

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2005**NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a la actual en el ejercicio 2003, siendo su objeto social de acuerdo con sus estatutos, la promoción, construcción y venta de todo tipo de inmuebles por naturaleza. La Sociedad actualmente tiene su domicilio social en Valencia en Paseo Alameda, 35 bis 4º.

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad se ha dedicado al mencionado objeto social, 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 la Sociedad pertenece (véase Nota 11).

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**a) Imagen fiel**

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

b) Principios contables

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

NOTA 3 DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2005 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

BASE	
Resultado del ejercicio 2005	33.471.641
	33.471.641
REPARTO	
A Reserva legal	3.347.164
A Reservas voluntarias	30.124.477
	33.471.641

NOTA 4 NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2005 han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento

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

b) Inmovilizado inmaterial

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

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

c) Inmovilizado material

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

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

Los trabajos efectuados por la empresa para su propio inmovilizado se contabilizan al coste acumulado siguiendo criterios similares a los usados para la valoración de las existencias.

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

	Años de Vida Útil Estimada
Elementos incluidos en construcciones	15
Maquinaria	8-9
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-8
Otro inmovilizado	4-10

d) Valores negociables y otras inversiones financieras análogas

La Sociedad contabiliza las inversiones en empresas del grupo y asociadas y los títulos sin cotización oficial al coste de adquisición o de aportación en el caso de las adquiridas en ampliaciones de capital. Las minusvalías entre el coste y el valor teórico-contable o el valor

razonable al cierre del ejercicio corregidos por el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición ó aportación y que subsistan en el momento de la valoración posterior, se registran en la cuenta Provisiones para el inmovilizado financiero.

La Sociedad mantiene participaciones mayoritarias en otras sociedades por lo que es dominante de un grupo de sociedades. Las cuentas anuales adjuntas no reflejan la variación del valor de las participaciones de las sociedades dependientes, ni multigrupo, ni asociadas que resultaría de aplicar criterios de consolidación. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones del Grupo. El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que se presentan separadamente. En la Nota 8 se incluye un estado resumido de dichas cuentas consolidadas.

Los fondos de inversión mobiliarios se valoran al coste de adquisición o al valor de mercado si fuese menor. El precio de mercado será el inferior de los dos siguientes: la cotización media en mercado secundario organizado correspondiente al último trimestre del ejercicio o la cotización del día del cierre del balance o en su defecto la del inmediato anterior.

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

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

e) Deudores y Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo

Los saldos derivados de operaciones comerciales con vencimiento superior a un año desde la fecha del balance se clasifican en estos epígrafes. Los intereses, implícitos ó explícitos, derivados del aplazamiento en el cobro ó pago se registran en los epígrafes “Ingresos a distribuir en varios ejercicios” y “ Gastos a distribuir en varios ejercicios”, respectivamente, imputándose a los resultados de cada ejercicio de acuerdo con un criterio financiero.

f) Existencias

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 y 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.

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

g) Deudas no comerciales

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

h) Impuesto sobre beneficios

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

i) Ingresos y gastos**Actividad constructora:**

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

Las estimaciones utilizadas en el cálculo del grado de avance incorporan el efecto que en el resultado de las obras puede tener el margen neto de 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 (“Obra ejecutada pendiente de certificar”), y en caso contrario en el pasivo de dicho balance (“Obra certificada por anticipado”).

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.

Actividad promotora:

Las ventas de solares se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir dentro de “Acreedores comerciales”. Las cantidades recibidas a cuenta antes de la entrega se registran en “Anticipos recibidos por pedidos”.

Las ventas de inmuebles están constituidas por el importe de los contratos, cualquiera que sea la fecha de los mismos, que correspondan a obras que estén en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio. Se entenderá que las obras realizadas por la empresa están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentren sustancialmente terminados, entendiéndose por tal, de acuerdo con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad

a las Empresas Inmobiliarias, cuando al menos se haya incorporado a los inmuebles el 80 por 100 de los costes de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra.

Otros ingresos y gastos:

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

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

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinden sus relaciones laborales. Dado que los Administradores no estiman que se produzcan despidos de este tipo, las cuentas anuales adjuntas no incluyen provisión por este concepto.

k) Participación en Uniones Temporales de Empresa

La Sociedad ha integrado proporcionalmente a su participación los saldos contables de la Unión Temporal de Empresas en la que participa, una vez ha realizado la homogeneización con sus criterios contables y eliminado la parte proporcional de los resultados internos no realizados y de los saldos y transacciones recíprocos con la UTE.

NOTA 5 GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2005 es el siguiente:

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Amortización	Saldo Final
Mejoras en inmuebles alquilados	147.624	24.600	(18.318)	(32.867)	121.039
Gastos de ampliación de capital	59.381	6.013	-	(12.799)	52.595
	207.005	30.613	(18.318)	(45.666)	173.634

NOTA 6 INMOVILIZADO INMATERIAL

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2005 en las diferentes cuentas del inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Saldo Inicial	Adiciones ó Dotaciones	Saldo Final
Coste:			
Propiedad industrial	748	4.371	5.119
Aplicaciones informáticas	12.783	114.590	127.373
Derechos sobre bienes en leasing	477.444	109.755	587.199
Total coste	490.975	228.716	719.691
Amortización acumulada:			
Propiedad industrial	13	450	463
Aplicaciones informáticas	4.595	19.458	24.053
Derechos sobre bienes en leasing	79.792	69.810	149.602
Total amortización	84.400	89.718	174.118
Total Neto	406.575		545.573

Del inmovilizado inmaterial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2005, se encuentran totalmente amortizadas aplicaciones informáticas con un valor de coste y amortización acumulada de 1.131 euros.

La Sociedad ha adquirido a empresas del grupo del accionista principal diversos elementos de su inmovilizado inmaterial con un coste aproximado de 82.500 euros

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

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

	Coste del bien	Opción de compra	Cuotas satisfechas		Cuotas Pendientes	Meses	
			en el ejercicio	en otros ejercicios		Duración Contrato	Tiempo transcurrido
Maquinaria	150.350	3.105	39.430	107.471	57.141	60	43
Maquinaria	132.458	2.016	23.843	38.312	59.636	60	31
Maquinaria	17.573	410	4.817	1.200	9.241	37	15
Elemento de transporte	96.827	1.587	21.215	16.249	66.651	60	21
Elemento de transporte	43.534	783	9.364	4.695	33.423	60	18
Elemento de transporte	18.197	327	3.918	1.636	14.318	60	17
Elemento de transporte	18.505	333	3.984	1.663	14.559	60	17
Elemento de transporte	34.000	611	6.723	0	29.946	60	11
Maquinaria	32.067	565	3.957	0	29.963	60	7
Elemento de transporte	43.687	770	6.162	0	40.051	60	8
	587.198	10.507	123.413	171.226	354.929		

NOTA 7 INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2005 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Saldo Inicial	Adiciones ó Dotaciones	Retiros	Saldo Final
Coste:				
Terrenos y construcciones	30.858	-	-	30.858
Instalaciones técnicas y maquinaria	171.549	10.326	-	181.875
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	361.329	45.094	(20.525)	385.898
Otro inmovilizado	359.103	133.130	(6.614)	485.619
Anticipos e inmovilizado en curso	-	5.489.664	-	5.489.664
Total coste	922.839	5.678.214	(27.139)	6.573.914
Amortización acumulada:				
Construcciones	83	414	-	497
Instalaciones técnicas y maquinaria	45.318	24.836	-	70.154
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	74.199	45.827	(8.445)	111.581
Otro inmovilizado	70.585	86.242	(5.485)	151.342
Total amortización	190.185	157.319	(13.930)	333.574
Total neto	732.654			6.240.340

El saldo de "Anticipos e inmovilizado en curso" corresponde al anticipo de 4.439.655 euros entregado al notificar el ejercicio de la opción de compra sobre un edificio cultural el 12 de diciembre de 2005 y a las mejoras realizadas en el mismo por importe de 1.050.009 euros. La vendedora es una empresa del grupo, estando previsto formalizar la escritura de compraventa durante el ejercicio 2006 y por un precio de 7.850.000 euros, aproximadamente.

Del inmovilizado material de la Sociedad al 31 de diciembre de 2005, se encuentran totalmente amortizados diversos elementos cuyos valores de coste y amortización acumulada ascienden a 8.900 euros, aproximadamente.

La Sociedad ha adquirido a empresas del grupo del accionista principal diversos elementos de su inmovilizado material con un coste aproximado de 62.500 euros.

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

NOTA 8 INVERSIONES FINANCIERAS

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

	Saldo Inicial	Entradas	Trasposos	Salidas o reducciones	Saldo Final
Inmovilizaciones financieras:					
Participaciones en empresas del grupo	17.403.005	25.133.996	8.497	(1.003.005)	41.542.493
Participaciones en empresas asociadas	7.750.000	12.084.400	1.503	(50.000)	19.785.903
Cartera de valores a largo plazo	330.000	1.425.000	(10.000)	(320.000)	1.425.000
Participaciones en fondos de inversión	541.034	158	(540.728)	-	464
Créditos a empresas del grupo	34.579.016	15.531.080	(21.908.689)	(35.000)	28.166.407
Créditos a empresas asociadas	1.451.831	110.000	(1.160.000)	(291.831)	110.000
Imposiciones a plazo	810.000	352.000	-	(1.162.000)	-
Otros créditos	24.000	-	-	(24.000)	-
Fianzas constituidas a largo plazo	-	8.612	-	-	8.612
Total	62.888.886	54.645.246	(23.609.417)	(2.885.836)	91.038.879

	Saldo Inicial	Entradas	Trasposos	Salidas o reducciones	Saldo Final
Inversiones financieras temporales					
Créditos a empresas del grupo	6.464.000	101.377.258	21.908.689	(78.366.025)	51.383.922
Créditos a empresas asociadas	-	2.835.329	1.160.000	(2.329.715)	1.665.614
Participaciones en fondos de inversión	-	9.000.000	540.728	(1.659.307)	7.881.421
Imposiciones a plazo	2.777.531	-	-	(2.777.531)	-
Dividendos a cobrar	-	12.043.042	-	(11.500.000)	543.042
Otros créditos	-	127.105	-	(125.000)	2.105
Intereses devengados no cobrados	5.138	8.088	-	-	13.226
Depósitos y fianzas constituidos	125.248	1.090.545	-	(1.194.262)	21.531
Total	9.371.917	126.481.367	23.609.417	(97.951.840)	61.510.861

El epígrafe “Créditos a empresas del grupo y asociadas” incluye los préstamos que responden a contratos de préstamo y cuenta corriente. Del importe pendiente al 31 de diciembre de 2005, saldos que ascienden a 11.615.000 euros no devengan interés y el resto han devengado un interés del 3,34% anual siendo los intereses no cobrados de 1.823.536 euros incluidos en el saldo a corto plazo. El detalle por vencimiento del saldo es el siguiente:

Año de Vencimiento	Euros
2006	53.049.536
2007	26.851.407
2008	-
2009	340.000
2010	1.085.000
	81.325.943

Adicionalmente a estos saldos, la Sociedad tiene cuentas a cobrar a empresas del grupo y asociadas por operaciones comerciales a corto y a largo plazo (véase Nota 10).

Las participaciones en fondos de inversión corresponden a 5.404,89 y 1.010.500,69 participaciones de dos fondos que representan el 0,03266% y el 0,30003% en el patrimonio de cada uno de ellos, respectivamente, siendo el valor conjunto de adquisición de 7.881.421 y su valor liquidativo de 7.928.145 euros. El rendimiento obtenido en el ejercicio no ha sido significativo.

Del saldo de las participaciones en fondos de inversión, 1.881.421 euros están pignorados en garantía de una parte de los avales prestados y de los créditos concedidos a la Sociedad cuyos saldos a 31 de diciembre de 2005 ascienden a 3.765.000 y 4.811.730 euros, respectivamente (Notas 18 y 12).

Dentro de las altas en “Participaciones en empresas del grupo y asociadas” se incluyen las aportaciones realizadas en la ampliación de capital social (véase Nota 11).

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

NOMBRE	Actividad	Domicilio	% Participación		Coste en Libros	Desemb. Pendiente
			Dir	Ind.		
Almar Actuaciones Integradas, S.L.	Promoción de terrenos	Torrella	50,00%	-	3.000	-
Almenamar, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Puerto de Sagunto	99,17%	-	3.874.000	-
Astroc Inmuebles, S.I.I., S.A.	Arrendamiento de inmuebles	San Cugat del Valles	100,00%	-	9.015.194	-
Caminsa Urbanismo, S.A.	Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos	Valencia	60,00%	-	10.800.000	5.400.000
Costa Azahar Programas Inmobiliarios, S.L.	Promoción de terrenos y edificaciones	Puerto de Sagunto	50,00%	-	30.000	-
Costa Malvarrosa, S.L.	Promoción de terrenos	Puerto de Sagunto	-	40,00%	-	-
C. Valenciana de Desarrollos Integrados, S.L.	Promoción de terrenos	Nules	-	59,99%	-	-
Edificios Enis, S.L.	Promoción inmobiliaria de edificaciones	Valencia	50,00%	-	419.000	-
Fincas Monfort, S.L.	Promoción inmobiliaria de edificaciones	Valencia	99,00%	-	302.000	-
Golf Puig de Santa Maria, S.L.	Construcción completa de obras civiles	Valencia	98,33%	-	7.000	-
Golf Residencial El Puig, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Valencia	99,90%	-	4.678.000	-
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Valencia	95,00%	-	57.000	-
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	Promoción inmobiliaria de edificaciones	Puerto de Sagunto	60,00%	-	3.600.000	-
Icono Mediterráneo, S.L.	Promoción inmobiliaria	Valencia	33,33%	-	200.000	-
Marina Litoral, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Valencia	50,00%	-	740.000	-
Masía de Montesano, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Valencia	33,33%	-	3.053.000	-
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Valencia	25,00%	-	6.000	-
Nova Oropesa del Mar, S.L.	Promoción inmobiliaria de edificaciones	Valencia	99,99%	-	2.999.900	-
Nova Panorámica, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Valencia	50,00%	-	3.000.000	-
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Castellón	40,00%	-	2.400	-
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Puerto de Sagunto	50,00%	-	3.750.000	-
Rentalia Valencia, S.A.	Explotación de vehículos, naves y aeronaves	Valencia	99,00%	-	990.000	742.500
Residencial Albalat, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	Puerto de Sagunto	60,00%	-	3.600	-
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Promoción inmobiliaria	Valencia	60,00%	-	3.600	-
Residencial Sector 2 Oeste, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Canet d'en Berenguer	99,50%	-	979.000	-
Rual Finanzas, S.I.C.A.V., S.A.	Adquisición, tenencia y enajenación de valores mobiliarios	Madrid	-	50,00%	-	-
Saltavalls de Azul, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	A Coruña	50,00%	-	9.000.000	-
San Joan de Moro, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Valencia	50,00%	-	3.501.000	-
Servicios Urba.y Viviendas de Burriana, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Valencia	51,00%	-	306.000	-
Terramar Desarrollos Urbanos, S.L.	Promoción de terrenos	Puerto de Sagunto	60,00%	-	3.600	-
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	Promoción de terrenos	Valencia	60,00%	-	3.600	-
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones	Puerto de Sagunto	50,00%	-	1.503	-
					61.328.397	6.142.500

El saldo pendiente de desembolso figura en el epígrafe de “Acreedores a largo plazo”.

Los datos patrimoniales al 31 de diciembre de 2005 son los siguientes:

Nombre	Cuentas Anuales	Capital	Reservas	Resultado del Ejercicio	
				Extraordinario	Neto
Almar Actuaciones Integradas, S.L.	No auditadas	6.000	-	-	(1.914)
Almenamar, S.L.	No auditadas	12.000	(2.918)	(6)	134.585
Astroc Inmuebles, S.I.I., S.A.	Auditadas	9.015.200	-	-	(43.073)
Caminsa Urbanismo, S.A.	Auditadas	18.000.000	8	(169)	57.508
Costa Azahar Programas Inmobiliarios, S.L.	No auditadas	60.000	-	-	(45)
Costa Malvarrosa, S.L.	No auditadas	60.000	(16)	-	(37.271)
C. Valenciana Desarrollos Integrados, S.L.	No auditadas	100.000	-	-	(247)
Edificios Enis, S.L. (*)	No auditadas	410.000	(1.923.267)	(6.080)	3.396.539
Fincas Monfort, S.L.	No auditadas	100.000	412.187	(149.995)	(339.041)
Golf Puig de Santa Maria, S.L.	No auditadas	6.000	(50.972)	-	43.013
Golf Residencial El Puig, S.L.	Auditadas	1.000.000	3.809.389	(74.615)	17.358.844
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	No auditadas	60.000	-	-	(1)
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	Auditadas	6.000.000	2.484	(2.969)	(15.928)
Icono Mediterráneo, S.L.	No auditadas	600.000	(204)	(15)	(7.979)
Marina Litoral, S.L. (*)	No auditadas	1.480.000	(8.292.924)	-	8.621.514
Masía de Montesano, S.L.	Auditadas	4.200.000	(470.895)	-	6.468.422
Mediterránea Actuaciones Integradas, S.L.	No auditadas	24.000	-	-	(151)
Nova Oropesa del Mar, S.L.	No auditadas	3.000.000	(83.419)	4.199	6.329.580
Nova Panorámica, S.L. (*)	Auditadas	6.000.000	(1.505.655)	310.327	19.007.586
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	No auditadas	6.000	-	-	(1.024)
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	No auditadas	7.500.000	1	1	(11.938)
Rentalia Valencia, S.A.	No auditadas	1.000.000	(39)	-	(382)
Residencial Albalat, S.L.	No auditadas	6.000	-	-	(122)
Residencial Nuevo Levante, S.L.	No auditadas	6.000	-	-	599
Residencial Sector 2 Oeste, S.L.	No auditadas	12.020	1.080.722	3.877	(134.771)
Rual Finanzas S.I.C.A,V, S.A.	Auditadas	4.662.252	217.304	255	409.148
Saltavalles de Azul, S.L.	Auditadas	18.000.000	-	1	15.198
San Joan de Moro, S.L.	Auditadas	661.020	253.313	29.502	5.630.545
Servicios Urba.y Viviendas de Burriana, S.L.	No auditadas	600.000	-	-	(28)
Terramar Desarrollos Urbanos, S.L.	No auditadas	6.000	-	-	(103)
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	No auditadas	6.000	-	-	(189)
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	No auditadas	3.006	(37)	-	(1.778)

(*) Del importe de reservas se descuenta los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio

Es intención de la Sociedad continuar prestando el apoyo financiero necesario a las sociedades participadas con pérdidas al objeto de que puedan continuar sus operaciones hasta alcanzar resultados positivos.

Durante el ejercicio Edificios Enis, S.L., Nova Panorámica, S.L. y Marina Litoral, S.L. han acordado la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2005 que se muestran descontados de la cifra de reservas del cuadro anterior. De estos dividendos corresponden a la Sociedad 1.000.000, 6.900.000 y 4.143.042 euros, respectivamente, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2005, mostrándose el saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2005 dentro de inversiones financieras temporales.

Las sociedades participadas no cotizan en Bolsa, excepto Rual Finanzas, S.I.C.A.V., S.A. cuyas cotizaciones, media 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.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad es dominante de un Grupo y está obligada a formular cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera (véase Nota 4-d), siendo el siguiente un estado resumido de las mismas:

<i>Balance consolidado</i>		Miles de Euros	
Activo		Pasivo	
Activo no corriente	143.606	Patrimonio	112.663
Activo corriente	264.923	Pasivo no corriente	77.941
		Pasivo corriente	217.926
Total Activo	408.529	Total Pasivo	408.529

<i>Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</i>	Miles de Euros
Ingresos	163.370
Aprovisionamientos y existencias traspasadas	(90.818)
Otros gastos de explotación, netos	(7.786)
Actualizaciones de inversiones inmobiliarias	7.366
Resultados en inversiones financieras	18.393
Resultado de explotación	90.155
Resultado financiero	161
Resultado después de impuestos	65.032
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	61.740

NOTA 9 EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

Terrenos sin calificación urbanística	929.949
Terrenos con calificación urbanística pendiente de aprobación del PAI	21.532.350
Terrenos con calificación urbanística	367.546
Otros terrenos	4.372.520
Promociones en curso (edificación residencial)	2.255.847
Gastos iniciales de proyectos	1.371.551
Otras	55.840
	30.885.603
Anticipos y opciones de compra	1.674.982
Total	32.560.585

La Sociedad ha entregado anticipos a cuenta de compras futuras de terrenos cuyo importe total ascenderá a 12.974.000 euros, de los cuales, 12.733.000 corresponden a terrenos con calificación urbanística pendiente de aprobación del PAI y 241.000 euros corresponden a terrenos sin calificación urbanística. La Sociedad no dispone de información suficiente para determinar las cargas urbanísticas futuras de los terrenos sin calificación urbanística propios y comprometidos. En cuanto a los terrenos con calificación urbanística pendientes de aprobación del PAI, las cargas urbanísticas futuras se

determinarán en la plica económica pendiente de adjudicación por parte de la Administración Local correspondiente.

Existen compromisos de venta de existencias cuyo coste al 31 de diciembre de 2005 asciende a 6.300.000 euros, aproximadamente. Los anticipos recibidos de empresas del grupo y empresas del grupo de la sociedad accionista principal por estos compromisos ascienden a 10.356.948 euros incluidos en el saldo de “Deudas con sociedades del grupo y asociadas”. Adicionalmente existen anticipos de terceros por importe de 4.084.000 euros, aproximadamente, incluidos en el epígrafe “Anticipos recibidos por pedidos” para operaciones a realizar en el ejercicio 2006.

De la cifra total de existencias, un total de 6.805.658 se encuentran hipotecadas. El importe total de estos préstamos hipotecarios asciende a 2.432.466 euros, estando en su totalidad pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2005 (véase Nota 12). Los gastos financieros capitalizados en existencias al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 126.770 euros.

NOTA 10 CRÉDITOS COMERCIALES

La composición del saldo del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios”, que corresponde principalmente a los importes pendientes de cobro por las ejecuciones de obras y venta de terrenos en territorio nacional, a 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

Por certificaciones de obra	188.977
Por obra ejecutada pendiente de certificar	141.465
Por venta de terrenos	4.375.101
Total	4.705.543

La totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado, salvo 68.479 euros.

El montante de los efectos descontados en el ejercicio ha ascendido a 16.556.454 euros, siendo el riesgo a 31 de diciembre de 2005 de 11.517.311 euros (Nota 12).

El saldo de los epígrafes “Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo” y “Empresas del grupo y asociadas, deudores” corresponde a los importes pendientes de cobro por la transmisión de terrenos y por las ejecuciones de obras realizadas en su totalidad en territorio nacional. Dichos importes por operaciones comerciales con empresas del grupo y asociadas ascienden a 7.704.944 (de las cuales 1.972.353 euros son con sociedades del grupo de su accionista principal) y a 5.104.778 euros y se incluyen en el activo circulante y activo fijo, respectivamente, siendo el vencimiento del saldo a largo en 2007. Los intereses implícitos, calculados al 3% anual, se registran en “Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios”.

NOTA 11 FONDOS PROPIOS

Los movimientos de las cuentas de Fondos Propios durante el ejercicio 2005 son los siguientes:

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Otras Reservas	Pérdidas y Ganancias
Saldo inicial	6.000.000	12.200	2.050.882	8.073.376
Ampliación de capital	18.238.000	-	-	-
Distribución del resultado	-	807.338	7.266.038	(8.073.376)
Resultado del ejercicio	-	-	-	33.471.641
Saldo final	24.238.000	819.538	9.316.920	33.471.641

Con fecha 28 de octubre de 2005 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acuerda una ampliación de capital de 18.238.000 euros hasta la cifra de 24.238.000 euros mediante la emisión a la par de 18.238 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una. La suscripción se realiza mediante aportación de las siguientes participaciones sociales:

- a) 199 participaciones sociales de **RESIDENCIAL SECTOR 2 OESTE, S.L.**, por un valor global de aportación que asciende a 979.000 euros.
- b) 33.051 participaciones sociales, de **SAN JOAN DE MORO, S.L.** 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 **MASIA DE MONTE SANO, S.L.** por un valor global de aportación que asciende a 3.053.000 euros.
- e) 999 participaciones sociales de **GOLF RESIDENCIAL EL PUIG, S.L.** 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.** por un valor global de aportación que asciende a 7.000 euros.
- g) 99 participaciones sociales de **FINCAS MONFORT, S.L.** por un valor global de aportación que asciende a 302.000 euros.
- h) 119 participaciones sociales de **ALMENAMAR, S.L.** por un valor global de aportación que asciende a 3.874.000 euros.
- i) 205 participaciones sociales de **EDIFICIOS ENIS, S.L.** por un valor global de aportación que asciende a 419.000 euros.

Esta ampliación de capital se somete en lo que respecta a las aportaciones de las participaciones antes indicadas 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.

Tras esta ampliación escriturada e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre de 2005, el capital social 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.

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

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

NOTA 12 DEUDAS

Al cierre el detalle por vencimientos de las deudas es el siguiente:

	2006	2007	2008	2009	2010	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito							
Acreeedores arrendam. financiero	128.331	107.627	72.093	40.490	8.469	-	357.010
Créditos	29.220.645	4.811.730	-	-	-	-	34.032.375
Efectos descontados	6.472.533	5.104.778	-	-	-	-	11.577.311
Préstamos	1.677.395	91.130	87.557	90.082	92.626	414.915	2.453.705
Intereses a corto plazo	84.624	-	-	-	-	-	84.624
	37.583.528	10.115.265	159.650	130.572	101.095	414.915	48.505.025
Otras deudas no comerciales							
Deudas con empresas del grupo	4.261.555	-	2.737.200	-	-	-	6.998.755
Deudas con empresas asociadas	7.490.000	-	-	7.600.000	-	-	15.090.000
Deudas por intereses asociadas	347.830	-	-	336.005	-	-	683.835
Administraciones Públicas	5.788.039	-	-	-	-	-	5.788.039
Otras deudas	110.968	-	-	-	-	-	110.968
	17.998.392	-	2.737.200	7.936.005	-	-	28.671.597
Deudas comerciales							
Deudas con empresas del grupo	13.024.736	1.202.752	-	-	-	-	14.227.488
Deudas con empresas asociadas	5.322.303	4.247.287	-	-	-	-	9.569.590
Acreeedores comerciales	30.741.483	5.159.917	366.892	-	-	-	36.268.292
	49.088.522	10.609.956	366.892	-	-	-	60.065.370
Total	104.670.442	20.725.221	3.263.742	8.066.577	101.095	414.915	137.241.992

En el detalle anterior no se incluye la partida “Desembolsos pendientes sobre acciones” ya que por su naturaleza no es un pasivo exigible en tanto no se exija su desembolso.

El saldo al 31 de diciembre de 2005 de los préstamos con garantía hipotecaria asciende a 2.432.466 euros, siendo el coste de las existencias hipotecadas de 6.805.658 euros (véase Nota 9).

A 31 de diciembre de 2005 la Sociedad tenía concedidas líneas de crédito con un límite total de 43.434.000 euros y un disponible de 9.401.000 euros, aproximadamente. Dos de estos créditos con un límite total de 6 millones de euros y un saldo total dispuesto de 4.811.730 euros se encuentran garantizados con las participaciones de fondos de inversión cuyo coste a 31 de diciembre de 2005 es de 1.881.421 euros (Nota 8).

A 31 de diciembre de 2005 la Sociedad tenía concedidas líneas de descuento y pólizas de anticipos instrumentados como créditos con unos límites y disponibles conjuntos de 37.306.000 y 20.667.000 euros, aproximadamente.

En relación a estas deudas, una sociedad del grupo del accionista principal tiene constituidas garantías pignoratias 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. Además de estas garantías pignoratias, el accionista principal afianza solidariamente estas operaciones.

Por otra parte, 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.

La Sociedad tiene concedidos préstamos por empresas del grupo y asociadas con un límite de 23.090.000 euros y un saldo disponible de 1.548.445 euros. El tipo de interés de estos préstamos en el ejercicio 2005 ha oscilado entre el 3% y el 4%, salvo préstamos por importe de 7.000.000 de euros y vencimiento en 2006 y 2008 que no devengan interés.

Del total de las deudas comerciales y no comerciales con empresas del grupo, 5.253.200 euros corresponden a empresas del grupo del accionista principal, siendo 237.200 euros de un préstamo con vencimiento en 2008.

Los intereses implícitos del saldo a largo plazo por operaciones comerciales, calculados al 3% anual, se registran en “Gastos a distribuir en varios ejercicios”.

El tipo medio de interés de las deudas a largo plazo con entidades de crédito ha oscilado en el ejercicio entre el 2,7% y el 4% anual. Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2005 son los indicados en el cuadro.

NOTA 13 SITUACIÓN FISCAL

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

	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			45.032.893
Diferencias permanentes	48.240	-	48.240
Diferencias temporales:			
Con origen en el ejercicio	4.880	(68.907)	(64.027)
Base Imponible (Resultado fiscal)			45.017.106

En el ejercicio la Sociedad ha generado y aplicado las siguientes deducciones:

Deducción por doble imposición interna	4.215.065
Deducción donativos	693
Deducción Formación Profesional	1.387
Total	4.217.145

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, se halla registrada en la cuenta “Impuesto sobre beneficios diferido”, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2005 presenta la siguiente composición:

	Base	Efecto
Bienes en arrendamiento financiero		
Con origen en ejercicios anteriores	98.055	34.319
Con origen en el ejercicio	64.027	22.410
Total	162.082	56.729

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 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 11 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 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
	18.238.000	8.350.374

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 14 INGRESOS Y GASTOS

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

POR ACTIVIDADES y TIPOLOGIA DE OBRAS	
Venta de terrenos	70.671.810
Construcción y urbanización - Edificación residencial	17.332.376
Edificación no residencial	10.526.881
Ingeniería civil: urbanización	6.282.043
Ingeniería civil: líneas eléctricas	786.843
Otros	802.670
Total	106.402.623

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la actividad de construcción y urbanización corresponde a trabajos en los que la Sociedad actúa como contratista principal y para clientes que son empresas del sector privado.

La composición del saldo de “Aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

Compras	
Compras de terrenos y solares	57.978.097
Compras de materia prima y otros aprovisionamientos	7.078.536
Obras y servicios realizados por terceros -	
Trabajos realizados por subcontratistas y otras empresas	20.826.272
Certificaciones urbanización	1.151.040
Estudios y proyectos	381.574
Impuestos y similares	1.221.714
Servicios de gestión	681.864
Gastos financieros	869.814
Otros	150.325
Variación de existencias	(23.628.949)
Total	66.710.287

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

El saldo de “Cargas sociales” presenta la siguiente composición:

Cuotas de la Seguridad Social	686.884
Otros gastos sociales	23.125
Total	710.009

Las transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas, adicionales a los dividendos recibidos por importe de 12.043.042 euros (Nota 8), durante el ejercicio 2005 han sido las siguientes:

Ventas y servicios prestados	45.094.384
Ingresos financieros	85.850
Compras y servicios recibidos	19.554.848
Gastos financieros	589.366

Las transacciones efectuadas con empresas del grupo del accionista principal durante el ejercicio 2005 han sido las siguientes:

Ventas y servicios prestados	10.496.291
Ingresos financieros	1.756.448
Compras y servicios recibidos	15.288.185
Gastos financieros	-

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

	Nº medio de empleados
Dirección	6
Jefes y técnicos	39
Administrativos y comerciales	8
Oficios varios y subalternos	35
	88

NOTA 15 OTRA INFORMACIÓN

Durante el ejercicio 2005 los sueldos y otras remuneraciones de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, actual y habido durante dicho ejercicio, han sido los siguientes:

Sueldos	95.000
Retribuciones por servicios profesionales	1.188.602
	1.283.602

Al cierre de dicho ejercicio no existían anticipos entregados a los miembros del órgano de administración actuales ó anteriores ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos por la Sociedad a favor de los mismos.

Durante el ejercicio 2005 los miembros del órgano de administración de la Sociedad, 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 órgano 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 órgano de administración 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.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2005 han ascendido a 90.000 euros. Las retribuciones a Gassó Auditores, S.L., auditores principales del Grupo, por trabajos no de auditoría para la Sociedad ascendieron a 35.000 euros.

NOTA 16 UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS

La Sociedad participa en la siguiente unión temporal de empresas constituida en 2005 y cuyo objeto es la presentación de un programa de actuación integrada y posterior construcción en el municipio de Aldaya, siendo los datos más significativos:

Nombre	% participación	Cifra de Negocios	Obra contratada
UTE Parque Empresarial Aldaya	33,33	341.766	-

Los epígrafes principales del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias de la UTE al 31 de diciembre de 2005 son los siguientes:

<i>Balance de situación</i>	
Clientes	341.766
Administraciones Públicas	54.209
Tesorería	10.842
Total Activo	406.817
Pérdidas y ganancias	1.098
Fondo Operativo	403.330
Administraciones Públicas	6
Acreeedores comerciales	2.383
Total Pasivo	406.817
<i>Cuenta de pérdidas y ganancias</i>	
Importe neto de la cifra de negocios	341.766
Aprovisionamientos	(323.292)
Otros gastos de explotación	(17.363)
Resultado de explotación	1.111
Resultado financiero negativo (intereses)	(13)
Beneficios del ejercicio	1.098

La Sociedad ha integrado en su balance y cuenta de pérdidas y ganancias, las correspondientes cifras de esta UTE del ejercicio 2005, que han supuesto un aumento del activo de 135.606 euros y del importe neto de la cifra de negocios 113.924 euros y un aumento del beneficio del ejercicio 2005 y aumento de los fondos propios en 366 euros.

La UTE aplica las mismas normas de valoración contable que la Sociedad.

NOTA 17 CARTERA DE PEDIDOS

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

	Miles de Euros
POR TIPOLOGIA DE OBRAS	
Edificación residencial	29.331
Ingeniería civil	1.363
Urbanización	11.522
Edificación no residencial	34.916
	77.132
POR SITUACIÓN	
Contratos en curso:	
Obra realizada	23.922
Obra pendiente de realizar	53.210
	77.132

NOTA 18 GARANTIAS COMPROMETIDAS

Al 31 de diciembre de 2005 los avales prestados a la Sociedad por entidades financieras ante Ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 54.448.000 euros, siendo sus vencimientos indefinidos o bien entre 2006 y 2007. Del anterior importe, sociedades del grupo y asociadas y participadas del accionista principal han obtenido avales a través de líneas de la Sociedad por importe de 26.141.000 euros.

Asimismo, la Sociedad actúa como fiador de avales y como avalista en pólizas de crédito concedidas a empresas de su grupo y del grupo del accionista principal por varias entidades financieras. El aval asciende a 3.215.054 euros y tiene vencimiento indefinido, siendo los límites de las pólizas de crédito de 10.720.000 euros. Asimismo la Sociedad ha prestado aval ante terceros en operaciones de adquisición de una participada por un importe conjunto de 6.820.430 euros.

NOTA 19 CUADRO DE FINANCIACIÓN

Los orígenes y las aplicaciones de fondos habidos durante 2005 y 2004 han sido los siguientes:

	2005	2004
ORÍGENES		
Recursos procedentes de las operaciones	33.809.807	8.287.287
Aportaciones de accionistas		
Ampliaciones de capital	18.238.000	5.939.000
Enajenación de inmovilizado material	-	2.552
Enajenación de inmovilizado financiero:		
De empresas del grupo	1.003.005	-
De empresas asociadas	50.000	20.000
De otras inversiones financieras	297.500	2.459.271
Cancelación ó traspaso a corto de inmovilizado financiero		
De empresas del grupo	21.943.689	62.076.617
De empresas asociadas	1.451.831	100.000
De otras inversiones financieras	1.726.728	-
Deudas a largo plazo		
De empresas del grupo	1.134.909	19.640.664
De empresas asociadas	3.888.496	18.145.238
De otras empresas por operaciones comerciales	5.856.964	-
De deudas con entidades de crédito	5.989.224	7.844.842
Total Orígenes	95.390.153	124.515.471
APLICACIONES		
Gastos de establecimiento y formalización de deuda	30.613	157.637
Adquisición de inmovilizado:		
Inmovilizado inmaterial	228.716	199.602
Inmovilizado material	5.678.214	363.808
Inmovilizaciones financieras -		
De empresas del grupo	25.133.996	110.068.637
De empresas asociadas	12.084.400	6.291.831
Otras inversiones financieras	1.785.770	4.164.000
Créditos a empresas del grupo y asociadas	15.641.080	-
Créditos comerciales a largo plazo	4.621.633	-
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo		
De empresas del grupo	12.595.000	-
De empresas asociadas	10.545.238	-
De deudas con entidades de crédito	4.522.422	-
Dividendos	-	3.000.000
Total Aplicaciones	92.867.082	124.245.515
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.523.071	269.956

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	2005		2004	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	21.986.307	-	8.570.985	-
Deudores	-	2.056.667	4.368.183	-
Acreedores	-	70.616.137	-	17.433.767
Inversiones financieras	52.138.944	-	7.619.131	-
Tesorería	635.725	-	-	2.897.155
Ajustes por periodificación	434.899	-	42.579	-
	75.195.875	72.672.804	20.600.878	20.330.922
VARIACIÓN	2.523.071		269.956	

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones del ejercicio 2005 es la siguiente:

Resultado contable	33.471.641
Amortizaciones	292.703
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	31.527
Gastos financieros	144.595
Ingresos financieros	(130.659)
Recursos procedentes de las operaciones	33.809.807

NOTA 20 INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Consejo de Administración de la Sociedad considera mínimos y, en todo caso, adecuadamente cubiertos los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de su actividad y estima que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005 la Sociedad no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos.

NOTA 21 HECHOS POSTERIORES

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.

Con fecha 20 de enero de 2006 Haciendas del Mediterráneo, S.L. (véase Nota 8) vendió su participación en Costa Malvarrosa, S.L. por un importe de 6.703.000 euros, generándose una plusvalía antes de impuestos de 6.600.000 euros, aproximadamente.

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, S.I.I. S.A.

La Sociedad 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 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.

El Consejo de Administración de Astroc Mediterráneo, S.A. ha formulado las cuentas anuales individuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005 de Astroc Mediterráneo, S.A. 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^a. Concepción Montserrat Castillejo Gómez
Secretario Consejero

Valencia, 31 de marzo de 2006