dieron las condiciones para incluirse en el perímetro de consolidación, y ésta no se produjo de acuerdo con los criterios indicados en el apartado 3.4.

El Fondo de comercio de consolidación y la Diferencia negativa de consolidación son objeto de compensación entre ellos cuando corresponden a inversiones en una misma sociedad dependiente.

Los importes registrados como Fondo de comercio de consolidación se amortizan linealmente en un plazo máximo de diez años; no obstante el fondo de comercio registrado por la incorporación de ASTRA, S.A. será objeto de imputación sistemática a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando finalice la construcción y se inicie la venta del proyecto inmobiliario a futuro que desarrolla esta sociedad. Hasta ese momento, se dotan las correcciones valorativas que se consideran oportunas, en función de sus posibilidades de realización.

La Diferencia negativa de primera consolidación se imputará a resultados, en la proporción correspondiente, cuando se enajenen, total o parcialmente, las participaciones en el capital de las sociedades dependientes que las originaron.



### 5.3 - Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Las transacciones que afectan a la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como los créditos y débitos recíprocos por operaciones internas son objeto de eliminación.

Son excepción a la aplicación del procedimiento de eliminación de resultados los siguientes:

- Los costes de comercialización de promociones inmobiliarias soportados por las sociedades del grupo y no devengados a la fecha de cierre del balance, facturados por la sociedad dependiente BESÒS MARKETING, S.A., que incluyen su margen comercial.
- Las promociones en curso (epígrafes Inmovilizado y Existencias) 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 INBESÒS, S.A., CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A. y CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A., 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.



#### 5.4 - Gastos de establecimiento

Se consideran gastos de proyección plurianual los gastos de constitución y ampliación de capital y los gastos de puesta en marcha de nuevas actividades o de primer establecimiento.

Los gastos de constitución y de ampliación de capital comprenden honorarios de letrados, notarios, registradores, tributos y otros gastos de naturaleza jurídico formal, y son objeto de amortización sistemática por el método directo en un período de cinco años.

Los gastos de primer establecimiento corresponden principalmente a los incurridos por la sociedad dependiente LEISURE 95, S.L. en la puesta en marcha de la explotación de campos de golf, y comprenden gastos de estudios y proyectos, y gastos corrientes soportados hasta que las instalaciones se encuentran en condiciones de uso normal e inicio de sus actividades. Son objeto de amortización sistemática por el método directo en un período máximo de cinco años, a partir del momento de puesta en marcha de cada proyecto y, en caso de existir dudas acerca de la capacidad de recuperar estos gastos mediante los resultados futuros del proyecto, son objeto de amortización íntegra.

#### 5.5 - Inmovilizaciones inmateriales

##### a) Gastos de investigación y desarrollo

Corresponden básicamente a gastos incurridos por la sociedad dependiente LEISURE 95, S.L. en concepto de realización de estudios y planes de viabilidad de proyectos para la explotación de campos de golf que aún no han sido formalizados.



Los gastos de los proyectos que finalmente se llevan a cabo son objeto de reclasificación como gastos de primer establecimiento, amortizándose según el criterio establecido para éstos, mientras que los gastos incurridos en los proyectos que son descartados se imputan como gastos del ejercicio.

b) Patentes y marcas

Recoge los gastos necesarios para la obtención de patentes o similares. Se amortizan en un período de cinco años.

c) Derechos de traspaso

Corresponden en su mayor parte al importe pagado a terceros por la cesión de un local de negocio. Su amortización se realiza de forma sistemática, en un período de cinco años.

d) Aplicaciones informáticas

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



e) Fondo de comercio

Corresponde al puesto de manifiesto con objeto de la fusión de LEISURE 95, S.L. con las sociedades PITCH & PUTT, S.A. y PITCH & PUTT BADALONA, S.A., determinado por diferencia entre el valor contable de la participación en ambas sociedades y el valor de los activos y pasivos según balance de las sociedades absorbidas.

Es objeto de amortización sistemática en un período de 10 años.

f) Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los elementos utilizados por las sociedades del grupo que han sido adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero (leasing) de los cuales se prevé ejercer la opción de compra, figuran incorporados al activo inmovilizado inmaterial por su valor al contado. La diferencia con el valor de reembolso de las deudas, que corresponde a los intereses de la financiación de los bienes, figura contabilizado como Gastos a distribuir en varios ejercicios en el activo del balance.

Una vez ejercida la opción de compra se traspasa su coste y su amortización acumulada a cuentas de inmovilizado material.

5.6 - Inmovilizaciones materiales

a) Coste de adquisición

Los elementos de inmovilizado se valoran a precio de adquisición actualizado de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en cada momento.



La maquinaria y las instalaciones industriales adquiridas por NUEVA INCAL, S.A. en ejercicios anteriores a 1990 figuran valoradas por su coste de adquisición, actualizado al amparo del Decreto Foral 2/1991 de 8 de enero, promulgado por la Diputación Foral de Bizkaia.

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, en general, desde el mes siguiente a la adquisición o puesta en funcionamiento de los elementos siguiendo el método lineal, por aplicación, en general, de los plazos de vida útil estimada de los diferentes elementos.

Los elementos adquiridos usados se amortizan en función de su valor de adquisición, reduciéndose a la mitad su periodo de vida útil.

Los periodos de amortización son los siguientes:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
• Edificios destinados a alquiler o a oficinas	50
• Maquinaria	16,7
• Utilaje	3,3



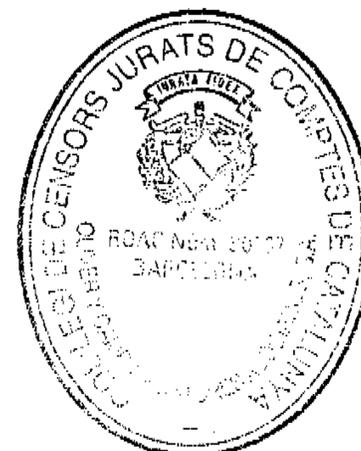
	<b><u>Años de vida útil estimada</u></b>
• Instalaciones	10-12
• Mobiliario y equipos de oficina	10
• Equipos informáticos	4-10
• Elementos de transporte	6,25

c) Aportación de rama de actividad

En 1994, 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 GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A., todo el patrimonio (activo y pasivo) afecto a la rama de actividad y recibiendo INBESÒS, S.A. títulos valores representativos del capital social de GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.

Los bienes aportados se incorporaron a la contabilidad por un valor diferente a aquel por el que figuraban en los libros de la sociedad transmitente, que considerando el efecto de la Actualización de balances prevista por el RDL 7/1996, de 7 de junio, y las enajenaciones parciales realizadas a terceros ajenos al grupo, esta diferencia se sitúa en torno a los 132 miles de euros.

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



#### 5.7 - Inmovilizaciones financieras

Las 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.

Al cierre del ejercicio son objeto de corrección valorativa, si procede, atendiendo al valor neto contable de las mismas, en función del último balance aprobado, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el de la valoración posterior. No obstante, si en el ejercicio en curso existieran pérdidas significativas éstas serían objeto de provisión.

#### 5.8 - Acciones de la sociedad dominante

Las acciones de la sociedad dominante en poder de las sociedades que integran el grupo se valoran por su precio medio de adquisición.

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

#### 5.9 - Gastos a distribuir en varios ejercicios

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:



- Gastos de formalización de deudas, que corresponden a comisiones y gastos de apertura de créditos. Son objeto de imputación a resultados durante el período de vencimiento de la deuda, en correlación con las cuotas de amortización del crédito.
- Gastos por intereses diferidos que corresponden principalmente a gastos por intereses de contratos de arrendamiento financiero y se imputan a resultados durante el período de vigencia de los mismos.
- Gastos de publicidad y marketing para la comercialización de promociones inmobiliarias. Son objeto de imputación a gastos en el momento que se reconoce el ingreso por la venta de las diferentes unidades.

#### 5.10 - Existencias

Los criterios de valoración empleados son los siguientes:

##### a) Actividad inmobiliaria:

Las existencias, constituidas por solares, promociones en curso e inmuebles, 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.



- Inmuebles

Por su precio 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.

Recogen además gastos soportados en concepto de estudios previos, control técnico, coordinación y gestión repercutidos básicamente por CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A. y en concepto de construcción de obra repercutidos por CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A. a otras sociedades del grupo, e incluyen el margen comercial que obtiene por la prestación de sus servicios.

- Promociones en curso

Figuran por su coste de producción, definido de igual forma que en el párrafo anterior.

b) Actividad siderúrgica:

- Materias primas y auxiliares: precio medio ponderado de adquisición.
- Productos terminados fabricados: coste de producción completo promedio ponderado.
- Productos terminados adquiridos: coste de adquisición a terceros.



#### 5.11 - Deudores

Figuran por su valor nominal y se clasifican a largo o corto plazo en función que los créditos presenten vencimiento superior o inferior a doce meses, respectivamente. Los saldos de clientes y deudores que se consideran de difícil realización son objeto de dotación a la provisión por insolvencias.

#### 5.12 - Provisiones para riesgos y gastos

Provisiones para riesgos y gastos incluye el coste económico probable de las eventuales responsabilidades de carácter contingente.

#### 5.13 - Subvenciones de capital

Tienen el carácter de no reintegrables y se valoran por el importe concedido. Se imputan al resultado del ejercicio en proporción a la depreciación que experimentan los activos que financian.

#### 5.14 - 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 cuotas correspondientes a créditos hipotecarios subrogables que financian las promociones se clasifican a largo o corto plazo en función de la fecha prevista de entrega de las unidades inmobiliarias a las que financian, de acuerdo con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.



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.

#### 5.15 - Ingresos y gastos

##### a) Ventas inmobiliarias

Los ingresos correspondientes a ventas de inmuebles se registran en el momento en que éstos se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes.

En el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción se entiende que aquellos se encuentran en condiciones de entrega cuando están sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos para finalizar la obra no son significativos en relación con el importe total de ésta, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se considera que ello es así cuando al menos se han incorporado el 80% de los costes de construcción, sin considerar el valor del terreno en que se construye la obra.

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

##### b) Otros ingresos y gastos

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



## 5.16 - Impuesto sobre sociedades

Las sociedades **INBESÒS, S.A.**, **PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.**, **CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A.**, **BESÒS MARKETING, S.A.**, **GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.**, **LEISURE 95, S.L.**, **CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.**, **EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A.** y **NALCAR 2002, 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.

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.

En 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, que es objeto de eliminación en el proceso de consolidación.

Por aplicación del principio de prudencia, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y otros incentivos fiscales pendientes de aplicación, no se incorporan al activo del balance si no está suficientemente asegurada su realización futura.



**Nota 6 - FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION**

Su movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Saldo 1.1.02	Altas (dotaciones)	Saldo 31.12.02
• De sociedades consolidadas por integración global:			
LEISURE 95, S.L.			
- Coste	54.068,61	-	54.068,61
- Amortización	(-) 10.813,72	(-) 5.406,86	(-) 16.220,58
	<u>43.254,89</u>	<u>(-) 5.406,86</u>	<u>37.848,03</u>
	Saldo 1.1.02	Altas (dotaciones)	Saldo 31.12.02
RAURICH CONDAL, S.L.			
- Coste	1.198,32	(-) 239,66	958,66
- Amortización	-	-	-
	<u>1.198,32</u>	<u>(-) 239,66</u>	<u>958,66</u>
	<u>44.453,21</u>	<u>(-) 5.646,52</u>	<u>38.806,69</u>
• De sociedades puestas en equivalencia			
ASTRA, S.A.			
- Coste	894.005,49	-	894.005,49
- Amortización	(-) 223.501,37	-	(-) 223.501,37
	<u>670.504,12</u>	<u>-</u>	<u>670.504,12</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>714.957,33</u></b>		<b><u>709.310,81</u></b>



El fondo de comercio correspondiente a la sociedad asociada ASTRA, S.A. proviene de la incorporación al perímetro de consolidación de esta sociedad en 1992, mientras que el correspondiente a LEISURE 95, S.L. y RAURICH CONDAL, S.L. se han originado en inversiones adicionales realizadas en los ejercicios 2000 y 2001, respectivamente.

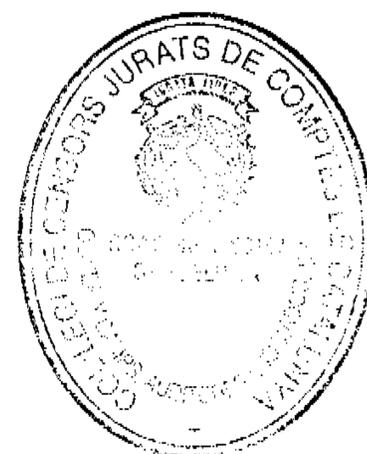
**Nota 7 - DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACION**

El saldo corresponde a la diferencia entre el valor contable de la inversión adicional realizada de GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. en 1999 y el valor proporcional de los fondos propios atribuibles a esa fecha. No ha presentado movimiento en el ejercicio.

**Nota 8 - PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA**

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

	Marina		Total
	Astra, S.A.	Port Vell, S.A.	
• Saldo 1.1.02	909.030,81	1.283.190,56	2.192.221,37
• Participación en beneficios	-	78.491,99	78.491,99
• Saldo 31.12.02	<b>909.030,81</b>	<b>1.361.682,55</b>	<b>2.270.713,36</b>



**Nota 9 - GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

9.1 - Los movimientos registrados durante el ejercicio 2002, clasificados por conceptos, han sido los siguientes:

	Gastos de constitución	Gastos de ampliación de capital	Gastos de primer establecimiento	Total
• Saldo 1.1.02	24.866,22	168.335,90	585.839,43	779.041,55
• Aumentos	-	5.320,81	229.301,57	234.622,38
• Dotaciones	(-) 21.283,14	(-) 43.408,35	(-) 401.667,41	(-) 466.358,90
• Traspasos	-	-	(-) 24.420,94	(-) 24.420,94
• Entradas/salidas del perímetro	3,86	(-) 40.606,64	2.003,31	(-) 38.599,47
• Saldo 31.12.02	<b>3.586,94</b>	<b>89.641,72</b>	<b>391.055,96</b>	<b>484.284,62</b>

9.2 - Gastos de primer establecimiento corresponden básicamente a gastos incurridos por EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A. previos al inicio de sus actividades y a gastos incurridos por LEISURE 95, S.L. en concepto de estudios, gestiones, trabajos previos y otros gastos incurridos con anterioridad al inicio de la explotación de campos de golf y actividades de ocio.

9.3 - Gastos de ampliación de capital corresponden principalmente a gastos ocasionados con motivo de diversas ampliaciones de capital de la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESOS, S.A., suscritas íntegramente por INBESÒS, S.A.



## Nota 10 - INMOVILIZACIONES INMATERIALES

El movimiento registrado durante el ejercicio 2002 por las cuentas que integran este epígrafe se detalla en el siguiente cuadro-resumen:

<b>COSTE</b>	<b>Saldo 1.1.02</b>	<b>Adquisiciones / Dotaciones</b>	<b>Entradas / Salidas Perimetro</b>	<b>Bajas / Trasposos</b>	<b>Saldo 31.12.02</b>
Gastos de investigación y desarrollo	56.957,84	9.179,24	-	(-) 5.529,13	60.607,95
Patentes, marcas y derechos de traspaso	319.115,34	132,00	(-) 19.306,49	-	299.940,85
Aplicaciones informáticas	132.794,43	100.858,65	4.997,42	(-) 1.636,60	237.013,90
Fondo de comercio	290.348,72	-	-	-	290.348,72
Bienes en régimen arrendamiento financiero	70.010,82	38.267,24	32.672,44	-	140.950,50
	<u>869.227,18</u>	<u>148.437,10</u>	<u>18.363,37</u>	<u>(-) 7.165,73</u>	<u>1.028.861,92</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>					
Patentes, marcas y derechos de traspaso	16.465,01	56.797,53	(-) 16.033,18	-	57.229,36
Aplicaciones informáticas	68.663,78	35.433,55	953,20	(-) 305,51	104.745,02
Fondos de comercio	58.069,76	29.034,84	-	-	87.104,60
Bienes en régimen arrendamiento financiero	18.498,83	13.412,31	3.451,95	-	35.363,09
	<u>161.697,38</u>	<u>134.678,23</u>	<u>(-) 11.628,03</u>	<u>(-) 305,51</u>	<u>284.442,07</u>
<b>VALOR NETO</b>	<u><u>707.529,79</u></u>				<u><u>744.419,85</u></u>

Las inversiones más relevantes del ejercicio corresponden a adquisiciones realizadas por varias sociedades del grupo en programas informáticos.



## Nota 11 - INMOVILIZACIONES MATERIALES

### 11.1 - Movimiento

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

<b>COSTE</b>	<b>Saldo 1.1.02</b>	<b>Adquisiciones/ Dotaciones</b>	<b>Traspasos a/de existencias</b>	<b>Traspasos inmovilizado en curso</b>	<b>Entradas / Salidas perimetro</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo 31.12.02</b>
Terrenos y construcciones	6.639.502,34	110.676,89	131.172,99	303.340,06	-	(-) 514.152,62	6.670.539,66
Instalaciones técnicas y maquinaria	1.052.228,35	23.196,61	-	(-) 3.409,11	(-) 760.191,34	-	311.824,51
Otro inmovilizado	2.860.727,44	949.155,91	(-) 103,24	317.707,36	(-) 30.485,68	(-) 41.488,56	4.055.513,23
Inmovilizado en curso	665.983,94	40.119,36	-	(-) 617.638,31	-	(-) 6.397,20	82.067,79
	<b>11.218.442,07</b>	<b>1.123.148,77</b>	<b>131.069,75</b>	<b>-</b>	<b>(-) 790.677,02</b>	<b>(-) 562.038,38</b>	<b>11.119.945,19</b>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA</b>							
Terrenos y construcciones	332.331,53	106.664,80	(-) 2.142,19	-	-	(-) 51.932,29	384.921,85
Instalaciones técnicas y maquinaria	496.908,51	8.041,35	-	-	(-) 433.806,51	-	71.143,35
Otro inmovilizado	994.986,35	327.582,46	-	-	(-) 25.350,15	(-) 19.979,50	1.277.239,16
	<b>1.824.226,39</b>	<b>442.288,61</b>	<b>(-) 2.142,19</b>	<b>-</b>	<b>(-) 459.156,66</b>	<b>(-) 71.911,79</b>	<b>1.733.304,36</b>
<b>VALOR NETO</b>	<b>9.394.215,68</b>						<b>9.386.640,83</b>

11.2 - Las altas del ejercicio corresponden a adquisiciones de equipos de proceso de información, vehículos y, principalmente, a inversiones en instalaciones de campos de golf.

11.3 - Las bajas del epígrafe de Terrenos y construcciones corresponde, básicamente a la venta de dos naves industriales y el solar sobre el que se edifican en Guernika (Vizcaya).



#### 11.4 - 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.

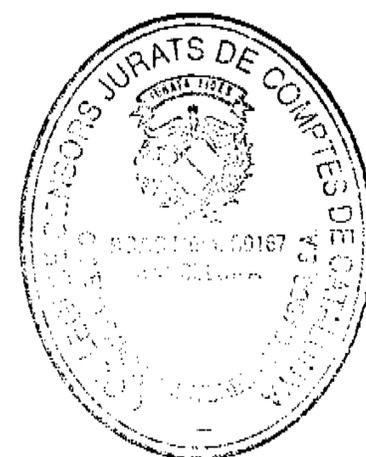
#### 11.5 - Activos acogidos a Leyes de Actualización. Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de Junio, y otras normas posteriores

El valor actualizado de los elementos del inmovilizado material aportados en la constitución de GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. correspondientes a los locales comerciales de la promoción de Sant Adrià de Besòs es inferior al importe por el que fueron registrados, motivo por el cual no se registró incremento patrimonial alguno, y no surgirá efecto sobre las dotaciones a la amortización de los próximos ejercicios.

Otra información a incluir en las cuentas anuales, requerida por el artículo 17 del R.D. 2.607/1996, de 20 de Diciembre, se muestra en la Nota 13.3 de esta memoria, puesto que algunos de los elementos patrimoniales actualizados figuran bajo el epígrafe de Existencias.

#### 11.6 - Inmovilizaciones en garantía de préstamos

Bienes inmuebles del activo inmovilizado material del grupo (locales comerciales, naves industriales, aparcamientos y locales de oficinas), cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2002 asciende a 4.261 miles de euros, constituyen garantía hipotecaria de un crédito sindicado otorgado a la Sociedad dominante (Nota 19.2).



**Nota 12 - INVERSIONES FINANCIERAS**

- 12.1 - Participaciones en empresas del grupo y asociadas recoge las inversiones que se muestran en los ANEXOS II y IV de esta memoria, no incluidas en el perímetro de consolidación.

Los movimientos registrados durante 2002 se detallan a continuación:

<b>COSTE</b>	<b>Sociedades dependientes</b>	<b>Sociedades asociadas</b>	<b>Total</b>
• Saldo 1.1.02	425.134,30	3.611.027,90	4.036.162,20
• Adquisiciones	72.973,59	1.147.324,87	1.220.298,46
• Enajenaciones	-	(-) 13.500,00	(-) 13.500,00
• Traspasos	1.503.976,60	(-) 1.503.976,60	-
• Entradas al perímetro	(-) 1.823.898,25	-	(-) 1.823.898,25
• Saldo 31.12.02	178.186,24	3.240.876,17	3.419.062,41
<b><u>PROVISIÓN POR DEPRECIACIÓN</u></b>			
• Saldo 1.1.02	69.717,40	-	69.717,40
• Saldo 31.12.02	69.717,40	-	69.717,40
<b><u>VALOR NETO</u></b>	<b>108.468,84</b>	<b>3.240.876,17</b>	<b>3.349.345,01</b>

- 12.2 - El aumento registrado en participaciones en sociedades asociadas corresponde a las aportaciones realizadas en ampliaciones o futuras ampliaciones de capital en sociedades cuyos objetos sociales son la gestión inmobiliaria y la explotación de campos de golf.
- 12.3 - Las entradas al perímetro corresponden a la incorporación al grupo consolidable de las sociedades dependientes INPA XXI, S.A. y NALCAR 2002, S.L.



12.4 - Cartera de valores a largo plazo, que no ha presentado variación en el ejercicio, corresponde al coste de adquisición de 73.848 acciones de la sociedad INVERPYME, S.A., que representan el 0,22% del capital.

12.5 - El epígrafe Inversiones financieras temporales incluye las siguientes partidas:

a) Créditos a empresas puestas en equivalencia		624.369,48
b) Créditos a empresas del grupo y asociadas excluidas de la consolidación		500.397,98
c) Otros créditos:		
• Crédito venta inmovilizado material	1.000.000,00	
• Crédito venta inmovilizado financiero	2.200.000,00	
• Imposiciones a plazo	1.382.327,84	
• Otros créditos	<u>431.782,05</u>	5.014.109,89
d) Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo		7,21
e) Provisiones		<u>(-) 174.293,51</u>
		<u><u>5.964.591,05</u></u>



**Nota 13 - GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**

El movimiento durante el ejercicio ha sido el siguiente:

• Saldo 1.1.02	741.164,46	
• Aumentos	252.556,16	
• Traspaso a resultados	(-) 391.584,16	
• Entradas/salidas del perímetro	(-) 17.567,73	
• Saldo 31.12.02	<u>584.568,73</u>	

**Nota 14 - EXISTENCIAS**

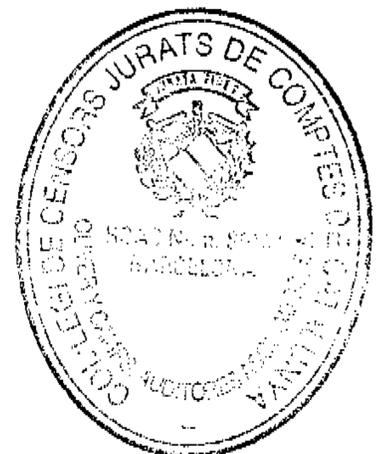
14.1 - El saldo a la fecha de cierre del ejercicio del epígrafe de Existencias, clasificado por grupos homogéneos de actividades, es el siguiente:

## a) Inmobiliarias:

Terrenos y solares	664.843,76	
Promociones y proyectos en curso	33.117.606,65	
Edificios construidos	<u>1.338.272,86</u>	35.120.723,27

## b) Otras

	<u>247.823,55</u>	
		<u>35.368.546,82</u>



- 14.2 - A la fecha de cierre del ejercicio diferentes inmuebles y promociones en curso se encuentran hipotecadas en garantía de devolución de préstamos otorgados por entidades financieras (Nota 19.1):

<b>Valor inmuebles o promociones</b>	<b>Capital pendiente devolución</b>	<b>Vencimiento</b>
25.397.991,83	20.980.310,86	2014-2040

- 14.3 - Actualización R.D.L. 7/1996, de 7 de Junio y otras normas posteriores

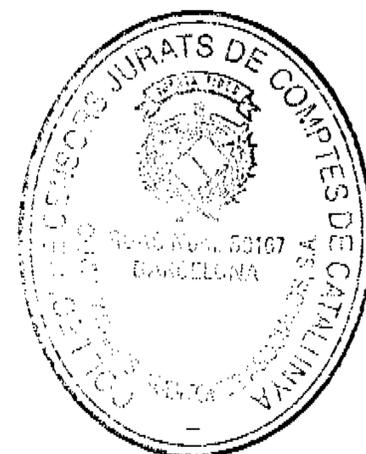
En relación a la actualización de valores practicada en 1996 por las sociedades dependientes RAURICH CONDAL, S.L. y PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A., y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.2 del R.D. 2.607/1996, de 20 de diciembre, cabe señalar:

- Los elementos patrimoniales que fueron actualizados y que figuran bajo el epígrafe Existencias consisten básicamente en terrenos agrícolas e industriales, polígono El Foix (L'Arboç del Penedès, Tarragona).
- La actualización de valores no surtirá efecto alguno sobre las dotaciones a la amortización del próximo ejercicio.
- Los criterios empleados en la actualización son los que se describen en el Título I del R.D. 2.607/1996.



**Nota 15 - FONDOS PROPIOS**

- 15.1 - Los movimientos registrados por las distintas partidas que integran los fondos propios durante el ejercicio 2002 se detallan en el cuadro que se acompaña en la página siguiente.



	Saldo 1.1.02	Aumentos Disminuciones	Distribución resultados	Traspasos	Saldo 31.12.02
Capital suscrito	7.032.000,00	-	-	-	7.032.000,00
Prima de emisión	4.412.609,23	-	-	-	4.412.609,23
Otras reservas de la sociedad dominante					
Distribuíbles	5.809.273,91	-	(-)1.007.044,06	1.800.617,54	6.602.847,39
No distribuíbles	3.837.131,03	-	137.191,54	-	3.974.322,57
	<u>9.646.404,94</u>	-	<u>(-)869.852,52</u>	<u>1.800.617,54</u>	<u>10.577.169,96</u>
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	5.515.953,42	(-)13.884,50	1.849.701,73	(-)1.800.617,54	5.551.153,11
Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia	(-)766.862,05	-	60.697,26	-	(-)706.164,79
Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante					
Consolidadas	1.551.549,01	2.385.178,39	(-)1.551.549,01	-	2.385.178,39
Atribuídas a socios externos	15.095,28	(-)452.551,08	(-)15.095,28	-	(-)452.551,08
	<u>1.566.644,29</u>	<u>1.932.627,31</u>	<u>(-)1.566.644,29</u>	-	<u>1.932.627,31</u>
	<b>27.406.749,83</b>	<b>1.918.742,81</b>	<b>(-)526.097,82</b>	-	<b>28.799.394,82</b>



- 15.2 - El desglose, por sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación de los epígrafes Reservas en sociedades consolidadas por integración global y Reservas en sociedades puestas en equivalencia, es el siguiente:

	Sociedades consolidadas		Total
	Por integración global	Por puesta en equivalencia	
• PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	1.822.880,46	-	1.822.880,46
• CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A.	1.323.634,21	-	1.323.634,21
• BESÒS MARKETING, S.A.	265.116,82	-	265.116,82
• GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.	2.636.907,06	-	2.636.907,06
• LEISURE 95, S.L.	(-) 294.379,33	-	(-) 294.379,33
• RAURICH CONDAL, S.L.	(-) 99.133,20	-	(-) 99.133,20
• EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DEL BESÒS, S.A.	(-) 39.384,81	-	(-) 39.384,81
• INPA XXI, S.A.	(-) 4.847,89	-	(-) 4.847,89
• NALCAR 2002, S.L.	(-) 9.036,61	-	(-) 9.036,61
• CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	(-) 50.603,60	-	(-) 50.603,60
• MARINA PORT VELL, S.A.	-	(-) 706.164,79	(-) 706.164,79
	<b>5.551.153,11</b>	<b>(-) 706.164,79</b>	<b>4.844.988,32</b>

- 15.3 - La columna traspasos del cuadro resumen de las cuentas de fondos propios refleja el movimiento producido a consecuencia de la salida del perímetro de las sociedades PROMEDIBE, S.A. y NUEVA INCAL, S.A.

- 15.4 - Composición del capital de la sociedad dominante

El capital social de **INBESÒS, S.A.** a 31 de diciembre de 2002 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.

El detalle de las personas jurídicas que al 31 de diciembre de 2002 detentaban una participación en el capital de la Sociedad dominante igual o superior al 10% es el siguiente:

	<u>% participación</u>
Recerca, S.A.	36,24%
Manafi, S.A.	19,53%
Ibercaja, S.A.	18,67%

#### 15.5 - Disponibilidad de las reservas de la Sociedad dominante

- Reservas no distribuibles

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.

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 dominante.

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.

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 distribuibles

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.

#### 15.6 - Acciones propias

La Sociedad dominante no posee acciones propias al 31 de diciembre de 2002. No obstante, la empresa del grupo PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A. posee 14.469 títulos, que representan aproximadamente un 0,25% del capital social.



Ambas sociedades han suscrito un contrato de asesoramiento y asistencia financiera para la adquisición y venta de acciones de INBESÒS, S.A.

La reserva indisponible por acciones propias a la fecha de cierre del balance se engloba bajo la partida Reservas no distribuibles, y su saldo es de 46.328,18 euros.

#### Nota 16 - INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS

Los movimientos registrados en el transcurso del ejercicio 2002 han sido los siguientes:

	Capital	Reservas	Atribución de resultados	Total
• Saldo 1.1.02	3.345.192,20	82.248,97	(-) 15.095,28	3.412.345,89
• Aplicación resultado 2001	-	(-) 15.095,28	15.095,28	-
• Entradas/ salidas del perímetro	(-) 1.481.536,29	(-) 83.474,34	-	(-) 1.565.010,63
• Atribución resultado 2002	-	-	452.551,08	452.551,08
	<b>1.863.655,91</b>	<b>(-) 16.320,65</b>	<b>452.551,08</b>	<b>2.299.886,34</b>

Las incorporaciones y salidas del perímetro corresponden a los siguientes movimientos

- Incorporación de INPA XXI, S.A. 1.099.129,72
- Exclusión de PROMEDIBE, S.A. (-) 2.664.140,35

Movimiento neto del perímetro

(-) 1.565.010,63



**Nota 17- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

Provisiones para riesgos y gastos incorpora una estimación de los costes de reestructuración de la rama de actividad de ocio en base a un plan estratégico elaborado por la Dirección que se prevé iniciar en el próximo ejercicio.

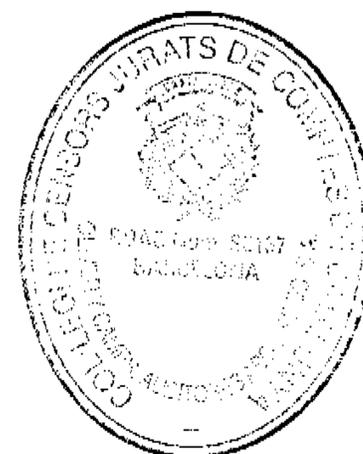
**Nota 18 - SUBVENCIONES**

Los movimientos registrados por esta partida en 2002 han sido los siguientes:

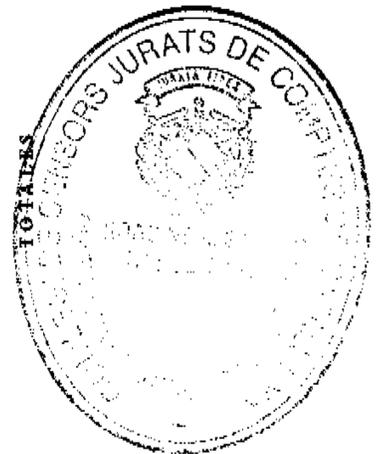
• Saldo neto 1.1.02	11.482,46
• Salida del perímetro de NUEVA INCAL, S.A.	<u>(-)11.482,46</u>
• Saldo neto 31.12.02	<u><u>-</u></u>

**Nota 19 - ACREEDORES A LARGO PLAZO**

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



	Vencimiento	Promoción	Límite disponible	Euros			
				Largo plazo	Corto plazo	Total	
Préstamos hipotecarios subrogables	2040	Arenys	9.082.000,00	2.538.017,41	817.170,87	3.355.188,28	
	2040	Arenys	3.354.000,00	416.369,61	312.447,69	728.817,30	
	2040	Cardedeu	7.297.700,00	635.688,59	3.006.626,87	3.642.315,46	
	2016	Naves L'Arboç (Foix)	416.916,09	194.244,20	145.042,25	339.286,45	
	2024	Bellesguard	5.038.000,00	1.600.000,00	-	1.600.000,00	
	2035	Palafrugell	8.900.000,00	2.300.000,00	-	2.300.000,00	
	2034	Premià de Mar (Finca A)	1.681.102,98	287.213,43	1.113.707,56	1.400.920,99	
	2034	Premià de Mar (Finca B)	1.871.359,37	293.019,91	1.136.222,95	1.429.242,86	
	2034	Premià de Mar (Finca C-D)	2.216.051,83	406.780,32	1.577.343,77	1.984.124,09	
	2034	Premià de Mar (Finca E-F-G-H)	3.609.901,07	740.093,18	2.869.807,89	3.609.901,07	
				<b>9.411.426,65</b>	<b>10.978.369,85</b>	<b>20.389.796,50</b>	
	Préstamos hipotecarios	2014	Sant Fructuoso	600.000,00	551.488,54	39.025,82	590.514,36
	Crédito sindicado	2004		15.025.302,61	4.292.943,60	4.292.943,61	8.585.887,21
		2004		1.502.530,26	1.441.336,08	-	1.441.336,08
		2004		901.518,16	856.562,79	-	856.562,79
		2004		1.502.530,26	1.413.180,69	-	1.413.180,69
		2004		300.000,00	-	-	-
2004			901.518,16	900.950,03	-	900.950,03	
2003			1.502.530,26	-	1.304.650,14	1.304.650,14	
2003			450.759,08	-	257.768,43	257.768,43	
2003			450.000,00	-	329.316,00	329.316,00	
2003			901.518,16	-	890.574,96	890.574,96	
2003			901.518,16	-	537.165,76	537.165,76	
2004			601.013,00	-	876.392,85	876.392,85	
2005			600.000,00	579.418,47	-	579.418,47	
2005			900.000,00	592.901,51	-	592.901,51	
2003			300.506,05	786.226,90	-	786.226,90	
2003			1.203.000,00	-	182.051,97	182.051,97	
2003			300.506,00	-	852.446,40	852.446,40	
2003		300.506,00	-	345.871,73	345.871,73		
2003		300.000,00	-	291.572,92	291.572,92		
2003		120.202,00	-	218.040,74	218.040,74		
			-	3.747,77	3.747,77		
			<b>6.570.576,47</b>	<b>6.119.599,67</b>	<b>12.690.176,14</b>		
Leasings	2004		2.080,26	6.223,92	8.304,18		
	2004		2.370,83	7.093,12	9.463,95		
	2006		10.990,10	3.663,36	14.653,46		
	2007		18.959,79	5.549,00	24.508,79		
	2007		18.176,16	5.739,84	23.916,00		
	2007		7.147,04	2.256,96	9.404,00		
			<b>59.724,18</b>	<b>30.526,20</b>	<b>90.250,38</b>		
Deudas por intereses			-	17.382,97	17.382,97		
			<b>20.886.159,44</b>	<b>21.477.848,12</b>	<b>42.364.007,56</b>		

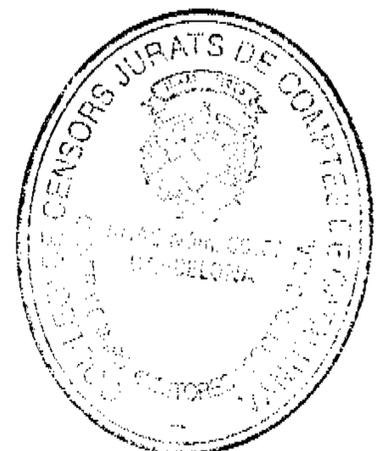


Estos préstamos y créditos devengan un interés que, por lo general, se establece en base al Euribor, más un diferencial variable según condiciones normales de mercado.

- 19.2 - El crédito sindicado indicado en la nota anterior fue concedido en 1999 y dispuesto durante el ejercicio 2000 para la suscripción de ampliaciones de capital de la sociedad dependiente GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. con las que ésta ha adquirido terrenos y solares para llevar a cabo promociones inmobiliarias, que es el objeto del préstamo.

Dicho crédito cuenta con garantías hipotecarias sobre varios inmuebles propiedad de las Sociedades del grupo (Nota 10.5), garantía prendaria de la totalidad de las acciones de GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A. y garantía personal constituida por fianza solidaria de las principales sociedades del grupo.

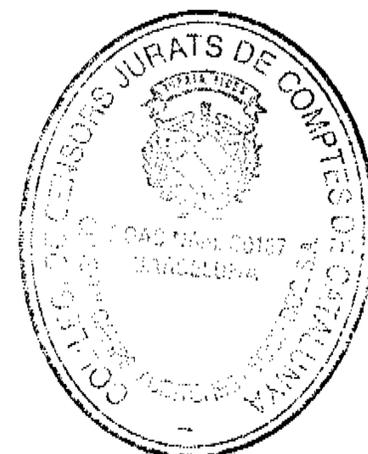
Adicionalmente, la Sociedad tiene una serie de restricciones y límites a la venta de activos, límite de endeudamiento, de garantías y de mantenimiento de su núcleo estable de accionariado, así como la necesidad de cumplir una serie de compromisos patrimoniales y financieros.



**Nota 20 - SITUACION FISCAL****20.1 - Saldos con Administraciones Públicas**

	<u>Deudores</u>	<u>Acreeedores</u>
a) Hacienda Pública deudor por diversos conceptos:		
• I.V.A. a compensar/pendiente devolución	2.077.130,55	-
• I.V.A. soportado diferido	507.389,44	-
b) Impuesto sobre Sociedades:		
• 1996, 1998 y 1999, solicitud devolución	2.024,91	-
• Impuesto sobre Sociedades anticipado	363.078,15	-
• Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades 2002	-	1.138.669,78
c) Hacienda Pública acreedor por diversos conceptos:		
• I.R.P.F., diciembre 2002	-	187.481,21
• I.V.A., diciembre 2002	-	279.495,76
• I.V.A. repercutido diferido	-	1.169.100,75
• I.A.E., I.G.I.C.	1.125,60	6.050,51
d) Seguridad Social		
• Diciembre 2002	-	92.605,70
• Otros	2.872,22	-
	<u>2.953.620,87</u>	<u>2.873.403,71</u>

20.2 - 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.



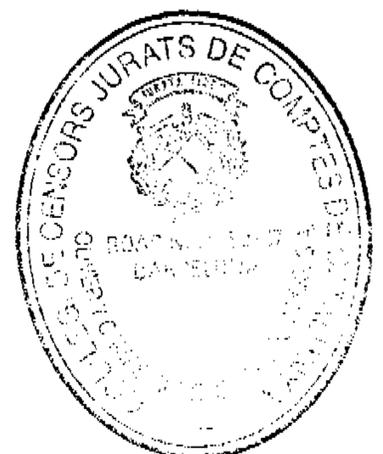
Son susceptibles de actuación inspectora todos los impuestos, tributos y cotizaciones sociales a los que se encuentran sujetas las sociedades del grupo para todos los ejercicios no prescritos.

- 20.3 - Con fecha 13 de Noviembre de 1996, la Agencia Tributaria levantó Acta de disconformidad respecto del I.V.A. correspondiente a los ejercicios 1991 y 1992, resultando de la misma una deuda tributaria de 71.713,73 euros. La Sociedad presentó en su día las alegaciones que consideró oportunas ante la Inspección Provincial, estimando ésta parcialmente la solicitud presentada, y reduciendo la deuda tributaria hasta 42.392,97 euros más intereses de demora. En relación a ésta notificación, la Sociedad presentó la correspondiente reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo. Durante el presente ejercicio se ha producido la resolución y la Sociedad ha pagado 55.213,05 euros, en concepto de la deuda y los intereses de demora. Ante la discrepancia de la Sociedad con la resolución, se ha interpuesto recurso ante la Audiencia Nacional, que se encuentra pendiente de resolución a la fecha de cierre del ejercicio.



20.4 - Conciliación del resultado antes de impuestos y socios externos con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

• Resultado contable antes de impuestos y socios externos	3.281.067,08
• Diferencias permanentes:	
– Transparencia fiscal	19.797,30
– Beneficio venta acciones	78.626,44
– Dividendos de sociedades del grupo que no tributan en régimen consolidado	400.000,00
– Amortización fondos de comercio	29.274,50
– Otros gastos no deducibles	15.220,58
– Bases imponibles negativas ejercicios anteriores	<u>(-)12.787,76</u>
• Resultado contable ajustado	3.811.198,14
• Diferencias temporales:	
– Dotación provisiones para riesgos y gastos	476.500,00
– Otras diferencias	5.604,01
• Base imponible del ejercicio	<u><b>4.293.302,15</b></u>

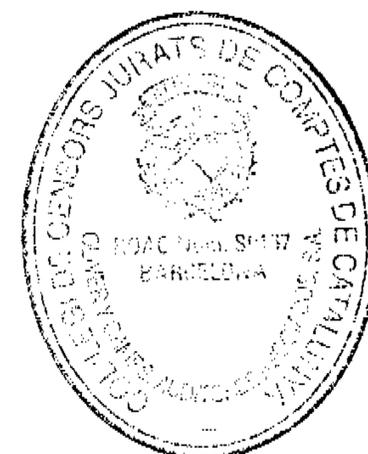


Por otra parte, los cálculos efectuados en relación al Impuesto son los siguientes:

	<b>Bases</b>	<b>Efecto en cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>Efecto en cuota</b>
• Resultado contable ajustado	3.811.198,14	1.342.101,21	1.342.100,60
• Diferencias temporales	482.104,01		168.736,40
	<u>4.293.302,15</u>		
• Deducciones del ejercicio		(-) 446.212,72	(-) 255.911,74
• Retenciones y pagos a cuenta			(-) 116.255,48
		<u>895.888,49</u>	<u>1.138.669,78</u>

- 20.5 - En el cálculo de la cuota a ingresar se han aplicado entre otras deducciones, a la deducción por reinversión de los beneficios extraordinarios obtenidos en la enajenación de elementos del inmovilizado material y financiero, de acuerdo con el artículo 36 ter. de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

El importe obtenido por la transmisión de los activos y el beneficio integrado en la base imponible han ascendido a 4.647 y 1.600 miles de euros, respectivamente. El importe reinvertido dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de transmisión de los elementos y el 31 de diciembre de 2002 ha sido de 1.467 miles de euros, por lo que se aplicará una deducción, en la liquidación del Impuesto del ejercicio 2002, de 88 miles de euros. La reinversión pendiente de efectuar, 3.180 miles de euros, generará deducciones adicionales en la liquidaciones del Impuesto de los dos años siguientes de 190 miles de euros, de acuerdo con el plan interno de reinversión elaborado por la Dirección, que ya han sido consideradas en el cálculo del gasto por el Impuesto del ejercicio.



**Nota 21 - GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS**

Las sociedades del grupo actúan como avalistas o fiadores ante terceros por préstamos concedidos a empresas asociadas. El importe nominal de los avales otorgados por este concepto que se encuentran vigentes a la fecha de cierre del ejercicio ascienden a 2.700 miles de euros.

**Nota 22 - INGRESOS Y GASTOS**

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

a) Ventas inmobiliarias y construcción	35.134.082,02
b) Arrendamientos	78.211,50
c) Prestación de servicios	3.163.630,02
d) Actividad siderúrgica	3.164.860,22
e) Otras actividades	2.769.228,50
	<u><b>44.310.012,26</b></u>

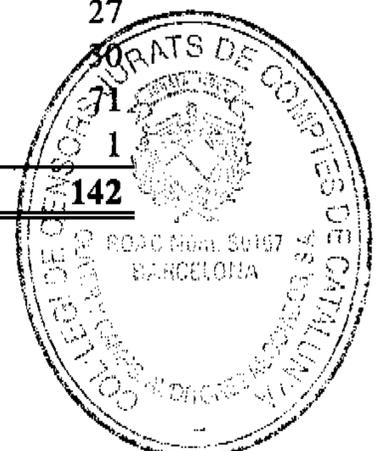


22.2 - La aportación de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación al resultado del ejercicio se detalla a continuación:

	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Resultado atribuido a socios externos</b>	<b>Resultado atribuido a sociedad dominante</b>
• INBESÒS, S.A.	1.166.769,27		1.166.769,27
• PROMOCIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS, S.A.	562.478,12		562.478,12
• CATALANA DE ACTIVIDADES DIVERSAS, S.A.	74.798,86		74.798,86
• GESTORA INMOBILIARIA BESÒS, S.A.	291.159,68		291.159,68
• LEISURE 95, S.L.	(-) 1.005.769,65		(-) 1.005.769,65
• BESÒS MARKETING, S.A.	267.512,48		267.512,48
• RAURICH CONDAL, S.L.	(-) 23.614,67	9.350,00	(-) 14.264,67
• EDUTAIMENT SANT ADRIÀ DE BESÒS, S.A.	8.007,19		8.007,19
• INPA XXI, S.A.	923.801,99	(-) 461.901,08	461.900,91
• CONSTRUCTORA INBESÒS, S.A.	145.729,65		145.729,65
• NALCAR 2002, S.L.	(-) 104.186,52		(-) 104.186,52
• MARINA PORT VELL, S.A.	78.491,99		78.491,99
	<b>2.385.178,39</b>	<b>(-) 452.551,08</b>	<b>1.932.627,31</b>

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

<b>Categoría profesional</b>	<b>Número de trabajadores</b>
• Dirección y adjunto a dirección	11
• Secretaría de Dirección	2
• Responsables departamento	27
• Oficiales	30
• Auxiliares	71
• Otros	1
	<b>142</b>



22.4 - Los beneficios extraordinarios se detallan a continuación:

- Venta inmovilizado material	537.779,67
- Venta participaciones en sociedades consolidadas por integración global	
• PROMEDIBE, S.A.	983.336,66
• NUEVA INCAL, S.A.	35.787,63
- Subvenciones de capital traspasados al resultado del ejercicio	2.624,07
- Extraordinarios	
• Cesión a terceros de los derechos de cobro de un crédito	268.794,04
• Otros	75.920,76
	<b>1.904.242,83</b>

La formalización definitiva de la venta del inmovilizado material, que consiste en las naves industriales de Guernika en las que desarrolla su actividad la sociedad NUEVA INCAL, S.A.(Nota 10.2), así como de la venta de las acciones representativas de la totalidad del capital de ésta por parte de la Sociedad Dominante INBESÒS, S.A., se encuentran sujetas al levantamiento de las cargas que están establecidas sobre ellas.



22.5 - Los gastos extraordinarios presentan el siguiente detalle:

• Gastos excedidos de presupuesto de promociones cerradas	176.788,80
• Cuotas I.V.A. e intereses de demora acta Hacienda	55.213,05
• Gastos de reestructuración de la rama de actividad de ocio estimados (Nota 17)	476.500,00
• Otros gastos	219.656,57
	<u>928.158,42</u>

**Nota 23 - 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 24 - OTRA INFORMACION**

- 24.1 - Las remuneraciones brutas devengadas por todos los conceptos a lo largo del ejercicio 2002 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, se detallan a continuación:

	<u>Euros</u>
a) Sueldos	415.121,88
b) Primas	43.734,84
c) Dietas	3.455,98
	<u><u>462.312,70</u></u>

Al 31 de diciembre de 2002 no hay préstamos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

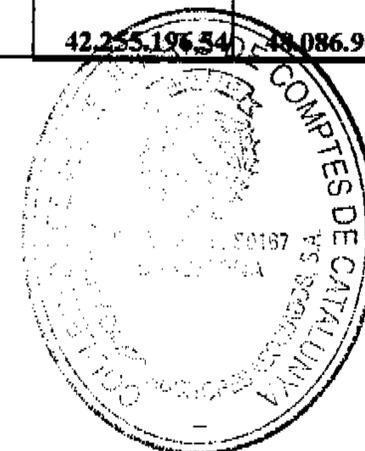
- 24.2 - Los honorarios imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias por los servicios de auditoría de todas las sociedades del Conjunto consolidable ascienden a 42.485 euros, de los que 36.860 corresponden al auditor del GRUPO. Adicionalmente se han facturado 1.067 euros en concepto de honorarios por prestación de otros servicios.



### Nota 25 - CUADRO DE FINANCIACION

La conciliación entre el resultado consolidado del ejercicio (antes de socios externos) 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 en la página siguiente:

APLICACIONES	2002	2001	ORIGENES	2002	2001
Gastos de establecimiento	234.622,38	461.902,19	Recursos procedentes de las operaciones:		
Adquisiciones de inmovilizado:			- Atribuidos a la Sociedad dominante	2.229.983,41	2.265.045,29
- Inmaterial	148.437,10	344.908,07	- Atribuidos a socios externos	452.551,08	(-) 15.095,28
- Material	1.123.148,76	1.403.824,47	Deudas a largo plazo	32.561.459,51	20.025.725,14
- Financiero	1.191.471,08	1.866.544,13	Reclasificación de gastos de establecimiento	24.420,94	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	252.556,16	457.969,06	Enajenación de inmovilizado		
Dividendos distribuidos por la Sociedad dominante	526.097,67	492.080,07	- Inmaterial	6.860,22	-
Reducción de capital y amortización de acciones de la sociedad dominante	-	618.173,51	- Material	1.012.210,64	36.341,02
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	26.953.528,60	41.037.051,18	- Financiero	13.500,00	75.441,94
Existencias incorporadas al inmovilizado	251.251,53	1.278.296,20	Inmovilizado traspasado a existencias	118.039,59	-
Recursos aplicados por enajenación de sociedades consolidadas	8.544.861,20	-	Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizado financiero	89.864,72	-
Adquisición de participaciones adicionales en sociedades consolidadas	-	126.212,54	Traspaso a corto plazo de deudores a largo plazo	1.382.327,83	-
	<b>39.225.974,48</b>	<b>48.086.961,43</b>	Variación de capital circulante por entrada en el perímetro de consolidación	4.363.978,60	-
Aumento del capital circulante	<b>3.029.222,06</b>	-		<b>42.255.196,54</b>	<b>22.387.458,11</b>
	<b>42.255.196,24</b>	<b>48.086.961,43</b>	Reducción del capital circulante	-	<b>25.699.503,32</b>
				<b>42.255.196,54</b>	<b>48.086.961,43</b>



VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE				
	2002		2001	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES	AUMENTOS	DISMINUCIONES
Existencias	-	11.178.986,23	5.491.076,55	-
Deudores	14.698.071,63	-	-	12.237.838,77
Inversiones financieras temporales	3.499.511,47	-	253.177,67	-
Acciones de la Sociedad dominante	-	-	-	580.159,04
Tesorería	-	1.324.756,90	-	4.618.008,37
Ajustes periodificación	67.513,84	-	283.502,51	-
Acreedores a corto plazo	-	2.732.131,75	-	6.050.472,80
	<b>18.265.096,94</b>	<b>15.235.874,88</b>	<b>6.027.756,73</b>	<b>23.486.478,98</b>
<b>Aumento (Disminución) del capital circulante</b>	-	<b>3.029.222,06</b>	-	<b>(-) 17.458.722,25</b>
	<b>18.265.096,94</b>	<b>18.265.096,94</b>	<b>6.027.756,73</b>	<b>6.027.756,73</b>

CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON LOS RECURSOS GENERADOS		
	2002	2001
Resultado consolidado del ejercicio	1.932.627,31	1.530.411,41
Más:		
Dotación de amortizaciones	1.043.325,74	560.809,57
Amortización fondo de comercio	5.646,53	5.406,86
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	15.695,62	8.704,86
Traspaso a resultados de gastos a distribuir	391.584,16	179.045,91
Variación provisión para riesgos y gastos	476.500,00	-
Otros ajustes	-	29.658,34
Menos:		
Beneficios procedentes del inmovilizado material	(-)537.779,67	(-) 765,61
Subvenciones de capital traspasadas a ingresos	-	(-) 2.624,07
Beneficio por enajenación de participaciones en sociedades consolidadas por integración global	(-)1.019.124,29	-
Participación en beneficios de sociedades puesta en equivalencia	(-)78.491,99	(-) 60.697,26
<b>Recursos generados en las operaciones</b>	<b>2.229.983,41</b>	<b>2.249.950,01</b>



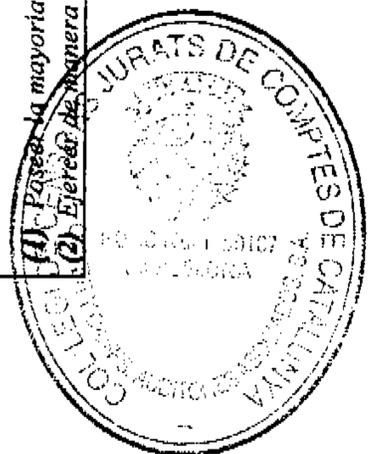
En relación a las Sociedades integradas o excluidas del conjunto consolidable, se detalla a continuación la siguiente información referida a la fecha de referencia:

	<u>Integradas</u>	<u>Enajenadas</u>
• Activos inmovilizados	221.617,17	573.793,73
• Pasivos a largo plazo	3.425.768,99	7.555.272,20
• Capital circulante	6.365.484,66	13.452.155,98
• Precio de enajenación	-	5.847.476,00



ANEXO I: SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION							
Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto dependencia	Fondos Propios 31.12.02	Valor contable Participación 31.12.02	Ejercicio económico	Fecha cierre C/A
Promociones Industriales y Financieras, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	3.616.178,45	3.616.178,45	Año natural	31.12.02
Catalana de Actividades Diversas, S.A. (Barcelona)	Servicios	100%	(1)	518.550,73	518.550,73	Año natural	31.12.02
Besòs Marketing, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	241.815,47	241.815,47	Año natural	31.12.02
Gestora Inmobiliaria Besòs (Barcelona)	Inmobiliaria	100%	(1)	22.070.865,31	22.070.865,31	Año natural	31.12.02
Edutainment Sant Adrià de Besòs, S.A. (Sant Adrià de Besòs, Barcelona)	Informàtica	100%	(1)	210.122,38	210.122,38	Año natural	31.12.02
Constructora Inbesòs, S.A. (Barcelona)	Construcción	100%	(1)	330.126,06	330.126,06	Año natural	31.12.02
Leisure 95, S.L. (Barcelona)	Ocio	100%	(1)	2.196.810,47	2.196.810,47	Año natural	31.12.02
Raurich Condal, S.L. (Barcelona)	Inmobiliaria	60%	(1)	1.847.141,34	1.108.284,80	Año natural	31.12.02
Nalcar, S.L. (Barcelona)	Jardineria	100%	(1)	206.699,02	206.699,02	Año natural	31.12.02
Inpa XXI, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	(2)	3.122.059,59	1.561.029,80	Año natural	31.12.02
					<b>32.060.482,49</b>		

(1) Poseer la mayoría de los derechos de voto  
(2) Ejercer de manera efectiva la dirección y gestión



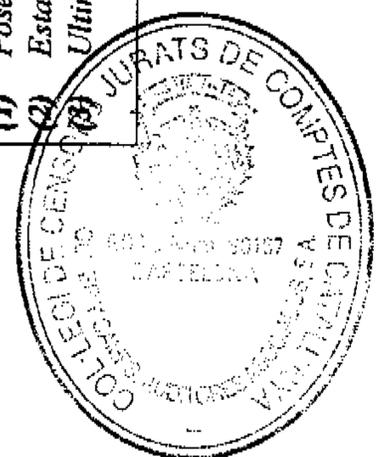
**ANEXO II: SOCIEDADES DEPENDIENTES EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACION**

Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto dependencia	Fondos propios 31.12.02	Valor contable Participación 31.12.02	Valor neto registrado por GRUPO 31.12.02	Ejercicio económico	Motivo exclusión
Asesores Energéticos, S.L. (Barcelona)	Servicios	50%	(1)	32.673,69	16.336,85	1.502,03	Año natural	Volumen no significativo (2)
Tecnopack España, S.A. (Cardedeu, Barcelona)	Tratamiento maquinaria producción	74,06%	(1)	-	-	36,03	Año natural	Sociedad en liquidación (3)
Sociedad Gastronómica Cellects, S.L.	Restauración	100%	(1)	87.462,43	87.462,43	60.401,72	Año natural	Volumen no significativo (2)
Golf Par 3, S.A. (Andorra)	Ocio	90%	(1)	35.000,00	31.500,00	31.500,00	Año natural	Volumen no significativo (2)
Geona Plus, S.L. (Barcelona)	Consultoría	100%	(1)	3.005,06	3.005,06	3.005,06	Año natural	Volumen no significativo (2)
Gerencia y Sistemas Profesionales del Golf, S.L.	Ocio	80%	(1)	15.030,00	12.024,00	12.024,00	Año natural	Volumen no significativo (2)
						<b>108.468,84</b>		

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

(2) Estados financieros provisionales.

(3) Últimas cuentas anuales disponibles, ejercicio 1993.



**ANEXO III: SOCIEDADES ASOCIADAS INCLUIDAS EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION**

Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto Vinculación	Fondos propios 31.12.02	Valor contable Participación 31.12.02	Valor neto registrado 31.12.02	Asociada/ Multigrupo	(2)
Astra, S.A. (Andorra)	Inmobiliaria	25%	(1)	3.636.123,23	909.030,81	909.030,81	A	(2)
Marina Port Vell, S.A. (Barcelona)	Explotación concesión marina deportiva	26,15%	(1)	5.207.199,06	1.361.682,55	1.361.682,55	A	(3)
					<b>2.270.713,36</b>	<b>2.270.713,36</b>		

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

(2) Fondos propios según estados financieros ejercicio 1997.

(3) Fondos propios según estados financieros provisionales ejercicio 2002.



ANEXO IV: SOCIEDADES ASOCIADAS EXCLUIDAS DEL PERIMETRO DE CONSOLIDACION							
Denominación/Domicilio	Actividad	% participación	Supuesto Asociación	Fondos propios 31.12.02	Valor contable participación 31.12.02	Valor neto registrado 31.12.02	
Residencial Vilalba Golf, S.A. (Barcelona)	Inmobiliaria	50%	(1)	4.292.394,63	2.146.197,31	2.172.682,08	(3) (2)
Consultoría de Análisis del Mercado Inmobiliario (Barcelona)	Consultoría	40	(1)	129.252,61	51.701,04	8.001,01	(5)
Vilalba Golf, S.L. (Barcelona)	Ocio	47,5%	(1)	1.438.290,48	683.187,98	704.056,65	(3) (2)
Gestió Golf Cambrils, S.L. (Barcelona)	Ocio	33,33%	(1)	65.980,81	21.993,60	24.130,38	(4) (2)
Par 3 Begues, S.L. (Barcelona)	Ocio	50%	(1)	3.480,06	1.740,03	3.000,00	(4) (2)
Golf Par 3 La Garriga, S.L. (Barcelona)	Ocio	47,5%	(1)	659.720,69	313.367,33	329.006,05	(4) (2)
					<b>3.218.187,29</b>	<b>3.240.876,17</b>	

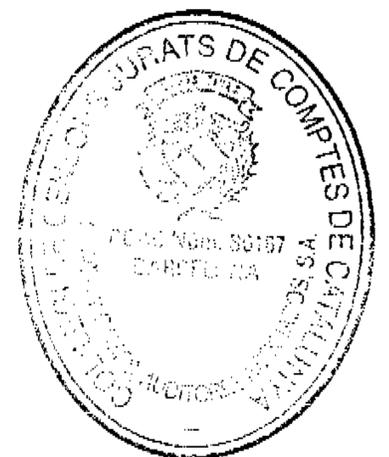
(1) Poseer una participación igual o superior al 20%.

(2) Fondos propios según estados financieros provisionales a 31.12.02.

(3) Sociedades constituidas en 1999, están en la fase previa al inicio de sus actividades.

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

(5) Fondos propios según estados financieros provisionales a 31.12.01.



**INFORME DE GESTION CONSOLIDADO  
DEL EJERCICIO 2002**

---



## Evolución de los negocios

La cifra de negocio del Grupo Inbesós correspondiente al ejercicio 2002 se ha situado en 44.310 miles de euros, lo que representa un incremento del 51% con respecto al ejercicio anterior.

El cuadro siguiente muestra el desglose por áreas de negocio correspondiente a los últimos ejercicios :

	2000	2001	2002	Variación 02/01
<b>Actividad inmobiliaria</b>	30.696.630,64	23.490.878,95	35.134.082,12	50%
<i>Actividad industrial</i>	3.637.429,25	3.482.631,03	3.164.860,22	(-) 9%
<i>Servicios</i>	1.340.921,78	2.297.353,12	6.011.070,02	162%
	35.674.981,67	29.270.863,10	44.310.012,36	51%

Los ingresos atribuidos a la actividad inmobiliaria en el ámbito del Grupo Inbesos corresponden a la comercialización de varias promociones que se han llevado a cabo a través de diferentes sociedades del Grupo., tal y como se relaciona a continuación.

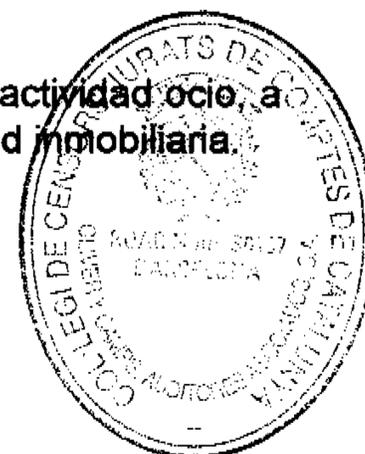
La empresa matriz, "Inbesos, S.A.", ha desarrollado las promociones de San Fructuoso y Plaça Cerdà en Barcelona, Miquel Servet en Terrassa y C/ Brasil en Sant Cugat del Vallés.

"GIBSA", sociedad filial participada al 100%, ha aportado la venta de la segunda fase de la promoción que se ha desarrollado en Sant Adrià de Besòs y las ventas de la promoción desarrollada en Cardedeu.

"INPA XXI", sociedad participada en un 50% por la matriz, ha aportado las ventas de la promoción ubicada en Premià de Mar.

En el apartado relativo a la actividad industrial, cabe destacar que durante el ejercicio 2002, "Proinfisa", sociedad participada al 100%, ha finalizado la comercialización de la primera fase del parque empresarial "Foix" en L'Arboç del Penedès, cuyas obras concluyeron en el ejercicio 2001. Las fases segunda y tercera del anterior parque empresarial, se acabaran a principios del 2003, y las ventas realizadas durante el 2002, están incluidas en la cifra de negocio al haberse alcanzado el 80% de ejecución de las obras.

Los ingresos por prestación de servicios corresponden principalmente a la actividad ocio, a arrendamientos, así como servicios prestados en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.



Los resultados consolidados después de impuestos se han situado en 1.933 miles de euros, representando un incremento de un 26% con respecto al ejercicio anterior.

Los recursos generados por la Sociedad durante el ejercicio 2002, han sido de 2.230 miles de euros, estando en línea con los generados en el ejercicio 2001..

Durante el ejercicio 2002 la sociedad matriz ha procedido a la venta de las participaciones de PROMEDIBE, S.A. y NUEVA INCAL, S.A., así como a la venta de las naves industriales donde estaba ubicada esta última sociedad, generando unos beneficios de 1.557 miles de euros.

El resultado consolidado del ejercicio 2002 incluye las pérdidas obtenidas por la Sociedad LEISURE 95, S.L. que han ascendido a 1.168 miles de euros. El Consejo de Administración de la Compañía una vez analizada la situación económica y financiera de la Sociedad Leisure, 95, S.L. ha adoptado el acuerdo de racionalizar el proceso de expansión llevado a cabo hasta la actualidad y concentrar su actividad en proyectos considerados estratégicos.

### **Situación de la Sociedad**

El importe del activo en el balance del Grupo asciende a 93.189 miles de euros, con un aumento en valor absoluto de 3.293 miles de euros respecto al ejercicio 2001. Este incremento es debido principalmente a la variación del capital circulante.

El registro de las ventas de las promociones que estaban en un grado avanzado de finalización de la obra, y pendientes de entrega, produce variaciones en los saldos de Deudores y de Existencias, que en global es positivo.

Cabe remarcar que el aumento de capital circulante ha tenido su contrapartida u aplicación en el aumento de las correspondientes fuentes de financiación a corto plazo, según los criterios de clasificación aplicados, conforme a los que aquellas fuentes de financiación asociadas a las promociones con una entrega prevista inferior a un año, tienen la consideración de corto plazo.

Destacar el incremento de inversiones financieras temporales, que es debido principalmente a los créditos que tienen su origen en la venta de participaciones y activos durante el ejercicio 2002.



### **Acontecimientos posteriores al cierre**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, y antes de firmar las Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho capaz de alterar la información aportada.

### **Evolución previsible de la Sociedad**

Los resultados obtenidos por el Grupo reflejan el propósito de crecimiento y afianzamiento dentro del mercado en el que actúa. El reconocimiento y diferenciación de nuestro producto nos hace prever poder incrementar y mantener estos resultados.

En el ámbito inmobiliario destacamos el desarrollo que se lleva a cabo a través de la inversión realizada en la filial G.I.B.S.A. con la compra de aproximadamente 1.800 millones en valor de suelo durante los últimos años, fruto del Crédito Sindicado conseguido por la gestión en el año 1999. Durante el ejercicio 2002 se han registrado las ventas de la promoción de Cardedeu, que estaban en un nivel de comercialización de un 90%, con previsión de entrega para principios del año 2003. La ventas de la promoción de Arenys, que está en un 50% del nivel de ventas, se registrarán en el ejercicio 2003 y se entregará en el tercer trimestre del 2003. En el ejercicio 2002 se adquirió un nuevo solar en Sant Cugat del Vallés, en el que se tiene previsto iniciar las obras y la comercialización en el segundo trimestre del 2003. En Bellver de la Cerdanya, solar adquirido también en los últimos años, se iniciarán las obras y la comercialización en el segundo trimestre del 2003. Asimismo se tiene previsto la compra de nuevos solares durante el ejercicio 2003, como reserva para próximos ejercicios.

Respecto a PROINFISA, destacar el inicio de las ventas de las fases segunda y tercera del polígono industrial "El Foix", que se tiene previsto acabar en el ejercicio 2003, y hacen prever un gran éxito de comercialización, tal y como ocurrió con su primera fase.

Dentro del resto de sociedades cabe mencionar que la promoción de la sociedad del grupo INPA XXI, S.A., en Premià de Mar, tiene prevista su entrega para el segundo trimestre del 2003, y la finalización de las obras a principios del 2003, estando a un nivel de comercialización del 90%.

La sociedad RAURICH CONDAL; S.L., adquirió un solar en Palafrugell en el ejercicio 2001, e inició las obras y su comercialización en el año 2002. A cierre de ejercicio la comercialización se situaba en un 65% del nivel total de las ventas, con una previsión de entrega para el primer trimestre del 2004. También en el ejercicio 2002, se iniciaron las obras de la promoción de Bellesguard, ubicada en Barcelona, y la comercialización se iniciará en el primer trimestre del ejercicio 2003, con una previsión de entrega para el ejercicio 2004. Asimismo, durante el ejercicio 2002, se adquirió un nuevo solar en Palafrugell, para promocionar en los próximos ejercicios.



JAIME CAROL BERNAUS  
DNI: 37.807.148

JAIME VILA MARINE  
DNI: 46.000.426

LUIS MIGUEL ISERTE BELMONTE  
DNI: 37.730.118

JAIME VILA COLOMER  
DNI: 46.233.484

RICARDO SANTOMA BOIXEDA  
DNI: 46.202.055

JOSE LUIS FERRER ABIZANDA  
DNI: 46.315.088

JAVIER VILA LLOBET  
DNI: 37.634.158

F.JAVIER PALOMAR GOMEZ  
DNI: 17.847.346

(en representación de Caja de Ahorros  
de Zaragoza, Aragón y La Rioja)

Barcelona, 31 de marzo de 2003

Estas cuentas anuales se presentan en hojas numeradas del número 1 al 63.

