



C N M V
Registro de Valores
10286

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2007120297 19/12/2007 11:40


PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2004
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA
DE CUENTAS ANUALES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

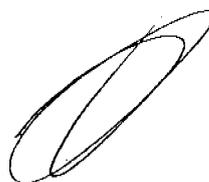
Hemos auditado las cuentas anuales de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de Diciembre de 2004, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado a dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. al 31 de Diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2004, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2004. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en éste mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

OLSZEWSKI AUDITORES, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas con el Nº S0479)



R. Díez-Andino
Socio - Auditor de Cuenta

30 de mayo de 2005

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTIN, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2004

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2004	31/12/2003
INMOVILIZADO	32.441.354,67	39.105.327,22
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	35.064,50	424,37
Coste	41.898,52	5.118,52
Amortizaciones	(6.834,02)	(4.694,15)
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	274.927,70	242.104,49
Coste	425.913,91	382.352,01
Amortizaciones	(150.986,21)	(140.247,52)
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	32.131.362,47	38.862.798,36
Coste	35.034.331,97	41.357.212,50
Provisiones	(2.902.969,50)	(2.494.414,14)
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	118.319,99	321.154,23
ACTIVO CIRCULANTE	151.523.264,18	52.229.339,18
Existencias (Nota 8)	126.220.529,35	39.091.984,94
Coste	126.220.529,35	39.091.984,94
Deudores	14.695.369,82	5.469.124,67
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.495.692,82	4.856.588,19
Empresas del grupo (Nota 13)	1.064.627,54	505.924,51
Deudores varios	7.572,16	23.256,87
Administraciones Públicas (Nota 15)	10.549.824,57	91.845,36
Provisiones	(422.347,27)	(8.490,26)
Inversiones financieras temporales (Nota 9)	8.160.654,94	1.391.199,25
Coste	8.160.897,33	1.392.651,36
Provisiones	(242,39)	(1.452,11)
Tesorería	2.406.774,56	6.260.318,67
Ajustes por periodificación	39.935,51	16.711,65
TOTAL ACTIVO	184.082.938,84	91.655.820,63

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

(Expresados en euros)

PASIVO	31/12/2004	31/12/2003
FONDOS PROPIOS (Nota 10)	17.572.415,02	14.283.467,21
Capital suscrito	901.500,00	901.500,00
Reserva de revalorización	136.852,57	136.852,57
Reservas	13.245.114,64	8.021.483,77
Pérdidas y Ganancias	3.293.947,81	5.223.630,87
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	89.515,64	71.810,32
Provisiones para impuestos (Nota 11)	89.515,64	71.810,32
ACREEDORES A LARGO PLAZO	91.462.704,88	27.935.187,77
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	84.737.708,63	26.187.616,52
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Otros acreedores	5.000.000,00	-
Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	1.724.996,25	1.747.571,25
ACREEDORES A CORTO PLAZO	74.953.903,27	49.365.353,33
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	35.632.932,26	13.169.378,01
Deudas con empres. del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13)	597.111,68	4.197.976,36
Acreedores comerciales (Nota 14)	37.571.087,65	30.996.506,13
Otras deudas no comerciales	1.152.171,68	1.001.494,83
Administraciones Públicas (Nota 15)	1.079.851,92	936.835,67
Otras deudas	7.923,40	-
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	64.396,36	64.659,16
TOTAL PASIVO	184.082.938,81	91.655.820,63

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2004 Y 2003
(Expresadas en euros)

	2004	2003
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17.e)	11.907.445,44	10.795.477,79
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	87.220.083,74	21.169.750,08
Otros ingresos de explotación	29.626,22	55.086,97
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	99.157.155,40	32.020.314,84
Aprovisionamientos (Nota 17.a)	89.825.179,47	21.316.471,32
Gastos de personal (Nota 17.b)	420.540,23	677.024,37
Sueldos, salarios y asimilados	383.502,50	622.653,45
Cargas Sociales	37.037,73	54.370,92
Dotaciones amortizaciones de inmovilizado	31.245,23	25.345,66
Otros gastos de explotación	2.672.840,04	2.122.143,21
Servicios exteriores (Nota 17.c)	2.648.888,34	2.095.816,96
Tributos	23.951,70	26.326,25
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	92.949.804,97	24.140.984,56
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.207.350,43	7.879.330,28
Ingresos de participaciones en capital	3.856,27	3.108,25
Ingresos otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	61.387,13	38.631,33
Otros intereses e ingresos asimilados	250.585,03	636.474,36
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	315.828,43	678.213,94
Gastos financieros y asimilados	1.043.018,80	753.853,44
Variación de las provisiones de inversiones financieras	(1.209,72)	(2.910,10)
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1.041.809,08	750.943,34
RESULTADO FINANCIERO	(725.980,65)	(72.729,40)
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	5.481.369,78	7.806.600,88
Beneficios en la enajenación de inmovilizado	4.550,62	174.326,78
Ingresos extraordinarios	815,11	998,83
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	5.365,73	175.325,61
Variación de las provisiones de inmovilizado	408.555,36	(74.098,91)
Pérdidas procedentes del inmovilizado	3.494,87	8.454,61
Gastos extraordinarios	8.280,28	66.089,82
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	420.330,51	445,52
RESULTADO EXTRAORDINARIO	(414.964,78)	174.880,09
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.066.405,00	7.981.680,97
Impuesto sobre Sociedades (Nota 15)	1.772.457,19	2.757.850,10
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.293.947,81	5.223.830,87

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 22 Notas.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2004

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA SOCIEDAD

a) Constitución y Domicilio Social

Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Madrid el 20 de noviembre de 1991. Su domicilio actual se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana 120.

b) Actividad

Su actividad consiste en la adquisición, cesión, disposición y enajenación de toda clase de bienes muebles e inmuebles de cualquier naturaleza, así como la promoción, construcción y venta de viviendas, chalets y edificios de toda naturaleza para sí o para terceros, así como cualquier otra actividad relacionada con el mencionado objeto social.

c) Régimen Legal

La Sociedad se rige por sus estatutos sociales y por la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

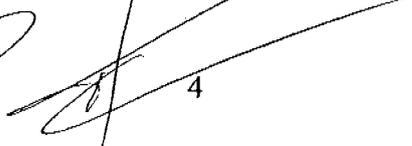
Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2004 han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2004 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los fondos obtenidos y aplicados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas y la Dirección de la Sociedad estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios Contables Aplicados

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

c) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Cuadro de Financiación, además de las cifras del ejercicio 2004 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

 
4

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2004, formulada por los Administradores para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Euros
Beneficio obtenido en el ejercicio	3.293.947,81
Distribución	
A Reservas voluntarias	3.293.947,81

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2004, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y por las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones Inmateriales

El inmovilizado inmaterial se encuentra registrado al coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, menos la correspondiente amortización acumulada, conforme a los siguientes criterios:

Aplicaciones Informáticas:

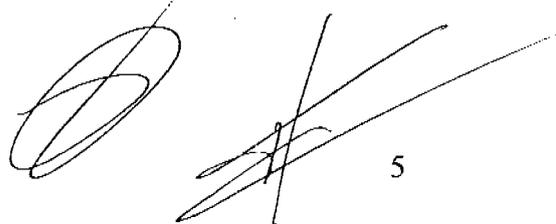
Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, menos la correspondiente amortización acumulada.

Se amortizan linealmente a razón de un 12,00% anual. El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2004 por este concepto ha ascendido a 2.139,87 euros.

b) Inmovilizaciones Materiales

El inmovilizado material se encuentra registrado al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada.

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.



5

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal		
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	12	8.33
Mobiliario	10	10
Equipos para proceso de información	12	8.33
Elementos de transporte	7	14.29

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2004 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 29.105,36 euros.

c) Inmovilizaciones Financieras

c.1) Participaciones Mantenidoas con Empresas del Grupo y Asociadas

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas se encuentran registradas al coste de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél, dotándose las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada.

Al 31 de diciembre de 2004 las provisiones de participaciones en empresas del grupo y asociadas ascienden a 2.902.969,50 euros.

c.2) Créditos a Largo Plazo y Corto Plazo

Corresponden a créditos no comerciales, tanto a largo como a corto plazo y se registran por su valor nominal que coincide con el importe entregado, o a su valor estimado de realización, si éste fuese menor a aquél.

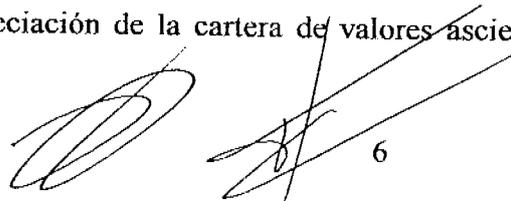
c.3) Cartera de Valores a Largo Plazo y Corto Plazo

En la contabilización de sus inversiones en valores mobiliarios, la Sociedad sigue los criterios que se indican a continuación:

c.3.1) Títulos con cotización oficial: Al valor menor entre el coste de adquisición y el de mercado. Como valor de mercado se considera el de cotización al cierre del último día del año en que operó el mercado de valores.

c.3.2) Títulos sin cotización oficial: Al coste de adquisición, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, derivadas del exceso de dicho coste sobre el valor teórico-contable de su participación al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2004 las provisiones por depreciación de la cartera de valores ascienden a 242,39 euros.



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

d) Existencias

Las existencias constituidas por terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados que están destinados a la venta se encuentran valorados a su precio de adquisición o coste de ejecución, con la inclusión de todos los gastos directos e indirectos necesarios para su obtención, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año. La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

e) Provisión para Insolvencias de Deudores

La provisión para insolvencias de deudores al 31 de diciembre de 2004 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. En este ejercicio no se ha efectuado cargo alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto.

f) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Sociedad. Se considera largo plazo cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

g) Ingresos y Gastos

Los 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 de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

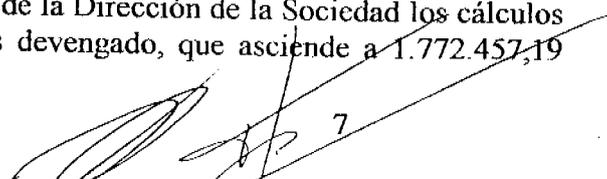
h) Otras Provisiones para Riesgos y Gastos

La Provisión para responsabilidades: corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

i) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2004 se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del Balance de Situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2004, han sido efectuados por parte de la Dirección de la Sociedad los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado, que asciende a 1.772.457,19 euros.



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

NOTA 5. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2004, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/03	Altas	Bajas	31/12/04
Coste:				
Aplicaciones informáticas	5.118,52	36.780,00	-	41.898,52
	5.118,52	36.780,00	-	41.898,52
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(4.694,15)	(2.139,87)	-	(6.834,02)
	(4.694,15)	(2.139,87)	-	(6.834,02)
Inmovilizado Inmaterial Neto	424,37	34.640,13	-	35.064,50

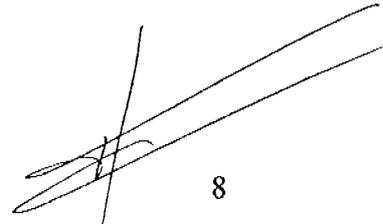
NOTA 6. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2004, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/03	Altas/Traspos	Bajas	31/12/04
Coste:				
Terrenos y bienes naturales	26.604,96	43.507,49	11.721,24	58.391,21
Construcciones	98.288,69	55.999,11	23.669,33	130.618,47
Otras instalaciones	5.992,79	-	-	5.992,79
Mobiliario	219.488,68	-	-	219.488,68
Equipos proceso de información	11.422,76	-	-	11.422,76
Elementos de transporte	20.554,13	-	20.554,13	-
	382.352,01	99.506,60	55.944,70	425.913,91
Amortización Acumulada	(140.247,52)	(29.105,36)	18.366,67	(150.986,21)
Inmovilizado Material Neto	242.104,49	70.401,24	37.578,03	274.927,70

NOTA 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2004, son los que se muestran a continuación, en euros:

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

	31/12/03	Altas	Bajas	31/12/04
Empresas del Grupo y asociadas:				
Participaciones	29.068.466,26	3.457.524,87	29.731,01	32.496.260,12
Créditos	10.612.652,80	1.972.756,82	11.723.431,21	861.978,41
Provisión depreciación participac. capital	(2.494.414,14)	(645.561,36)	237.006,00	(2.902.969,50)
Total Empresas del Grupo	37.186.704,92	4.784.720,33	11.516.156,22	30.455.269,03
Otras Inversiones Financieras:				
Créditos	1.672.444,26	-	-	1.672.444,26
Fianzas constituidas	3.649,18	-	-	3.649,18
Total Otras Inversiones Financieras	1.676.093,44	-	-	1.676.093,44
	38.862.798,36	4.784.720,33	11.516.156,22	32.131.362,47

a) Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2004 en empresas del grupo y asociadas corresponden, en euros, a:

	% Part. Directa	Valor de la Inversión	Importe de la Provisión	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del grupo					
Construcciones Pórtico, S.L.	99,00	2.677.502,93	(1.736.310,04)	950.890,72	21,13
Martinsa Norte, S.A.	47,50	754.585,57	-	4.684.478,33	0,74
Inmobiliaria Marplus, S.A.	99,98	624.653,16	-	2.922.706,55	32,47
Fercler, S.L.	98,60	90.357,48	-	5.593.971,79	1.118,79
Town Planning S.L.	100,00	7.561.602,19	(749.876,26)	4.704.093,94	784,02
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	50,00	17.299.933,92	(416.783,20)	5.221.116,20	184,17
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	50,00	2.546.124,87	-	5.088.471,68	9,99
Accs. Desarrollo de Pytos. Martinsa Gr Norte	33,33	16.500,00	-	16.500,00	100,00

El resumen de los fondos propios de dichas empresas de grupo y asociadas es el que se muestra a continuación, en euros

	Fecha Último Balance Disp.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Empresas del grupo					
Construcciones Pórtico, S.L.	31/12/2003	270.450,00	440.946,59	239.494,13	950.890,72
Martinsa Norte, S.A.	31/12/2003	1.591.000,00	3.289.144,59	(195.666,26)	4.684.478,33
Inmobiliaria Marplus, S.A.	31/12/2003	540.900,00	2.250.581,69	131.224,86	2.922.706,55
Fercler, S.L.	31/12/2003	30.050,00	5.260.894,76	303.027,03	5.593.971,79
Town Planning, S.L.	31/12/2003	5.003.300,00	(296.136,51)	(3.069,55)	4.704.093,94
Compañía Agrícola El Tesorillo, S.A.	31/12/2003	6.440.269,50	(715.191,29)	(503.962,01)	5.221.116,20
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.	31/12/2004	5.092.000,00	(434,41)	(3.093,91)	5.088.471,68
Accs. Desarrollo de Pytos. Martinsa Gr Norte	31/12/2004	33.000,00	-	(598,47)	32.401,53

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

b) Créditos a empresas del grupo, asociadas y otras y valores en renta fija de empresas del grupo, asociadas y otras

Los créditos a empresas del grupo, se indican a continuación:

	Euros	Tasa Media de Rentabilidad
Empresas del grupo:		
Procom Martinsa Residencial Castellana, S.A.		861.978,41
Total a largo plazo (neto de provisiones)		861.978,41

El detalle de los intereses devengados pendientes de vencimiento o cobro por los créditos es como sigue, en euros:

	Empresas del Grupo
Créditos	19.380,14

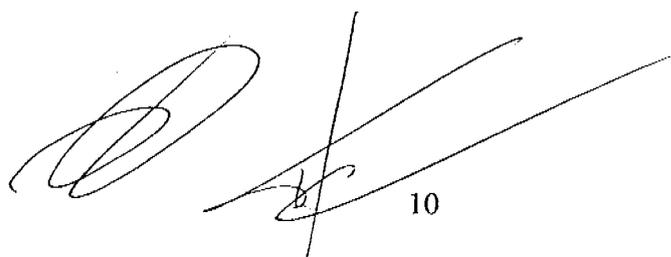
NOTA 8. EXISTENCIAS

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

	Euros
Terrenos y solares	95.022.538,68
Productos en curso y semiterminados	31.187.979,44
Productos terminados	9.465,96
Anticipos de proveedores	545,27
	126.220.529,35

NOTA 9. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2004, son los que se muestran a continuación, en euros



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

	31/12/03	Altas	Bajas	31/12/04
Intereses créditos empresas grupo	556.536,54	226.641,11	763.797,51	19.380,14
Otras Inversiones:				
En capital con cotización	92.201,41	10,50	-	92.211,91
Valores de renta fija	-	13.630.000,00	8.130.000,00	5.500.000,00
Intereses de créditos	19.620,57	68.362,04	2.594,70	85.387,91
Fianzas	11.273,46	250,00	-	11.523,46
Depósitos	713.019,38	2.066.639,46	327.264,93	2.452.393,91
Provisión depreciación val. negbles.	(1.452,11)	(242,39)	(1.452,11)	(242,39)
	834.662,71	15.765.019,61	8.458.407,52	8.141.274,80
Total Otras Inversiones	1.391.199,25	15.991.660,72	9.222.205,03	8.160.654,94

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

El movimiento de los Fondos Propios durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente, en euros:

	Capital Suscrito	Rsva. de Revalorización	Reservas	Perdidas y Ganancias	Total
Saldo al 31/12/03	901.500,00	136.852,57	8.021.483,77	5.223.630,87	14.283.467,21
Distribución de resultados	-	-	5.223.630,87	(5.223.630,87)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	3.293.947,81	3.293.947,81
Saldo al 31/12/04	901.500,00	136.852,57	13.245.114,64	3.293.947,81	17.577.415,02

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2004 el capital social está representado por 150.000 acciones nominativas de 6,01 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Las sociedades con participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social son las siguientes:

	Nº Acciones	% Participación
Femaral, S.L.	149.970	99,98

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Reserva por Revalorización RDL 7/1996

Dicha reserva tiene como origen la actualización de balances realizada por la Sociedad, durante el ejercicio 1996, de acuerdo con el Real Decreto Ley de 7 de Junio de 1996. Este saldo se podrá destinar a eliminar resultados contables negativos, o bien a ampliar el capital social de la Sociedad. Transcurridos diez años desde la fecha de cierre del balance actualizado, este saldo podrá transferirse a reservas de libre disposición.

Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	Euros
Reserva legal	180.303,63
Reservas especiales	18,16
Reservas voluntarias	13.064.792,85
	13.245.114,64

Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2004, la Reserva Legal estaba dotada en su totalidad.

NOTA 11. OTRAS PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

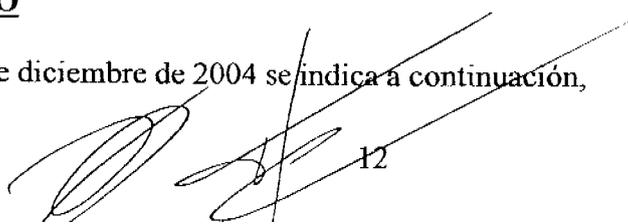
El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2004 se indica a continuación, en euros:

Tipo de Provisión	Saldo al 31/12/03	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31/12/04
Para impuestos	71.810,32	17.705,32	-	89.515,64
	71.810,32	17.705,32	-	89.515,64

Se corresponde con el importe estimado según última liquidación girada por el Ayuntamiento de Madrid para hacer frente al pago del importe de la cuota correspondiente al IAE cuota variable por metros cuadrados vendidos.

NOTA 12. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2004 se indica a continuación, en euros:



12

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos hipotecarios subrogables	5.726,09	78.773.138,68	78.778.864,77
Pólizas de crédito	35.540.945,79	5.964.569,95	41.505.515,74
Deudas por intereses	86.260,38		86.260,38
	35.632.932,26	84.737.708,63	120.370.640,89

Préstamos

El detalle de los préstamos hipotecarios al 31 de diciembre de 2004, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Pendiente al Cierre
Caja Madrid	3,50	31/12/2008	26.339,21
La Caixa	2,27	01/02/2036	12.584.000,00
BBVA	2,69	30/11/2027	2.403.208,56
La Caixa	2,44	01/01/2038	3.800.000,00
Caja Madrid	3,15	23-12-2007	59.965.317,00

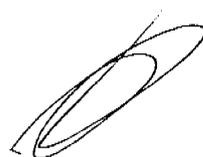
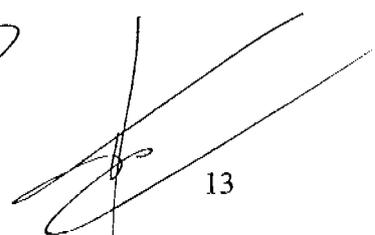
Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2004, expresadas en euros, se indica a continuación:

Entidad	Vencimiento	Tipo de Interés	Importe Dispuesto
BSCH	14/11/2006	2,92	2.157.252,78
Banif	06/04/2006	2,49	4.990.797,16
BSCH	05/12/2005	2,37	1.509.572,87
BBVA	10/10/2005	2,48	4.702,09
Caja Madrid	28/11/2006	2,91	14.493.620,89
Caja Madrid	23/12/2005	2,51	12.385.000,00
Banco Pastor	15/07/2007	2,64	5.964.569,95

NOTA 13. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2004 se indica a continuación, en euros:

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

	A Cobrar	A Pagar
DEUDORES Y DEUDAS:		
Largo Plazo:		
Empresas del Grupo		
Créditos	861.978,41	
A Corto Plazo:		
Empresas del Grupo		
Por operaciones de tráfico	1.064.627,54	597.111,68
Préstamos		
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES:		
Empresas del Grupo		
Intereses	19.380,14	

NOTA 14. ACREEDORES COMERCIALES

Su detalle al 31 de diciembre de 2004 se indica a continuación:

	Euros
Proveedores	2.149.874,03
Efectos a pagar a proveedores	1.312.027,68
Acreeedores por prestaciones de servicios	5.933.185,73
Anticipos de clientes	28.176.000,21
	37.571.087,65

NOTA 15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	10.450.627,39	
HP Iva soportado diferido	96.903,18	
Devolución de Impuestos	2.294,00	
Retenciones por IRPF		14.938,28
Impuesto sobre Sociedades		1.061.767,44
Organismos de la Seguridad Social		3.146,20
	10.549.824,57	1.079.851,92

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta no haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido su plazo de prescripción, que es de cuatro periodos impositivos.

Impuesto sobre Sociedades

La provisión para el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2004 recoge las estimaciones efectuadas por la Dirección de la Sociedad.

La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Euros	
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto del Impuesto sobre Sociedades	5.066.405,00
Diferencias permanentes:	
Aumentos	90.000,00
Disminuciones	242,03
Base imponible (Resultado fiscal)	5.156.162,97

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Euros	
Cuota al 35% sobre la Base Imponible	1.804.657,04
Menos: deducciones	
- por doble imposición	674,85
- por formación profesional	25,00
- por donativos	31.500,00
Cuota líquida	1.772.457,19
Menos: retenciones y pagos a cuenta	710.689,75
Cuota diferencial	1.061.767,44

La Sociedad se acogió en el año 2003 a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios del artículo 36-tercero de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades. En aplicación de lo dispuesto en el apartado 8 del citado artículo se informa de lo siguiente:

Descripción de los elementos patrimoniales en que se ha materializado la reinversión:

Acciones	Rentas acogidas a la deducción	Fecha Reinversión
Compañía Agrícola Tesorillo, S.A.	173.085,76	Julio/03

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

NOTA 16. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

La Sociedad ha prestado avales según el siguiente detalle:

	Saldo dispuesto en avales	Saldo como avalador
Caja Madrid	17.518.252,66	45.894.852,84
BBVA	2.415.351,75	-
La Caixa	18.904.407,94	22.333.557,34
BSCH	3.149.071,99	-

NOTA 17. INGRESOS Y GASTOS

a) Aprovisionamientos

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	Euros
Compras de mercaderías	82.624.144,86
Compras de materias primas	6.555.296,08
Otros gastos externos	645.738,53
Total Aprovisionamientos	89.825.179,47

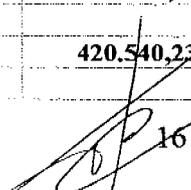
La variación de existencias del ejercicio es la siguiente, en euros:

	Saldo al 31/12/04	Saldo al 31/12/03	Traspaso a inmovilizado	Variación
Comerciales	-	4.523,28	(4.523,28)	-
Suelo urbano	95.022.538,68	-		95.022.538,68
Promociones en curso	31.187.979,44	38.878.932,72		(7.690.953,28)
Promociones terminadas	9.465,96	204.229,71	(83.262,09)	(111.501,66)

b) Gastos de Personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	Euros
Sueldos y salarios	383.502,50
Seguridad Social a cargo de la empresa	35.209,51
Otros gastos sociales	1.828,22
Total Gastos de Personal	420.540,23

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2004, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados
Licenciados	2
Administración	3
	5

c) Servicios Exteriores

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	Euros
Arrendamientos y cánones	29.435,28
Reparaciones y conservación	2.073,48
Servicios profesionales independientes	1.386.428,95
Primas de seguros	4.162,01
Servicios bancarios y similares	10.745,73
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	421.586,76
Suministros	2.729,41
Otros servicios	791.726,72
	2.648.888,34

d) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2004 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detallan a continuación, en euros:

	Servicios Recibidos	Servicios Prestados	Intereses Abonados	Intereses Cargados
Empresas del grupo y asociadas				
Empresas de grupo	1.315.197,52	4.615.728,12	70.862,66	226.641,11
Empresas asociadas		134.170,74	-	-
Total empresas grupo y asociadas	1.315.197,52	4.749.898,86	70.862,66	226.641,11

e) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías de actividades, para el ejercicio 2004 se muestra a continuación:



 17

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

	Euros	%
Importe Neto de la Cifra de negocios		100,00
Ventas	4.965.020,86	41,70
Prestación de servicios	6.942.424,58	58,30

NOTA 18. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON LOS ADMINISTRADORES Y LOS AUDITORES DE CUENTAS

Remuneraciones a los Administradores

La retribución percibida por la empresa de grupo Femaral S.L. ha sido de 570.684,00 euros en concepto de servicios profesionales y de 29.435,28 en concepto de alquileres.

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 127 ter-4 de la Ley de Sociedades Anónimas, se relaciona a continuación la participación que los administradores de la Sociedad tienen en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta mercantil, así como los cargos o funciones que en ella ejerzan:

Femaral, S.L.:

Es propietaria única de las sociedades INOMAR, S.L.U., JAFEMAFE, S.L.U., ALMARFE, S.L.U. y F.T. CASTELLANA, S.A.U., en las que ostenta además la condición de Administrador Único.

Tiene una cuota de participación en el capital social de la Mercantil CONSTRUCCIONES PORTICO, S.A. del 1%.

Tiene una cuota de participación en el capital social de la Mercantil FERCLER, S.L. del 1,40 %.

D. Jesús Javier Pablo Pallás Escanillas:

Ostenta una cuota de participación en el capital social de la mercantil AGROPALLAS, S.L. del 28,4625%.

Remuneración a los auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las Cuenta Anuales en el ejercicio 2004 ha sido de 4.485,00 euros.

NOTA 19. OTRA INFORMACIÓN

La Sociedad formalizó con fecha 28 de Noviembre de 2001 un contrato de arrendamiento de servicios para la gestión integral de las promociones en curso de la sociedad del grupo Martinsa Norte, S.A. y con fecha 2 de enero de 2002 un contrato por el que la Sociedad del grupo Femaral, S.L. le presta servicios de dirección y apoyo a la gestión.

NOTA 20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para

PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 21. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2004, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales de la Sociedad a dicha fecha.

NOTA 22. CUADROS DE FINANCIACIÓN

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2004 y 2003, así como su aplicación o empleo y el efecto que tales operaciones han producido sobre el capital circulante de la Sociedad, son los que se muestran a continuación, expresados en euros:



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

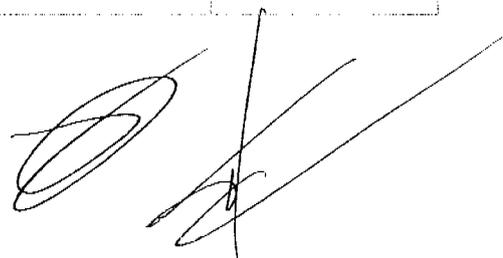
APLICACIONES	2003		ORIGENES	2004		2003	
	2003	2003		2004	2003		
Adquisición de inmovilizado:			Recursos procedentes de las operaciones	3.987.403,97		5.027.550,09	
- Inmaterial	36.780,00		Aumento de deudas a l/p	63.527.517,11		24.914.910,44	
- Material	117.873,27	436,00	Gtos a distribuir varios ejercicios	202.834,24		-	
- Financiero	5.430.281,58	33.060.710,01	Enajenación de inmovilizado:				
Aumento gastos a distribuir en varios ejercicios	-	321.154,23	- Material	57.000,37		277.750,36	
			- Financiero	11.516.156,22		5.567.338,55	
Total aplicaciones	5.584.934,85	33.382.300,24	Total orígenes	79.290.911,91		35.787.549,44	
Aumento del capital circulante	73.705.977,06	2.405.249,20	Disminución del capital circulante				
	79.290.911,91	35.787.549,44		79.290.911,91		35.787.549,44	

La variación del capital circulante está representada por:

	Aumento		Disminuciones	
	2004	2005	2004	2003
Existencias	87.128.544,41	21.152.433,82	-	-
Deudores	9.226.245,15	-	-	2.390.258,22
Acreedores	-	-	25.587.947,94	23.093.465,86
Inversiones financieras temporales	6.769.455,69	691.279,90	-	-
Tesorería	-	6.065.289,16	3.853.544,11	-
Ajustes por periodificación	23.223,86	-	-	20.029,60
Variación del capital circulante	103.147.469,11	27.909.002,88	29.441.492,05	25.503.753,68
	73.705.977,06	2.405.249,20		

Detalle de los ajustes practicados al resultado contable para obtener los recursos procedentes de las operaciones:

	2004	2003
Resultado del ejercicio	3.293.947,81	5.223.630,87
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado	645.561,36	(74.098,91)
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	31.245,23	25.345,66
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	17.705,32	18.544,64
Pérdidas en enajenación del inmovilizado	3.494,87	8.454,61
Beneficios en enajenación del inmovilizado	(4.550,62)	(174.326,78)
Total recursos procedentes de las operaciones	3.987.403,97	5.027.550,09



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2004

Las cuentas anuales expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación de Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A., al 31 de diciembre de 2004, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados que guardan similitud con los ejercicios anteriores.

Los aspectos más significativos de la actividad de la Sociedad durante el ejercicio 2004 han sido los siguientes:

Promoción Inmobiliaria:

En lo referente a su actividad principal, la promoción y venta de viviendas, en el ejercicio 2004 se han seguido comercializando, cumpliéndose los objetivos previstos, distintas promociones de viviendas y locales comerciales en los ámbitos de Monte Carmelo y Las Tablas, situados en la zona Norte de Madrid, iniciándose al final de año la entrega de llaves de la Promoción en la parcela 35.1 de Monte Carmelo.

Se ha vendido un pequeño porcentaje de la parcela 25.3 en Monte Carmelo.

También se ha reducido el producto residual (garajes) de promociones ya entregadas de Tres Olivos y Pórtico de Mirasierra.

Gestión Comercial:

Se ha seguido comercializando viviendas en régimen de residencial colectiva libre de la Sociedad Inmobiliaria Colonial, S.A. en los Paus de Monte Carmelo y Las Tablas y se ha iniciado la comercialización de inmuebles de la parcela 17.1 de Monte Carmelo, propiedad de Construcciones Sarvisé, S.A. e inmuebles propiedad de FCC en la parcela C-20 de Las Tablas, habiendo obtenido unos ingresos superiores a lo previsto en un 26%

Además se ha prestado servicios de gestión para distintos constructores conjuntos, participes en distintas promociones en Monte Carmelo.

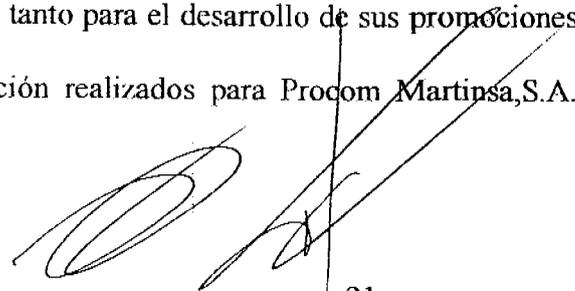
Gestión de Comunidades:

Se ha continuado la gestión de la Comunidad 44.3 en Monte Carmelo hasta su entrega en el mes de agosto 2004 y se continua con la gestión de la Comunidad Ciudad Jardín (Arroyomolinos), que tiene previsto el inicio de la promoción a mediados del año 2005.

Gestión Interna:

Martinsa ha continuado prestando sus servicios a Martinsa Norte, S.A., Empresa del Grupo participada en un 47,5%, que abarcan todas las operaciones necesarias tanto para el desarrollo de sus promociones como para realizar nuevas inversiones en suelo.

También ha obtenido ingresos por gestión y administración realizados para Procom Martinsa, S.A. participada en un 50%



PROMOCIONES Y URBANIZACIONES MARTÍN, S.A.

Inversiones:

Durante el año 2004, se ha ampliado la reserva de suelo en los Paus de Monte Carmelo y Las Tablas. En Diciembre de 2004 fuimos adjudicatarios de concurso convocado por Ayuntamiento de Arganda Del Rey que supondrá el desarrollo de 175.000 Metros cuadrados de edificabilidad total.

Durante el año 2004 se han suscrito y desembolsado participaciones de Sociedades constituidas conjuntamente con otras Empresas de sector, habiendo supuesto una inversión total de 3.457.500,00 Euros.

Otros Hechos:

Durante el año 2004 se ha continuado la explotación agrícola de las fincas propiedad de Sociedad Agrícola Tesorillo, S.A. (de cuyo capital Martinsa ostenta el 50%), en el término municipal de Casares, Malaga, siendo el objetivo futuro, a medio plazo, la transformación en suelo urbanizable de las aproximadamente 610 hectáreas de extensión total para proceder al desarrollo de un resort.

En el año 2004 Martinsa ha seguido colaborando en el proyecto Madrid 2012.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio 2004:

Durante el primer trimestre de 2005, se ha ultimado las entregas de las promociones de las parcelas 35.1 Monte Carmelo y C-11 Las Tablas.

Durante el primer trimestre de 2005 Martinsa ha seguido ampliando su participación en Sociedades constituidas conjuntamente con empresas del sector que han adquirido terrenos para desarrollo inmobiliario tanto en la Comunidad de Madrid (Soto de Viñuelas) como en la Comunidad Valenciana (Paterna y Bétera)

Durante el ejercicio 2005, está previsto seguir con la comercialización y entrega de promociones de Monte Carmelo y Las Tablas, residencial libre y unifamiliar aislado y continuar con los servicios de gestión tanto externa como interna.



Yo, **ANGEL ALMOGUERA GOMEZ**, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio: DOY FE: -----

Que la presente fotocopia, extendida en veintiséis folios de papel de los Colegios Notariales de España, serie PP, terminada en el del presente y los veinticinco anteriores en orden correlativo ascendente, **ES FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL** el cual me ha sido exhibido y devuelvo. -----

REF.- 6578/07

Madrid a veintinueve de Noviembre de dos mil siete.-



A27781477