GassóAuditores
Colón, 18 7º B
46004 Valencia
Tel. +34 96 352 43 85 Fax +34 96 394 28 85
E-mail: valencia@gassomri.com
http://www.gassomri.com
Oficinas: Barcelona, Bilbao, Girona, Madrid, Marbella, Palma de Mallorca, Pamplona, San Sebastián, Sevilla, Tarragona, Valencia, Valladolid, y Principat d'Andorra.

Moores Rowland International

Sociedad Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º S0158

Sociedad Inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Auditores del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el nº 115

Sociedad Limitada Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 11273, libro 747, secc. 3.ª, folio 58, hoja 13697, Inscrip. 1.ª N.I.F. B-58010489

C N M V
Registro de Auditores
Emisores
Nº 9326

CNMV Comisión Nacional del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
2006052689 17 MAY 2006

ASTROC
MEDITERRÁNEO, S.A.
*****

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales
e Informe de Gestión
Ejercicio 2004

GassóAuditores
Colón, 18 7º B
46004 Valencia
Tel. +34 96 352 43 85 Fax +34 96 394 28 85
E-mail: valencia@gassomri.com
http://www.gassomri.com
Oficinas: Barcelona, Bilbao, Girona, Madrid, Marbella, Palma de Mallorca, Pamplona, San Sebastián, Sevilla, Tarragona, Valencia, Valladolid, y Principat d'Andorra.

Moores Rowland International

Sociedad Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S0158

Sociedad Inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Auditores del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el nº 115

Sociedad Limitada Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 11273, libro 747, secc. 3ª, folio 58, hoja 13697, Inscrip. 1ª. N.I.F. B-58010489

INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Astroc Mediterráneo, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de ASTROC MEDITERRANEO, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador Único de la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 1 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

3. Con fecha 31 de marzo de 2005 se formularon las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 de Grupo Astroc Mediterráneo, integrado por las empresas que se detallan en la memoria adjunta. Con fecha 26 de abril de 2005 emitimos nuestro informe acerca de dichas cuentas anuales consolidadas en el que expresamos una opinión favorable.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Astroc Mediterráneo, S.A. al 31 de diciembre de 2004 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 compresión 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 2004 contiene las explicaciones que el Administrador Único considera 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 2004. 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.

GASSÓ AUDITORES, S.L.

Aránzazu Giner Inchausti

Valencia, 26 de abril de 2005

COLEGIO OFICIAL DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente
GASSO AUDITORES, S.L.

Año 2005 Nº V001014
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

COLEGIO OFICIAL DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
GASSÓ AUDITORES, S.L.
ROAC S0158

C N M V
Registro de Auditorías
Entidades
Nº 9326

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A.

CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO 2004

Las cifras de estas cuentas anuales
están expresadas en Euros

Valencia, a 31 de marzo de 2005

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A.
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

ACTIVO	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	PASIVO	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
INMOVILIZADO:			**FONDOS PROPIOS:**		
Gastos de establecimiento	207.005	61.365	**Capital suscrito**	6.000.000	61.000
Inmovilizaciones inmateriales -	406.575	258.240	**Reservas -**	2.063.082	1.499.116
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	748	-	Reserva legal	12.200	12.200
Aplicaciones informáticas	12.783	8.565	Otras reservas	2.050.882	1.486.916
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	477.444	282.808	**Pérdidas y ganancias**	8.073.376	3.563.966
Amortizaciones	(84.400)	(33.133)	**Total fondos propios**	16.136.458	5.124.082
Inmovilizaciones materiales -	732.654	511.791			
Terrenos y construcciones	30.858	-			
Instalaciones técnicas y maquinaria	171.549	114.437			
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	361.329	289.575			
Otro inmovilizado	359.103	190.114			
Amortizaciones	(190.185)	(82.335)	**ACREEDORES A LARGO PLAZO:**		
Inmovilizaciones financieras -	62.888.885	7.020.305	**Deudas con entidades de crédito -**	9.390.609	1.528.549
Participaciones en empresas del grupo	17.403.005	3.990.000	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	9.134.021	1.347.221
Participaciones en empresas asociadas	7.750.000	3.030.000	Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	256.588	181.328
Cartera de valores a largo plazo	871.034	305	**Deudas con empresas del grupo y asociadas**	33.476.238	347.836
Créditos a empresas del grupo y asociadas	36.030.846	-	**Desembolsos pendientes sobre acciones**	6.165.000	1.507.500
Otros créditos	834.000	-		49.031.847	3.383.885
Total inmovilizado	64.235.119	7.851.701			
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	23.562	16.598	**ACREEDORES A CORTO PLAZO:**		
			Deudas con entidades de crédito -	5.649.887	69.787
ACTIVO CIRCULANTE:			Préstamos y otras deudas	5.543.246	5.040
Existencias	10.574.278	2.003.293	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	106.641	64.747
Deudores -	14.688.364	10.320.181	**Deudas con empresas del grupo y asociadas**	3.801.987	1.942.298
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.476.963	5.151.609	Acreedores comerciales -	23.915.702	13.137.026
Empresas del grupo y asociadas, deudores	9.774.989	4.988.501	Anticipos recibidos por pedidos	10.055.769	2.732.930
Deudores varios	56.836	1.747	Deudas por compras o prestaciones de servicios	13.859.933	10.404.096
Administraciones Públicas	379.576	178.324	**Otras deudas no comerciales -**	686.729	1.471.427
Inversiones financieras temporales	9.371.917	1.752.786	Administraciones Públicas	685.820	1.470.977
Tesorería	282.023	3.179.178	Otras deudas	592	-
Ajustes por periodificación	47.347	4.768	Remuneraciones pendientes de pago	317	450
Total activo circulante	34.963.929	17.260.206	**Total acreedores a corto plazo**	34.054.305	16.620.538
TOTAL ACTIVO	99.222.610	25.128.505	**TOTAL PASIVO**	99.222.610	25.128.505

JAVIER FERRANDO VALLS

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

DEBE	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003
GASTOS:			INGRESOS:		
Disminución de existencias de obras terminadas y en curso, gasto iniciales de proyecto y trabajos auxiliares	-	-	**Importe neto de la cifra de negocios -**	**33.519.028**	**29.841.309**
Aprovisionamientos -	**30.525.532**	**21.491.731**	Ventas	32.212.696	26.133.878
Consumo de materiales y otras materias consumibles	7.207.540	5.190.560	Prestaciones de servicios	1.306.332	3.707.431
Otros gastos externos	23.317.992	16.301.171	**Aumento de existencias de obras terminadas y en curso, gasto iniciales de proyecto y trabajos auxiliares**	**4.155.080**	**44.565**
Gastos de personal -	**2.351.963**	**1.829.917**	**Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado**	**94.337**	**49.019**
Sueldos, salarios y asimilados	1.792.315	1.367.722	**Otros ingresos de explotación**	**4.500**	-
Cargas sociales	559.648	462.195			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	**181.707**	**84.456**			
Variación de las provisiones de tráfico	-	**(2.835)**			
Otros gastos de explotación -	**1.871.461**	**935.174**			
Servicios exteriores	1.864.554	932.084			
Tributos	6.907	3.090			
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	**2.842.282**	**5.596.450**	**PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN**	-	-
Gastos financieros y gastos asimilados -	**421.867**	**46.030**	**Ingresos de participaciones en capital**	**6.510.000**	-
Por deudas con terceros y gastos asimilados	417.448	46.030	**Otros intereses e ingresos asimilados -**	**17.947**	**5.694**
Pérdidas de inversiones financieras	4.419	-	Otros intereses	17.947	5.694
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	**6.106.080**	-	**RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS**	-	**40.336**
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	**8.948.362**	**5.556.114**	**PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS**	-	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	21.965	42.683	Beneficio en enajenación de inmovilizado material	15	
Gastos extraordinarios	3.435	3.530	Ingresos extraordinarios	3.961	2.232
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	10.385	28.569			
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	-	**RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS**	**31.809**	**72.550**
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	**8.916.553**	**5.483.564**	**PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS**	-	-
Impuesto sobre Sociedades	843.177	1.919.598			
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	**8.073.376**	**3.563.966**	**PÉRDIDAS DEL EJERCICIO**	-	

JAVIER FERNANDO VALLS

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2004

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet; S.A. que cambió a la actual en el ejercicio 2003, siendo su objeto social, de acuerdo con sus estatutos, la promoción, construcción y venta de todo tipo de inmuebles por naturaleza.

Durante el ejercicio 2004 la Sociedad se ha dedicado al mencionado objeto social, centrándose en especial en la construcción y siendo la mayor parte de las obras de carácter privado, siendo la actividad de promoción de tipo puntual. La Sociedad realiza una gran parte de sus transacciones con promotoras que forman parte del mismo grupo de empresas al que la Sociedad pertenece (véase Nota 10).

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y con sus normas de adaptación a las empresas constructoras, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Administrador de la Sociedad, se someterán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, estimándose que lo serán sin ninguna modificación.

b) Principios contables

Los principios contables aplicados por la Sociedad en la preparación de las cuentas anuales son los establecidos en el Plan General de Contabilidad y en las Normas de Adaptación a las Empresas Constructoras.

NOTA 3 DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2004 formulada por el Administrador de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
BASE	
Resultado del ejercicio 2004	8.073.376
	8.073.376
REPARTO	
A Reserva legal	807.338
A Reservas voluntarias	7.266.038
	8.073.376

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 4 NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2004 han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de ampliación de capital representan, fundamentalmente, gastos incurridos en concepto de honorarios, escrituración, registro e impuestos. Se registran por los costes incurridos y se amortizan a razón del 20% anual. Los gastos de primer establecimiento recogen las mejoras realizadas en inmuebles alquilados y se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal en el período previsto del contrato.

b) Inmovilizado inmaterial

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gastos a distribuir en varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. La Sociedad amortiza este inmovilizado linealmente en los mismos plazos de vida útil que los utilizados para elementos similares del inmovilizado material.

Las aplicaciones informáticas se valoran al coste de adquisición y se amortizan a razón del 33%.

c) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado al coste de adquisición, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en funcionamiento.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se registran como gasto en el período en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la empresa para su propio inmovilizado material se contabilizan por el precio de producción, que se valora teniendo en cuenta el coste de las materias primas más los demás gastos directos a incluir en la fabricación del bien, así como el porcentaje proporcional de los costes y gastos indirectos.

Los elementos de inmovilizado material se amortizan a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento mediante la aplicación del método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada según el siguiente detalle:

JAVIER FERRANDO VALLS

	Años de Vida Útil Estimada
Elementos incluidos en construcciones	14,25
Maquinaria	8,3
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5 – 8
Otro inmovilizado	4 – 10

d) Valores negociables y otras inversiones financieras análogas

La Sociedad contabiliza las inversiones en empresas del grupo y asociadas y los títulos sin cotización oficial al coste de adquisición. Las minusvalías entre el coste y el valor teórico-contable o el valor razonable al cierre del ejercicio se registran en la cuenta Provisiones para el inmovilizado financiero.

La Sociedad mantiene participaciones mayoritaria en otras sociedades por lo que es dominante de un grupo de sociedades. Las cuentas anuales adjuntas no reflejan la variación del valor de las participaciones de las sociedades dependientes que resultaría de aplicar criterios de consolidación. La presentación de 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. El Administrador de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, que se presentan separadamente.

Los créditos no comerciales se contabilizan por el importe entregado y se clasifican a corto ó a largo plazo en función de si su vencimiento es anterior o posterior a un año desde la fecha del balance.

Los depósitos y las fianzas constituidas se contabilizan por el importe entregado clasificándose a corto o a largo plazo en función de si la venta o devolución se estima antes o después de un año desde la fecha del balance.

e) Existencias

Las materias primas y auxiliares, los materiales para consumo y reposición, así como los solares para promociones inmobiliarias se valoran a coste de producción o al valor neto de realización, el menor. La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se ha reducido a su posible valor de realización.

Las obras en curso incluyen los costes incurridos hasta el cierre del ejercicio en las promociones cuya construcción no se había finalizado a esa fecha y en las que la Sociedad actúa como promotor ó no se ha firmado el contrato de venta. En estos casos se incluyen básicamente el proyecto, la construcción y los gastos específicos correspondientes al período de construcción. El coste en libros de dichas obras no supera el valor de realización actual.

f) Deudas no comerciales

Las deudas no comerciales se clasifican a largo o a corto plazo en función de si su vencimiento es posterior o anterior a un año desde la fecha del balance, y se registran por su valor nominal. La diferencia entre dicho valor y la cantidad recibida se contabiliza en el activo del balance

JAVIER FERRANDO VALLS

como gastos a distribuir en varios ejercicios, imputándose a resultados del ejercicio en que se devengan de acuerdo a un criterio financiero.

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre sociedades se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

h) Ingresos y gastos

La Sociedad sigue el criterio del grado de avance para registrar el resultado de las obras, según el cual en obras con beneficio final esperado, el resultado a lo largo de su ejecución se obtiene por aplicación del porcentaje que resulta de comparar los costes reales incurridos hasta el cierre del ejercicio con los costes totales previstos en la ejecución completa, a dicho beneficio esperado. En el caso de obras con pérdida final esperada, la totalidad de la pérdida esperada se contabiliza en el momento en que se estima como tal.

Las estimaciones utilizadas en el cálculo del grado de avance incorporan el efecto que en el resultado de las obras puede tener el margen neto de ciertos reformados y liquidaciones que se encuentran en tramitación pero son realizables.

La diferencia entre el importe de la producción a origen de cada una de las obras y el importe certificado para cada una de ellas hasta la fecha de las cuentas anuales se recoge, si la producción a origen excede lo certificado en "Clientes, obra ejecutada pendiente de certificar", cuenta incluida dentro de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" en el activo del balance de situación, y en caso contrario en "Clientes, obra certificada por anticipado", cuenta incluida en "Anticipos recibidos por pedidos" del pasivo de dicho balance.

Los costes incurridos para la realización de las obras se imputan a las mismas a medida que se van produciendo. Los costes incurridos de estudio y proyecto de obras y los trabajos auxiliares para la ejecución de las mismas que incluye las instalaciones generales y específicas de obras, se imputan, en su caso, proporcionalmente a la relación entre costes incurridos y costes totales previstos para las obras.

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 5 GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2004 es el siguiente:

	Euros			
	Saldo Inicial	Altas	Amorti-zaciones	Saldo Final
Mejoras en inmuebles alquilados	61.365	94.337	(8.078)	147.624
Gastos de ampliación de capital	-	63.300	(3.919)	59.381
	61.365	157.637	(11.997)	207.005

NOTA 6 INMOVILIZADO INMATERIAL

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2004 en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones ó Dotaciones	Saldo Final
Coste:			
Propiedad industrial	-	748	748
Aplicaciones informáticas	8.565	4.218	12.783
Derechos sobre bienes en leasing	282.808	194.636	477.444
Total coste	**291.373**	**199.602**	**490.975**
Amortización acumulada:			
Propiedad industrial	-	13	13
Aplicaciones informáticas	1.564	3.031	4.595
Derechos sobre bienes en leasing	31.569	48.223	79.792
Total amortización	**33.133**	**51.267**	**84.400**
Total Neto	**258.240**		**406.575**

Del inmovilizado inmaterial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2004, se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas con un valor de coste y amortización acumulada de 1.131 euros.

Los elementos en régimen de arrendamiento financiero y las características de los contratos son los siguientes:

	Maquinaria	Maquinaria	Maquinaria	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Total
Coste del bien	150.350	132.458	17.573	96.827	43.534	18.197	18.505	477.444
Opción de compra	3.105	2.016	410	1.587	783	327	333	8.561
Cuotas satisfechas:								
- en el ejercicio	40.560	24.197	1.200	16.249	4.695	1.636	1.663	90.200
- en otros ejercicios	66.911	14.115	-	-	-	-	-	81.026
Cuotas pendientes	96.628	84.691	13.996	87.942	43.039	18.318	18.615	363.229
	Meses							
Duración contrato	60	60	37	60	60	60	60	
Tiempo transcurrido	31	19	3	9	6	5	5	

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 6 INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2004 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones ó Dotaciones	Retiros	Saldo Final
Coste:				
Terrenos y construcciones	-	30.858	-	30.858
Instalaciones técnicas y maquinaria	114.437	68.198	(11.086)	171.549
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	289.575	93.522	(21.768)	361.329
Otro inmovilizado	190.114	171.230	(2.241)	359.103
Total coste	**594.126**	**363.808**	**(35.095)**	**922.839**
Amortización acumulada:				
Construcciones	-	83	-	83
Instalaciones técnicas y maquinaria	29.411	18.718	(2.811)	45.318
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	36.546	44.891	(7.238)	74.199
Otro inmovilizado	16.378	54.751	(544)	70.585
Total amortización	**82.335**	**118.443**	**(10.593)**	**190.185**
Total neto	**511.791**			**732.654**

Del inmovilizado material de la Sociedad al 31 de diciembre de 2004, se encuentran totalmente amortizados diversos elementos cuyos valores de coste y amortización acumulada ascienden a 2.280 euros, aproximadamente. La Sociedad ha adquirido a empresas del grupo diversos elementos de su inmovilizado material con un coste de 162.659 euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

NOTA 7 INMOVILIZADO FINANCIERO

Los movimientos habidos durante el ejercicio en las diversas cuentas de "Inmovilizaciones financieras" y de "Inversiones financieras temporales", han sido los siguientes:

	Euros			
	Saldo Inicial	Entradas	Salidas o reducciones	Saldo Final
Inmovilizaciones financieras:				
Participaciones en empresas del grupo	3.990.000	13.413.005	-	17.403.005
Participaciones en empresas asociadas	3.030.000	4.740.000	(20.000)	7.750.000
Cartera de valores a largo plazo	-	330.000	-	330.000
Participaciones en fondos	305	3.000.000	(2.459.271)	541.034
Créditos a largo plazo a empresas del grupo	-	96.655.632	(62.076.617)	34.579.016
Créditos a largo plazo a empresas asociadas	-	1.551.831	(100.000)	1.451.831
Otros créditos	-	834.000	-	834.000
Total	**7.020.305**	**120.524.468**	**(64.655.888)**	**62.888.885**
Inversiones financieras temporales				
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	1.736.000	10.632.414	(5.904.414)	6.464.000
Depósitos y fianzas constituidos	16.786	197.840	(89.378)	125.248
Cartera de valores a corto plazo	-	5.138	-	5.138
Otros créditos	-	2.777.531	-	2.777.531
Total	**1.752.786**	**13.612.923**	**(5.993.792)**	**9.371.917**

JAVIER FERRANDO VALLS

La información de las empresas del grupo y asociadas de la Sociedad es la siguiente:

NOMBRE	Actividad	Domicilio	% Partici. Dir	% Partici. Ind.	Coste en Libros	Desemb. Pendiente
Caminsa Urbanismo, S.A.	Promoción y construcción	Valencia	60	-	10.800.000	5.400.000
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	Promoción y construcción	Pto Sagunto	60	-	3.600.000	-
Costa Malvarrosa, S.L.	Promoción y construcción	Pto Sagunto	-	40	-	-
Nova Oropesa de Mar, S.L.	Promoción y construcción	Valencia	67	-	2.010.000	-
Molinet El Puig, S.L.	Promoción y construcción	Pto Sagunto	99,97	-	3.005	-
AU Mundo Ilusión, S.A.	Promoción y urbanizac.	Oropesa	99	-	990.000	742.500
Nova Panorámica, S.L.	Urbaniz., prom y const.	Valencia	50	-	3.000.000	-
Voramar Prog Inmobiliarios, S.L.	Servicios inmobiliarios	Pto Sagunto	50	-	30.000	-
Marina Litoral, S.L.	Promoción y urbanizac.	Valencia	50	-	740.000	-
Programa Actuación Balear, S.L.	Promoción y urbanizac.	Pto Sagunto	50	-	3.750.000	-
Reales Inmuebles Valencianos SL	Promoción y urbanizac.	Valencia	50	-	30.000	-
Icono del Mediterráneo, S.L.	Promoción y urbanizac.	Valencia	33,33	-	200.000	-
					25.153.005	6.142.500

El saldo pendiente de desembolso figura en el epígrafe de "Acreedores a largo plazo" junto con los desembolsos pendientes de otras participaciones que ascienden a 22.500 euros.

Los datos patrimoniales al 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

NOMBRE	Cuentas Anuales	Euros: Capital	Euros: Reservas	Euros: Resultado del Ejercicio: Extraordinario	Euros: Resultado del Ejercicio: Neto
Caminsa Urbanismo, S.A.	No auditadas	18.000.000	8	-	(51)
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	Auditadas	6.000.000	-	-	2.484
Costa Malvarrosa, S.L.	No auditadas	60.000	-	-	(16)
Nova Oropesa de Mar, S.L.	No auditadas	3.000.000	82	-	3.269
Molinet El Puig, S.L.	No auditadas	3.006	-	-	(24)
AU Mundo Ilusión, S.A.	No auditadas	1.000.000	-	-	(38)
Nova Panorámica, S.L.	Auditadas	6.000.000	(356.964)	-	25.680.309
Voramar Prog Inmobiliarios, S.L.	No auditadas	60.000	-	-	(2)
Marina Litoral, S.L.	No auditadas	1.480.000	-	-	(6.840)
Programa Actuación Balear, S.L.	No auditadas	7.500.000	-	-	-
Reales Inmuebles Valencianos SL	No auditadas	60.000	-	-	(41)
Icono del Mediterráneo, S.L.	No auditadas	600.000	-	-	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa. Salvo Nova Panorámica, S.L., se han constituido ó han iniciado su actividad en el ejercicio 2004. Durante el ejercicio la Sociedad ha percibido dividendos de Nova Panorámica, S.L. por importe de 6.510.000 euros a cuenta del resultado del ejercicio 2004 que se muestra en el cuadro anterior.

El epígrafe "Créditos a empresas del grupo y asociadas" incluye los préstamos que responden a contratos de préstamo y cuenta corriente que no devenga interés alguno y se clasifican a corto cuando el vencimiento es en el 2005 y a largo si el vencimiento es posterior (1.751.831 euros vencen en 2009 y el resto en el 2007). Adicionalmente a estos saldos, la Sociedad tiene cuentas a cobrar a empresas del grupo y asociadas por operaciones comerciales que ascienden a 9.765.989 euros y se incluyen en el activo circulante.

JAVIER FERRANDO VALLS

La participación en Fondos de Inversión corresponde a 5.404,89 y 185.896,06 participaciones de dos fondos que representan el 0,02322% y el 0,04479% en el patrimonio de cada uno de ellos su valor conjunto de adquisición de 541.034 euros y su valor liquidativo similar. El rendimiento obtenido en el ejercicio no ha sido significativo.

Dentro del saldo de "Otros créditos" se incluyen imposiciones a plazo fijo y un crédito al Administrador de la Sociedad cuyo saldo asciende a 24.000 euros. El tipo de interés para las imposiciones ha oscilado entre 1% y 2% anual, aproximadamente. El detalle por vencimiento del saldo es el siguiente:

Año de Vencimiento	Euros
2005	2.777.531
2006	834.000
	3.661.531

El saldo de las imposiciones a plazo fijo y el saldo de las participaciones en fondos de inversión están pignorados en garantía de una parte de los avales prestados a la Sociedad por un importe de 10.858.500 euros (Nota 16) y de una parte de los créditos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 asciende a 5.999.800 euros (Nota 11).

NOTA 8 EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	Euros
Terrenos y solares	3.192.509
Trabajos de urbanización	632.225
Promociones en curso	4.017.550
	7.842.284
Opción de compra	2.731.994
Total	**10.574.278**

Del saldo de las promociones en curso corresponden a edificación no residencial 2.151.786 euros, y el resto a ingeniería civil (obras de urbanización de programas de actuación integrada).

Dentro del saldo de "Existencias" se incluyen terrenos no urbanizados cuya carga urbanística pendiente se estima en 41.446.000 euros, aproximadamente. Asimismo la Sociedad tiene compromisos de compra de otras parcelas en esta misma situación con un coste aproximado de 11.400.000 euros.

Existen compromisos de venta sobre una parte de las existencias arriba indicadas, cuyo coste al 31 de diciembre de 2004 asciende a 1.745.000 euros, aproximadamente, siendo su coste futuro de 7.649.000 euros y los anticipos recibidos de 7.210.000 euros.

Adicionalmente existen compromisos de venta sobre terrenos pendientes de adquirir por la Sociedad cuyo coste estimado asciende a 10.480.000 euros siendo los anticipos recibidos de 2.829.000 euros aproximadamente, de los cuales 2.178.750 euros corresponden a empresas del grupo y asociadas.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 9 CRÉDITOS COMERCIALES

La composición del saldo del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", que corresponde a los importes pendientes de cobro por las ejecuciones de obras en su totalidad en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	Euros
Por certificaciones de obra	3.854.400
Por Obra Ejecutada Pendiente de Certificar	622.563
Total	**4.476.963**

La totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado, salvo 247.311 euros.

El saldo del epígrafe "Empresas del grupo y asociadas, deudores" corresponde a los importes pendientes de cobro por las ejecuciones de obras certificadas y realizadas en su totalidad en territorio nacional a promotoras y sociedades que pertenecen al grupo.

NOTA 10 FONDOS PROPIOS

Los movimientos de las cuentas de Fondos Propios durante el ejercicio 2004 son los siguientes:

	Euros			
	Capital Suscrito	Reserva Legal	Otras Reservas	Pérdidas y Ganancias
Saldo inicial	61.000	12.200	1.486.916	3.563.966
Ampliación de capital	5.939.000	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	3.563.966	(3.563.966)
Distribución de dividendos contra reservas	-	-	(3.000.000)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	8.073.376
Saldo final	**6.000.000**	**12.200**	**2.050.882**	**8.073.376**

El capital social está representado por 6.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Al 31 de diciembre de 2004 CV Capital, S.L. poseía una participación del 99% del capital social.

De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, deberá destinarse un 10% de beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Hasta que las partidas de "Gastos de establecimiento" no hayan sido totalmente amortizadas, está totalmente prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 11 DEUDAS NO COMERCIALES

Al cierre el detalle por vencimientos de las deudas no comerciales es el siguiente:

	Euros					
	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Deudas con entidades de crédito						
Acreedores arrendam. financiero	106.641	105.350	84.779	48.939	17.520	363.229
Créditos	5.515.020	1.527.158	5.999.782	-	-	13.041.960
Cuentas corrientes	12.795	-	-	-	-	12.795
Préstamos	15.431	1.601.430	5.652	-	-	1.622.513
	5.649.887	**3.233.938**	**6.090.213**	**48.939**	**17.520**	**15.040.497**
Otras deudas						
Con empresas del grupo	-	300.000	-	15.031.000	-	15.331.000
Con empresas asociadas	29.607	-	-	-	18.145.238	18.174.845
	29.607	300.000	-	15.031.000	18.145.238	33.505.845
Total	**5.679.494**	**3.533.938**	**6.090.213**	**15.079.939**	**18.162.758**	**48.546.342**

Al 31 de diciembre de 2004 la Sociedad tenía concedidas líneas de crédito con un límite total de 16.005.061 euros y un disponible de 3.231.845 euros. Una parte de estos créditos con límite de 6 millones de euros y saldo de 5.999.800 euros se encuentran garantizados con las participaciones de fondos de inversión cuyo coste al 31 de diciembre de 2004 es de 541.034 euros (Nota 7).

El saldo de las deudas con empresas del grupo y asociada a corto plazo, salvo el importe indicado de 29.607 euros, se origina en operaciones comerciales.

El tipo medio de interés de las deudas a largo plazo ha oscilado en el ejercicio entre el 2,2% y el 4% anual, salvo los saldos con empresas del grupo que no devengan interés.

Los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 209.181 euros.

NOTA 12 SITUACIÓN FISCAL

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

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			8.916.553
Diferencias permanentes	2.525	-	2.525
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio	-	47.058	(47.058)
Base Imponible (Resultado fiscal)			**8.872.020**

En el ejercicio la Sociedad ha generado y aplicado una deducción por doble imposición interna de 2.278.500 euros.

JAVIER FERRANDO VALLS

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, se halla registrada en la cuenta "Impuesto sobre beneficios diferido", cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	Base	Efecto
Bienes en arrendamiento financiero		
Con origen en ejercicios anteriores	50.997	17.849
Con origen en el ejercicio	47.058	16.470
TOTAL	**98.055**	**34.319**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. Consecuentemente, permanecen abiertos para inspección todos los impuestos y por la totalidad de los ejercicios. El Administrador de la Sociedad considera que no se devengarían pasivos significativos en caso de inspección de los ejercicios abiertos.

NOTA 13 INGRESOS Y GASTOS

La composición del saldo de "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	Euros
Trabajos realizados por subcontratistas	22.306.423
Trabajos realizados por otras empresas	1.011.569
Compras de edificios	2.023.731
Compras de terrenos y solares	1.923.044
Compras de materia prima y otros aprovisionamientos	5.285.038
Variación de existencias	(2.024.273)
Total	**30.525.532**

Los trabajos realizados por subcontratistas corresponden a trabajos de estructura, de albañilería, fontanería, instalación eléctrica, etc.

El saldo de "Cargas sociales" presenta la siguiente composición:

	Euros
Cuotas de la Seguridad Social	546.315
Otros gastos sociales	13.333
Total	**559.648**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la empresa, en su totalidad en el mercado nacional (Comunidad Valenciana), es la siguiente:

JAVIER FERRANDO VALLS

	Euros
POR ACTIVIDADES y TIPOLOGIA DE OBRAS	
Edificación residencial	24.106.385
Edificación no residencial	1.378.033
Ingeniería civil: urbanización	6.409.370
Ingeniería civil: líneas eléctricas	717.291
Otros	255.736
Otras prestaciones de servicios	652.213
	33.519.028

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a trabajos en los que actúa como contratista principal y para clientes que son empresas del sector privado salvo un importe de 536.577 euros.

Las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 2004 han sido las siguientes:

	Euros
Ventas y servicios prestados	31.676.091
Ingresos financieros	6.510.000
Compras y servicios recibidos	352.268
Gastos financieros	184.845

El número medio de personal del ejercicio clasificado por categorías es como sigue:

	Número Medio de Empleados
Gerente	1
Encargados	13
Ingenieros y aparejadores	3
Titulados	8
Oficial y auxiliares administración	7
Jefe de obra y de equipo y capataz	4
Oficiales de 1ª y 2ª	33
Resto obra	6
Total	**75**

NOTA 14 OTRA INFORMACIÓN

Durante el ejercicio 2004 no se han devengado sueldos ni otras remuneraciones del Administrador de la Sociedad. Al cierre de dicho ejercicio no existían anticipos entregados al Administrador ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos por la Sociedad a favor del mismo.

El Administrador mantiene al 31 de diciembre de 2004 un saldo a favor de la Sociedad de 24.000 euros.

JAVIER FERRANDO VALLS

Durante el ejercicio 2004 el Administrador de la Sociedad no ha realizado con la misma, ni con sociedades del grupo, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado. El Administrador no tiene participaciones, ni ostenta cargos ni desarrolla funciones en empresas cuyo objeto social sea el mismo, análogo o complementario al de la Sociedad, ni tiene participaciones en empresas del grupo al que pertenece la Sociedad. No obstante, ostenta cargos directivos y desarrolla funciones relacionadas con la gestión de las mismas que no se desglosan al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto de la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto 1564/1989, de 22 de diciembre.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2004 han ascendido a 13.700 euros.

NOTA 15 CARTERA DE PEDIDOS

La cartera de pedidos, en su práctica totalidad en la Comunidad Valenciana, presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros
POR TIPOLOGIA DE OBRAS	
Edificación residencial	82.314
Ingeniería civil: urbanización	19.007
	101.321
POR SITUACIÓN	
Contratos en curso:	
Obra realizada	61.121
Obra pendiente de realizar	13.336
	74.457
Contratos no iniciados	**26.864**
	101.321

NOTA 16 GARANTIAS COMPROMETIDAS

Al 31 de diciembre de 2004 los avales prestados a la Sociedad por entidades financieras ante un Ayuntamiento y empresas privadas, ascendían a 14.069.226 euros, siendo su vencimiento indefinido para el primero y entre 2005 y 2006 para las segundas. Parte de los avales por un total de 10.858.500 euros están garantizados por las imposiciones de la Sociedad (véase Nota 7).

Asimismo, la Sociedad actúa como fiador de un aval y como avalista en pólizas de crédito concedidos a empresas del grupo y asociadas por varias entidades financieras. El aval asciende a 805.107 y tiene vencimiento indefinido y los límites de las pólizas de crédito ascienden a 11.000.000 de euros.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 17 CUADRO DE FINANCIACIÓN

Los orígenes y las aplicaciones de fondos habidos durante 2004 y 2003 han sido los siguientes:

	Euros	
	2004	2003
ORÍGENES		
Recursos procedentes de las operaciones	8.287.287	3.691.105
Aportaciones de accionistas		
Ampliaciones de capital	5.939.000	-
Baja de inmovilizado material	2.552	80.339
Baja de inmovilizado financiero:		
De empresas asociadas	20.000	1.503
Otras inversiones financieras	2.459.271	-
Cancelación ó traspaso a corto de inmov. financ.		
De empresas del grupo	62.076.617	2.557.164
De empresas asociadas	100.000	-
Deudas a largo plazo		
De empresas del grupo	19.640.664	347.836
De empresas asociadas	18.145.238	-
De otras deudas	7.844.842	2.873.643
Total Orígenes	**124.515.471**	**9.551.590**
APLICACIONES		
Adquisición de inmovilizado:		
Gastos de establecimiento	157.637	66.003
Inmovilizado inmaterial	199.602	139.892
Inmovilizado material	363.808	384.361
Inmovilizaciones financieras -		
De empresas del grupo	110.068.637	3.990.000
De empresas asociadas	6.291.831	3.031.503
Otras inversiones financieras	4.164.000	305
Dividendos	3.000.000	-
Total Aplicaciones	**124.245.515**	**7.612.064**
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) DEL CAPITAL CIRCULANTE	**269.956**	**1.939.256**

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Euros			
	2004		2003	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	8.570.985	-	1.553.163	-
Deudores	4.368.183	-	7.920.740	-
Acreedores	-	17.433.767	-	12.412.762
Inversiones financieras	7.619.131	-	1.738.586	-
Tesorería	-	2.897.155	3.134.761	-
Ajustes por periodificación	42.579	-	4.768	-
	20.600.878	**20.330.922**	**14.352.018**	**12.412.762**
VARIACIÓN	**269.956**		**1.939.256**	

JAVIER FERRANDO VALLS

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones del ejercicio 2004 es la siguiente:

	Euros
Resultado contable	8.073.376
Amortizaciones	181.707
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	21.965
Beneficios procedentes del inmovilizado material	(15)
Gastos financieros	10.254
Recursos procedentes de las operaciones	8.287.287

NOTA 18 INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Administrador de la Sociedad considera mínimos y, en todo caso, adecuadamente cubiertos los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de su actividad y estima que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004, la Sociedad no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos.

JAVIER FERRANDO VALLS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Durante el presente ejercicio la actividad de la Sociedad se ha centrado en realizar las operaciones propias del objeto social, desarrollándose una gestión satisfactoria, a pleno desarrollo de la actividad económica.

La cifra de negocios ha experimentado un incremento muy significativo como consecuencia de la consecución de importantes contratos con promotoras y con agentes urbanizadores.

Asimismo la Sociedad ha realizado inversiones con el objetivo de ampliar su actividad.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Se espera que la Sociedad no solo mantenga sino aumente los niveles de actividad alcanzados, aun cuando a un ritmo menor. Considerando esta previsión, se están obteniendo nuevas líneas de financiación que permitan aumentar la rentabilidad a largo plazo.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Tras el cierre del ejercicio no se han producido hechos que sean dignos de mención y que supongan un cambio de tendencia o una variación sustancial de la actividad de la Sociedad, ni de su trayectoria.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se han dedicado fondos al capítulo de "actividades de investigación y desarrollo".

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha efectuado adquisición de acciones propias durante el ejercicio.

A 31 de marzo de 2005

JAVIER FERRANDO VALLS

YO, ALBERTO DOMINGO PUCHOL, Notario de Esta Capital y de su Ilustre Colegio, ----------

DOY FE: Que el presente documento compuesto de once folios de papel común, todos ellos sellados, numerados y rubricados por mi, es reproducción exacta del original de cuentas anuales del ejercicio 2004 de la sociedad "Astroc Mediterráneo, S.A.", el cual he tenido a la vista exhibido por la parte interesada y con devolución posterior a la misma. ----------

En Valencia a veintinueve de marzo de dos mil seis.

0,15 € SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

COLEGIO NOTARIAL ALBERTO DOMINGO PUCHOL NIHIL PRIUS FIDE FE PÚBLICA NOTARIAL

NIHIL PRI

A3653

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL NOTARIADO EUROPA NIHIL PRIUS FIDE

008491508 5

GassóAuditores
Colón, 18 7º B
46004 Valencia
Tel. +34 96 352 43 85 Fax +34 96 391 28 86
E-mail: valencia@gassomri.com
http://www.gassomri.com
Oficinas: Barcelona, Bilbao, Girona, Madrid, Marbella, Palma de Mallorca, Pamplona, San Sebastián, Sevilla, Tarragona, Valencia, Valladolid, y Principat d'Andorra

Moores Rowland International

Sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S0158

Sociedad inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Auditores del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el nº 115

Sociedad Limitada inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 11271, libro 747, sec 3ª, folio 58, hoja T3697, inscrip 1ª, N.I.F. B-58010189

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
17 MAYO 2006
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2006052689

C N M V
Registro de Auditorías
Emisores
Nº 9326

INFORME DE AUDITORIA
*****

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. Y SOCIEDADES DEL GRUPO ASTROC MEDITERRÁNEO

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004

GassóAuditores
Colón, 18 7ª B
46004 Valencia
Tel +34 96 352 43 85 Fax +34 96 394 28 85
E-mail: valencia@gassomri.com
http://www.gassomri.com
Oficinas: Barcelona, Bilbao, Girona, Madrid, Marbella, Palma de Mallorca, Pamplona, San Sebastián, Sevilla, Tarragona, Valencia, Valladolid, y Principat d'Andorra

Moores Rowland International

Sociedad Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº S0159

Sociedad Inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Auditores del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el nº 116

Sociedad Limitada Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 11273, libro 747, sección 3ª, folio 58, hoja 13607, inscrip. 1ª N.I.F. B-58010489

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y Sociedades que integran el Grupo ASTROC MEDITERRÁNEO, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único 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 consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de 2004 de Nova Panorámica, S.L. en la que Astroc Mediterráneo, S.A. participa en un 50% y cuyos activos y resultados netos ascienden, respectivamente, a 9.147.172 y 12.562.118 euros en las cuentas consolidadas (véanse Notas 4 y 15). Las mencionadas cuentas anuales de Nova Panorámica, S.L. han sido auditadas por Ernst & Young, S.L., que con fecha 31 de marzo de 2005 emitieron un informe favorable y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y Sociedades que integran el Grupo ASTROC MEDITERRÁNEO se basa, en lo relativo a la participación en Nova Panorámica, S.L., únicamente en el informe de los otros auditores.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, al ser el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 el primer ejercicio de formulación de cuentas anuales consolidadas de ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y Sociedades que integran el Grupo ASTROC MEDITERRÁNEO, el Administrador Único de la Sociedad Dominante ha omitido la presentación, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados del ejercicio 2004, las cifras correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, en la memoria consolidada del ejercicio 2004 se ha omitido la presentación de los movimientos ocurridos durante el año en las distintas cuentas que integran el balance de situación consolidado.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de Ernst & Young, S.L. sobre las cuentas anuales del ejercicio 2004 de Nova Panorámica, S.L. de fecha 31 de marzo de 2005, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y Sociedades que integran el Grupo ASTROC MEDITERRÁNEO al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al 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.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2004 contiene las explicaciones que el Administrador Único de la Sociedad Dominante considera oportunas sobre la situación consolidada del grupo de sociedades, 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del grupo de sociedades.

GASSÓ AUDITORES, S.L.

Aranzazu Giner Inchausti

COLEGIO OFICIAL DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente:
GASSO AUDITORES, S.L.

Año 2005 Nº V002104
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

Valencia, 26 de abril de 2005

C H M V
Registro de Auditores
Nº 9326

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2004

Las cifras de estas cuentas anuales están expresadas en Euros

Valencia, a 31 de marzo de 2005

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

ACTIVO	Ejercicio 2004	PASIVO	Ejercicio 2004
ACCIONISTAS DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	3.607.500	**FONDOS PROPIOS:**	
		Capital suscrito	6.000.000
INMOVILIZADO:		**Otras reservas de la Sociedad dominante -**	2.063.082
Gastos de establecimiento	495.627	**Reservas distribuibles**	2.050.882
Inmovilizaciones inmateriales -	406.575	**Reservas no distribuibles**	12.200
Bienes y derechos inmateriales	490.975	**Diferencia negativa de consolidación -**	5
Amortizaciones	(84.400)	**De Sociedades consolidadas por integración global**	5
Inmovilizaciones materiales -	732.654	**Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad dominante -**	12.917.518
Terrenos y construcciones	30.858	**Pérdidas y Ganancias consolidadas**	12.891.010
Instalaciones técnicas y maquinaria	171.549	**Pérdidas y Ganancias atribuidas a socios externos**	26.508
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	361.329	**Total fondos propios**	20.980.605
Otro inmovilizado	359.103		
Provisiones y amortizaciones	(190.185)	**SOCIOS EXTERNOS**	10.593.467
Inmovilizaciones financieras -	51.647.621		
Participaciones puestas en equivalencia	13.893.711	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
Cartera de valores a largo plazo	889.064	**Deudas con entidades de crédito -**	9.390.609
Créditos a empresas del grupo y asociadas	34.279.015	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	9.134.021
Créditos a Sociedades puestas en equivalencia	1.451.831	Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	256.588
Otros créditos	1.134.000	**Deudas con Sociedades puestas en equivalencia**	18.145.238
Administraciones Públicas a largo plazo	715.163	**Otros acreedores -**	600.000
Total inmovilizado	53.997.640	Otras deudas	600.000
		Desembolsos pendientes sobre acciones	22.500
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	23.562	**Total acreedores a largo plazo**	28.158.347
ACTIVO CIRCULANTE:		ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Existencias	43.351.884	**Deudas con entidades de crédito -**	34.877.751
Deudores -	19.773.081	Préstamos y otras deudas	34.816.843
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.422.441	Deuda por intereses	60.908
Empresas del grupo y asociadas, deudores	11.025.387	**Deudas con Sociedades puestas en equivalencia**	2.208.357
Sociedades puestas en equivalencia	29.232	**Deudas con empresas del grupo y asociadas**	5.712.007
Otros deudores	2.296.021	**Acreedores comerciales -**	39.472.782
Inversiones financieras temporales -	11.857.725	Anticipos recibidos por pedidos	25.418.151
Cartera de valores a corto plazo	1.305.161	Deudas por compras o prestaciones de servicios	14.054.631
Créditos a empresas del grupo y asociadas	6.464.000	**Otras deudas no comerciales -**	820.977
Otros créditos	3.954.531	Administraciones Públicas	819.767
Fianzas y depósitos a corto plazo	134.033	Otras deudas	596
Tesorería	10.165.554	Remuneraciones pendientes de pago	317
Ajustes por periodificación	47.347	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	297
Total activo circulante	85.195.591	**Total acreedores a corto plazo**	83.091.874
TOTAL ACTIVO	142.824.293	**TOTAL PASIVO**	142.824.293

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

DEBE	Ejercicio 2004	HABER	Ejercicio 2004
GASTOS:		**INGRESOS:**	
Aprovisionamientos -	34.715.109	**Importe neto de la cifra de negocios -**	22.240.116
Consumos	23.020.756	Ventas	19.945.814
Otros gastos externos	11.694.353	Prestaciones de servicios	2.294.302
Gastos de personal -	2.351.964	**Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación**	17.775.056
Sueldos, salarios y asimilados	1.792.316	**Trabajos efectuados por el grupo para el inmovilizado**	94.337
Cargas sociales	559.648	**Otros ingresos de explotación -**	4.500
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	188.451	Subvenciones	4.500
Otros gastos de explotación -	1.906.978		
Servicios exteriores	1.899.824		
Tributos	7.154		
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	951.507	**PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN**	-
Gastos financieros	504.179	Otros ingresos financieros	46.431
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	**RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS**	457.748
Participación en pérdidas de Sociedades puestas en equivalencia	3.441	**Participación en beneficios de Sociedades puestas en equivalencia**	12.562.118
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	13.052.436	**PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS**	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado	21.965	**Beneficios procedentes del inmovilizado**	15
Gastos extraordinarios y de otros ejercicios	14.129	**Ingresos extraordinarios y de otros ejercicios**	3.986
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	**RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS**	32.093
BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	13.020.343	**PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS**	-
Impuesto sobre Sociedades	129.333		
BENEFICIO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	12.891.010	**PÉRDIDA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO**	-
Beneficio atribuido a socios externos	993	Pérdida atribuida a socios externos	27.501
BENEFICIO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	12.917.518	**PÉRDIDA DEL EJERCICIO ATRIBUIDA A LA SOCIEDAD DOMINANTE**	-

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2004

NOTA 1 SOCIEDADES DEL GRUPO

La Sociedad dominante ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet; S.A. que cambió a la actual en el ejercicio 2003, siendo su objeto social, de acuerdo con sus estatutos, la promoción, construcción y venta de todo tipo de inmuebles por naturaleza. La Sociedad tiene su domicilio social en Valencia.

Durante el ejercicio 2004 la Sociedad se ha dedicado al mencionado objeto social, centrándose en especial en la construcción y siendo la mayor parte de las obras de carácter privado, siendo la actividad de promoción de tipo puntual. La Sociedad realiza una gran parte de sus transacciones con promotoras que forman parte del mismo grupo de empresas al que la Sociedad pertenece (véase Nota 10).

El detalle de las empresas participadas que conforman el perímetro de la consolidación es el siguiente:

NOMBRE	Actividad	Domicilio	% Partici.		Coste en Astroc	Desemb. Pendiente
			Dir	Ind.		
SOCIEDADES DEPENDIENTES						
Caminsa Urbanismo, S.A.	Promoción y construcción	Valencia	60	-	10.800.000	5.400.000
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	Promoción y construcción	Pto Sagunto	60	-	3.600.000	-
Costa Malvarrosa, S.L.	Promoción y construcción	Pto Sagunto	-	40	-	-
Nova Oropesa del Mar, S.L.	Promoción y construcción	Valencia	67	-	2.010.000	-
Molinet El Puig, S.L.	Promoción y construcción	Pto Sagunto	99,97	-	3.005	-
AU Mundo Ilusión, S.A.	Promoción y urbanizac.	Oropesa	99	-	990.000	742.500
					17.403.005	6.142.500
SOCIEDADES ASOCIADAS						
Nova Panorámica, S.L.	Urbaniz., prom y const.	Valencia	50	-	3.000.000	-
Voramar Prog Inmobiliarios, S.L.	Servicios inmobiliarios	Pto Sagunto	50	-	30.000	-
Marina Litoral, S.L.	Promoción y urbanizac.	Valencia	50	-	740.000	-
Programas Actuación Baleares, S.L.	Promoción y urbanizac.	Pto Sagunto	50	-	3.750.000	-
Reales Inmuebles Valencianos SL	Promoción y urbanizac.	Valencia	50	-	30.000	-
Icono del Mediterráneo, S.L.	Promoción y urbanizac.	Valencia	33,33	-	200.000	-
					7.750.000	-

La sociedad titular es Astroc Mediterráneo, S.A., salvo en el caso de Costa Malvarrosa, S.L. cuya titular es Haciendas del Mediterráneo, S.L. Todas las sociedades tienen el ejercicio económico de 1 de enero a 31 de diciembre, siendo la fecha de cierre de las últimas cuentas anuales el 31 de diciembre de 2004. Salvo Astroc Mediterráneo, S.A., Nova Oropesa del Mar, S.L. y Nova Panorámica, S.L., se han constituido ó han iniciado su actividad en el ejercicio 2004.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de las Sociedades y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y con sus normas de adaptación a las empresas constructoras y las Normas de Consolidación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo de Sociedades. Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Administrador de la Sociedad dominante considerando las cuentas anuales individuales de cada una de las Sociedades formuladas por sus respectivos Órganos de Administración. Las cuentas anuales individuales y consolidadas se someterán a las respectivas Juntas Generales de Accionistas y Socios para su aprobación, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. De acuerdo con lo permitido por el Real Decreto 1815/1991, las cuentas anuales consolidadas no incluyen el cuadro de financiación consolidado.

b) Principios contables y de consolidación

Los principios contables aplicados por las Sociedades en la preparación de las cuentas anuales consolidadas son los establecidos en el Plan General de Contabilidad y en las Normas de Adaptación a las Empresas Constructoras y en las Normas de Consolidación fijadas por el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre. La fecha de primera consolidación ha sido el 1 de enero de 2004, por lo que los estados financieros adjuntos no incluyen información comparativa.

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global para las sociedades dependientes. El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta en los epígrafes "Socios externos" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto y "Beneficio atribuido a socios externos" y "Pérdida atribuida a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales adjuntas, se han aplicado los principios y normas contables seguidos por la Sociedad dominante.

Para las sociedades asociadas se ha aplicado el método de puesta en equivalencia.

Diferencia negativa de consolidación

Corresponde a la diferencia negativa entre el valor contable de las participaciones de la Sociedad dominante en el capital de las diferentes Sociedades dependientes y asociadas incluidas en consolidación y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de las mencionadas Sociedades atribuibles a dichas participaciones en la fecha de primera consolidación. Las diferencias negativas de consolidación se consideran como reservas de la Sociedad dominante.

JAVIER FERRANDO VALLS

Transacciones entre Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Todos los saldos y transacciones imputables entre las Sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación y no figuran en las cuentas anuales consolidadas.

NOTA 3 NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución y de ampliación de capital representan, fundamentalmente, gastos incurridos en concepto de honorarios, escrituración, registro e impuestos. Se registran por los costes incurridos y se amortizan a razón del 20% anual desde que se inicia la actividad ó la venta de las promociones en caso de ser las primeras desde la constitución. Los gastos de primer establecimiento recogen las mejoras realizadas en inmuebles alquilados y se muestran al coste, netos de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal en el período previsto del contrato.

b) Inmovilizado inmaterial

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial por el valor al contado del bien, reflejándose en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra. La diferencia entre ambos importes, que representa los gastos financieros de la operación, se contabiliza como gastos a distribuir en varios ejercicios y se imputa a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero. La Sociedad amortiza este inmovilizado linealmente en los mismos plazos de vida útil que los utilizados para elementos similares del inmovilizado material.

Las aplicaciones informáticas se valoran al coste de adquisición y se amortizan a razón del 33%.

c) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado al coste de adquisición, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en funcionamiento.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se registran como gasto en el período en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la empresa para su propio inmovilizado material se contabilizan por el precio de producción, que se valora teniendo en cuenta el coste de las materias primas más los demás gastos directos a incluir en la fabricación del bien, así como el porcentaje proporcional de los costes y gastos indirectos.

JAVIER FERRANDO VALLS

Los elementos de inmovilizado material se amortizan a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento mediante la aplicación del método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Elementos incluidos en construcciones	14,25
Maquinaria	8,3
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5 – 8
Otro inmovilizado	4 – 10

d) Valores negociables y otras inversiones financieras análogas

Las inversiones en empresas en títulos sin cotización oficial se valoran al coste de adquisición. Las minusvalías, en su caso, entre el coste y el valor teórico-contable o el valor razonable al cierre del ejercicio, corregidos en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsisten en el de la valoración posterior, se registran en la cuenta Provisiones para el inmovilizado financiero.

Los depósitos y las fianzas constituidas se contabilizan por el importe entregado clasificándose a corto o a largo plazo en función de si la venta o devolución se estima antes o después de un año desde la fecha del balance.

e) Créditos no comerciales

Los créditos no comerciales se contabilizan por el importe entregado y se clasifican a corto ó a largo plazo en función de si su vencimiento es anterior o posterior a un año desde la fecha del balance. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en que se devengan siguiendo un criterio financiero.

f) Existencias

Las materias primas y auxiliares, los materiales para consumo y reposición, así como los solares para promociones inmobiliarias se valoran a coste de producción o al valor neto de realización, el menor. La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se ha reducido a su posible valor de realización.

El coste de producción de las promociones se ha determinado añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, todos los costes directamente imputables a las mismas (el proyecto, la construcción y los gastos específicos correspondientes al periodo de construcción). También se ha añadido la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a cada obra, en la medida en que tales costes correspondan al periodo de construcción y repartiéndolos proporcionalmente en función de la inversión total realizada en el periodo.

Se incluyen los gastos financieros en la valoración de las promociones en curso, hasta el momento en que los inmuebles estén disponibles para su utilización con independencia de haber obtenido o no los permisos administrativos correspondientes, cesando la capitalización de los gastos financieros en el caso de producirse una interrupción en la construcción de la obra. A

JAVIER FERRANDO VALLS

estos efectos se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición o construcción de las promociones en curso.

Cuando el valor de mercado de un inmueble es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se procede a efectuar la oportuna corrección valorativa.

g) Deudas no comerciales

Las deudas no comerciales se clasifican a largo o a corto plazo en función de si su vencimiento es posterior o anterior a un año desde la fecha del balance, y se registran por su valor nominal. La diferencia entre dicho valor y la cantidad recibida se contabiliza en el activo del balance como gastos a distribuir en varios ejercicios, imputándose a resultados del ejercicio en que se devengan de acuerdo a un criterio financiero.

h) Impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre sociedades se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

i) Ingresos y gastos

En la actividad de construcción se sigue el criterio del grado de avance para registrar el resultado de las obras, según el cual en obras con beneficio final esperado, el resultado a lo largo de su ejecución se obtiene por aplicación del porcentaje que resulta de comparar los costes reales incurridos hasta el cierre del ejercicio con los costes totales previstos en la ejecución completa, a dicho beneficio esperado. En el caso de obras con pérdida final esperada, la totalidad de la pérdida esperada se contabiliza en el momento en que se estima como tal.

Las estimaciones utilizadas en el cálculo del grado de avance incorporan el efecto que en el resultado de las obras puede tener el margen neto de ciertos reformados y liquidaciones que se encuentran en tramitación pero son realizables.

La diferencia entre el importe de la producción a origen de cada una de las obras y el importe certificado para cada una de ellas hasta la fecha de las cuentas anuales se recoge, si la producción a origen excede lo certificado en "Clientes, obra ejecutada pendiente de certificar", cuenta incluida dentro de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" en el activo del balance de situación, y en caso contrario en "Clientes, obra certificada por anticipado", cuenta incluida en "Anticipos recibidos por pedidos" del pasivo de dicho balance.

Los costes incurridos para la realización de las obras se imputan a las mismas a medida que se van produciendo. Los costes incurridos de estudio y proyecto de obras y los trabajos auxiliares para la ejecución de las mismas que incluye las instalaciones generales y específicas de obras, se imputan, en su caso, proporcionalmente a la relación entre costes incurridos y costes totales previstos para las obras.

JAVIER FERRANDO VALLS

Las ventas de inmuebles están constituidas por el importe de los contratos, cualquiera que sea la fecha de los mismos, que correspondan a inmuebles que estén en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio. Cuando se formaliza un contrato de venta el único asiento contable que se realiza es el de contabilización de los anticipos recibidos en la cuenta Anticipos de clientes.

El resto de ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, las Sociedades únicamente contabilizan los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

NOTA 4 DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN Y PARTICIPACIONES PUESTAS EN EQUIVALENCIA

El epígrafe del balance de situación consolidado "Diferencia negativa de consolidación" corresponde a Caminsa Urbanismo, S.A.

La composición del epígrafe "Participaciones puestas en equivalencia" es la siguiente:

NOMBRE	Euros
Nova Panorámica, S.L.	9.147.172
Voramar Prog Inmobiliarios, S.L.	29.999
Marina Litoral, S.L.	736.580
Programa Actuación Balear, S.L.	3.750.000
Reales Inmuebles Valencianos SL	29.980
Icono del Mediterráneo, S.L.	199.980
	13.893.711

NOTA 5 GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado es el siguiente:

	Euros
Gastos de constitución	39.158
Mejoras en inmuebles alquilados	148.387
Gastos de ampliación de capital	308.082
	495.627

La amortización del ejercicio 2004 ha ascendido a 18.742 euros.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 6 INMOVILIZADO INMATERIAL

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado es el siguiente:

	Euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Propiedad industrial	748	13	735
Aplicaciones informáticas	12.783	4.595	8.188
Derechos sobre bienes en leasing	477.444	79.792	397.652
Total	**490.975**	**84.100**	**406.575**

La dotación a la amortización acumulada del ejercicio 2004 ha ascendido a 51.267 euros.

Del inmovilizado inmaterial al 31 de diciembre de 2004, se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas con un valor de coste y amortización acumulada de 1.131 euros.

Los elementos en régimen de arrendamiento financiero y las características de los contratos son los siguientes:

	Maquinaria	Maquinaria	Maquinaria	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Total
Coste del bien	150.350	132.458	17.573	96.827	43.534	18.197	18.505	477.444
Opción de compra	3.105	2.016	410	1.587	783	327	333	8.561
Cuotas satisfechas:								
- en el ejercicio	40.560	24.197	1.200	16.249	4.695	1.636	1.663	90.200
- en otros ejercicios	66.911	14.115	-	-	-	-	-	81.026
Cuotas pendientes	96.628	84.691	13.996	87.942	43.039	18.318	18.615	363.229
	Meses							
Duración contrato	60	60	37	60	60	60	60	
Tiempo transcurrido	31	19	3	9	6	5	5	

NOTA 7 INMOVILIZADO MATERIAL

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado es el siguiente:

	Euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Terrenos y construcciones	30.858	83	30.775
Instalaciones técnicas y maquinaria	171.549	45.318	126.231
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	361.329	74.199	287.130
Otro inmovilizado	359.103	70.585	288.518
Total	**922.839**	**190.185**	**732.654**

La dotación a la amortización acumulada del ejercicio 2004 ha ascendido a 118.443 euros.

JAVIER FERRANDO VALLS

Del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2004, se encuentran totalmente amortizados diversos elementos cuyos valores de coste y amortización acumulada ascienden a 2.280 euros, aproximadamente. Las Sociedades han adquirido a empresas del grupo al que pertenece la Sociedad dominante, diversos elementos de su inmovilizado material con un coste de 162.659 euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

NOTA 8 INMOVILIZADO FINANCIERO

La composición de los epígrafes del balance de situación "Inmovilizaciones financieras" e "Inversiones financieras temporales" es la siguiente:

	Euros
Inmovilizaciones financieras:	
Participaciones puestas en equivalencia	13.893.711
Créditos a empresas puestas en equivalencia	1.451.831
Participaciones en Fondos de Inversión	541.034
Cartera de valores a largo plazo	348.030
Créditos a empresas del grupo y asociadas	34.279.015
Otros créditos	324.000
Imposiciones a largo plazo	810.000
Total	**51.647.621**
Inversiones financieras temporales	
Participaciones en Fondos de Inversión	1.300.023
Créditos a empresas del grupo y asociadas	6.464.000
Imposiciones a corto plazo	3.954.531
Intereses devengados	5.138
Fianzas y depósitos a corto plazo	134.033
Total	**11.857.725**

Los epígrafes "Créditos a empresas puestas en equivalencia" y "Créditos a empresas del grupo y asociadas" incluye los préstamos que responden a contratos de préstamo y cuenta corriente que no devenga interés alguno y se clasifican a corto cuando el vencimiento es en el 2005 y a largo si el vencimiento es posterior (1.751.831 euros vencen en 2009 y el resto en el 2007). Adicionalmente a estos saldos, la Sociedad tiene cuentas a cobrar a empresas del grupo y asociadas por operaciones comerciales que ascienden a 5.4450.387 euros así como cuentas corrientes con saldo de 5.580.000 euros que se incluyen en el activo circulante.

La participación a largo plazo en Fondos de Inversión corresponde a 5.404,89 y 185.896,06 participaciones de dos fondos que representan el 0,02322% y el 0.04479% en el patrimonio de cada uno de ellos su valor conjunto de adquisición de 541.034 euros y su valor liquidativo similar. El rendimiento obtenido en el ejercicio no ha sido significativo. La participación a corto plazo en Fondos de Inversión corresponde a 1.325,58 participaciones que representan el 0.40780% en el patrimonio del Fondo siendo su valor de adquisición de 1.300.023 euros y su valor liquidativo similar. El rendimiento obtenido en el ejercicio ha sido de 3.901 euros.

JAVIER FERRANDO VALLS

Dentro del saldo de "Otros créditos" se incluye un crédito al Administrador de la Sociedad cuyo saldo asciende a 24.000 euros.

Las imposiciones a plazo fijo han devengado un tipo de interés entre el 1% y el 2% anual, aproximadamente. El detalle por vencimiento del saldo es el siguiente:

Año de Vencimiento	Euros
2005	3.954.531
2006	810.000
	4.764.531

Una parte del saldo de las imposiciones a plazo fijo por 3.587.531 euros y el saldo de las participaciones en fondos de inversión a largo plazo están pignorados en garantía de una parte de los avales prestados a las Sociedades por un importe de 10.858.500 euros (Nota 18) y de una parte de los créditos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 asciende a 5.999.800 euros (Nota 13).

NOTA 9 EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe de balance consolidado por tipo de existencia, que corresponde en su totalidad a la actividad promotora, es la siguiente:

	Euros
Terrenos y solares	6.519.391
Trabajos de urbanización	632.225
Promociones en curso -	
Solares en construcción	7.410.406
Edificación residencial	14.354.831
Edificación no residencial	2.151.786
Ingeniería civil (PAI)	1.865.764
Otros	162.252
	25.945.039
	33.096.655
Anticipos a proveedores, empresas del grupo	7.455.400
Otros anticipos	67.835
Opción de compra	2.731.994
Total	43.351.884

Dentro del saldo de "Terrenos y solares" se incluyen terrenos no urbanizados cuya carga urbanística pendiente se estima en 41.446.000 euros, aproximadamente. Asimismo existen compromisos de compra de otras parcelas en esta misma situación con un coste aproximado de 11.400.000 euros.

Existen compromisos de venta sobre una parte de las existencias arriba indicadas, cuyo coste al 31 de diciembre de 2004 asciende a 1.745.000 euros, aproximadamente, siendo su coste futuro de 7.649.000 euros y los anticipos recibidos de 7.210.000 euros. Adicionalmente existen compromisos de venta sobre terrenos pendientes de adquirir por la Sociedad cuyo coste estimado asciende a 10.480.000 euros siendo los anticipos recibidos de 2.829.000 euros aproximadamente, de los cuales 2.178.750 euros corresponden a empresas del grupo y asociadas.

JAVIER FERRANDO VALLS

El saldo de "Anticipos a proveedores, empresas del grupo" corresponde al pago realizado a una empresa por la compra en contrato privado de un solar donde se está realizando una promoción. El precio total pactado asciende a 19.477.000 euros, estando pendientes las cargas urbanísticas que se estiman en 3.930.000 euros.

Existen compromisos firmes de venta de inmuebles formalizados en contratos de compra-venta suscritos entre las Sociedades y sus clientes que totalizan 102.650.000 euros. Los anticipos de estos clientes, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 es de 15.362.382 euros, son entregas a cuenta en el momento de la reserva y posteriores.

Dentro del saldo de "Promociones en Curso" se incluyen 473.000 euros que corresponden a gastos de estudios y proyectos

NOTA 10 CRÉDITOS COMERCIALES

La composición del saldo del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", que corresponde a importes pendientes de cobro en su totalidad en territorio nacional, es la siguiente:

	Euros
Por certificaciones de obra	3.854.400
Por Obra Ejecutada Pendiente de Certificar	622.563
Por ejecuciones de obra	4.476.963
Efectos comerciales a cobrar	1.883.500
Otras cuentas	61.978
Total	**6.422.441**

La totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado, salvo 247.311 euros.

Dentro del saldo del epígrafe "Empresas del grupo y asociadas, deudores" se incluyen cuentas a cobrar a empresas del grupo y asociadas por operaciones comerciales que ascienden a 5.474.619 euros que corresponde a los importes pendientes de cobro por las ejecuciones de obras certificadas y realizadas en su totalidad en territorio nacional a promotoras y sociedades que pertenecen al grupo.

NOTA 11 FONDOS PROPIOS

El detalle de las cuentas de Fondos Propios al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

JAVIER FERRANDO VALLS

	Euros
Capital suscrito	6.000.000
Reserva legal (no distribuible)	12.200
Otras reservas (distribuibles)	2.050.882
Diferencia negativa de consolidación	5
Pérdidas y ganancias	12.917.518
Total	**20.980.605**

Capital suscrito

El capital social de la Sociedad Dominante está representado por 6.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Al 31 de diciembre de 2004 CV Capital, S.L. poseía una participación del 99% del capital social.

Reservas no distribuibles

De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, deberá destinarse un 10% de beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Las sociedades dependientes consolidadas no presentan en sus balances individuales reservas restringidas.

Hasta que las partidas de "Gastos de establecimiento" no hayan sido totalmente amortizadas, está totalmente prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados.

Otros accionistas

Las Sociedades ajenas al Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital de alguna Sociedad del Grupo son Tenedora de Acciones y Participaciones, S.L. (40% en Caminsa Urbanismo, S.A.), Desarrollos y Proyectos Benavent, S.L. (40% en Haciendas del Mediterráneo, S.L.) y Areas Residenciales Campus Natura Coeli, S.L. (33,33% en Costa Malvarrosa, S.L.). Las Sociedades del Grupo que poseen una participación igual o superior al 10% del capital de alguna Sociedad del Grupo Astroc Mediterráneo son Atienzar Actuaciones, S.L. (33% en Nova Oropesa del Mar, S.L.).

NOTA 12 SOCIOS EXTERNOS

El saldo incluido en este epígrafe del balance de situación recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas y se desglosa en los siguientes componentes:

JAVIER FERRANDO VALLS

	Euros			
	Capital	Reservas	Resultado	Total
Caminsa Urbanismo, S.A.	7.200.000	3	-	7.200.003
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	2.400.000	-	994	2.400.994
Costa Malvarrosa, S.L.	19.998	-	-	19.998
Nova Oropesa del Mar, S.L.	990.000	(27)	(27.501)	962.472
Agente Urbanizador Mundo Ilusión, S.L.	10.000	-	-	10.000
				10.593.467

NOTA 13 DEUDAS NO COMERCIALES

Al cierre el detalle por vencimientos de las deudas no comerciales es el siguiente:

	Euros					
	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Deudas con entidades de crédito						
Acreedores arrendam. financiero	106.641	105.350	84.779	48.939	17.520	363.229
Créditos	14.188.956	1.527.157	5.999.782	-	-	21.715.895
Efectos descontados no vencidos	1.883.500	-	-	-	-	1.883.500
Cuentas corrientes	12.795	-	-	-	-	12.795
Préstamos hipotec. subrogables	18.609.520	-	-	-	-	18.609.520
Préstamos	15.431	1.601.430	5.652	-	-	1.622.513
Intereses	60.908	-	-	-	-	60.908
	34.877.751	3.233.937	6.090.213	48.939	17.520	44.268.360
Otras deudas						
Con otras empresas	-	600.000	-	-	-	600.000
Con empresas del grupo	350.000	-	-	-	-	350.000
Con empresas asociadas	29.607	-	-	-	-	29.607
Con sociedades puestas en equivalencia	-	-	-	-	18.145.238	18.145.238
	379.607	600.000	-	-	18.145.238	19.124.845
Total	35.257.358	3.833.937	6.090.213	48.939	18.162.758	63.393.205

Al 31 de diciembre de 2004 las Sociedades tenían concedidas líneas de crédito con un límite total de 67.005.000 euros y un disponible de 45.558.000 euros. Una parte de estos créditos con límite de 6 millones de euros y saldo de 5.999.800 euros se encuentran garantizados con las participaciones de fondos de inversión cuyo coste al 31 de diciembre de 2004 es de 541.034 euros (Nota 8). Asimismo las Sociedades tenían líneas de descuento de efectos con un límite de 2.769.500, disponibles por 886.000 euros, habiendo descontado durante el ejercicio 2.733.500 euros.

El saldo de las deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, salvo el importe indicado de 379.607 euros, se origina en operaciones comerciales.

El tipo medio de interés de las deudas a largo plazo ha oscilado en el ejercicio entre el 2,2% y el 4% anual, salvo los saldos con empresas del grupo y otras deudas que no devengan interés.

Los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 270.000 euros.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 14 SITUACIÓN FISCAL

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

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			13.020.343
Diferencias permanentes de los ajustes de consolidación	6.510.000	12.643.403	(6.143.403)
Diferencias permanentes de las sociedades individuales	2.525	-	2.525
Diferencias temporales de las sociedades individuales			
Con origen en el ejercicio	-	47.058	(47.058)
Diferencias temporales de los ajustes de consolidación:			
Con origen en el ejercicio	1.915.053	-	1.915.053
Base Imponible (Resultado fiscal)			**8.747.460**

En el ejercicio se ha generado y aplicado una deducción por doble imposición interna de 2.278.500 euros.

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, se halla registrada en las cuentas de Administraciones Públicas a largo y a corto plazo, respectivamente, "Impuesto sobre beneficios diferido" e "Impuesto sobre beneficios anticipado, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 presenta la siguiente composición:

	Euros			
	Impuesto Bº Anticipado		Impuesto. Bº Diferido	
	Base	Efecto	Base	Efecto
Eliminaciones de márgenes internos	1.915.053	670.269	-	-
Bienes en arrendamiento financiero -				
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	50.997	17.849
Con origen en el ejercicio	-	-	47.058	16.470
TOTAL	**1.915.053**	**670.269**	**98.055**	**34.319**

Al 31 de diciembre de 2004 las Sociedades tienen registrado un crédito fiscal por bases imponibles negativas del ejercicio 2004 en el epígrafe "Administraciones Públicas" del activo inmovilizado que asciende a 44.922 euros. El plazo para la compensación de estas bases imponibles negativas que ascienden a 128.349 euros es el ejercicio 2019.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por la Autoridad Tributaria o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. Consecuentemente, permanecen abiertos para inspección todos los impuestos y por la totalidad de los ejercicios no prescritos. El Administrador de la Sociedad Dominante considera que no se devengarían pasivos significativos en caso de inspección de los ejercicios abiertos.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 15 INGRESOS Y GASTOS

La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias se ha producido en el mercado nacional y básicamente en la Comunidad Valenciana, y presenta la siguiente composición:

	Euros
ACTIVIDAD PROMOTORA	
Venta de solares	731.447
POR TIPOLOGIA DE OBRAS EN ACTIVIDAD CONSTRUCTORA	
Edificación residencial	12.096.026
Edificación no residencial	1.378.033
Ingeniería civil: urbanización	6.409.370
Ingeniería civil: líneas eléctricas	717.291
Otros	255.736
Otras prestaciones de servicios	652.213
	22.240.116

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la actividad constructora corresponde a trabajos en los que actúa como contratista principal y para clientes que son empresas del sector privado salvo un importe de 536.577 euros.

Las transacciones efectuadas con empresas puestas en equivalencia durante el ejercicio 2004 han sido las siguientes:

	Euros
Ventas y servicios prestados	79.336
Gastos financieros	95.035

Las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 2004 han sido las siguientes:

	Euros
Ventas y servicios prestados	19.254.290
Compras y servicios recibidos	12.271.926

El número medio de personal del ejercicio clasificado por categorías es como sigue:

	Número Medio de Empleados
Gerente	1
Encargados	13
Ingenieros y aparejadores	3
Titulados	8
Oficial y auxiliares administración	7
Jefe de obra y de equipo y capataz	4
Oficiales de 1ª y 2ª	33
Resto obra	6
Total	**75**

JAVIER FERRANDO VALLS

La aportación de cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación al resultado atribuible a la sociedad dominante después del Impuesto sobre Sociedades y de considerar los ajustes de consolidación, con indicación de la parte que de sus resultados corresponde a los socios minoritarios externos, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Resultado Sociedad Dominante	Resultado Socios Externos	Total
Astroc Mediterráneo, S.A.	413.315	-	413.315
Caminsa Urbanismo, S.A.	(51)	-	(51)
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	1.491	993	2.484
Costa Malvarrosa, S.L.	(16)	-	(16)
Nova Oropesa de Mar, S.L.	(55.836)	(27.501)	(83.337)
Molinet El Puig, S.L.	(24)	-	(24)
AU Mundo Ilusión, S.A.	(38)	-	(38)
Nova Panorámica, S.L.	12.562.118	-	12.562.118
Voramar Prog Inmobiliarios, S.L.	(1)	-	(1)
Marina Litoral, S.L.	(3.420)	-	(3.420)
Programa Actuación Balear, S.L.	-	-	-
Reales Inmuebles Valencianos SL	(20)	-	(20)
Icono del Mediterráneo, S.L.	-	-	-
	12.917.518	**(26.508)**	**12.891.010**

La diferencia entre el resultado aportado por Astroc Mediterráneo, S.A. al resultado atribuible a la sociedad dominante y el resultado de sus cuentas anuales individuales sin considerar los dividendos percibidos de sus participadas, que ascendería a 1.563.376 euros, se origina básicamente como consecuencia del diferimiento del margen en una promoción de una participada al momento en que esta promoción esté sustancialmente terminada, lo que está previsto en el segundo trimestre del ejercicio 2005.

NOTA 16 OTRA INFORMACIÓN

Durante el ejercicio 2004 no se han devengado sueldos ni otras remuneraciones del Administrador de la Sociedad Dominante. Al cierre de dicho ejercicio no existían anticipos entregados al Administrador ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos por las Sociedades a favor del mismo.

El Administrador mantiene al 31 de diciembre de 2004 un saldo a favor de la Sociedad Dominante de 24.000 euros.

Durante el ejercicio 2004 el Administrador de la Sociedad Dominante no ha realizado con la misma, ni con sociedades del grupo, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado. El Administrador no tiene participaciones, ni ostenta cargos ni desarrolla funciones en empresas cuyo objeto social sea el mismo, análogo o complementario al de las Sociedades, ni tiene participaciones en empresas del grupo al que pertenece la Sociedad Dominante. No obstante, ostenta cargos directivos y desarrolla funciones relacionadas con la gestión de las mismas que no se desglosan al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés en el contexto de la Ley

JAVIER FERRANDO VALLS

26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto 1564/1989, de 22 de diciembre.

Los honorarios correspondientes a servicios de auditoría de cuentas prestados a las sociedades que integran el Grupo por el auditor principal del ejercicio 2004 han ascendido a 16.450 euros, aproximadamente.

NOTA 17 CARTERA DE PEDIDOS

La cartera de pedidos de la actividad constructora, en su práctica totalidad en la Comunidad Valenciana, presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros
POR TIPOLOGIA DE OBRAS	
Edificación residencial	58.908
Ingeniería civil: urbanización	19.007
	77.915
POR SITUACIÓN	
Contratos en curso:	
Obra realizada	49.127
Obra pendiente de realizar	1.924
	51.051
Contratos no iniciados	**26.864**
	77.915

NOTA 18 GARANTIAS COMPROMETIDAS

Al 31 de diciembre de 2004 los avales prestados a las Sociedades por entidades financieras ante un Ayuntamiento y empresas privadas así como particulares, ascendían a 24.000.000 de euros, siendo su vencimiento indefinido para el primero y entre 2005 y 2006 para el resto. Parte de los avales por un total de 10.858.500 euros están garantizados por las imposiciones de la Sociedad (véase Nota 8).

Asimismo, la Sociedad actúa como fiador de un aval y como avalista en pólizas de crédito concedidos a empresas del grupo y asociadas por varias entidades financieras. El aval asciende a 805.107 y tiene vencimiento indefinido y los límites de las pólizas de crédito ascienden a 3.400.000 euros.

JAVIER FERRANDO VALLS

NOTA 19 INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Administrador de la Sociedad Dominante considera mínimos y, en todo caso, adecuadamente cubiertos los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de la actividad de las Sociedades del Grupo y estima que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004, las Sociedades no han incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos.

JAVIER FERRANDO VALLS

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

Durante el presente ejercicio la actividad de las Sociedades se ha centrado en realizar las operaciones propias de sus objetos sociales, desarrollándose una gestión satisfactoria, a pleno desarrollo de la actividad económica.

La cifra de negocios consolidada ha alcanzado la cifra de 22,24 millones de euros como consecuencia de la consecución de importantes contratos con promotoras y con agentes urbanizadores.

Asimismo la Sociedad Dominante ha realizado inversiones con el objetivo de ampliar su actividad.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Se espera que el Grupo no solo mantenga sino aumente los niveles de actividad alcanzados, aun cuando a un ritmo menor en la actividad constructora y muy superior en la actividad promotora, iniciada en el ejercicio, ya que se producirá la entrega de algunas promociones actualmente en construcción. Considerando esta previsión, se están obteniendo nuevas líneas de financiación que permitan aumentar la rentabilidad a largo plazo.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Tras el cierre del ejercicio no se han producido hechos que sean dignos de mención y que supongan un cambio de tendencia o una variación sustancial de la actividad de las Sociedades, ni de sus trayectorias.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se han dedicado fondos al capítulo de "actividades de investigación y desarrollo".

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Las Sociedades no han efectuado adquisición de acciones de la Sociedad Dominante durante el ejercicio.

A 31 de marzo de 2005

JAVIER FERRANDO VALLS

YO, ALBERTO DOMINGO PUCHOL, Notario de Esta Capital y de su Ilustre Colegio, ----------

DOY FE: Que el presente documento compuesto de doce folios de papel común, todos ellos sellados, numerados y rubricados por mi, es reproducción exacta del original de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado del ejercicio 2004 de la sociedad "Astroc Mediterráneo, S.A. y sociedades dependientes", el cual he tenido a la vista exhibido por la parte interesada y con devolución posterior a la misma. ----------

En Valencia a veintinueve de marzo de dos mil seis.

0,15 € SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

D. ALBERTO DOMINGO PUCHOL NIHIL PRIUS FIDE FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL NOTARIADO EUROPA NIHIL PRIUS FIDE DEL NOTARIADO ESPAÑOL

NIHIL PP

A265

0084915089