

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2004

NOTA 1 SOCIEDADES DEL GRUPO

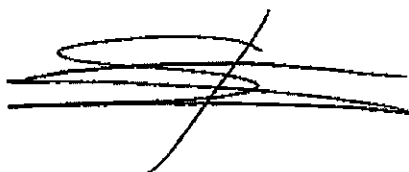
La Sociedad dominante ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet; S.A. que cambió a la actual en el ejercicio 2003, siendo su objeto social, de acuerdo con sus estatutos, la promoción, construcción y venta de todo tipo de inmuebles por naturaleza. 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 Husión, 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	-
Vorumar 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 periodo 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 periodo 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, utilaje 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 período 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 período de construcción y repartiéndolos proporcionalmente en función de la inversión total realizada en el período.

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, entendiéndose 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.

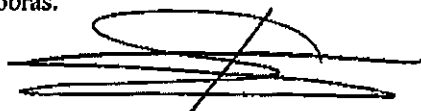
i) Ingresos y gastos

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
Voramarc 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	406.875

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:

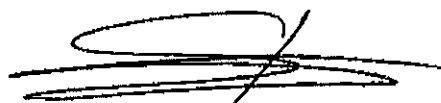
	Maquinaria	Maquinaria	Maquinaria	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Elemento Transporte	Total
Coste del bien	150.350	132.458	17.573	96.827	43.534	18.197	18.505	477.444
Opción de compra	3.105	2.016	410	1.587	783	327	333	8.561
Cuotas satisfechas:								
- en el ejercicio	40.560	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.

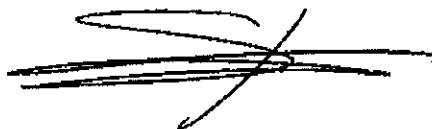
NOTA 8 INMOVILIZADO FINANCIERO

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 entregados 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 distribuable)	12.200
Otras reservas (distribuíbles)	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. posee una participación del 99% del capital social.

Reservas no distribuíbles

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 Orpesa 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

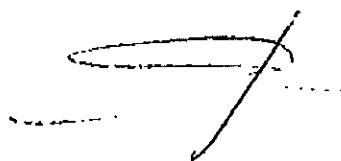
En el ejercicio se ha generado y aplicado una deducción por doble imposición interna de 2.278.500 euros.

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
Carjinsa 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
Voramarc 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