

**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**NOTA 1 ACTIVIDAD Y 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, actualmente en Paseo Alameda, 35 bis 4º.

La Sociedad es cabecera de un Grupo compuesto por las siguientes sociedades:

Nombre	Actividad	Domicilio
Almar Actuaciones Integradas, S.L.	Promoción de terrenos	Calle Vicente Blasco García 5, Torrella Valencia
Almenamar, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Calle Isaac Newton 155, Polígono Industrial de Sepes. Puerto de Sagunto, 46520 Valencia
Astroc Inmuebles, S.I.I., S.A.	Arrendamiento de inmuebles	Calle del Sens Parque de actividades económicas Can San Joan, Edificio Banc Sabadell. San Cugat del Vallés (Barcelona)
Caminsa Urbanismo, S.A.	Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras; Promoción de terrenos	C/ Navarro Reverter 2, 46004 Valencia
Costa Azahar Programas Inmobiliarios, S.L.	Promoción de terrenos y edificaciones	Calle Isaac Newton 155, Polígono Industrial de Sepes. Puerto de Sagunto, 46520 Valencia
Costa Malvarrosa, S.L.	Promoción de terrenos	C/ Isaac Newton, 155. 46520 Puerto de Sagunto Valencia
C. Valenciana Desarrollos Integrados, S.L.	Promoción de terrenos	C/ Mercado, 11-3. 12520 Nules (Castellón)
Edificios Enis, S.L.	Promoción inmobiliaria de edificaciones	C/ Navarro Reverter 2, 46004 Valencia
Fincas Monfort, S.L.	Promoción inmobiliaria de edificaciones	C/ Navarro Reverter 2, 46004 Valencia
Golf Puig de Santa Maria, S.L.	Construcción completa de obras civiles	C/ Navarro Reverter 2, 46004 Valencia
Golf Residencial El Puig, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	C/ Navarro Reverter 2, 46004 Valencia
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Paseo de la Alameda 35- bis, 4ª planta, Valencia
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	Promoción inmobiliaria de edificaciones	Calle Isaac Newton 155, Polígono Industrial de Sepes. Puerto de Sagunto, 46520 Valencia
Icono Mediterráneo, S.L.	Promoción inmobiliaria	Paseo de la Alameda 7, Valencia
Marina Litoral, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Calle Salamanca 7, 46005 Valencia
Masía de Montesano, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Paseo de la Alameda 7-bajo, Valencia

Nombre	Actividad	Domicilio
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Calle Pizarro 6, Valencia
Nova Oropesa del Mar, S.L.	Promoción inmobiliaria de edificaciones	Calle Sanchis Sivera 18, 46008 Valencia
Nova Panorámica, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Paseo de la Alameda 7, Valencia
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Calle Lluna 3 entresuelo, Castellón de la Plana
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Calle Isaac Newton 155, Polígono Industrial de Sepes. Puerto de Sagunto, 46520 Valencia
Rentalia Valencia, S.A.	Explotación de vehículos, naves y aeronaves	C/ Navarro Reverter 2, 46004 Valencia
Residencial Albalat, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	C/ Isla Menorca, 1b 46520 Puerto de Sagunto (Valencia).
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Calle Sorní 1-1 46004 Valencia
Residencial Sector 2 Oeste, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Paseo Jaime I, 8 bajo (46529) Canet d'En Berenguer.
Rual Finanzas Sicav, S.A.	Adquisición, tenencia y enajenación de valores mobiliarios	Calle María de Molina 39 28006 Madrid
Saltavalles de Azul, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Calle Linares Rivas 30-3 15004 A Coruña (A Coruña)
San Joan de Moro, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Calle Gascó Oliag, 10-6º-11 Valencia
Servicios Urba. y Viviendas de Burriana, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	C/ En Bou, 9 y 11 Valencia
Terramar Desarrollos Urbanos, S.L.	Promoción de terrenos	Calle Isaac Newton 155, Polígono Industrial de Sepes. Puerto de Sagunto, 46520 Valencia
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	Promoción de terrenos	Calle Colón, 8-1-1 Valencia
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Calle Isaac Newton 155, Polígono Industrial de Sepes. Puerto de Sagunto, 46520 Valencia

Durante el ejercicio 2005 las Sociedades se han dedicado a los mencionados objeto social y actividades, centrándose en especial en la compra y venta de suelo, en la actividad de agente urbanizador y en la construcción, siendo la actividad de promoción de edificaciones de tipo puntual. Gran parte de su actividad de construcción corresponde a obra de carácter privado con promotoras que forman parte del mismo grupo de empresas al que pertenecen (véase Nota 16).

El detalle de las empresas participadas que conforman el perímetro de la consolidación y que han sido incluidas mediante los métodos de integración global para las sociedades dependientes, integración proporcional para las sociedades multigrupo ó negocios conjuntos y de participación ó puesta en equivalencia para las sociedades asociadas, así como la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2005, son las siguientes:

NOMBRE	% Participación		Coste en Astroc	Desemb. Pendiente
	Directa	Indirecta		
<b>SOCIEDADES DEPENDIENTES</b>				
Caminsa Urbanismo, S.A. (1)	60	-	10.800.000	5.400.000
Haciendas del Mediterráneo, S.L. (1)	60	-	3.600.000	-
Costa Malvarrosa, S.L.	-	40	-	-
C. Valenciana Desarrollos Integrados, S.L.	-	59,99	-	-
Nova Oropesa del Mar, S.L.	99,997	-	2.999.900	-
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	95	-	57.000	-
Residencial Albalat, S.L.	60	-	3.600	-
Residencial Nuevo Levante, S.L.	60	-	3.600	-
Servicios Urba. y Viviendas Burriana, S.L.	51	-	306.000	-
Terramar Desarrollos Urbanos, S.L.	60	-	3.600	-
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	60	-	3.600	-
Astroc Inmuebles, S.I.I., S.A. (1)	100	-	9.015.194	-
Almenamar, S.L.	99,17	-	3.874.000	-
Fincas Monfort, S.L.	99	-	302.000	-
Golf Puig de Santa María, S.L.	98,33	-	7.000	-
Golf Residencial El Puig, S.L. (1)	99,90	-	4.678.000	-
Residencial Sector 2 Oeste, S.L.	99,50	-	979.000	-
San Joan de Moro, S.L. (1)	50	-	3.501.000	-
Rual Finanzas, SICAV, S.A. (1)	-	49,9	-	-
Edificios Enis, S.L.	50	-	419.000	-
Rentalia Valencia, S.A.	99	-	990.000	742.500
			41.542.494	6.142.500
<b>SOCIEDADES CON CONTROL CONJUNTO</b>				
Saltavalles de Azul, S.L. (1)	50	-	9.000.000	-
Programas Actuación Baleares, S.L.	50	-	3.750.000	-
			12.750.000	-
<b>SOCIEDADES ASOCIADAS</b>				
Nova Panorámica, S.L. (2)	50	-	3.000.000	-
Almar Actuaciones Integradas, S.L.	50	-	3.000	-
Costa Azahar Programas Inmobiliarios, S.L.	50	-	30.000	-
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	25	-	6.000	-
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	40	-	2.400	-
Marina Litoral, S.L.	50	-	740.000	-
Icono Mediterráneo, S.L.	33,33	-	200.000	-
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	50	-	1.503	-
Masía de Monte Sano, S.L. (2)	33,33	-	3.053.000	-
			7.035.903	-
			<b>61.328.397</b>	<b>6.142.500</b>

(1) Auditadas bajo normativa local por Gassó Auditores

(2) Auditadas bajo normativa local por Deloitte

La sociedad propietaria de las participaciones es Astroc Mediterráneo, S.A., salvo en el caso de Costa Malvarrosa, S.L. y C.Valenciana Desarrollos Integrados, S.L. cuya titular es Haciendas del Mediterráneo, S.L. y en el caso de Rual Finanzas SICAV, S.A. que es San Joan de Moró, S.L.

Todas las sociedades tienen el ejercicio económico de 1 de enero a 31 de diciembre.

En el ejercicio 2004 se incorporaron al perímetro de consolidación, por constitución en el propio ejercicio, las sociedades dependientes Haciendas del Mediterráneo, S.L., Costa Malvarrosa, S.L. y Viviendas Protegidas Molinet, S.L. (anteriormente denominada Molinet Puig, S.L.) y las sociedades asociadas Voramar Programas Inmobiliarios, S.L., Marina Litoral, S.L., Programas de Actuación de Baleares, S.L., Reales Inmuebles Valencianos, S.L. e Icono Mediterráneo, S.L. Por otra parte, Caminsa Urbanismo, S.A., en la que la Sociedad dominante participaba en un 99%, con fecha 14 de octubre de 2004 amplió su capital en 17 millones de euros, tras lo cual la participación de Astroc Mediterráneo, S.A. es del 60%.

En el ejercicio 2005 se han producido los siguientes cambios:

- Con fecha 28 de octubre de 2005 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante acuerda una ampliación de capital mediante aportación de participaciones sociales, siendo el acuerdo el siguiente *“Aumentar el capital de la sociedad, que en la actualidad es de SEIS MILLONES DE EUROS, totalmente desembolsado, hasta la cifra de VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS (24.238.000), es decir en DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS (18.238.000), mediante la emisión de 18.238 acciones ordinarias, nominativas, de mil (1.000) euros de valor nominal cada una, representadas por medio de títulos, numeradas del 6.001 al 24.238. Las acciones se emiten a la par”*.

CV CAPITAL, S.L, titular del 99,996% del capital social existente, suscribe íntegramente la totalidad de las acciones emitidas mediante las siguientes aportaciones no dinerarias:

- a) 199 participaciones sociales de **RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE, S.L.**, lo que supone el 99,5% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 979.000 euros.
- b) 33.051 participaciones sociales de **SAN JOAN DE MORO, S.L.**, lo que supone el 50% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 3.501.000 euros.
- c) 14.250 participaciones sociales de **RESIDENCIAL GOLF-MAR, S. L.**, lo que supone el 7,14% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 1.425.000 euros.
- d) 14.000 participaciones sociales de la mercantil **MASIA DE MONTE SANO, S.L.**, lo que supone el 33,33% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 3.053.000 euros.
- e) 999 participaciones sociales de **GOLF RESIDENCIAL EL PUIG, S.L.**, lo que supone el 99,90% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 4.678.000 euros.
- f) 59 participaciones sociales de **GOLF PUIG DE SANTA MARÍA, S.L.** lo que supone el 98,33% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 7.000 euros.
- g) 99 participaciones sociales de **FINCAS MONFORT, S.L.**, lo que supone el 99% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 302.000 euros.
- h) 119 participaciones sociales de **ALMENAMAR, S.L.**, lo que supone el 99,17% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 3.874.000 euros.
- i) 205 participaciones sociales de **EDIFICIOS ENIS, S.L.**, lo que supone el 50% del capital social de esta mercantil, por un valor global de aportación que asciende a 419.000 euros.

Como consecuencia del aumento de capital aprobado, se procede a modificar el artículo 5 de los Estatutos sociales, que tendrá en lo sucesivo el siguiente tenor literal: *“ARTÍCULO 5º.- El capital social se fija en la cantidad de VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS, estando dividido y representado por 24.238 acciones nominativas, de una sola serie y por títulos, de MIL EUROS de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 24.238, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas. No está prevista la emisión de títulos múltiples.”*

Esta ampliación de capital en lo que respecta a las aportaciones de las participaciones se somete al régimen especial fiscal contenido en el Título VII del Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La valoración de las participaciones aportadas se realizó considerando los valores contables preexistentes sin que se produjera ninguna operación de revalorización de activos como consecuencia de la citada operación, habiendo sido emitido el correspondiente informe por INTA, S.A., experto independiente designado por el Registro Mercantil.

La fecha de adquisición a efectos de la toma de control por parte de Astroc Mediterráneo, S.A. de las sociedades que se aportan en la ampliación de capital se considera en las cuentas anuales consolidadas el 30 de septiembre de 2005 dado que el accionista toma la decisión de dicha aportación en octubre de 2005, fecha de la Junta, basándose para toda la transacción en los valores contables al 30 de septiembre de 2005 y asumiendo que desde dicha fecha las decisiones son del nuevo accionista y que las operaciones deben considerarse del nuevo Grupo al que pertenecen.

- Con fechas 7 y 28 de diciembre de 2005, respectivamente, Astroc Mediterráneo, S.A. adquiere el 98% del capital social de Rentalia Valencia, S.A., en la que poseía un 1%, siendo el precio de la adquisición de 245.000 euros y el 32,997% del capital social de Nova Oropesa del Mar, S.L., en la que poseía el 67% restante, siendo el precio de la adquisición de 989.900 euros.
- Asimismo, con fecha 28 de febrero de 2005 Astroc Mediterráneo, S.A. vende el 49,97% del capital social de Viviendas Protegidas Molinet, S.L (quedando en cartera un 50% del capital social de esta sociedad), y con fecha 28 de diciembre de 2005 vende su participación en A.U. Mundo Ilusión, S.A., en Voramar Programas Inmobiliarios, S.L. y en Reales Inmuebles Valencianos, S.L. Estas ventas no han generado resultados significativos y dado que sus cuentas de pérdidas y ganancias no son significativas, su efecto no se ha incluido en las presentas cuentas anuales consolidadas.
- Las sociedades constituidas en el ejercicio 2005 han sido las siguientes: Almar Actuaciones Integradas, S.L., Astroc Inmuebles S.I.I., S.A., Costa Azahar Programas Inmobiliarios, S.L., C.Valenciana Desarrollos Integrados, S.L., Grupo Mediterraneo Costa Blanca, S.L. Mediterranea de Actuaciones Integradas, S.L., Novamar Actuaciones Urbanas, S.L., Residencial Albalat, S.L., Residencial Nuevo Levante, S.L., Saltavalles de Azul, S.L., Servicios Urba. y Viviendas de Burriana, S.L., Terramar Desarrollos Urbanos, S.L. y Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.

## **NOTA 2 RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

### ***2.1 Aspectos derivados de la transición de las normas contables***

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que hayan sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa, ha sido asimismo regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE de 31 de diciembre), estableciéndose que si, a la fecha de cierre del ejercicio comenzado a partir del 1 de enero de 2005, alguna de las sociedades del grupo ha emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, respecto a las cuentas consolidadas se aplicarán las normas internacionales de contabilidad aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea. Conforme a esta normativa, el Grupo está obligado a presentar sus cuentas consolidadas del ejercicio 2005 de acuerdo con las NIIF aprobadas en Europa.

Un resumen de los cambios que esta nueva normativa supone con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2004 (Plan General de Contabilidad RD 1643/1990) sería el siguiente:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
- Incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados.
- Incremento en la información facilitada en la memoria.

Los desgloses exigidos por la NIIF 1 en relación con la transición desde los principios contables españoles previos a las NIIF se presentan en la Nota 2.4. Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 2.6.

## ***2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas***

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente, estas estimaciones se refieren a posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, valoración del fondo de comercio, la incorporación de los valores razonables de las inversiones inmobiliarias determinados por expertos independientes, los costes totales estimados en los contratos de construcción en curso, la probabilidad de ocurrencia de las aprobaciones pertinentes de los programas urbanísticos en proceso, las hipótesis empleadas para valorar los instrumentos financieros y la vida útil de activos materiales e inmateriales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos de los cambios de estimación en las correspondientes cuentas anuales consolidadas futuras.

## ***2.3 Bases de preparación de las cuentas anuales consolidadas***

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad dominante, con efecto 31 de diciembre de 2005, de conformidad con las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, aprobada por Reglamento (CE) 707/2004 de la Comisión de 6 de abril (DOUE 17 de abril), aunque las primeras cuentas anuales elaboradas conforme a las NIIF son, en el caso del Grupo, las correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005, es necesario incorporar con fines comparativos las cifras correspondientes al ejercicio anterior 2004, preparadas con arreglo a las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del ejercicio 2005. Por tanto, el Grupo ha preparado su balance de situación consolidado inicial ó de apertura al 1 de enero de 2004, fecha de transición a las NIIF, conforme a las normas NIIF en vigor al 31 de diciembre de 2005 salvo por la NIC 32/39 que ha decidido adoptarse a partir de 1 de enero de 2005. En el apartado 2.3 siguiente se indican los principales efectos en el patrimonio neto a dicha fecha y al 31 de diciembre de 2004 así como el resultado del ejercicio 2004 consecuencia de la conversión de las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a principios y normas de contabilidad aplicables en España a las NIIF.

En la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han considerado las NIIF adoptadas por la Unión Europea en vigor en este momento así como las alternativas que los Administradores han estimado aplicar, dentro del marco de opciones admitidas actualmente por las NIIF.

De acuerdo con lo permitido por la NIIF 1:

- En la fecha de transición, propiedad, planta y equipo se presenta valorado a su coste de adquisición amortizado.
- Las inversiones inmobiliarias se valoran de acuerdo con el modelo del valor razonable.
- Los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios anteriores al 1 de enero de 2004 no han sido recalculados retroactivamente conforme a la NIIF 3.
- El Grupo ha decidido adoptar la NIC 32/39 relativa a instrumentos financieros con fecha 1 de enero de 2005.

Estas cuentas anuales muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de cada sociedad del Grupo, formuladas por sus respectivos órganos de administración, serán sometidas a la aprobación de sus correspondientes Juntas Generales de Accionistas ó Socios. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que dicho proceso no producirá modificación alguna en las mismas.

La información del ejercicio 2004 que se incluye a efectos comparativos también ha sido elaborada de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2005, excepto por el hecho de que el Grupo se ha acogido a la excepción contenida en la NIIF 1 que permite aplicar las NIC 32 y 39 relativas a instrumentos financieros a partir del 1 de enero de 2005 sin exigir las cifras comparativas del ejercicio anterior. Asimismo en relación con la aplicación de la NIC 40 relativa a las inversiones inmobiliarias, dado que el ejercicio 2004 es el primer ejercicio de aplicación y en cumplimiento de lo establecido en la NIC 8 sobre cambios de políticas contables, el efecto del cambio de criterio de valoración en el ejercicio 2004 del modelo de coste al modelo del valor razonable se ha registrado con abono a las reservas por ganancias acumuladas al 1 de enero de 2004 mientras que los nuevos valores razonables al 31 de diciembre de 2005 se han registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2005. Por lo tanto, la comparación entre ambos ejercicios debe efectuarse considerando estas circunstancias.

Asimismo en cualquier comparación entre ambos ejercicios debe considerarse los cambios habidos en el perímetro de consolidación durante los ejercicios indicados en la Nota 1.

#### 2.4 Principales impactos derivados de la transición de las normas contables

Con fecha 30 de junio de 2005 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó las cuentas anuales consolidadas del Grupo relativas al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2004, elaboradas de acuerdo con los principios y normas contables de general aceptación en España.

Como resultado del análisis de las diferencias entre los mencionados principios y normas contables de general aceptación en España y los de las NIIF, así como los efectos que dichas diferencias pudieran tener en la determinación de las estimaciones necesarias en la elaboración de los estados financieros y de los criterios seleccionados a aplicar en aquellos casos o materias en que existen posibles tratamientos alternativos permitidos en las NIIF, en relación con las citadas cuentas anuales consolidadas se han identificado los siguientes impactos significativos:

#### Efectos sobre el patrimonio al 1 de enero de 2004

	Euros
Patrimonio neto consolidado al 1 de enero de 2004 según principios y normas contables generalmente aceptados en España vigentes a dicha fecha	5.005.100
Impactos por transición a NIIF:	
Cancelación de gastos de establecimiento	(27.068)
Cálculo de valor razonable de inversiones inmobiliarias	1.637.792
Minoritarios:	
Registro de minoritarios dentro de patrimonio neto	1.009.973
Impactos por transición a NIIF	
Cancelación de gastos de establecimiento	(7.356)
Accionistas por desembolsos no exigidos	(15.000)
<b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2004 según NIIF</b>	<b>7.603.441</b>

#### Efectos sobre el resultado del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2004

	Euros
Beneficio consolidado del ejercicio 2004 según principios y normas contables generalmente aceptados en España vigentes	12.917.518
Impactos por transición a NIIF:	
Cancelación de gastos de establecimiento	2.494
<b>Beneficio del ejercicio 2004 según NIIF</b>	<b>12.920.012</b>



**Efectos sobre el patrimonio al 31 de diciembre de 2004**

	Euros
Patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2004 según principios y normas contables generalmente aceptados en España vigentes a dicha fecha	20.980.605
Impactos por transición a NIIF:	
Cancelación de gastos de establecimiento	(147.542)
Cálculo de valor razonable de inversiones inmobiliarias	1.637.792
Minoritarios:	
Registro de minoritarios dentro de patrimonio neto	10.593.467
Impactos por transición a NIIF:	
Cancelación de gastos de establecimiento	(70.863)
Accionistas por desembolsos no exigidos	(3.607.500)
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2004 según NIIF</b>	<b>29.385.959</b>

Las principales diferencias detalladas en los cuadros anteriores se corresponden con los siguientes conceptos:

Gastos de establecimiento

En aplicación de las NIIF, el Grupo ha procedido a cancelar determinados gastos de establecimiento que, de acuerdo con principios y normas españolas, venía amortizando en varios ejercicios.

Inversiones inmobiliarias

En la fecha de transición a las NIIF el Grupo ha optado por la valoración de determinados inmuebles que se clasifican como inversión inmobiliaria por su valor razonable, conforme a lo establecido en la NIIF 1 y ha utilizado este valor razonable como el coste atribuido en tal fecha. Este valor se ha determinado en la fecha de transición en un informe interno en el que, partiendo de las tasaciones realizadas por expertos independientes a 31 de octubre de 2005, se actualizan financieramente los valores de los inmuebles mediante el método de capitalización simple considerando los índices de precios sectoriales y provinciales.

Prueba de deterioro

Adicionalmente, de acuerdo con las NIIF, el Grupo ha realizado la “prueba de recuperabilidad” ó “test de deterioro”, no existiendo activos con indicios de deterioro por lo que no se ha registrado pérdida por este concepto.

Intereses minoritarios

De acuerdo con los principios y normas contables de general aceptación en España este saldo forma parte del pasivo, mientras que de acuerdo con la NIC 1 se incorpora al patrimonio neto.

Desembolsos pendientes no exigidos

Asimismo de acuerdo con las NIIF, los importes del capital no desembolsado no exigibles se consideran menos patrimonio neto (propio ó de los minoritarios) y no cuentas a cobrar.

Eliminación de resultados extraordinarios

De acuerdo con las NIIF, no existen resultados extraordinarios, salvo casos muy especiales, por lo que los importes registrados en estos epígrafes en la cuenta de resultados con criterios contables en España han sido reclasificados a otros epígrafes de acuerdo con su naturaleza.

## **Balances de situación al 1 de enero de 2004 y 31 de diciembre de 2004**

Las principales variaciones entre partidas que afectan sólo a balance se generan por reclasificaciones para cancelar gastos a distribuir en varios ejercicios con origen en deudas contra dichas deudas, reclasificación de los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero y su amortización como inmovilizado material en lugar de inmaterial, los gastos de comercialización activados como existencias que pasan a ser presentados como pagos anticipados y traspasos de inversiones financieras en garantía a largo plazo para adecuar su clasificación con la deuda garantizada.

### ***2.5 Principios de consolidación***

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparadas a partir de los registros contables mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integrantes del Grupo. No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración utilizados por las entidades integradas en el Grupo son los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en España y difieren de los aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del ejercicio 2005 (NIIF), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para adecuarlos.

Los principios de consolidación aplicados han sido los siguientes.

#### **a) Entidades dependientes**

Se consideran “entidades dependientes” aquéllas sobre las que la Sociedad dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del más del 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo este porcentaje ó inferior, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad su control.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación. En caso necesario, se realizan en los estados financieros de las sociedades dependientes los ajustes necesarios para homogeneizar sus políticas contables con las que se utilizan en el Grupo.

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en cada adquisición, los activos y pasivos y los activos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición, salvo que se trate de combinaciones de negocios entre entidades bajo control común. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio ó menores reservas. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados del período.

La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de patrimonio neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado atribuible a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad dominante.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas durante el ejercicio se incluyen en la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición, entendiéndose como tal la fecha en que la Sociedad dominante adquiere el control sobre la dependiente, con independencia de la fecha formal del acuerdo. Igualmente los resultados de las entidades dependientes enajenadas durante el ejercicio se incluyen en la cuenta de resultados hasta la fecha efectiva de enajenación.

En la Nota 1 se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas.

#### **b) Entidades asociadas**

Son entidades asociadas aquellas sobre las que la Sociedad dominante tiene la capacidad para ejercer una influencia significativa, aunque no se tiene un dominio efectivo. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

Las entidades asociadas se valoran por el “método de la participación”, es decir, por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales (en el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en su capital) menos cualquier deterioro de valor de las participaciones individuales. En caso necesario, se realizan en los estados financieros de estas sociedades los ajustes necesarios para homogeneizar sus políticas contables con las que se utilizan en el Grupo.

En la Nota 1 se detalla la información relevante de las sociedades asociadas incluidas en la consolidación.

#### **c) Entidades controladas de forma conjunta**

Son entidades controladas de forma conjunta aquellas para las que, además de que la Sociedad dominante tiene la capacidad para ejercer una influencia significativa, existe un acuerdo contractual en el que se establece el control conjunto.

Las cuentas anuales de las entidades controladas de forma conjunta se consolidan con las de la Sociedad dominante por aplicación del método de integración proporcional. Consecuentemente, se incluyen la porción en que participa el Grupo de los activos, pasivos, gastos e ingresos de las entidades controladas de forma conjunta, combinándolos línea por línea con las partidas similares de los estados financieros. Se han compensado aquellos saldos y transacciones significativos para los que existe derecho legal para hacerlo y si existe expectativa de que se produzca dicha compensación. Los efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades del grupo y las entidades controladas conjuntamente se eliminan en el porcentaje de participación del Grupo en dichas entidades. En caso necesario, se realizan en los estados financieros de estas sociedades los ajustes necesarios para homogeneizar sus políticas contables con las que se utilizan en el Grupo.

En la Nota 1 se detalla la información relevante de las entidades controladas de forma conjunta incluidas en la consolidación.

#### **d) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Las variaciones se han indicado en la Nota 1.

## **2.6 Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados**

Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados por la Sociedad dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea y con lo indicado en los apartados anteriores, han sido los siguientes:

### **a) Moneda funcional y clasificación como corriente - no corriente**

Estos estados financieros consolidados se presentan en euros dado que esa es la moneda en la que están denominadas las operaciones del Grupo.

Los saldos se clasifican como corrientes si los activos se esperan realizar y los pasivos deban liquidarse dentro del período de doce meses desde la fecha del balance, salvo las existencias que se clasifican como corrientes dado que se van a vender, consumir ó realizar dentro del ciclo normal de la explotación del Grupo que puede superar el período de doce meses.

### **b) Fondo de comercio**

Los fondos de comercio se reconocen como activo dentro el epígrafe “Fondo de comercio” del balance de situación. Con ocasión de cada cierre contable, se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor a un importe inferior a su valor en libros y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe “Deterioro del fondo de comercio” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Cuando, con posterioridad a la adquisición y dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición se dispone de información adicional que sirve de ayuda para estimar los importes asignados a activos y pasivos identificables, esos importes y el importe asignado al fondo de comercio se ajustan en la medida en que no incrementen el valor contable del fondo de comercio por encima de su importe recuperable. De lo contrario, dichos ajustes a los activos y pasivos identificables se reconocen como ingreso o gasto. En el caso de que el precio de compra de la participación correspondiente sea variable en función del cumplimiento de hechos futuros, se registra el fondo de comercio sobre la base de la mejor estimación con la información disponible y se ajusta, en su caso, dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición.

### **c) Ingresos y Gastos**

Los ingresos y gastos se reconocen en función del devengo.

En la actividad de construcción y urbanización de terrenos propiedad de terceros, cuando el resultado de los contratos pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos ordinarios y los costes asociados con los mismos se reconocen en resultados con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del balance. La aplicación del método del porcentaje de realización supone que 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 ó porcentaje de realización incorporan el efecto que en el resultado de las obras puede tener el margen neto de las modificaciones al contrato inicial (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 el activo del balance de situación consolidado y en caso contrario en el 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.

Las ventas de inmuebles y otros bienes se reconocen cuando se hayan transferido los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los mismos. En concreto las ventas de solares se registran como ingresos en el momento de la entrega del bien independientemente del grado de urbanización de los mismos. Las cantidades recibidas a cuenta, normalmente cuando se formaliza un contrato de venta antes de la entrega de la posesión, se registran como anticipos de clientes.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

De acuerdo con el proceso de correlación de gastos con ingresos, los ingresos y gastos ordinarios relacionados con una misma transacción ó evento se reconocen de forma simultánea. En este sentido, hasta que no se reconoce el ingreso de las promociones en curso, los importes incurridos en costes como publicidad, comisiones y similares y que por su naturaleza no se consideran como costes de fabricación ó construcción se mantienen en balance como “Pagos anticipados” siempre que no exista duda de la recuperación de los mismos. Asimismo al reconocerse este ingreso, se reconocen todos los gastos junto con las garantías, en su caso, y otros costes a incurrir tras la entrega de los inmuebles.

Los ingresos y gastos por intereses se devengan en el tiempo siguiendo un criterio financiero, en función del principal pendiente y del tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los flujos futuros en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del instrumento financiero al importe neto en libros de dicho instrumento.

#### **d) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario quien, habitualmente pero no necesariamente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación. Los demás arrendamientos, en los que la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo es arrendatario en operaciones de naturaleza financiera y presenta el coste de los activos así adquiridos en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato (véase Nota 2.6-g y h), y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales. Los gastos con origen en estos contratos se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

El objeto de los arrendamientos financieros recogidos en el balance de situación consolidado del Grupo es, la adquisición de inversiones inmobiliarias, maquinaria y elementos de transporte.

En las operaciones de arrendamiento operativo en las que el Grupo actúa como arrendador, los ingresos del arrendamiento se han cargado linealmente a lo largo del plazo del arrendamiento en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **e) Subvenciones oficiales**

Para la contabilización de las subvenciones recibidas, el Grupo aplica los siguientes criterios:

- Subvenciones de capital no reintegrables (relacionadas con activos). Se valoran por el importe concedido registrándose como ingresos diferidos y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el ejercicio por los activos financiados por dichas subvenciones.
- Subvenciones de explotación. Se registran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "Otros ingresos de explotación" y en el ejercicio 2005 han ascendido a 16.969 euros (4.500 euros en 2004).

Los Administradores consideran que el Grupo ha venido cumpliendo los requisitos exigidos para la concesión de dichas subvenciones.

#### **f) Impuesto sobre las ganancias**

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades español se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el estado de cambios en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo si la diferencia temporal se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

#### **g) Inmovilizado material: propiedad, planta y equipo**

Estos elementos se encuentran registrados a su coste de adquisición, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en funcionamiento, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos realizados por el Grupo para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado siguiendo criterios similares a los usados para la valoración de las existencias. El importe de dichos trabajos en el ejercicio 2005 ha ascendido a 47.037 euros (94.337 euros en 2004).

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos en que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto no son objeto de amortización. La amortización comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los estos elementos se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y, básicamente, equivalen a los años de vida útil siguientes:

	Años
Construcciones	30-50
Elementos incluidos en construcciones	15
Instalaciones técnicas y maquinaria	8-9
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-20
Otro inmovilizado	4-20

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad (véase Nota 2.6-d).

#### **h) Inversiones inmobiliarias**

Los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias se valoran por el modelo del valor razonable, determinado a la fecha del balance de acuerdo con tasaciones realizadas por expertos independientes.

Las inversiones inmobiliarias en curso hasta su finalización se valoran al coste y se clasifican como inmovilizado material.

#### **i) Activos intangibles**

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos, salvo los adquiridos en una combinación de negocios que se reconocen como activos por su valor razonable en la fecha de adquisición siempre que el mismo pueda determinarse con fiabilidad.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las aplicaciones informáticas se registran por el importe satisfecho para la adquisición de la propiedad o el derecho al uso de programas informáticos y se amortizan linealmente al 33% anual.

**j) Deterioro de valor de inmovilizado material y activos intangibles excluyendo el fondo de comercio**

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e inmateriales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, éste se reduce a su importe recuperable y se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa hasta el límite del valor original por el que dicho activo estuviera registrado antes de reconocer la pérdida, reconociéndose la reversión como ingreso.

**k) Existencias**

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las sociedades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
- Tienen en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.
- Prevén consumirlos en el proceso de construcción o en la prestación de servicios.

Los solares se valoran a coste de adquisición incluyendo todos los gastos incurridos en la compra y adecuación, o bien, a valor de mercado si éste resultara inferior.

Las materias primas y auxiliares, los materiales para consumo y reposición se valoran a coste de adquisición 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 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 ó venta 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 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.



**I) Valores mobiliarios, otras inversiones financieras análogas y créditos comerciales**

Tal y como se indica en la Nota 2.3, el Grupo ha decidido adoptar las NIC 32/39 relativas a instrumentos financieros con fecha 1 de enero de 2005, tal y como se contempla en la normativa en vigor.

Los criterios de valoración aplicados en las cifras comparativas del ejercicio 2004 son los establecidos en las normas contables de general aceptación en España, siendo éstos los siguientes:

- a. Títulos con cotización oficial: a coste o mercado, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización al cierre del ejercicio o la media del último trimestre, la menor.
- b. Títulos sin cotización oficial: se valoran al coste o valor teórico-contable o valor razonable al cierre del ejercicio según el último balance de situación disponible corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsisten en el de la valoración posterior, el menor.
- c. Los depósitos y las fianzas se valoran por el importe entregado, no estimándose problemas en su recuperación.
- d. Fondos de inversión mobiliaria: coste de adquisición o mercado, el menor. Por valor de mercado se considera la cotización media del último trimestre o la cotización al cierre, el menor.
- e. Los créditos no comerciales, tanto a corto como a largo plazo, se registran por el importe entregado. La diferencia entre este importe y el valor nominal, en su caso, se considera como ingresos por intereses en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- f. Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal corregido por los importes irrecuperables estimados.

Los criterios de valoración aplicados a partir del 1 de enero de 2005 son los siguientes:

- a. Los activos financieros se registrarán inicialmente a su coste de adquisición.
- b. Las inversiones financieras negociables y disponibles para la venta se valorarán a su valor razonable en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluirán en la cuenta de resultados del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones de valor en el valor razonable se reconocerán directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluirán en los resultados netos del periodo.
- c. Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valorarán a su coste amortizado, reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo (TIR). Por coste amortizado se entiende el coste inicial menos los cobros del principal, más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

**m) Deudas**

Tal y como se indica en el apartado anterior, el Grupo ha decidido adoptar la NIC 32/39 con fecha 1 de enero de 2005. Las deudas, tanto a corto como a largo, se contabilizan por su valor razonable ajustado por los costes de transacción que sean directamente atribuibles y después del reconocimiento inicial se valoran al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo.

A efectos de presentación en los presentes estados financieros, las cifras comparativas del ejercicio 2004 incluyen las deudas, tanto a corto como a largo, por su valor de reembolso corregido por los gastos incluidos en el nominal no devengados al cierre de dicho ejercicio.

**n) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

Los instrumentos financieros derivados se emplean como método de cobertura frente al riesgo financiero por variaciones en el tipo de interés, convirtiéndolo de variable a fijo.

A partir del 1 de enero de 2005 el Grupo aplica las normas de valoración recogidas en la NIC 32/39, las variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que se han concebido y hecho efectivos como coberturas se registran como sigue:

- 1) En las coberturas de valores razonables, que son aquellas que cubren las variaciones en el valor de los activos y pasivos en balance, las diferencias producidas tanto en los elementos de cobertura como en los elementos cubiertos, en lo que se refiere al tipo de riesgo cubierto, se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- 2) En las coberturas de flujos de efectivo, las diferencias de valoración surgidas en la parte de cobertura eficaz de los elementos de cobertura se registran transitoriamente en el epígrafe de patrimonio. En este caso, las diferencias en valoración no se reconocen como resultados hasta que las pérdidas o ganancias del elemento cubierto se registren en resultados o hasta la fecha de vencimiento del elemento cubierto.

Las variaciones del valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no cumplen los criterios para la contabilización de coberturas se reconocen en la cuenta de resultados a medida que se producen.

**o) Provisiones**

Al tiempo de formular las cuentas anuales de las entidades consolidadas, sus respectivos Administradores diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero que requieren estimación en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

Las provisiones se registran cuando se estima que es mayor la probabilidad de que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados sino que se informa sobre los mismos. A 31 de diciembre de 2005 no se han estimado provisiones ni pasivos contingentes significativos.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su revisión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

**p) Indemnizaciones por cese**

De acuerdo con la legislación vigente en cada caso, las sociedades consolidadas están obligadas a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

Las provisiones por costes de reestructuración se reconocen cuando el Grupo tiene un plan formal detallado para la reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas. El Grupo no tiene previstos despidos significativos.

**q) Estados de flujos de efectivo consolidados**

En el estado de flujos de efectivo consolidados, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las sociedades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los activos que no forman parte de las actividades de explotación.

**NOTA 3 DIVIDENDOS Y DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad dominante no ha distribuido dividendos.

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2005 de la Sociedad Dominante formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
<b>BASE</b>	
Resultado individual del ejercicio 2005	33.471.641
	33.471.641
<b>REPARTO</b>	
A Reserva legal	3.347.164
A Reservas voluntarias	30.124.477
	33.471.641

**NOTA 4 BENEFICIOS POR ACCIÓN**

El cálculo de los beneficios por acción se basa en los datos siguientes:

Beneficios	2005	2004
Beneficios a efectos de beneficios básicos por acción atribuibles a los accionistas de la matriz	61.740.013	12.920.012
Número medio ponderado de acciones en circulación	10.596	1.878
Beneficio por acción (euros)	5.826	6.878

Los denominadores para el cálculo de los beneficios por acción se han ajustado para reflejar las emisiones de capital en 2005 y 2004.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 no existen efectos dilutivos sobre el beneficio básico por acción.

**NOTA 5 INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento de este capítulo de los balances de situación consolidados en los ejercicios 2004 y 2005 ha sido el siguiente:

	Terrenos y Edificios	Inversiones Inmob. Curso	Instalaciones y Equipos	Anticipos y En curso	Total
<b>COSTE</b>					
Al 1 de enero de 2004	66.003	-	877.562	-	943.565
Adiciones	124.476	-	526.958	-	651.434
Bajas	-	-	(35.095)	-	(35.095)
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>190.479</b>	<b>-</b>	<b>1.369.425</b>	<b>-</b>	<b>1.559.904</b>
Adiciones	-	3.785.696	308.733	11.727.454	15.821.883
Bajas	(18.768)	-	(27.139)	-	(45.907)
Adquiridos por entrada de participadas	-	-	2.080.180	667.000	2.747.180
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>171.711</b>	<b>3.785.696</b>	<b>3.731.199</b>	<b>12.394.454</b>	<b>20.083.060</b>
<b>AMORTIZACIÓN</b>					
Al 1 de enero de 2004	-	-	113.904	-	113.904
Bajas	-	-	(10.625)	-	(10.625)
Cargos del año	83	-	166.614	-	166.697
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>269.893</b>	<b>-</b>	<b>269.976</b>
Adquiridos por entrada de participadas	-	-	267.992	-	267.992
Bajas	-	-	(15.615)	-	(15.615)
Cargos del año	414	-	330.970	-	331.384
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>497</b>	<b>-</b>	<b>853.240</b>	<b>-</b>	<b>853.737</b>
<b>SALDO RESULTANTE</b>					
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>190.396</b>	<b>-</b>	<b>1.099.532</b>	<b>-</b>	<b>1.289.928</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>171.214</b>	<b>3.785.696</b>	<b>2.877.959</b>	<b>12.394.454</b>	<b>19.229.323</b>

La principal adición corresponde a la compra de un elemento de transporte actualmente en construcción. El resto de las adiciones del ejercicio corresponden a las entradas de nuevas participadas en el perímetro de la consolidación así como a traspasos desde existencias dado que es intención del Grupo que determinadas construcciones actualmente en curso se destinen a su explotación en arrendamiento.

Por otra parte a 31 de diciembre de 2005 los gastos financieros incluidos en el inmovilizado ascienden a 65.000 euros, los cuales fueron capitalizados durante el ejercicio 2005 (en 2004 no se capitalizaron gastos financieros en el inmovilizado).

No se han identificado indicios de pérdidas de valor en estos elementos por deterioro, estimándose que el valor recuperable de los activos es mayor a su coste amortizado en libros por lo que no se ha dotado provisión alguna por deterioro de valor. Tampoco se han producido revalorizaciones de valor de estos elementos.

El saldo final de las instalaciones y equipos del Grupo incluye un valor neto contable de 437.596 euros (397.652 euros en 2004) correspondiente a activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero.

Las inversiones inmobiliarias en curso están hipotecadas en garantía de un préstamo cuyo saldo a 31 de diciembre de 2005 asciende a 496.000 euros (Nota 18).

No existen a 31 de diciembre de 2005 ni 2004 elementos totalmente amortizados de importe significativo.

Los compromisos de inversión para la adquisición de inmovilizado ascienden a 31 de diciembre de 2005 a 29.370.000 dólares (en 2004 no había compromisos), estando previsto la entrega del bien en diciembre de 2006. Con objeto de financiar esta compra se ha solicitado un crédito con garantía del propio bien por un total de 29.156.000 euros a disponer en tramos hasta el 15 de junio de 2006 y cuyo saldo al 31 de diciembre de 2005 asciende a 4.442.035 euros (véase Nota 18). Una vez recibido el bien, el crédito se convertirá en una operación similar al arrendamiento financiero ya que la entidad financiera vende el activo al Grupo con reserva de dominio a pagar en 84 mensualidades. El riesgo de tipo de cambio lo asume la entidad financiera.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Consejeros de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2005 es suficiente.

## NOTA 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este capítulo de los balances de situación consolidados en el ejercicio 2005, no existiendo en el ejercicio 2004, ha sido el siguiente:

<b>Al 1 de enero de 2005</b>	-
Adquisiciones	19.162.688
Reconocido en entradas de participadas	24.638.260
Aumentos de valor razonable del ejercicio	7.365.561
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>51.166.509</b>

Las inversiones inmobiliarias del Grupo incluyen un inmueble valorado en 19.050.000 euros cuya adquisición inicial por importe de 14.000.000 euros está instrumentada mediante un contrato de leasing.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2005 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por CB Richard Ellis, S.A., valoradores independientes y la tasación de Gestión de Valores y Tasaciones, S.A., tasadores independientes de una operación formalizada en febrero de 2006 (véase Nota 33). Las valoraciones, que cumplen con los estándares internacionales, se determinaron de acuerdo con valores de transacciones de mercado para propiedades similares.

El Grupo ha constituido garantía hipotecaria sobre inmuebles cuyo valor a 31 de diciembre de 2005 y según la valoración llevada a cabo por los valoradores indicados en el párrafo anterior asciende a 18.656.000 euros para asegurar deudas bancarias concedidas al Grupo cuyo saldo ascendía a 6.178.000 euros (Nota 18).

Los ingresos por alquiler de las inversiones inmobiliarias, los cuales están alquilados mediante arrendamientos operativos, ascendieron a 386.705 euros.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos inmuebles en renta. Los Consejeros de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2005 es suficiente.

#### NOTA 7 FONDO DE COMERCIO

El movimiento de este capítulo del balance de situación consolidado en el ejercicio 2005, no existiendo este capítulo en el ejercicio 2004, ha sido el siguiente:

Al 1 de enero de 2005	-
Reconocido en entradas de participadas	3.862.100
Pérdidas por deterioro en el año	134.585
<b>SALDO RESULTANTE</b>	
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>3.727.515</b>

El fondo de comercio generado en la consolidación por importe de 3.862.100 euros se ha originado como consecuencia de la aportación de la sociedad dependiente Almenamar, S.L. en este ejercicio 2005. Este fondo de comercio se corresponde con la diferencia positiva entre el valor contable asignado a las participaciones de la Sociedad dominante en el capital de Almenamar, S.L. y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de esta Sociedad al 30 de septiembre de 2005, fecha contable de incorporación al Grupo.

La valoración del fondo de comercio de Almenamar, S.L. tiene su justificación en la condición de Agente Urbanizador que esta sociedad tiene en un PAI de Almenara aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Almenara el 26 de julio de 2001. En dicha aprobación provisional se adjudicó la condición de Agente Urbanizador a Promometa, S.L. El Pleno municipal aprobó definitivamente este PAI el 21 de enero de 2003 y el 4 de marzo de 2003 aprobó la cesión de la condición de Agente a favor de Almenamar, S.L. escriturada ante notario el 22 de enero de 2003.

La Sociedad dependiente en el ejercicio 2005 ha iniciado las obras de urbanización y efectuado ventas de terrenos por lo que se ha generado una parte del beneficio que justificaba el fondo de comercio. Se ha estimado una pérdida por deterioro de 134.587 euros.

**NOTA 8 OTROS ACTIVOS INTANGIBLES**

El movimiento de este capítulo de los balances de situación consolidados en los ejercicios 2004 y 2005 ha sido el siguiente:

	Propiedad Industrial	Aplicaciones Informáticas	Total
<b>COSTE</b>			
Al 1 de enero de 2004	-	8.563	8.563
Adiciones	748	4.218	4.966
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>748</b>	<b>12.781</b>	<b>13.529</b>
Adiciones	4.372	114.591	118.963
Adquiridos por entrada de participadas	-	644	644
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>5.120</b>	<b>128.016</b>	<b>133.136</b>
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
Al 1 de enero de 2004	-	1.564	1.564
Cargos del año	13	3.031	3.044
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>13</b>	<b>4.595</b>	<b>4.608</b>
Adquiridos por entrada de participadas	-	209	209
Cargos del año	450	19.462	19.912
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>463</b>	<b>24.266</b>	<b>24.729</b>
<b>SALDO RESULTANTE</b>			
<b>Al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>735</b>	<b>8.186</b>	<b>8.921</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>4.657</b>	<b>103.750</b>	<b>108.407</b>

No existen al 31 de diciembre de 2005 ni 2004 elementos totalmente amortizados de importe significativo.

No se han identificado indicios de pérdidas de valor en estos elementos por deterioro, estimándose que el valor recuperable de los activos es mayor a su coste amortizado en libros por lo que no se ha dotado provisión alguna por deterioro de valor. Tampoco se han producido revalorizaciones de valor de estos elementos.

**NOTA 9 EMPRESAS PARTICIPADAS**

La información de las inversiones significativas en empresas dependientes y entidades controladas conjuntamente, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en la Nota 1.

Las únicas restricciones para distribuir dividendos por parte de las filiales se derivan de la obligación de constituir y mantener la reserva legal establecida por la normativa y de las restricciones impuestas en caso de que las participadas mantengan determinados saldos de activo según la normativa contable española.

No existen restricciones en cuanto a posibles transferencias de fondos por otros acuerdos.

Las cifras agregadas totales correspondientes a las entidades controladas de forma conjunta serían:

	2005	2004
Total de activos corrientes	84.438.959	-
Total de pasivos corrientes	51.475.549	-
Total de pasivos no corrientes	7.871.593	-
Ingresos	138.504	-
Gastos	104.830	-

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa, excepto Rual Finanzas, S.I.C.A.V., S.A. cuyas cotizaciones medias del último trimestre de 2005 y al cierre de dicho ejercicio han sido 1,17 y 1,18, respectivamente; no obstante, esta sociedad tiene solicitada la exclusión de cotización desde el ejercicio 2004. Por otra parte Astroc Inmuebles, S.I.I., S.A. se constituyó en octubre de 2005 quedando inscrita en el correspondiente registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 30 de diciembre de 2005 y no habiendo cotizado durante el ejercicio 2005.

#### NOTA 10 INVERSIONES EN ASOCIADAS

La lista de las inversiones significativas en empresas asociadas, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en la Nota 1 siendo el detalle del importe en libros así como el resultado del ejercicio para el inversor de estas sociedades, el siguiente:

NOMBRE	2005		2004	
	Importe en Libros	Resultado del Inversor	Importe en Libros	Resultado del Inversor
Nova Panorámica, S.L.	14.139.715	10.322.832	10.784.964	12.562.118
Programas de Actuaciones de Baleares, S.L.	-	-	3.750.000	-
Almar Actuaciones Integradas, S.L.	1.846	(922)	-	-
Costa Azahar Programas Inmobiliarios, S.L.	29.649	(10)	-	-
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	5.751	(16)	-	-
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.990	(410)	-	-
Marina Litoral, S.L.	903.098	4.314.161	736.580	(3.420)
Icono Mediterráneo, S.L.	197.252	(1.143)	199.980	-
Vorammar Programas Inmobiliarios, S.L.	-	-	29.999	(1)
Reales Inmuebles Valencianos, S.L.	-	-	29.980	(20)
Viviendas Protegidas Molinet S.L.	483	(811)	-	-
Masía de Monte Sano, S.L.	3.398.836	297.345	-	-
	<b>18.678.620</b>	<b>14.931.026</b>	<b>15.531.503</b>	<b>12.558.677</b>

Las cifras agregadas totales correspondientes a estas asociadas serían las siguientes:

	2005	2004
Total de activos	134.657.915	112.812.289
Total de pasivos	93.709.008	89.049.447
Ingresos ordinarios	71.009.761	62.509.923
Beneficio (pérdida)	30.201.437	25.545.134



**NOTA 11 INVERSIONES FINANCIERAS**

Dentro de los saldos de activo corriente “Empresas del grupo y asociadas, deudoras” y “Cuentas con sociedades contabilizadas por el método de la participación” se incluyen los saldos comerciales derivados de operaciones del tráfico habitual y los saldos correspondientes a operaciones de financiación siendo su detalle el siguiente:

	2005	2004	2003
<b>Empresas del grupo y asociadas</b>			
Cuentas comerciales (Nota 14)	1.158.530	5.445.387	6.028.952
Cuentas corrientes	2.045.803	5.580.000	8.810.000
Créditos	46.200.627	6.464.000	-
	<b>49.404.960</b>	<b>17.489.387</b>	<b>14.838.952</b>
<b>Empresas consolidadas por participación</b>			
Cuentas comerciales (Nota 14)	1.740	29.232	44.158
Créditos	282.569	-	-
	<b>284.309</b>	<b>29.232</b>	<b>44.158</b>

Los movimientos en los saldos de inversiones financieras sin considerar las cuentas comerciales anteriores han sido los siguientes:

	01-01-04	Altas	Bajas	Traspasos	31-12-04
<b>INVERSIONES NO CORRIENTES</b>					
Créditos a empresas del grupo y asociadas	-	96.355.632	(62.076.617)	-	34.279.015
Créditos a empresas consolidadas por el método de la participación	-	1.551.831	(100.000)	-	1.451.831
Otros activos financieros no corrientes -	305	7.259.561	(2.459.271)	-	4.800.595
<i>Imposiciones a plazo fijo</i>	-	3.587.531	-	-	3.587.531
<i>Participaciones en Fondos de Inversión</i>	305	3.000.000	(2.459.271)	-	541.034
<i>Cartera de valores a largo plazo</i>	-	348.030	-	-	348.030
<i>Créditos comerciales a largo plazo</i>	-	-	-	-	-
<i>Otros créditos</i>	-	324.000	-	-	324.000
<i>Fianzas y depósitos a largo plazo</i>	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>305</b>	<b>105.167.024</b>	<b>(64.635.888)</b>	<b>-</b>	<b>40.531.441</b>
<b>INVERSIONES CORRIENTES</b>					
Créditos a empresas del grupo y asociadas	8.810.000	10.449.215	(7.215.215)	-	12.044.000
Créditos a empresas consolidadas por el método de la participación	-	-	-	-	-
Otros activos financieros corrientes -	389.419	4.299.138	(2.206.396)	-	2.482.161
<i>Imposiciones a plazo fijo</i>	383.000	794.000	-	-	1.177.000
<i>Participaciones en Fondos de Inversión</i>	-	3.500.000	(2.199.977)	-	1.300.023
<i>Cartera de valores</i>	-	-	-	-	-
<i>Otros créditos</i>	-	-	-	-	-
<i>Intereses devengados</i>	6.419	5.138	(6.419)	-	5.138
<b>Total</b>	<b>9.199.419</b>	<b>14.748.353</b>	<b>(9.421.611)</b>	<b>-</b>	<b>14.526.161</b>

	01-01-05	Altas	Altas por Entrada Participadas	Bajas	Traspasos	31-12-05
<b>INVERSIONES NO CORRIENTES</b>						
Créditos a empresas del grupo y asociadas	34.279.015	6.100.000	22.573.420	(5.572.000)	(15.124.839)	42.255.596
Créditos a empresas consolidadas por participación	1.451.831	311.000	-	(688.000)	(964.831)	110.000
Otros activos -	4.800.595	3.713.363	8.177	(4.333.531)	(841.034)	3.347.570
<i>Imposiciones a plazo fijo</i>	<i>3.587.531</i>	<i>352.000</i>	-	<i>(3.939.531)</i>	-	-
<i>Participaciones en Fondos de Inversión</i>	<i>541.034</i>	-	-	-	<i>(541.034)</i>	-
<i>Cartera de valores</i>	<i>348.030</i>	<i>1.497.584</i>	<i>6.555</i>	<i>(330.000)</i>	-	<i>1.522.169</i>
<i>Créditos comerciales (Nota 14)</i>	-	<i>1.815.053</i>	-	-	-	<i>1.815.053</i>
<i>Otros créditos</i>	<i>324.000</i>	<i>40.000</i>	-	<i>(64.000)</i>	<i>(300.000)</i>	-
<i>Fianzas y depósitos</i>	-	<i>8.726</i>	<i>1.622</i>	-	-	<i>10.348</i>
<b>Total</b>	<b>40.531.441</b>	<b>10.124.363</b>	<b>22.581.597</b>	<b>(10.593.531)</b>	<b>(16.930.704)</b>	<b>45.713.166</b>
<b>INVERSIONES CORRIENTES</b>						
Créditos a empresas del grupo y asociadas	12.044.000	96.459.859	2.585.636	(77.967.904)	15.124.839	48.246.430
Créditos a empresas consolidadas por participación	-	6.197.285	-	(6.206.547)	291.831	282.569
Otros activos corrientes -	2.482.161	634.044.773	15.172.244	(613.675.416)	1.514.034	39.537.796
<i>Imposiciones a plazo fijo</i>	<i>1.177.000</i>	<i>136.697.570</i>	<i>7.320.000</i>	<i>(139.194.570)</i>	-	<i>6.000.000</i>
<i>Participaciones en Fondos de Inversión</i>	<i>1.300.023</i>	<i>27.641.450</i>	-	<i>(13.490.831)</i>	<i>541.034</i>	<i>15.991.676</i>
<i>Cartera de valores de renta variable</i>	-	<i>378.136</i>	<i>1.529.378</i>	<i>(903.558)</i>	-	<i>1.003.956</i>
<i>Adquisición temporal de activos</i>	-	<i>457.674.135</i>	<i>2.640.000</i>	<i>(448.062.000)</i>	-	<i>12.252.135</i>
<i>Otros créditos</i>	-	<i>355.742</i>	<i>3.682.866</i>	<i>(1.519.319)</i>	<i>973.000</i>	<i>3.492.289</i>
<i>Dividendos a cobrar</i>	-	<i>11.043.042</i>	-	<i>(10.500.000)</i>	-	<i>543.042</i>
<i>Intereses devengados</i>	<i>5.138</i>	<i>254.698</i>	-	<i>(5.138)</i>	-	<i>254.698</i>
<b>Total</b>	<b>14.526.161</b>	<b>736.701.917</b>	<b>17.757.880</b>	<b>(697.849.867)</b>	<b>16.930.704</b>	<b>88.066.795</b>

El epígrafe “Créditos a empresas del grupo y asociadas” y “Créditos a empresas consolidadas por participación” incluye los préstamos que responden a contratos de préstamo y cuenta corriente con empresas del grupo de la sociedad accionista y con las empresas asociadas del Grupo Astroc para los que existe un saldo disponible de 1.647.000 y 695.000 euros, respectivamente. Los saldos se presentan por el coste amortizado oscilando el tipo de interés entre el 3% y el 3,34% anual. El detalle por vencimiento del saldo es el siguiente:

Año de Vencimiento	2005	2004
2005	-	12.044.000
2006	48.528.999	-
2007	42.280.596	33.979.015
2009	-	1.751.831
2010	85.000	-
	<b>90.894.595</b>	<b>47.774.846</b>

El saldo de “Otros créditos” a 31 de diciembre de 2005 y 2004 corresponde a créditos con vencimiento en 2006 concedidos a empresas accionistas de las participadas que se presentan por el coste amortizado oscilando el tipo de interés entre el 3% y el 3,34% anual, salvo 23.869 euros en 2005 correspondientes a préstamos concedidos a miembros de órganos de Administración de sociedades participadas (el saldo del 2004 que ascendía a 24.000 euros correspondía al entonces Administrador Único de la Sociedad dominante y al 31 de diciembre de 2005 está cancelado). El saldo disponible de estos créditos asciende a 77.000 euros.

Durante el ejercicio 2005 Nova Panorámica, S.L. y Marina Litoral, S.L. han acordado la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2005, correspondiendo al Grupo 6.900.000 y 4.143.042 euros, respectivamente, y mostrándose el saldo pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2005 dentro de inversiones financieras temporales. En el ejercicio 2004 Nova Panorámica, S.L. distribuyó dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2004 correspondiendo al Grupo 6.510.000 euros cobrados en su totalidad al cierre del ejercicio.

El saldo de “Cartera de valores de renta variable” del circulante corresponde a empresas cotizadas y se mantienen para obtener rentabilidades por los dividendos y a través de su negociación. No tienen vencimientos ni tasas fijas de rentabilidad y su valor razonable se basa en precios de cotización. El saldo de “Adquisición temporal de activos” son colocaciones de liquidez en Deuda Pública con vencimiento a principios de enero de 2006.

Las imposiciones a plazo fijo han devengado un interés del 3% anual (entre el 1% y el 2% en 2004) y vencen en 2006 (a 31 de diciembre de 2004, 810.000 euros vencían en 2006 y el resto en 2005). Estas imposiciones están en garantía de una póliza de crédito que vence en 2006 y cuyo saldo asciende al 31 de diciembre de 2005 a 5.659.000 euros (Nota 18).

Las participaciones en fondos de inversión corresponden a participaciones inferiores al 1% en el patrimonio de cada uno de ellos, respectivamente, y se presentan al valor de adquisición, registrándose la diferencia con su valor liquidativo al 31 de diciembre de 2005 dentro del saldo “Intereses devengados”.

Del saldo de las participaciones en fondos de inversión, 1.881.420 euros están pignorados en garantía de una parte de los avales prestados y de los créditos concedidos al Grupo cuyos saldos al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 3.765.000 y 4.811.730 euros, respectivamente (Notas 29 y 18).

A 31 de diciembre de 2004 imposiciones a plazo fijo por 3.587.531 euros y el saldo de las participaciones en fondos de inversión a largo plazo estaban pignorados en garantía de parte de los avales prestados a las Sociedades por un importe de 10.858.500 euros (Nota 29) y de parte de los créditos cuyo saldo al 31 de diciembre de 2004 ascendía a 5.999.800 euros (Nota 18).

Los depósitos y fianzas a corto plazo corresponden, básicamente, a provisiones entregadas para gastos provisionados pero pendientes de liquidar. De este saldo a 31 de diciembre de 2005, 300.000 euros, aproximadamente, son provisiones entregadas a una empresa del grupo de la sociedad accionista.

**NOTA 12 EXISTENCIAS**

El desglose de las existencias por grupos homogéneos de actividades y grado de terminación al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	2005	2004
Terrenos rústicos	21.129.890	-
Terrenos sin calificación urbanística	929.949	-
Terrenos con calificación urbanística pendiente de aprobación del PAI	53.449.452	3.477.628
Terrenos con calificación urbanística	14.338.735	1.374.785
Otros terrenos	4.372.520	1.666.978
Promociones en curso (edificación residencial) -		
Trabajos de urbanización	57.366	632.225
Solares en construcción	22.906.786	7.410.406
Edificación residencial	20.290.002	12.621.070
Edificación no residencial	-	2.151.786
Ingeniería civil (PAI)	-	1.392.764
Edificios construidos	1.380.817	-
Gastos iniciales de proyectos	2.696.188	473.000
Otras	104.443	162.253
	<b>141.656.148</b>	<b>31.362.895</b>

La composición del saldo de “Anticipos a proveedores” es la siguiente:

	2005	2004
Anticipos para compra de terrenos y opciones de compra	2.289.416	2.731.993
Anticipos para compra de terrenos a empresas del grupo	-	7.455.400
Otros	50.089	67.835
<b>Total</b>	<b>2.339.505</b>	<b>10.255.228</b>

En el ejercicio 2005 se ha escriturado la compra de un solar cuyo anticipo figuraba a 31 de diciembre de 2004 estando pendientes las cargas urbanísticas por importe estimado de 4.425.000 euros ( estimadas en 3.930.000 euros en 2004), aproximadamente.

El Grupo ha entregado anticipos a cuenta de compras futuras de terrenos, por importe de 2.289.416 euros (2.731.993 euros en 2004) ascendiendo el compromiso total a 25.400.000 euros (11.400.000 euros en 2004), aproximadamente, de los cuales 10.300.000 euros corresponderían a terrenos sin calificación urbanística y el resto, es decir, 15.100.000 a terrenos con calificación urbanística

El saldo de “Anticipos de clientes” a 31 de diciembre de 2005 y 2004 presenta la siguiente composición:

	2005	2004
Anticipos en promociones	14.240.798	15.362.382
Anticipos en ventas de terrenos	8.182.408	7.860.152
Anticipos en permutas	170.974	943.659
Obra certificada por anticipado (Nota 13)	103.775	1.250.458
Otros	946	1.500
<b>Total</b>	<b>22.698.901</b>	<b>25.418.151</b>

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos, cuyo coste a 31 de diciembre de 2005 asciende a 6.606.000 euros (1.745.000 euros en 2004), aproximadamente, y los anticipos recibidos a 8.182.000 euros (7.210.000 euros en 2004). A 31 de diciembre de 2004 adicionalmente existían compromisos de venta sobre terrenos pendientes de adquirir cuyo coste estimado ascendía a 10.480.000 euros siendo los anticipos recibidos de 2.829.000 euros aproximadamente, de los cuales 2.178.750 euros correspondían a empresas del grupo del accionista principal.

Asimismo a 31 de siembre de 2005 los anticipos por compromisos de venta con empresas del grupo de la sociedad accionista principal ascienden a 4.856.259 euros incluidos en el saldo de “Deudas con sociedades del grupo”, siendo el coste de las existencias comprometidas a dicha fecha de 2.183.925 euros.

Asimismo existen compromisos de venta de inmuebles formalizados en contratos de compra-venta suscritos entre las Sociedades y sus clientes que totalizan 74.500.000 euros (102.650.000 euros en 2004) siendo los anticipos recibidos de 14.240.000 euros (15.362.382 euros en 2004), aproximadamente, correspondientes a las entregas a cuenta en el momento de la reserva y posteriores.

El saldo de “Pagos Anticipados” al 31 de diciembre de 2005 y 2004 presenta la siguiente composición:

	2005	2004
Publicidad en promociones	901.296	1.073.830
Comisiones de ventas	830.536	659.931
Otros gastos anticipados	88.916	47.347
<b>Total</b>	<b>1.820.748</b>	<b>1.781.108</b>

Por otra parte durante el ejercicio se han capitalizado gastos financieros y similares por importe de 2.345.000 euros (1.589.000 euros en 2004), y al 31 de diciembre de 2005 los gastos financieros incluidos en el saldo de existencias ascienden a 1.660.000 euros (1.947.000 euros en 2004).

Hay existencias por valor de 37.600.000 euros (22.242.000 en 2004) dadas en garantía de préstamos bancarios cuyo saldo al 31 de diciembre de 2005 asciende a 24.675.358 (18.609.520 euros en 2004) (Nota 18).

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus existencias. Los Consejeros de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2005 es suficiente.

### NOTA 13 CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

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

	2005	2004
<b>POR TIPOLOGIA DE OBRAS</b>		
Edificación residencial	-	24.914.000
Ingeniería civil	1.363.000	19.007.000
Urbanización	31.610.000	-
Edificación no residencial	-	7.130.000
	<b>32.973.000</b>	<b>51.051.000</b>
<b>POR SITUACIÓN</b>		
Contratos en curso:		
Obra realizada	9.180.049	49.127.000
Obra pendiente de realizar	23.792.951	1.924.000
	<b>32.973.000</b>	<b>51.051.000</b>

De los contratos anteriores, 9.379.000 euros (47.983.000 euros en 2004) son con empresas del grupo de la sociedad accionista principal.

Las cuentas relacionadas con los contratos no terminados al cierre de los ejercicios son las siguientes:

	2005	2004
Cuentas a cobrar de los clientes relacionados con los contratos incluidas en deudores (Nota 14)	4.740.798	9.951.582
Obra certificada por anticipado (Nota 12)	103.775	1.250.458

No hay retenciones ni anticipos relacionados con estos contratos salvo por la obra certificada por anticipado.

No hay cuentas a cobrar por contratos en curso con vencimiento posterior a doce meses al 31 de diciembre de 2005 ni 2004.

#### NOTA 14 DEUDORES COMERCIALES

La composición de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es la siguiente:

	2005	2004
<b>NO CORRIENTES</b>		
Efectos comerciales a cobrar (Nota 11)	1.815.053	-
	<b>1.815.053</b>	-
<b>CORRIENTES</b>		
<b>Deudores comerciales</b>		
Por certificaciones de obra	188.975	3.854.400
Por obra ejecutada pendiente de certificar	3.391.553	622.563
Por ejecuciones de obra	3.580.528	4.476.963
Efectos comerciales a cobrar	4.301.778	1.883.500
Otras cuentas	18.825	61.978
Clientes de dudoso cobro	87.110	
	7.988.241	6.422.441
Provisiones para insolvencias	(87.110)	-
	<b>7.901.131</b>	<b>6.422.441</b>
<b>Saldos con empresas del grupo (Nota 11)</b>		
Empresas del grupo y asociadas	1.158.530	5.445.387
Empresas consolidadas por participación	1.740	29.232
	<b>1.160.270</b>	<b>5.474.619</b>
	<b>10.876.454</b>	<b>11.897.060</b>

La totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado, salvo 68.479 euros (247.311 euros en 2004).

La práctica totalidad de los saldos comerciales con empresas del grupo 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 de la sociedad accionista principal.

El período medio de cobro es de 60 – 90 días aproximadamente. No se aplican intereses salvo casos específicos, pero en caso de conceder un plazo superior a los 90 días se considera un interés implícito del 3% para la operación realizada.

La provisión por insolvencias de clientes se determina en función del análisis específico de los saldos.

Los Administradores consideran que el saldo de balance de cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

#### **NOTA 15 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos en bancos. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante los ejercicios 2005 y 2004 era sin retribución o referenciado al EURIBOR con un diferencial negativo de 0,50%.

Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

#### **NOTA 16 PATRIMONIO NETO**

Los movimientos del patrimonio neto del Grupo de los ejercicios 2005 y 2004 se muestran en el estado de cambios del patrimonio.

#### **Capital Social**

Con fecha 28 de octubre de 2005 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante acuerda una ampliación de capital mediante aportación de participaciones sociales, siendo el acuerdo el siguiente *“Aumentar el capital de la sociedad, que en la actualidad es de SEIS MILLONES DE EUROS, totalmente desembolsado, hasta la cifra de VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS (24.238.000), es decir en DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS (18.238.000), mediante la emisión de 18.238 acciones ordinarias, nominativas, de mil (1.000) euros de valor nominal cada una, representadas por medio de títulos, numeradas del 6.001 al 24.238. Las acciones se emiten a la par”*.

CV CAPITAL, S.L, titular del 99,98% del capital social existente, suscribe íntegramente la totalidad de las acciones emitidas mediante aportaciones no dinerarias de participaciones en el capital social de otras sociedades según se ha descrito en la Nota 1.

Tras esta ampliación el capital social de Astroc Mediterráneo, S.A. está representado por 24.238 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Al 31 de diciembre de 2005 CV Capital, S.L. poseía una participación del 99,996% del capital social.

#### **Reservas indisponibles**

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.

El saldo que se muestra en los balances de situación al 31 de diciembre de 2005 y 2004 corresponde al saldo de las reservas legales en todas las Sociedades integradas en la consolidación.

**Restricciones a la distribución de dividendos**

De acuerdo con la normativa española, hasta que determinadas partidas de las cuentas anuales individuales de las Sociedades formuladas de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en España, (básicamente para las Sociedades del Grupo serían los “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.

**Intereses minoritarios**

Las principales variaciones se generan por la aportación indicada en el apartado de Capital Social así como por la constitución de nuevas sociedades y las compras de nuevas participaciones (véase Nota 1).

**NOTA 17 INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2005, sin movimiento en 2004, ha sido el siguiente:

	Subvenciones de Capital
Saldo al 01/01/05	-
Entrada de nuevas participadas	48.410
Traspaso a resultados	(86)
<b>Saldo al 31/12/05</b>	<b>48.324</b>

**NOTA 18 PASIVOS FINANCIEROS**

El desglose de las deudas al 31 de diciembre de 2005 y 2004 por vencimientos es el siguiente:

<b>31 DICIEMBRE 2004</b>	2005	2006	2007	2008	2009	Total
<b>Deudas con entidades de crédito</b>						
Acreedores arrend. financiero	106.641	81.788	84.779	48.939	17.520	339.667
Créditos	14.188.956	1.527.157	5.999.782	-	-	21.715.895
Efectos descontados	1.883.500	-	-	-	-	1.883.500
Cuentas corrientes	12.795	-	-	-	-	12.795
Préstamos hipot. subrogables	18.609.520	-	-	-	-	18.609.520
Préstamos	15.431	1.601.430	5.652	-	-	1.622.513
Intereses	60.908	-	-	-	-	60.908
	<b>34.877.751</b>	<b>3.210.375</b>	<b>6.090.213</b>	<b>48.939</b>	<b>17.520</b>	<b>44.244.798</b>
<b>Otras deudas no comerciales</b>						
Con otras empresas	-	622.500	-	-	-	622.500
Con empresas del grupo	379.607	-	-	-	-	379.607
Con empresas por participac.	-	-	-	-	18.145.238	18.145.238
	<b>379.607</b>	<b>622.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.145.238</b>	<b>19.147.345</b>
<b>Deudas comerciales</b>						
Acreedores y otras deudas	14.055.841	-	-	-	-	14.055.841
Con empresas del grupo	5.332.400	-	-	-	-	5.332.400
Con empresas por participac.	2.208.357	-	-	-	-	2.208.357
	<b>21.596.598</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.596.598</b>
	<b>56.853.956</b>	<b>3.832.875</b>	<b>6.090.213</b>	<b>48.939</b>	<b>18.162.758</b>	<b>84.988.741</b>



<b>31 DE DICIEMBRE DE 2005</b>	2006	2007	2008	2009	2010	Resto	Total
<b>Deudas con entidades de crédito</b>							
Acreedores arrendam. financiero	1.418.311	1.433.552	1.448.814	1.459.924	1.472.163	4.081.001	11.313.765
Créditos	83.619.124	16.849.384	-	-	-	-	100.468.508
Efectos descontados	6.080.556	5.073.127	-	-	-	-	11.153.683
Préstamos	7.424.222	22.092.575	364.842	368.486	197.290	924.022	31.371.437
Intereses a corto plazo	249.916	-	-	-	-	-	249.916
	<b>98.792.128</b>	<b>45.448.639</b>	<b>1.813.656</b>	<b>1.828.410</b>	<b>1.669.453</b>	<b>5.005.023</b>	<b>154.557.309</b>
<b>Otras deudas no comerciales</b>							
Con empresas del grupo	75.000	-	220.295	-	-	-	295.295
Con empresas por participación	7.490.000	-	-	7.600.000	-	-	15.090.000
Intereses por deudas con empresas por participación	347.830	-	-	336.005	-	-	683.835
Créditos de terceros	1.316.385	30.000	-	-	-	-	1.346.385
Deudas por inversiones inmov.	1.700.645	-	-	-	-	-	1.700.645
	<b>10.929.860</b>	<b>30.000</b>	<b>220.295</b>	<b>7.936.005</b>	-	-	<b>19.116.160</b>
<b>Deudas comerciales</b>							
Con empresas del grupo	5.349.724	-	-	-	-	-	5.349.724
Con empresas por participación	5.322.303	468.061	-	3.633.950	-	-	9.424.314
Acreedores y otras deudas	61.554.712	5.010.845	339.010	-	-	-	66.904.567
	<b>72.226.739</b>	<b>5.478.906</b>	<b>339.010</b>	<b>3.633.950</b>	-	-	<b>81.678.605</b>
<b>Total</b>	<b>181.948.727</b>	<b>50.957.544</b>	<b>2.372.961</b>	<b>13.398.365</b>	<b>1.669.453</b>	<b>5.005.023</b>	<b>255.352.074</b>

### Deudas con Entidades de Crédito

A 31 de diciembre de 2005 las Sociedades tenían concedidas líneas de crédito y cartera con un límite total y un disponible de 222.876.000 y 111.253.000 euros, respectivamente (69.774.000 y 46.444.000 euros en 2004). Una parte de estos créditos con límite de 6 millones de euros y saldo dispuesto de 4.811.730 euros (5.999.800 euros en 2004) se encuentran garantizados con las participaciones de fondos de inversión cuyo coste a 31 de diciembre de 2005 es de 1.881.420 euros (en 2004 las garantías eran imposiciones a plazo y participaciones de fondos de inversión cuyo valor en libros era de 3.587.531 y 541.034 euros, respectivamente).

Otro de los créditos con vencimiento en 2006 y cuyo saldo asciende a 31 de diciembre de 2005 a 5.659.000 euros, se encuentra garantizado por las imposiciones a plazo fijo cuyo valor es 6.000.000 de euros. Asimismo otro crédito de 3.986.000 euros está garantizado con las acciones de Rual Finanzas SICAV, S.A., sociedad dependiente en el Grupo.

Por otra parte una sociedad del grupo del accionista principal tiene constituidas garantías pignoraticias consistentes en prendas de acciones y participaciones, para garantizar pólizas de crédito y de descuento de 29.000.000 de euros de límite con un saldo dispuesto de 28.769.869 euros. Sobre estas operaciones, además de las garantías pignoraticias comentadas anteriormente, también el accionista principal las afianza solidariamente.

Además de lo señalado en el párrafo anterior, el accionista principal afianza pólizas de crédito y de descuento de 12.000.000 euros de límite y un saldo dispuesto de 4.978.310 euros.

Préstamos con un saldo al 31 de diciembre de 2005 de 6.674.000 (véanse notas 5 y 6) euros tienen garantía hipotecaria de inversiones inmobiliarias terminadas y en curso cuyos valores ascienden a 18.656.000 y 3.785.696 euros. Asimismo, hay préstamos y créditos hipotecarios que ascienden a 24.675.358 euros (18.609.520 euros en 2004) sobre existencias cuyo coste al 31 de diciembre de 2005 asciende a 37.600.000 euros (22.242.000 euros en 2004) (véase nota 12).

Dentro de los créditos con entidades de crédito se incluye el préstamo para financiar el elemento de inmovilizado en construcción cuyo saldo asciende a 31 de diciembre de 2005 a 4.442.035 euros siendo el total de 29.156.000 euros a disponer en tramos hasta el 15 de junio de 2006 (véase Nota 5).

Durante el ejercicio 2005 se han descontado efectos por 16.556.454 euros; (2.733.500 euros en 2004).

El tipo de interés de las deudas bancarias suele estar referenciado al EURIBOR más un diferencial y el tipo medio ha oscilado en el ejercicio entre el 2,5% y el 4% anual, (2,2% y 4% en 2004).

La deuda con entidades de crédito contiene las estipulaciones financieras habituales y algunos contratos contienen cláusulas de no constitución de garantías a favor de terceros que obligan al Grupo a no constituir garantías sobre algunos o todos los activos de la sociedad firmante. Dada la existencia de préstamos promotor con cláusulas que responden a las condiciones generales de contratación, se podría considerar que se ha incumplido las cláusulas antes indicadas. No obstante, el Consejo entiende que como consecuencia de esta situación no se producirán cancelaciones anticipadas. Por otra parte, en los contratos no figuran estipulaciones de ratios financieros ni las Sociedades se encuentran en situaciones, por otros motivos, que pudieran dar lugar a incumplimientos que provocasen un vencimiento anticipado.

### Obligaciones de contratos de arrendamiento financiero

	Cuotas pendientes	
	2005	2004
Deuda	12.801.228	363.229
Menos: cargos financieros futuros	(1.487.463)	(23.562)
Valor actual de las obligaciones	11.313.765	339.667

El Grupo ha adquirido un inmueble en renta y algunos elementos de maquinaria y elementos de transporte mediante contratos de arrendamiento financiero. El plazo del contrato del inmueble es de 10 años y el resto oscila entre 3 y 5 años. Todos los contratos se fijan con pagos constantes, salvo variaciones del tipo de interés, y no se han firmado acuerdos para pagar contingentes. El tipo medio ha sido del 3% anual.

El contrato del inmueble tiene un tipo también referenciado, siendo la media del ejercicio del 3% anual.

Las obligaciones por leasing están garantizadas por los derechos del arrendador sobre los bienes objeto del contrato.

### Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene un contrato de cobertura de tipo de interés consistente en un contrato de permuta financiera de tipos de interés y opción CAP con vencimiento el 30 de julio de 2013 e importe nominal contractual al 31 de diciembre de 2005 de 10.602.000 euros, siendo su valor liquidativo de 280.000 euros. Dicho contrato no se ha definido como instrumento de cobertura ya que no cumple los criterios establecidos por lo que sus efectos se reconocen en la cuenta de resultados a medida que se producen.

### Otras deudas

A 31 de diciembre de 2005 los créditos de terceros tienen un límite y un saldo disponible de 1.530.000 y 175.600 euros, respectivamente.

El tipo de interés aplicado a las deudas con empresas del grupo, con empresas consolidadas por el método de la participación y con terceros oscila entre el 3 y el 3,34% anual.

### **Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar comprenden básicamente las cantidades pendientes por compras comerciales y gastos de explotación. El plazo medio de pago a los proveedores de la actividad de promoción y construcción es de 90 días, mientras que en la gestión de suelo suele ser al contado ó si es a largo plazo se instrumenta mediante efectos. Si el plazo es superior a los 90 días se considera un interés implícito del 3% para la operación realizada.

### **Valor razonable**

El Consejo de Administración estima que no hay diferencias significativas entre el valor razonable del endeudamiento del Grupo y el valor mostrado en el balance de situación adjunto.

## **NOTA 19 POLÍTICA DE GESTION DE RIESGOS**

El Grupo está expuesto a determinados riesgos cuya gestión es básica para preservar el patrimonio del Grupo. El sistema de control del riesgo, que está actualmente en estudio para su implantación, se basa en su gestión mediante la identificación, medición, dispersión y supervisión, cubriendo los riesgos de sector ó entorno, de negocio, de gobierno corporativo y de información.

Actualmente y hasta el establecimiento del sistema integral mencionado, el Grupo tiene establecidos unos procedimientos internos que establecen las normas de funcionamiento y control sobre distintas áreas de funcionamiento (personal, información y proceso de datos, representación, ...). Por otra parte, la Dirección controla los riesgos de tipos de interés y de tipos de cambio, así como los riesgos de crédito y liquidez.

### **Riesgo de crédito y liquidez**

Los principales activos financieros del Grupo corresponden a caja, bancos, clientes y otros deudores e inversiones, que conforman el riesgo máximo relacionado con activos financieros.

El riesgo por créditos del Grupo se centra en los clientes y créditos concedidos a empresas vinculadas a través del accionista principal. Los importes que se incluyen en el balance se muestran netos de sus provisiones por morosidad, estimadas por la Dirección sobre la base de su experiencia y al análisis específico de los casos.

El riesgo derivado de fondos líquidos e instrumentos financieros es limitado dado que están contratados con entidades financieras de reconocida y elevada solvencia.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo salvo el derivado de las empresas vinculadas, estando el mismo disperso entre un gran número de contra-partes y clientes.

### **Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

El tipo de interés de referencia de la deuda contratada por el Grupo es, fundamentalmente, el Euribor.

**Riesgo de tipo de cambio**

Para eliminar el riesgo de tipo de cambio en la única operación en moneda extranjera (véase Nota 5) se ha contratado la financiación en euros cerrando el tipo de cambio en el momento de su firma.

**NOTA 20 SITUACIÓN FISCAL**

El Grupo no tributa en el impuesto sobre sociedades en régimen de tributación consolidada. Cada sociedad presenta individualmente sus declaraciones.

La conciliación entre el impuesto sobre beneficios que resultaría de aplicar el tipo impositivo general al “Resultado antes de impuestos” y el gasto registrado por este impuesto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la conciliación de este gasto con la suma de las cuotas líquidas de los correspondientes impuestos:

	2005	2004
Resultado consolidado antes de impuestos	90.315.249	13.013.751
Diferencias permanentes	(6.027.111)	(6.140.817)
Resultado ajustado	84.288.138	6.872.934
Tipo impositivo	35%	35%
Gasto por Impuesto Bruto	29.500.848	2.405.527
Deducciones de cuota	(4.217.145)	(2.278.500)
Gasto por Impuesto	25.283.703	127.027
Diferencias temporales	3.569.348	656.084
<b>Cuota líquida</b>	<b>28.853.051</b>	<b>783.111</b>

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 activo y pasivo “Por impuestos diferidos”, cuyos saldos al 31 de diciembre de 2005 y 2004 presentan la siguiente composición:

	2005	2004
<b>ACTIVO</b>		
Eliminaciones de márgenes	4.307.768	670.269
Cancelación de gastos de establecimiento	226.428	121.773
<b>TOTAL</b>	<b>4.534.196</b>	<b>792.042</b>
<b>PASIVO</b>		
Valoración de inversiones inmobiliarias	4.273.670	-
Bienes en arrendamiento financiero	215.495	4.199
<b>TOTAL</b>	<b>4.489.165</b>	<b>4.199</b>

Asimismo dentro del epígrafe “Activos por impuestos diferidos” se encuentra registrado un crédito fiscal que asciende al 31 de diciembre de 2005 a 448.355 euros (44.922 euros al 31 de diciembre de 2004) que corresponde a bases imponibles negativas pendientes de compensar de los ejercicios 2004 y 2005 por importes de 441.000 y 836.500 euros, respectivamente, cuyos plazos de compensación son el ejercicio 2019 y 2020. Hay bases negativas no reconocidas en el crédito fiscal anterior por importe de 43.070 euros que tributan al 1% que pueden ser compensadas hasta el año 2020.

Las diferencias temporales que aparecen por los intereses asociados y negocios conjuntos no son significativos. A las fechas del balance, el importe de las diferencias temporales asociadas con beneficios de filiales no distribuidos, para los que no se han reconocido impuestos diferidos, no era significativo.

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 Consejo de Administración de la Sociedad considera que no se devengarían pasivos significativos en caso de inspección de los ejercicios abiertos.

En el ejercicio, la Sociedad dominante ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 18.238.000 euros que ha sido suscrita íntegramente por el socio CV CAPITAL, S.L. mediante aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales, tal y como se indica en la Nota 1 de la presente Memoria.

Como consecuencia de dicha operación ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. adquirió la mayoría de los derechos de voto en las sociedades cuyas participaciones se aportaron, salvo en aquellas que se indican a continuación, en que la participación adquirida supera en todo caso el 5 por 100 de los derechos de voto de las mismas.

	% Capital Aportado
San Joan de Moró, S.L.	50,00%
Edificios Enis, S.L.	50,00%
Residencial Golf Mar, S.L.	7,14%
Masía de Montesano	33,33%

A cambio de la aportación descrita, la Sociedad dominante atribuyó a la entidad transmitente CV CAPITAL,S.L., acciones representativas de su capital social por importe de 18.238.0000 euros. La citada operación comprende los conceptos de Canje de Valores y Aportación No Dineraria Especial previstos en los artículos 83.5 y 94.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por RD Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. La operación se ha acogido al Régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS, habiendo comunicado dicha opción a la Administración Tributaria en el plazo establecido por la norma.

El valor por el que se han contabilizado las participaciones adquiridas en ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y el valor contable que tenían en la sociedad aportante es el siguiente:

	Valor Contabilizado en Astroc Med.	Valor Contabilizado en Transmitente
Residencial Sector 2 Oeste, S.L.	979.000	11.960
San Joan de Moró, S.L.	3.501.000	330.510
Edificios Enis, S.L.	419.000	205.000
Residencial Golf Mar, S.L.	1.425.000	1.425.000
Golf Residencial El Puig, S.L.	4.678.000	999.000
Golf Puig de Santamaría, S.L.	7.000	5.900
Fincas Monfort, S.L.	302.000	99.000
Almenamar, S.L.	3.874.000	3.874.004
Masía de Montesano, S.L.	3.053.000	1.400.000
	<b>18.238.000</b>	<b>8.350.374</b>

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 93.1.b) TRLIS, se adjunta como Anexo I a la presente memoria, último balance cerrado por la entidad transmitente de las participaciones descritas.

**NOTA 21 INGRESOS**

El análisis de los ingresos del Grupo es el siguiente:

	2005	2004
Venta de solares	87.510.135	731.447
Venta de edificaciones	56.801.410	-
Ingresos de contratos de construcción	18.635.017	20.856.456
Alquiler de inmuebles	386.705	-
Otros ingresos de explotación	36.596	660.699
<b>TOTAL</b>	<b>163.369.863</b>	<b>22.248.602</b>

**NOTA 22 BENEFICIO DERIVADO DE LAS OPERACIONES**

El beneficio derivado de las operaciones se ha determinado tras cargar (abonar) los siguientes conceptos:

	2005	2004
Amortización del inmovilizado material	331.384	166.697
Amortización de intangibles	19.912	3.044
Coste de los inventarios reconocido como gasto	90.818.350	16.940.053
Coste del personal (ver Nota 23)	3.306.995	2.351.964
Remuneración de los auditores por servicios de auditoría (1)	90.000	16.450

- (1) Las retribuciones a Gassó Auditores, S.L., auditores principales del Grupo, por trabajos no de auditoría para la Sociedad ascendieron a 35.000 euros.

Durante el ejercicio 2005 el Grupo ha realizado un proceso de reorganización que ha culminado con la reestructuración societaria indicada en la Nota 1. No obstante, esta reorganización no ha supuesto ni pérdidas de valor de activos, ni despidos de trabajadores, ni ningún otro coste significativo a considerar.

El importe registrado en “Resultado por venta de inmovilizado” corresponde a las bajas de elementos realizadas en el ejercicio que no han sido significativas.

**NOTA 23 COSTES DEL PERSONAL**

El número medio de empleados del Grupo, fue de:

	2005	2004
Dirección	6	1
Jefes y técnicos	41	28
Administración	10	7
Subalternos	36	39
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>75</b>

El desglose del coste de personal es el siguiente:

	2005	2004
Sueldos y salarios	2.570.233	1.783.821
Indemnizaciones	21.810	8.494
Seguridad Social a cargo de la empresa	691.828	546.315
Otros gastos sociales	23.124	13.334
	<b>3.306.995</b>	<b>2.351.964</b>

#### NOTA 24 INGRESOS FINANCIEROS

	2005	2004
Beneficios en fondos de inversión	171.188	-
Intereses de préstamos a empresas del grupo matriz	2.138.365	7.137
Intereses de préstamos a empresas asociadas	2.838	-
Intereses de préstamos a otras empresas	279.741	3.900
Otros intereses	56.225	35.394
Beneficio en préstamos a pagar	50.570	-
Beneficio en enajenación de inversiones financieras	81.912	-
	<b>2.780.839</b>	<b>46.431</b>

#### NOTA 25 GASTOS FINANCIEROS

	2005	2004
Intereses de préstamos y créditos bancarios	2.792.337	925.766
Intereses de deudas con empresas asociadas	589.366	-
Intereses de efectos negociables	293.775	30.727
Intereses de leasing	104.750	11.401
Total coste del endeudamiento	3.780.228	967.894
Menos: intereses capitalizados en activos	(2.092.375)	(498.862)
Pérdidas en préstamos a cobrar	553.891	-
Pérdidas de inversiones financieras	378.477	35.147
	<b>2.620.221</b>	<b>504.179</b>

Los costes del endeudamiento capitalizados en activos durante el año surgen de saldos de endeudamiento específico.

#### NOTA 26 SEGMENTOS DE NEGOCIO Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

##### Criterios de segmentación

Se distinguen como criterios el geográfico y el operativo.

##### Distribución geográfica

Las operaciones del Grupo se localizan en su práctica totalidad en la Comunidad Valenciana salvo ciertos ingresos de patrimonio en renta ubicado en Madrid. El valor en libros de este patrimonio asciende a 19.050.000 euros siendo el ingreso por alquileres de 309.900 euros correspondientes a tres meses del ejercicio 2005.

## Segmentos principales de negocio

El Grupo se viene organizando en tres divisiones operativas, que son la base sobre la cual el Grupo obtiene su información por segmentos siendo el principal criterio para la segmentación la naturaleza de cada una de las actividades que desarrolla cada línea con unas características diferenciadas en cuanto a proveedores, clientes, período de maduración, financiación y riesgos.

Las actividades principales son:

- A Gestión de suelo
- B Promoción y construcción
- C Patrimonio en renta

Las partidas que no pueden ser atribuidas a ninguna línea específica se engloban en la división D “Corporativa” a la que también se asignan las partidas de conciliación que pueden aparecer al integrar las distintas actividades.

Los ingresos ordinarios de cada actividad son los directamente atribuibles incluyendo los resultados de entidades que se consoliden por el método de la participación. Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades directamente atribuibles y la proporción de los gastos generales que puedan ser distribuidos sobre una base de reparto razonable. No se distribuyen los resultados financieros, el gasto por impuesto de sociedades ni se consideran minoritarios. Los activos y pasivos siguen las mismas normas de asignación a la actividad

## Año 2005

	A	B	C	D	Total
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos de explotación	87.510.135	75.473.023	386.705	-	163.369.863
<b>RESULTADOS</b>					
Resultado de explotación	43.347.456	21.376.064	(192.510)	(134.590)	64.396.420
Reconocimiento exceso valor en participadas	410.825	2.343.364	707.717	-	3.461.906
Participación en asociadas	14.931.026	-	-	-	14.931.026
Actualización inversiones	-	-	7.365.561	-	7.365.561
Resultado de inmovilizado	-	(31.527)	(15.792)	-	(47.319)
Trabajos para inmovilizado	-	-	47.037	-	47.037
Ingresos financieros	-	-	-	2.780.839	2.780.839
Gastos financieros	-	-	-	(2.620.221)	(2.620.221)
Resultado antes impuestos	58.689.307	23.687.901	7.912.013	26.028	90.315.249
<b>OTRA INFORMACIÓN</b>					
Inversiones	3.862.100	308.733	22.948.384	11.846.417	38.965.634
Variación de insolvencias	-	(16.532)	(5.091)	-	(21.623)
Amortizaciones y deterioros	(134.587)	(308.574)	(42.722)	-	(485.883)
<b>BALANCE</b>					
Inmovilizado	3.727.515	3.157.610	55.619.175	11.727.454	74.231.754
Inversiones financieras largo	18.678.620	-	-	45.713.166	64.391.786
Existencias y similares	94.092.538	51.723.863	-	-	145.816.401
Resto	6.365.433	4.598.131	-	113.125.869	124.089.433
Total	122.864.106	59.479.604	55.619.175	170.566.489	408.529.374
Pasivos del segmento	60.904.266	69.023.239	1.700.645	-	131.628.150
Resto	-	-	-	164.238.665	164.238.665
Total	60.904.266	69.023.239	1.700.645	164.238.665	295.866.815



**Año 2004**

	A	B	C	D	Total
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos de explotación	731.447	21.517.155	-	-	22.248.602
<b>RESULTADOS</b>					
Resultado de explotación	66.427	774.009	-	-	840.436
Participación en asociadas	12.558.677	-	-	-	12.558.677
Resultado de inmovilizado	-	(21.950)	-	-	(21.950)
Trabajos para inmovilizado	-	94.337	-	-	94.337
Ingresos financieros	-	-	-	46.431	46.431
Gastos financieros	-	-	-	(504.179)	(504.179)
Resultado antes impuestos	12.625.104	846.396	-	(457.748)	13.013.751
<b>OTRA INFORMACIÓN</b>					
Inversiones	-	651.434	-	4.966	656.400
Amortizaciones y deterioros	-	(169.471)	-	-	(169.471)
<b>BALANCE</b>					
Inmovilizado	-	1.289.928	-	8.921	1.298.849
Inversiones financieras largo	15.531.503	-	-	40.531.441	56.062.944
Existencias y similares	15.039.806	28.359.426	-	-	43.399.231
Resto	398.442	11.498.618	-	27.958.733	39.855.793
Total	30.571.309	41.147.972	-	68.499.095	140.616.817
Pasivos del segmento	28.566.765	38.550.548	-	-	67.117.313
Resto	-	-	-	44.113.545	44.113.545
Total	28.566.765	38.550.548	-	44.113.545	111.230.858

**NOTA 27 ADQUISICIÓN DE FILIALES**

En la ampliación de capital (véanse Notas 1 y 16) se aportaron diversas participaciones de sociedades dependientes cuyo impacto agregado en el Grupo ha sido el siguiente:

<b>Activos Netos Adquiridos</b>	Coste en Libros (*)
Inmovilizado (Notas 5 y 8)	2.479.623
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	24.638.260
Inversiones no corrientes (Nota 11)	22.581.597
Existencias	62.612.016
Resto	21.361.484
Total	133.672.980
Pasivos	(118.435.165)
Resto	(48.410)
Total	(118.483.577)
Minoritarios	15.189.405
Fondo de Comercio (Nota 7)	(4.191.254)
	3.862.100
Coste asignado	14.860.251
Cancelación contra reservas	13.760.000
Exceso de valor sobre coste	572.751
	1.673.002

(\*) Coste en libros ajustado a NIIF

Si la ampliación de capital que supone esta aportación se hubiera realizado el día de inicio del ejercicio en curso, los ingresos del Grupo para el período hubiesen sido de 192.803.213 euros y el beneficio del grupo atribuible a los accionistas de la matriz hubiese sido de 64.260.051 euros.

Adicionalmente al realizar la compra del 32,997% del capital social de Nova Oropesa del Mar, S.L., adicional al 67% poseído a 31 de diciembre de 2004, se genera otro exceso de valor sobre el coste pagado de 1.788.904 euros que se registra asimismo en la cuenta de resultados consolidada como mayor resultado.

#### **NOTA 28 VENTAS DE FILIALES**

Con fecha 28 de febrero de 2005 Astroc Mediterráneo, S.A. vende el 49,97% del capital social de Viviendas Protegidas Molinet, S.L (quedando en cartera un 50% del capital social de esta sociedad), y con fecha 28 de diciembre de 2005 vende su participación en A.U. Mundo Ilusión, S.A., en Voramar Programas Inmobiliarios, S.L. y en Reales Inmuebles Valencianos, S.L. Estas ventas no han generado resultados significativos y dado que sus cuentas de pérdidas y ganancias no son significativas, su efecto no se ha incluido en las presentas cuentas anuales consolidadas.

#### **NOTA 29 PASIVOS CONTINGENTES Y GARANTIAS COMPROMETIDAS**

A 31 de diciembre de 2005 los avales prestados a las Sociedades por entidades financieras ante Ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 71.128.000 euros (24.000.000 de euros en 2004), siendo el vencimiento indefinido para los primeros y entre 2006 y 2007 el resto.

Asimismo, algunas Sociedades del Grupo actúan como fiadores de avales y de pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	2005	2004
Avales a empresas del grupo de la accionista	3.215.054	805.107
Créditos a empresas del grupo de la accionista	300.000	3.400.000
Avales a empresas asociadas	7.429.100	-
Avales a otras empresas participadas	6.820.430	-
Avales a otras empresas	208.463	-
Créditos a otras empresas	2.708.334	-
	20.681.381	4.205.107

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que el riesgo asociado a dichos avales no afectará a las cuentas anuales del Grupo.

Una de las Sociedades ha sido demandada por un tercero con relación a la propiedad de unos terrenos comprados en el ejercicio 2005, cuyo coste asciende a 4.462.109 euros. Basándose en la opinión de los abogados del Grupo, que no consideran que la demanda prospere, no se ha registrado provisión alguna en las cuentas anuales consolidadas por no considerar probable pérdida alguna.

**NOTA 30 CONTRATOS DE ALQUILER****Como Arrendatario**

	2005	2004
Pagos por alquileres reconocidos en resultados del año	626.294	530.991
Obligaciones por pagos futuros de alquileres		
Con vencimiento menos de un año	51.672	-
Con vencimiento entre dos y cinco años	197.088	-

El Grupo puede desistir, transcurrido el ejercicio 2006, de los alquileres futuros mediante preaviso de 4 meses y pago de una indemnización igual al pago de una mensualidad por año pendiente.

Los pagos por alquiler de los ejercicios 2004 y 2005 son de maquinaria (grúas y andamios, principalmente) para la construcción que se negocian para períodos de un año ó menos.

**Como Arrendador**

Los ingresos por alquileres, actividad iniciada en el ejercicio 2005, fueron de 386.705 euros.

Algunos activos mantenidos para alquiler han sido vendidos con posterioridad a la fecha del balance por su valor en libros de 15.188.000 euros (véase Nota 33). Los activos actualmente en alquiler generarán rentabilidades del 6% con las actuales condiciones.

Al cierre el Grupo tiene contratos con entidades del grupo de su accionista con cobros futuros mínimos de 1.200.000 euros para el ejercicio 2006, renovables anualmente.

**NOTA 31 TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

Los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en esta nota, mostrándose en las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante.

En los balances de situación los saldos con empresas asociadas figuran como saldos con “Sociedades contabilizadas por el método de la participación” y los saldos con empresas vinculadas o del grupo del accionista principal como “Sociedades del grupo y asociadas”.

Las transacciones con sus asociadas y con empresas del grupo del accionista principal se muestran a continuación:

	2005	2004
<b>EMPRESAS ASOCIADAS</b>		
Ventas y servicios prestados	1.500	79.336
Ingresos financieros	2.838	-
Compras	19.521.848	-
Gastos financieros	589.366	95.035
<b>EMPRESAS DEL GRUPO DEL ACCIONISTA (empresas del grupo y asociadas)</b>		
Ventas y servicios prestados	3.965.192	19.254.290
Ingresos financieros	2.188.935	-
Compras	31.896.475	12.271.926
Gastos financieros	553.891	-

Las compras y ventas entre partes vinculadas se han realizado a precios de mercado.

Los saldos que se mantienen no están asegurados y serán satisfechos en efectivo. No se dan o reciben garantías ni se han establecido provisiones por deudas de empresas vinculadas.

### Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2005 los sueldos y otras remuneraciones del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por parte del Grupo, actual y habido durante dicho ejercicio, han sido los siguientes:

	Importe
Sueldos	95.000
Retribuciones por servicios profesionales	1.188.602
<b>Total</b>	<b>1.283.602</b>

No se devengaron durante el ejercicio 2004 remuneraciones por el entonces Administrador Único de la Sociedad dominante.

Al cierre del ejercicio 2005 no existían anticipos entregados a los Consejeros actuales ó anteriores de la Sociedad dominante, ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos por las Sociedades consolidadas a favor de los mismos. Al 31 de diciembre de 2004 el Administrador Único mantenía un saldo a favor del Grupo de 24.000 euros, el cual ha sido cancelado en el 2005.

Durante el ejercicio 2005 los Consejeros de la Sociedad dominante, actuales ó anteriores, no han realizado con la misma, ni con sociedades del grupo, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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, a continuación se detallan las sociedades, con el mismo, análogo o complementario objeto al de la Sociedad, en las que los miembros del Consejo de Administración, actuales ó anteriores, tienen participaciones, ostentan cargos directivos ó desarrollan funciones relacionadas con la gestión de las mismas:

Nombre del Consejero	NIF de la Sociedad	Denominación de la Sociedad	% Part.	Cargo
Sergio Gramage Revert	B96158126	CV Capital, S.L.		Apoderado (poder general mancomunado)
Manuel Alcalde Andújar	B96565478	Valenciana de Actividad Urbanística, S.L.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	B96569835	Urbanizaciones Sagunto, S.L.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	A96887435	Urbanizaciones Requena, S.A.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	A82337486	Urbanizaciones Albacete, S.A.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	A97310874	Rentalia Mediterráneo, S.A.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	A97353148	Rentalia Alicante, S.A.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	A97353155	Rentalia Castellón, S.A.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	B97417802	Reales del Turia, S.L.		Presidente Consejo Administración
Manuel Alcalde Andújar	B97421804	Fides Real, S.L		Presidente Consejo Administración
Manuel Alcalde Andújar	B96838768	Marbeney, S.L.		Administrador mancomunado
Manuel Alcalde Andújar	B96564794	Valencia Administración Integra, S.L.	99,87%	Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	B96307913	Urbanizaciones Canet, S.L.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	B96569843	Canet d'En Berenguer, S.L.		Administrador único
Manuel Alcalde Andújar	B97470033	Vorammar, S.L.		Administrador mancomunado
Manuel Alcalde Andújar	B96926027	Grupo Escavia, S.L.	99%	Administrador mancomunado
Manuel Alcalde Andújar	B97360861	Grupo Mediterráneo Espadán, S.L	99%	Administrador único
Javier Ferrando Valls	B97658363	Arborea Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	50%	Administrador Mancomunado
Javier Ferrando Valls	B97659775	Paladio Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	25%	Administrador Mancomunado

Asimismo no consta que ninguno de los miembros del Consejo realice o haya realizado durante el ejercicio, por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género del que constituye el objeto social de la Sociedad dominante.

## NOTA 32 MEDIOAMBIENTE

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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 2005, el Grupo no ha incurrido en gastos significativos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos.

**NOTA 33      ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con fecha 27 de enero de 2006 se tomaron los siguientes acuerdos elevados a público el 2 de febrero de 2006:

- Modificación del valor nominal de las acciones de 1.000 euros a 0,50 euros multiplicando simultáneamente por 5.000 el número de acciones sin que se produzca variación de la cifra de capital social.
- Transformación de los títulos representativos de las acciones en anotaciones en cuenta designando a IBERCLEAR como entidad encargada de la llevanza del Registro Contable de las acciones y recabando su consentimiento.
- Solicitar la admisión a cotización oficial las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español de la totalidad de las acciones de la Sociedad.
- Dimisión y nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración.
- Cambio del domicilio social.
- Modificación de estatutos ampliando el objeto social que queda redactado de la siguiente manera:
  1. La promoción, construcción, rehabilitación, venta, conservación y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones, tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios e instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones.
  2. Instalación, montaje, reparación, mantenimiento, compra, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero, de todo tipo de instalaciones, equipos y maquinaria, incluyendo las instalaciones eléctricas en general así como las redes telegráficas, telefónicas, telefonía sin hilos y televisión, así como sistemas de balización de puertos y aeropuertos.
  3. La explotación de canteras o graveras, así como la producción y venta de elementos de hormigón, aglomerado asfáltico o de cualquier otra materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.
  4. La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.
  5. La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador o figura que la sustituya, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.
  6. Elaboración, redacción y propuesta de programas de actuación integrada sobre terrenos para su desarrollo directo como Agente Urbanizador o mediante encargo de terceros; asesoramiento en todo lo referente a las actividades urbanísticas, sector de la construcción y obras públicas, incluida la dirección facultativa de obras; asesoramiento en ingeniería técnica para los diversos sectores industriales, incluyendo estudios de viabilidad económica, planificación y gestión empresarial, así como trabajos de consultoría, asistencia y servicios y general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.
- Aprobación del Reglamento de la Junta General.

El 20 de enero de 2006 se ha formalizado la venta de la participación en Costa Malvarrosa, S.L. por un precio que ha ascendido a 6.702.550 euros, generándose una plusvalía de 6.600.000 euros.

El pasado 22 de diciembre de 2005 se presentó ante la CNMV solicitud de autorización para la ampliación del capital en 154.000.000 euros de ASTROC INMUEBLES, S.I.I., S.A. con lo que su capital quedaría fijado en 163.015.200 euros. Dicha ampliación ha sido suscrita y desembolsada, en fecha 17 de febrero de 2006, íntegramente por Reales del Turia, S.L. una sociedad controlada por el accionista principal de la

Sociedad, por lo que la participación en la citada sociedad ha pasado a ser del 5,53%. Es intención de la Sociedad proceder en el futuro a la venta de su participación en Astroc Inmuebles, SII. S.A.

Con fecha 17 de febrero de 2006 otra sociedad del Grupo ha vendido a Astroc Inmuebles, S.I.I., S.A. diversos inmuebles:

- Dos apartahoteles por un total de 85.571.000 euros. Dichos inmuebles están en fase de construcción y se incluyen en existencias y el Grupo deberá proceder a su terminación y entrega.
- Activos mantenidos para alquiler que han sido vendidos por su valor en libras de 15.188.000 euros (véase Nota 30)

Los citados inmuebles han sido objeto, para fijar su precio de venta, de una valoración realizada por GESTIÓN DE VALORES Y TASACIONES, S.A. previo a su adquisición. Como consecuencia de estas ventas se ha cancelado un crédito hipotecario de saldo al 31 de diciembre de 2005 de 2.637.507 euros y límite 4.000.000 de euros cuyo vencimiento previsto era en 2007 y el coste de los bienes hipotecados ascendía a 14.696.000 euros. No obstante se ha formalizado un nuevo crédito de vencimiento 2007 y límite 2.700.000 euros.

El 24 de marzo de 2006 se ha formalizado la venta de la participación en Edificios Enis, S.L. por un precio que ha ascendido a 1.850.000 euros, generándose una plusvalía antes de impuestos de 1.239.796 euros.

La Sociedad dominante ha firmado un acuerdo de patrocinio con la Fundación Astroc, por el que destina anualmente el 5% de sus beneficios antes de impuestos a la Fundación Astroc, dentro de su política de responsabilidad social corporativa.

El Consejo de Administración de Astroc Mediterráneo, S.A. ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005 de Astroc Mediterráneo, S.A. y sociedades dependientes. Dichas cuentas anuales están firmadas en todas sus hojas por la totalidad de los Consejeros, que son los siguientes:

D. Enrique Bañuelos de Castro  
Presidente

D. Manuel Alcaide Andújar  
Vicepresidente

D. Juan Francisco Palomero Arguinchona  
Consejero Delegado-Vocal

D. Rafael José Benavent Estrems  
Vocal

D. Sergio Faustino Gramage Revert  
Vocal

D. Juan José Ramírez Olmedo  
Vocal

D. Iñaki Larrabeiti López  
Vocal

D. Francisco Javier Adserá Gebellí  
Vocal

D. Francisco Javier Piqueras Roca  
Vocal

D<sup>a</sup>. Concepción Montserrat Castillejo Gómez  
Secretario Consejero

Valencia, 31 de marzo de 2006