

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:



JAYER 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, 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.

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	Amortizaciones	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	(5.901.414)	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.		Coste en Libros	Desemb. Pendiente
			Dir	Ind.		
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	-
Voramam 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

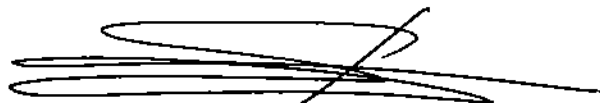
El saldo pendiente de desembolso figura en el epígrafe de "Acreedores a largo plazo" junto con los desembolsos pendientes de otras participaciones que ascienden a 22.500 euros.

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

NOMBRE	Cuentas Anuales	Euros			
		Capital	Reservas	Resultado del Ejercicio	
				Extraordinario	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
Voramam 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. posefa 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					Total
	2005	2006	2007	2008	2009	
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.

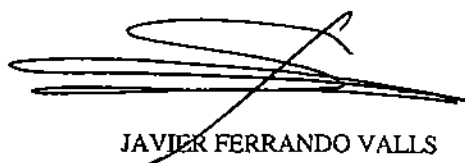
Los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 209.181 euros.

NOTA 12 SITUACIÓN FISCAL

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

	Euros		Importe
	Aumentos	Disminuciones	
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

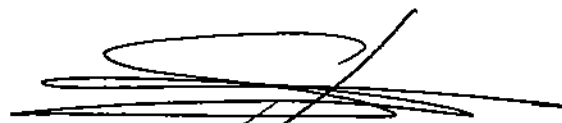
El número medio de personal del ejercicio clasificado por categorías es como sigue:

	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**