

Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría Independiente

Estados Financieros Consolidados del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2005

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. y Sociedades dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y las notas a los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya preparación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los citados estados financieros consolidados en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de los estados financieros consolidados y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los estados financieros consolidados de Construcciones Rey al, S.A. del ejercicio 2005 adjuntos han sido preparados en el marco del proceso de admisión a cotización de las acciones de Construcciones Rey al, S.A. en las bolsas de valores, y presentan el impacto de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) al 1 de enero de 2005, no habiéndose formulado en ejercicios anteriores a 2006 estados financieros consolidados por pertenecer Construcciones Rey al, S.A. a un Grupo superior cuya sociedad dominante es Inversiones Globales Inveryal, S.L., la cual preparó para dichos ejercicios cuentas anuales consolidadas relativas al grupo consolidado formado por Inversiones Globales Inveryal, S.A. y Sociedades Dependientes, bajo principios contables españoles. Las cuentas anuales de Construcciones Rey al, S.A. y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2005, preparados en todos los casos de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en España y auditados por otros auditores, fueron aprobados por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas sin ninguna modificación. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a los estados financieros consolidados del ejercicio 2005.
3. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 fueron las primeras que el Grupo preparó aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentaron, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio 2005 anterior, que fueron obtenidos mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2006. Consecuentemente, la fecha de transición considerada por el Grupo a las NIIF fue el 1 de enero de 2005, por lo que se detallan en la Nota 4 de las notas a los estados financieros consolidados adjuntos las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado no auditado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2005 y sobre los resultados consolidados no auditados del ejercicio 2005 del Grupo preparados bajo principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio.

4. Los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen los datos comparativos correspondientes al período contable anual precedente. Dado que las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa, los estados financieros consolidados adjuntos no pueden considerarse presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

5. En nuestra opinión, excepto por la salvedad indicada en el párrafo 4 anterior, los estados financieros consolidados del ejercicio 2005 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Javier Parada Pardo
1 de junio de 2007

**Construcciones Reyal, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Informe de Auditoría Independiente

Estados Financieros Consolidados
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2005,
elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera



CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2005
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Inmovilizado material	8	42.327
Inversiones inmobiliarias	9	118.603
Activos intangibles	10	578
Inversiones en empresas asociadas	11	41.399
Activos financieros no corrientes	14	8.742
Activos por impuestos diferidos	20	2.310
Otros activos no corrientes	14	57
Total activo no corriente		214.016
ACTIVO CORRIENTE:		
Existencias	12	1.460.467
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	129.829
Activos financieros corrientes	14	454
Administraciones Públicas deudoras	20	58.807
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	103.899
Total activo corriente		1.753.456
TOTAL ACTIVO		1.967.472

Las Notas 1 a 28 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.

CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2005
PATRIMONIO NETO:		
Capital social	15	2.213
Prima de emisión	15	1.781
Reservas de la Sociedad Dominante	15	127.840
Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	15	70.339
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	15	1.139
Reservas de ajustes por valoración	15	782
<i>Menos: Dividendo a cuenta</i>	15	-
Beneficios consolidados del ejercicio		95.925
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		300.019
Intereses minoritarios	16	7.875
Total patrimonio neto		307.894
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	18	204.441
Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo	18	1.419
Otros pasivos no corrientes	19	41.972
Provisiones a largo plazo	17	-
Pasivos por impuestos diferidos	20	8.672
Total pasivo no corriente		256.504
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	18	588.037
Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	18	762
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	19	760.270
Administraciones Públicas acreedoras	20	51.029
Provisiones a corto plazo	17	3.214
Otros pasivos corrientes	19	(238)
Total pasivo corriente		1.403.074
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.967.472

Las Notas 1 a 28 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.

CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Miles de euros)

	Nota	2005
Operaciones continuadas:		
Ingresos por ventas	22-a	286.458
Coste de las ventas	22-b	(157.217)
Gastos de personal	22-c	(24.005)
Dotación a la amortización	8, 9 y 10	(3.605)
Servicios exteriores		(22.069)
Tributos		(1.661)
Variación de las provisiones de tráfico		(3.213)
Otros ingresos de explotación		1.521
Otros gastos de explotación		(45)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	6-y	22.392
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		98.556
Ingresos financieros	22-e	3.618
Gastos financieros	22-e	(24.653)
Gastos financieros capitalizados	6-q	5.776
Resultado por variación del valor de los activos		-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	11 y 22-d	(485)
Otras ganancias o pérdidas	22-f	58.061
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		140.873
Impuestos sobre las ganancias	20	(45.853)
RESULTADO DEL EJERCICIO		95.020
ATRIBUIBLE A:		
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		95.925
INTERESES MINORITARIOS	16	(905)
Beneficio por acción (en euros por acción):		
<i>De operaciones continuadas</i>		
Básico		0,260
Diluido		0,260

Las Notas 1 a 28 y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2005.

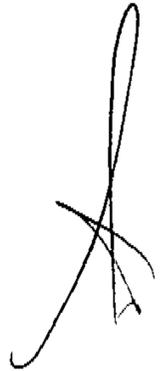
CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN EL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima de Emisión	Reserva Actualización	Reserva Legal	Reserva Ajustes por Valoración	Otras Reservas Soc. Dominante	Reservas Consolidación	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2005 (no auditados)	2.213	1.781	1.547	431	-	81.988	54.359	9.284	26.895	178.498
Ajustes por cambios de criterio contable	-	-	-	-	782	-	34.098	(11)	-	34.869
Saldos reexpresados al 1 de enero de 2005 (no auditados)	2.213	1.781	1.547	431	782	81.988	88.457	9.273	26.895	213.367
Distribución del resultado 2004	-	-	-	-	-	43.874	(16.979)	-	(26.895)	-
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	-	(905)	95.925	95.020
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	(493)	-	(493)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	2.213	1.781	1.547	431	782	125.862	71.478	7.875	95.925	307.894

Las Notas 1 a 28 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio.



CONSTRUCCIONES REYAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2005
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
Resultado de explotación	98.556
Ajustes al resultado:	
Amortización (+)	3.605
Variación de provisiones (neto) (+/-)	3.213
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	(22.392)
Resultado ajustado	82.982
Pagos por impuestos (-)	(75.668)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente	
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	(155.450)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	42.384
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	127.697
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	39.757
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	61.702
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Inversiones en (-):	
Entidades asociadas	(781)
Activos intangibles	(119)
Activos materiales	(27.256)
Inversiones inmobiliarias	(29.415)
Activos financieros	(6.733)
Otros activos	(59)
Participaciones, activos financieros y otros	-
	(64.363)
Desinversiones en (+):	
Activos materiales	6.277
Inversiones inmobiliarias	41.346
Activos financieros	59.978
	107.601
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión	-
	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	43.238
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Intereses cobrados y pagados netos	(15.259)
	(15.259)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	(92.393)
Obtención de financiación de acreedores por arrendamientos financieros (+)	(7)
Aumento de minoritarios (+)	(493)
	(92.893)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(108.152)
4. Efectivo procedente de variaciones en el perímetro	-
5. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4)	(3.212)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	107.111
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	103.899

Las notas 1 a 28 y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2005

Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005

1. Actividad del Grupo

Construcciones Reyal, S.A. (en adelante la Sociedad), inició su actividad empresarial con fecha 7 de marzo de 1970. Su domicilio social se encuentra en la calle Ayala, número 3 de Madrid.

Construcciones Reyal, S.A., como Sociedad Dominante tiene, fundamentalmente, como objeto social las siguientes actividades:

- La promoción urbanística e inmobiliaria en general.
- La adquisición, tenencia, explotación, venta y arrendamiento de toda clase de fincas rústicas y urbanas, así como la construcción de estas últimas.

Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los estados financieros consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) *Bases de presentación*

Los estados financieros consolidados de Construcciones Reyal y Sociedades Dependientes del ejercicio 2005, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, y han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros consolidados han sido formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de estos estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2005 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros consolidados de Construcciones Reyal, S.A. del ejercicio 2005 adjuntos han sido preparados en el marco del proceso de admisión a cotización de las acciones de Construcciones Reyal, S.A. en las bolsas de valores, y presentan el impacto de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) al 1 de enero de 2005, no habiéndose formulado en ejercicios anteriores a 2006 estados financieros consolidados por pertenecer Construcciones Reyal, S.A. a un Grupo superior cuya sociedad dominante es Inversiones Globales Inveryal, S.L., la cual preparó para dichos ejercicios cuentas anuales consolidadas relativas al grupo consolidado formado por Inversiones Globales Inveryal, S.A. y Sociedades Dependientes, bajo principios contables españoles. Los estados financieros de Construcciones Reyal, S.A. y los estados financieros de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2005, preparados en todos los casos de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España, fueron aprobados por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas sin ninguna modificación.

Esta nueva normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de prepararse los estados financieros consolidados de Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 (Plan General de Contabilidad, RD 1643/1990 de 20 de diciembre de 1990, y Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias):

- Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de los estados financieros.
- La incorporación a los estados financieros consolidados de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados, y
- Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de los estados financieros consolidados.

Los desgloses exigidos por la NIIF 1 en relación con la transición desde los principios contables españoles previos a las NIIF se presentan en la Nota 5.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 6.

Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes ha tomado las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):

- Se han recalculado las combinaciones de negocio con anterioridad a la fecha de transición, 1 de enero de 2005.
- Se ha considerado como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales).
- No ha sido necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
- Se ha optado por realizar la primera aplicación de la NIC 32 y de la NIC 39 el 1 de enero de 2005.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que ha tomado el Grupo son las siguientes:

- Presentará el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentará la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presentará el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentará el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.

- Los segmentos primarios serán por línea de negocios y los secundarios serán por zona geográfica.
- Valorará los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
- Mantendrá el criterio de capitalizar intereses en sus activos corrientes y de no capitalizar los mismos en activos no corrientes.
- Integrará las participaciones en negocios conjuntos utilizando el método proporcional.

c) Moneda funcional

Las presentes estados financieros se presentan en miles de euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 6.t.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas estados financieros es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 9, 10 y 11).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 10 y 15).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2005 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del "método de la participación" (véase Nota 12).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

f) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2005, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

Las diferencias de primera consolidación han sido asignadas íntegramente como mayor valor de construcciones en curso y mayor valor de existencias, respectivamente. El valor de mercado (determinado mediante peritación efectuada por tasadores independientes) es superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación. Dicha diferencia de primera consolidación se imputará a resultados, en el primer caso, a medida que se amortice el inmueble al que se ha asignado dicha plusvalía, y en el segundo caso, a medida que se liquiden las ventas de la promoción.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo (formado por Construcciones Reyal, S.A. y sus Sociedades dependientes) durante el ejercicio 2005 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad Dominante ha acudido a la ampliación de capital que efectúa la sociedad GRIMO 3113. Esta suscripción le otorga un 40% de participación en la sociedad por lo que ésta es incorporada al perímetro de consolidación del Grupo bajo la consideración de empresa asociada. Esta sociedad tiene como actividad la realización de actividades de promoción y otros negocios inmobiliarios.

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2005 no se han producido salidas del perímetro.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios del ejercicio 2005 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:



Construcciones Reyal, S.A.		Miles de euros
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias		62.062
Distribución		
A Reserva Legal		11
A Reservas Voluntarias		62.051

4. **Conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 (Transición a las NIIF)**

La Norma Internacional de Información Financiera N° 1 (NIIF 1) exige que las primeras cuentas anuales consolidadas elaboradas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera incluyan una conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio inmediatamente anterior con los saldos de cierre del ejercicio precedente y de apertura de los ejercicios al que estas cuentas anuales se refieren.

Como se ha indicado en la Nota 2-b, El ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006 es el primer ejercicio en el que Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades Dependientes ha presentado sus cuentas anuales conforme a NIIF. Con anterioridad a esta fecha el Grupo no ha preparado cuentas anuales consolidadas, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2005.

A continuación se presenta la conciliación del Patrimonio Neto PGC – NIIF a la fecha de transición, es decir, 1 de enero de 2005:

	Patrimonio Neto	Intereses Minoritarios
SalDOS según PGC a 1.01.05 (no auditado)	169.214	9.284
Presentación de estados financieros	(4.020)	-
Eliminación de gastos comerciales	(2.902)	-
Homogenización empresas asociadas	(179)	-
Eliminación de gastos establecimiento	(232)	4
Valoración de instrumentos financieros	782	(15)
Combinaciones de negocio	41.431	-
SalDOS según NIIF a 1.01.05 (no auditado)	204.094	9.273

Los principales ajustes a los fondos propios al 1 de enero de 2005 son los siguientes:

- De acuerdo con la NIC 1 con objeto de presentar la cuenta de pérdidas y ganancias homogénea entre períodos se ha considerado, en las reservas de apertura y neto de su efecto impositivo, el cambio de criterio de capitalización de gastos financieros en promociones inmobiliarias realizado en el ejercicio 2005 bajo normativa local.
- Eliminación de los gastos comerciales activados de acuerdo con la NIC 2.
- Homogeneización de los estados financieros de las empresas asociadas integradas mediante el "método de la participación" conforme a lo estipulado en la NIC 27.
- Eliminación de los gastos de establecimiento de acuerdo con NIC 38.
- Valoración de instrumentos financieros conforme a lo estipulado por la NIC 32 y 39.
- Restauración y asignación de fondos de comercio conforme a la NIIF 3.

La conciliación del Patrimonio Neto y del Resultado del ejercicio en PGC y NIIF al 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

	Capital y Reservas	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Neto Soc.Dominante	Intereses Minoritarios
Saldos según PGC a 31.12.05 (no auditados)	169.214	67.181	236.395	7.886
Presentación de estados financieros	(4.020)	4.314	294	-
Eliminación gastos comerciales	(2.902)	(681)	(3.583)	-
Homogenización empresas asociadas	(179)	31	(148)	-
Eliminación gastos establecimiento	(232)	90	(142)	4
Valoración instrumentos financieros	782	24	806	(15)
Combinaciones de negocio	41.431	24.966	66.397	-
Saldos según NIIF a 31.12.05	204.094	95.925	300.019	7.875

Los principales ajustes a los fondos propios al 31 de diciembre de 2005 son los siguientes:

- De acuerdo con la NIC 1, con el objeto de presentar la cuenta de pérdidas y ganancias homogénea entre periodos se ha considerado, en las reservas de apertura y neto de su efecto impositivo, el cambio de criterio de capitalización de gastos financieros en promociones inmobiliarias realizado en el ejercicio 2005 bajo normativa local.
- Eliminación de los gastos comerciales activados de acuerdo con la NIC 2.
- Homogeneización de los estados financieros de las empresas asociadas integradas mediante el "método de la participación" conforme a lo estipulado en la NIC 27.
- Eliminación de los gastos de establecimiento de acuerdo con NIC 38.
- Valoración de instrumentos financieros conforme a lo estipulado por la NIC 32 y 39.
- Restauración y asignación de fondos de comercio conforme a la NIIF 3.

5. Normas de valoración

En la elaboración de los estados financieros consolidadas de Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2005 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) *Fondo de comercio*

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.
- Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

En fecha de transición, 1 de enero de 2005, el Grupo ha procedido a reevaluar los fondos de comercio existentes, asignando como mayor valor de los activos 231.104 miles de euros en relación con las participaciones existentes en las sociedades Dehesas de Guadalajara, S.L. , Promotora Inmobiliaria del Este, S.A., Mar y Ciudades de Levante, S.L. y Toledo 96, S.L, así como el registro de 23.870 miles de euros en concepto de Impuestos Diferidos. Dicha asignación ha incluido la reclasificación de fondos de comercio existentes por importe de 164.092 miles de euros.

Con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

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

b) Activos Intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

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

Los costes incurridos como consecuencia de concesiones administrativas se amortizan, como norma general, a lo largo del período de concesión de forma lineal. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente en 4 y 5 años.

c) Inmovilizado material

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

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.

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

Las sociedades del Grupo no han incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio actual ni en ejercicios anteriores.

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

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de vida útil
Edificios (uso propio)	25-75
Instalaciones	8-20
Mobiliario y enseres	5-10
Equipo para proceso de datos	3-5
Elementos de transporte	3-5

Los activos en construcción destinados al alquiler, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

Aquellos inmovilizado materiales aportados por sociedades adquiridas están registrados a su valor razonable, entendido como el precio de coste en la fecha de adquisición.

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota anterior.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 10 refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

e) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse

reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien en régimen de arrendamiento financiero, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras en régimen de arrendamiento operativo, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

g) Existencias

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

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o

- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización (véase Nota 6.q), o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

h) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

- Activos financieros para negociación: son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren contablemente como de cobertura.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.

- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

Los activos financieros para negociación y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros para negociación, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su "coste amortizado".

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran por su valor nominal,

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar in Arrears". No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Para que un derivado financiero se considere de cobertura necesariamente tiene que cubrir uno de los siguientes tres tipos de riesgo:

- De variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones en precio, el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir ("cobertura de valores razonables"),
- De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables que prevea llevar a cabo una entidad ("cobertura de flujos de efectivo"),
- La inversión neta en un negocio en el extranjero ("cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero").

Asimismo, tiene que eliminar eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Al 31 de diciembre de 2005 los derivados contratados por el Grupo, cumplían plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificados como de cobertura de acuerdo con las NIIF y por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en el ejercicio 2005 se han reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "Ajustes por valoración".

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2005, no se poseen acciones de la Sociedad Dominante.

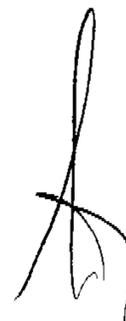
m) Provisiones

Los estados financieros consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

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

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2005 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo (véase Notas 18 y 21).



Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

n) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

Al cierre del ejercicio 2005 no existen planes de prestaciones por retiro o post-empleo en el Grupo.

o) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos (véase Nota 20).

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio afluídos en una adquisición.

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

Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades dependientes no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

p) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

q) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en el ejercicio 2005 ha sido de 5.776 miles de euros.

Los demás costes por intereses, incluidos los correspondientes a inmovilizado material e inversiones inmobiliarias en curso, se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

r) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

s) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Los estados financieros consolidados se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de los estados financieros de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

- Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
- Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
- El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

No existen saldos deudores o acreedores en moneda distinta del euro al 31 de diciembre de 2005. Por su parte, las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en el ejercicio 2005 por las sociedades del Grupo no han sido significativas.

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre del ejercicio 2005 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta, en el sentido definido por la NIIF5, por importe significativo.

v) Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de euros
	2005
Existencias	118.993
Deudores comerciales	-
Total activos corrientes	118.993
Deudas con entidades de crédito	440.041
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	195.944
Total pasivos corrientes	635.985

x) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de alquileres" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Los importes facturados por estos conceptos en el ejercicio 2005 no han sido significativos.

y) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	Miles de euros
	2005
Precio de venta de inversiones inmobiliarias	41.346
Coste en libros	(18.954)
Ingresos netos	22.392

6. Beneficio por acción

a) *Beneficio básico por acción*

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2005
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	95.925
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	368.238
Beneficio básico por acción (euros)	0,260

b) *Beneficio diluido por acción*

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2005, el beneficio diluido por acción de Construcciones Reyal, S.A. y Sociedades dependientes coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. Información por segmentos

a) *Criterios de segmentación*

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2005, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2005 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y Venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y Venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos. No obstante, en estos estados financieros se desglosan las ventas de dicha actividad (véase Notas 23.a).

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo - y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas - se atribuyen a una "Unidad Corporativa", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican íntegramente en España.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 6.y), y la facturación por costes repercutidos a inquilinos (véase Nota 6.x) dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosan las ventas por actividad del Grupo.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados, e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.



Información de segmentos principales

	Miles de euros				
	Venta de promoción	Patrimonio en renta	Venta de suelo	Otros	Total Grupo
	2005	2005	2005	2005	2005
INGRESOS-					
Ventas:	161.997	9.846	88.261	32.538	292.642
Ventas internas	-	(6.184)	-	-	(6.184)
Ventas entre segmentos	-	-	-	-	-
Total ingresos	161.997	3.662	88.261	32.538	286.458
RESULTADOS -					
Rdo. del segmento	58.548	2.255	61.540	10.130	132.473
Rdo. Vta. Inv. Inmob.	-	22.427	-	-	22.427
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	(56.344)	(56.344)
RDO. DE EXPLOTACIÓN	58.548	24.682	61.540	(46.214)	98.556
Ingresos Financieros	-	-	-	3.618	3.618
Gastos financieros Netos	-	-	-	(18.877)	(18.877)
Otros resultados	-	-	-	(485)	(485)
Otras ganancias o pérdidas	-	-	-	58.061	58.061
Resultado antes de imp.	58.548	24.682	61.540	(3.897)	140.873

Información de segmentos secundarios

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los ingresos y saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro (véanse Notas 6.t, 13 y 22.a).

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Inmuebles Uso Propio	Otro Inmovilizado	Inmovilizado En Curso	Total
Coste -				
Saldos al 1 de enero de 2005	5.752	14.010	11.358	31.120
Adiciones	-	7.974	19.014	26.988
Retiros	(1.605)	(2.761)	(4.221)	(8.587)
Otros traspasos	-	-	268	268
Saldos al 31 de diciembre de 2005	4.147	19.223	26.419	49.789
Amortización acumulada -				
Saldos al 1 de enero de 2005	(93)	(7.769)	-	(7.862)
Dotaciones	(181)	(1.729)	-	(1.910)
Retiros	-	2.310	-	2.310
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(274)	(7.188)	-	(7.462)
Activo material neto -				
Saldos al 31 de diciembre de 2005	3.873	12.035	26.419	42.327

Al 31 de diciembre de 2005 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 1.437 miles de euros.

Las principales adiciones del ejercicio se han producido en el epígrafe de "Inmovilizado en Curso" y corresponden a los costes incurridos en la construcción de un edificio de oficinas y un hotel en Alcobendas. La finalización de estas obras está prevista para el ejercicio 2006.

Al 31 de diciembre de 2005, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2005 no existían elementos de inmovilizado material fuera del territorio nacional.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005 asciende a 2.228 miles de euros.

9. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
Saldos al 1 de enero de 2005	125.167	(15.474)	-	109.693
Adiciones	29.415	(1.551)	-	27.864
Retiros	(20.807)	1.853	-	(18.954)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	133.775	(15.172)	-	118.603

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2005 ha generado un beneficio de 22.392 miles de euros (véase Nota 6.y).

Las principales adiciones del ejercicio 2005 corresponden al traspaso desde existencias de los terrenos correspondientes al hotel y al centro comercial Gal por importe de 14.960 miles de euros, la adquisición de la finca "La Cueva" por 8.314 miles de euros y la compra de diversos locales. Por su parte, las bajas del ejercicio corresponden, principalmente, a las ventas de las fincas "La Cueva" y "El Carrascalillo", por importe conjunto de 13.300 miles de euros, y a la venta de una nave industrial sita en Madrid por importe de 24.000 miles de euros. El resultado obtenido en esta última operación de venta ha ascendido a 19.587 miles de euros, que se encuentran registrados dentro del epígrafe de "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados adjunta. El resultado obtenido en la venta de las fincas mencionadas anteriormente no ha sido significativo.

Al 31 de diciembre de 2005, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", asciende a 81.281 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2005, existen inmuebles en arrendamiento hipotecados en garantía de préstamos cuyos importes pendiente de pago asciende a 73.109 miles de euros. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

El Grupo no dispone de tasaciones de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2006.

En el ejercicio 2005, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 3.662 miles de euros, aproximadamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron, en el ejercicio 2005, a 1.407 miles de euros (véase Nota 23).

Detallamos a continuación los datos más significativos de las principales inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2005:

Concepto	Año de Vencimiento del contrato	Número de cuotas	Miles de Euros				
			Coste en origen	Cuotas satisfechas		Cuotas pendientes a corto plazo	Cuotas pendientes a largo plazo
				Ejercicios anteriores	Ejercicio en curso		
Piso Ayala, 3, 1º izq.	2008	120	721	605	86	89	102
Acacias III	2009	144	2.405	1.173	251	273	636
Total al 31 de diciembre de 2005			3.126	1.778	337	362	738

El detalle del coste de adquisición de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad del Grupo, al 31 de diciembre de 2005, según su emplazamiento y clasificación contable, es el siguiente:

	Miles de euros		
	Inmovilizado Inmaterial (concesiones)	Inversiones Inmobiliarias	Inmovilizado en Curso (Nota 8)
	2005	2005	2005
Madrid	-	89.641	26.419
Levante	-	-	-
Andalucía	-	-	-
Cataluña, Aragón y Baleares	-	43.093	-
Canarias	-	-	-
Castilla La Mancha	-	1.041	-
Castilla y León y Asturias	-	-	-
Galicia	-	-	-
Total	-	133.775	26.419

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo corresponden en su mayor parte a hoteles que son explotados vía arrendamiento.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento es nula al 31 de diciembre de 2005.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2005.

10. Activos intangibles

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de activos intangibles y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Concesiones	Resto de Inmovilizado Inmaterial	Total
Coste -			
Saldos al 1 de enero de 2005	-	665	665
Adiciones	-	119	119
Retiros	-	(45)	(45)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	739	739
Amortización acumulada -			
Saldos al 1 de enero de 2005	-	(62)	(62)
Dotaciones	-	(144)	(144)
Retiros	-	45	45
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	(161)	(161)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	578	578

No existen bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2005.

11. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de euros						
	GRIMO 3113, S.L.	Golf Vald., S.L.	Inv. Inm. Rúst. y Urb., S.L.	Cham. Mont, S.L.	Reyal Lands., S.L.	Toledo 96, S.L.	Total
Saldos al 1 de enero de 2005	-	168	18.436	1.931	(382)	20.950	41.103
Variaciones perímetro consolidación	781	-	-	-	-	-	781
Resultados del ejercicio (Nota 23.f)	-	1	(56)	(25)	(377)	(28)	(485)
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	781	169	18.380	1.906	(759)	20.922	41.399

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2005 son los siguientes:

	Miles de euros
	Saldos deudores 2005
Reyal Landscape, S.L.	7.262
Totales (Nota 14)	7.262

Los saldos mantenidos con Royal Landscape, S.L. al 31 de diciembre de 2005 son producto de financiación a corto plazo otorgada por la Sociedad Dominante. Ésta financiación devenga un tipo de interés de mercado.

12. Existencias

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

	Miles de euros
	2005
Terrenos y solares	1.044.882
Inmuebles terminados	3.774
Promociones en curso	408.459
Acopios de obra	1.245
Anticipos a proveedores	2.107
Total	1.460.467

La composición de las existencias del Grupo por delegación es la siguiente:

(En Miles de euros)	2005		
	Terrenos y Solares	Promociones En Curso	Inmuebles Terminados
Alicante	9.783	18.819	1.856
Almería	-	-	157
Barcelona	125.480	20.670	-
Guadalajara	199.418	60.231	-
Lerida	-	19.657	-
Madrid	441.964	233.603	1.761
Málaga	161.696	34.090	-
Murcia	83.367	-	-
Valencia	23.174	21.389	-
Total Grupo	1.044.882	408.459	3.774

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2005 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2005 ha sido de 5.776 miles de euros (véase Nota 22.e).

Al 31 de diciembre de 2005 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 18), cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 440.041 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2005 no existen compromisos firmes de compra ni de venta sobre los solares registrados en el epígrafe de "Existencias".

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 147.179 miles de euros, de los cuales 89.838 miles de euros, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19).

El Grupo no dispone de tasaciones promociones en curso e inmuebles terminados al 31 de diciembre de 2006.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2005	
Cientes pagos domiciliados y efectos a cobrar	112.569	
Deudores diversos	17.260	
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	129.829	

Los clientes por pagos domiciliados y efectos a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

La provisión de insolvencias no ha sufrido movimiento durante el ejercicio 2005 y se determina en referencia a los incumplimientos de otros ejercicios.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Dentro de este epígrafe se registran las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68 que obliga a inmovilizar los depósitos que entregan los clientes de cada promoción.

Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	2005	
	No corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	240	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	8.502	454
Total bruto	8.742	454
Pérdidas por deterioro	-	-
Total neto	8.742	454

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se tiene influencia significativa en su gestión.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de euros			31/12/05
	01/01/05	Adiciones	Bajas	
Activos financieros disponibles para la venta	240	-	-	240
Total	240	-	-	240

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2005, es el siguiente:

	Miles de euros	
	No corriente	Corriente
	2005	2005
Depósitos constituidos a corto plazo	1.240	13
Otros créditos	-	441
Créditos a empresas asociadas (Nota 11)	7.262	-
Total	8.502	454

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye, principalmente, las fianzas constituidas que se corresponden, principalmente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe depositado.

15. Capital y reservas

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2005, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 368.238 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2005 la única empresa con una participación, directa o indirecta, superior al 5% es "Inversiones Globales Inveryal, S.L." con 393.863 acciones que suponen el 91,14% del capital social. Inversiones Globales Inveryal, S.L. está controlada por D. Rafael Santamaría Trigo, Presidente de Construcciones Royal S.A.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra). No cotizan en bolsa de valores.

Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Al 31 de diciembre de 2005 la prima de emisión ascendía a 1.781 miles de euros.

Reservas de la Sociedad dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito no se cumplía al cierre del ejercicio 2005.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2005 ascendía a 431 miles de euros.

Reservas de actualización

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2005 ascendía a 1.547 miles de euros.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición. El importe de esta reserva al 31 de diciembre 2005 asciende 125.862 miles de euros.

Reservas de ajustes por valoración

El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2005 recoge el impacto neto patrimonial del registro, a valor razonable, de los "Activos financieros disponibles para la venta" (véase Nota 14) y de los derivados del Grupo. El detalle y movimiento de ambos conceptos ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros		
	Valor razonable Act. Fin. Disp. Venta	Valoración Derivados	Total
Saldo al 1 de enero de 2005	-	-	-
Aumentos	782	-	782
Disminuciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2005	782	-	782

Reservas en Sociedades Consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de euros
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	(19.968)
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(119)
Yalqui, S.A.U.	68.087
Las Dehesas de Guadalajara, S.A.U.	19.298
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(386)
Retiro Construcciones, S.A.U.	1.780
Rafael Hoteles, S.A.U.	1.632
Ayala 3, S.A.U.	15
Reservas en Sociedades Consolidadas Por integración global y proporcional	70.339
GRIMO 3113, S.L.	(1)
Chamartín Monterroso, S.L.	410
Reyal Landscape, S.L.	794
Toledo 96, S.L.	(25)
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L.	(39)
Reservas en Sociedades por el método de la participación	1.139
Total	71.478

16. Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

Descripción	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Total
Saldo al 1 de enero de 2005	2.672	6.601	9.273
Otras variaciones	15	(508)	(493)
Resultado del ejercicio 2005	(390)	(515)	(905)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	2.297	5.578	7.875

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

Sociedad	Accionista	Porcentaje Participación	Miles de Euros
Proinsa Proinsa Burgoyal, S.A	Sociedad Española de Banca de Negocios, S.A. (EBN Banco)	15%	3.087
	Inmobiliaria Espolón, S.A.	15%	3.087
	Caja de Ahorros Municipal de Burgos	35%	2.410

17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El Grupo no mantenía provisión alguna en el largo plazo del pasivo de su balance al 31 de diciembre de 2005.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
	Provisiones a corto plazo
Saldo al 1 de enero de 2005	6
Dotación neta provisión promociones	3.208
Saldo al 31 de diciembre de 2005	3.214

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

18. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2005 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros
	2005
Deuda por intereses y comisiones	1.098
Gastos de formalización de deudas	-
Préstamos bancarios	791.380
	792.478
Vencimientos previstos:	
A la vista	120.016
A un año	306.277
A dos años	128.528
A tres años	90.502
A cuatro años	86.513
A cinco años o posteriores	60.642
Saldos incluidos en pasivo corriente	588.037
Saldos incluidos en pasivo no corriente	204.441

En los vencimientos previstos de las deudas no comerciales indicados anteriormente las sociedades del Grupo han considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones a desarrollar o en curso.

Al 31 de diciembre de 2005 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Concepto	31/12/2005	
	Miles de euros	
	Límite	Saldo Dispuesto
Préstamos con garantía hipotecaria (*)	-	440.041
Préstamos con garantía hipotecaria (**)	-	73.109
Total con garantía hipotecaria	-	513.150
Líneas de crédito, descuento de efectos e intereses	296.744	279.328
Total líneas de crédito	296.744	279.328

(*) Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**) Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,20 puntos porcentuales y el Euribor más 0,75 puntos porcentuales.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2005 ascendieron 33.814 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2005 estaban devengados y no vencidos 8.807 miles de euros.

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Miles de euros
	Cuotas de arrendamiento mínimas
	2005
Importes a pagar por arrendamientos financieros:	2.951
Menos de un año	377
Entre dos y cinco años	2.574
Más de cinco años	-
Menos: gastos financieros futuros	(770)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	2.181
Saldos incluidos en el pasivo corriente	762
Saldos incluidos en el pasivo no corriente	1.419

Al 31 de diciembre de 2005, el principal bien mantenido por el Grupo en régimen de arrendamiento financiero corresponde al local Acacias III, cuyas principales características han sido descritas en la Nota 9.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés el Grupo, mantiene diversas operaciones de cobertura de riesgo del tipo de interés (Interest Rate Swap y Swaps Collar). Mediante las operaciones de Interest Rate Swap el Grupo ha intercambiado cotizaciones de tipo de interés

variable por cotizaciones fijas durante la vida de las mismas, en base a los endeudamientos estimados. Por su parte, en los Swaps Collar el tipo de interés es variable y se aplica en los siguientes supuestos:

1. Cuando los tipos son inferiores al límite bajo del collar, se aplica el mínimo establecido en el collar.
2. Cuando los tipos están entre los parámetros del collar, se aplica el tipo real.
3. Cuando los tipos son superiores al límite alto del collar, se aplica el máximo establecido en el collar.

El desglose de estas operaciones en base a los importes nominales y plazos es el siguiente:

Tipo de Operación	Entidad	Vencimiento	Nominal
Interest Rate Swap	SCH	2007	15.000
Collar	Barclays Bank	2007	60.000
Collar	Deutsche Bank	2007	30.000
Collar	Banesto	2007	30.000
Collar	Caja Cataluña	2007	30.000
Collar	Bankinter	2009	2.000
Collar	Banco Sabadell	2010	20.000
Collar	BBVA	2010	20.000
Collar	Banco Urquijo	2010	10.000
Collar	SCH	2010	30.000
Collar	SCH	2010	30.000
Collar	SCH	2010	40.000
			317.000

El ingreso financiero neto procedente de estas operaciones y registrado al cierre del ejercicio 2005 asciende a 100 miles de euros. Asimismo, la valoración a mercado al 31 de diciembre de 2005 de los derivados supone una minusvalía neta de impuestos de 553 miles de euros que ha sido registrada como menores reservas de ajustes de valoración, por considerar el Grupo que cumplen con los requisitos para ser clasificados como instrumentos de cobertura.

19. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2005	
	No corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	818	-
Deudas por efectos a pagar	19.873	-
Dividendo a pagar (véase Notas 4 y 16)	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	85
Otras deudas	21.281	(323)
Total bruto	41.972	(238)

El epígrafe "Deudas por efectos a pagar" recoge los efectos a pagar con vencimiento a largo plazo procedentes de las compras de solares realizadas por el Grupo.

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

Por su parte, la partida de "Otras deudas" recoge, principalmente, la parte diferida de las plusvalías obtenidas en las ventas de determinadas parcelas ubicadas en Guadalajara, por importe de 10.632 miles de euros. Dichas plusvalías son imputadas a resultados proporcionalmente al porcentaje de gastos de urbanización incurridos para la ejecución total del proyecto. Durante el ejercicio 2006 se han imputado contra resultados un total de 18.338 miles de euros que han sido registrados en el epígrafe "Ingresos por ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Miles de euros
	2005
Proveedores	474.488
Proveedores efectos a pagar	195.944
Anticipos de clientes (Nota 12)	89.838
Total	760.270

El epígrafe "Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreeedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias del Grupo, tales como activos y pasivos por impuestos diferidos, Administraciones públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre las ganancias.

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de euros			
	31/12/2005			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	2.310	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	58.805	-	3.636	-
H.P. acreedora Impuesto Sociedades	-	-	42.455	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	2	-	4.490	-
Organismos Seguridad Social Acreed-	-	-	448	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	8.672
Total	58.807	2.310	51.029	8.672

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

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes al ejercicio 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2005	
	Impuestos Diferidos de activo	Impuestos Diferidos de pasivo
Créditos fiscales	46	-
Ajustes NIIF	2.264	8.179
Leasing	-	493
Total	2.310	8.672

Incluidos en el epígrafe "Ajustes NIIF" se recogen, principalmente, los impuestos diferidos relacionados con la revalorización efectuada en las sociedades "Promotora Inmobiliaria del Este, S.A." y "Mar y Ciudades de Levante, S.A.", registrados al 35% por importes de 6.268 y 1.176 miles de euros, respectivamente.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2005 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros
	2005
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	140.873
Diferencias permanentes	(4.770)
Eliminaciones de consolidación	(5.094)
Base contable del impuesto	131.009
Diferencias temporales originadas en el ejercicio	(17)
Diferencias temporales originadas en ejercicios anteriores	32
Base imponible consolidada	131.024

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable

ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto por el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2005 asciende a 45.853 miles de euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

En el ejercicio 2005, las diferencias permanentes corresponden, principalmente, a la imputación del resultado del ejercicio 2005 de la UTE Reyal-Nozar, que no ha sido considerada como diferencia temporal.

Asimismo, en el ejercicio 2005, las diferencias temporales incluyen, principalmente el ajuste por la amortización fiscal generado por los elementos en régimen de arrendamiento financiero.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

Año Origen	Fecha límite de Compensación	Miles de euros
		2005
1996	2011	24
1997	2012	154
1998	2013	354
1999	2014	422
2000	2015	423
2001	2016	195
2002	2017	262
2003	2018	294
2004	2019	405
2005	2020	3.547
		6.080

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación.

Al 31 de diciembre de 2005 las deducciones pendientes de aplicar en el grupo ascienden a 8.995 miles de euros.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades, así como el resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

Como consecuencia fundamentalmente de las incorporaciones de perímetro y la activación de créditos fiscales, se incluye en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2005, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 2.310 miles de euros.

Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que les son de aplicación.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2005 el Grupo tenía constituidos avales por importe de 403.342 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no se derivará ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes.

22. Ingresos y gastos

a) *Ingresos por ventas*

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones, venta de suelo, ingresos por arrendamiento y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para el ejercicio 2005, es como sigue:

Año 2005	Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Arrendamiento	Prestaciones de Servicios	Total
Alicante	14.572	--	--	--	14.572
Almería	14.783	279	--	--	15.062
Barcelona	--	--	--	3.065	3.065
Guadalajara	--	61.036	--	189	61.225
Lérida	--	--	--	2.665	2.665
Madrid	132.642	17.569	3.662	26.619	180.492
Valencia	--	9.377	--	--	9.377
Total	161.997	88.261	3.662	32.538	286.458

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2005 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 147.179 miles de euros que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 89.838 miles de euros y tienen como contrapartida los epígrafes de "Anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19).

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 3.662 miles de euros.

b) *Coste de las ventas*

El desglose de los importes registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2005 es el siguiente:

	Miles de euros
	2005
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	117.446
Aprovisionamientos	(274.663)
Coste de las ventas	(157.217)

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros
	2005
Sueldos y salarios	19.387
Cargas sociales	4.618
Total	24.005

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo del ejercicio 2005 ha sido de 577 personas.

La distribución por categorías es la siguiente al 31 de diciembre de 2005:

	Número medio de empleados
	2005
Dirección	33
Comerciales	15
Administrativos	78
Jefes y Tecnicos	69
Oficios varios y subalternos	155
Actividad hotelera	227
Total	577

d) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros
	2005
Entidades asociadas	
GRIMO 3113, S.L.	-
Golf de Valdeluz, S.L.	1
Inmobiliaria Rustica y Urbana, S.L.	(56)
Inmobiliaria Chamartín Monterroso, S.L.	(25)
Reyal Landscape, S.L.	(377)
Toledo 96, S.L.	(28)
Total	(485)

e) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros
	2005
Ingresos financieros	
Intereses de depósitos	3.612
Diferencias positivas de cambio	6
	3.618
Gastos financieros	
Intereses de préstamos y comisiones	(24.589)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(64)
Diferencias negativas de cambio	-
Gastos financieros capitalizados (Nota 12)	5.776
Resultado financiero	(15.259)

f) Otras ganancias o pérdidas

Dentro del epígrafe se incluye, principalmente, la venta a terceros del 29,67% del capital social de Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. El beneficio de esta venta de acciones ascendió a 55.392 miles de euros.

g) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros		
	2005		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios	Total
Integración global:			
Construcciones Reyal, S.A.	54.759	-	54.759
Yalqui, S.A.U.	16.870	-	16.870
Retiro Construcciones, S.A.U.	45	-	45
Rafael Hoteles, S.A.U.	86	-	86
Ayala 3, S.A.U.	4	-	4
Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	(2.132)	(390)	(2.522)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	(629)	(515)	(1.144)
Dehesas de Guadalajara, S.A.U.	26.082	-	26.082
Mar y Ciudades de Levante, S.A.U.	1.338	-	1.338
Toledo 96, S.L.	-	-	-
Lares de Arganda, S.L.U.	-	-	-
Atalayas de Arganda, S.L.U.	-	-	-
Blekinge Corporation, S.L.U.	(1)	-	(1)
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	(12)	-	(12)
Integración Proporcional:			
Reyal Landscape, S.L.	-	-	-
Entidades asociadas			
GRIMO 3113, S.L.	-	-	-
Golf de Valdeluz, S.L.	1	-	1
Inmobiliaria Rustica y Urbana, S.L.	(56)	-	(56)
Inmobiliaria Chamartín Monterroso, S.L.	(25)	-	(25)
Reyal Landscape, S.L.	(377)	-	(377)
Toledo 96, S.L.	(28)	-	(28)
Total	95.925	(905)	95.020

23. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con Empresas vinculadas:

	2005
Inversiones Globales Inveryal, S.A.	
Gastos por servicios	15.361
Ingresos por servicios	(327)
Total	15.034

No existen saldos significativos mantenidos con empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2005.

24. Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de el Grupo Construcciones Reyal, S.A. y sociedades dependientes

en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre del consejero	Nombre Sociedad Objeto	% Participación	Cargo o Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.	66,339%	Presidente-Consejero Delegado
	Inversiones Globales Tera, S.A.	42,492%	Administrador
	Inmobiliaria Urbis, S.A.	0,00001%	Presidente-Consejero Delegado
Dña. Mª del Mar Moliner Martínez	Inversiones Globales Inveryal, S.L.	33,079%	Administradora - Vicepresidente
	Inversiones Globales Tera, S.A.	42,508%	Administradora - Vicepresidente
Dña. Teresa Santamaría Moliner	Inversiones Globales Inveryal, S.L.	0,194%	Administradora
	Inversiones Globales Tera, S.A.	5%	Administradora
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Inversiones Globales Inveryal, S.L.	0,194%	Administradora
	Inversiones Globales Tera, S.A.	5%	Administradora

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2005, actividades por cuenta ajena.

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Rafael Santamaría Trigo	Ayala 3, S.A.U.
	Proinsa, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.
	Retiro Construcciones, S.A.U.
	Golf de Valdeluz, S.L.
	Las Dehesas de Villaflores, S.L.
	Toledo 96, S.L.
	Reyal Landscape, S.L.
	Grimo 3113, S.L.U.
	Atalayas de Arganda, S.L.U.
	Blekinge Corporation, S.L.U.
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	
Dña. Mª del Mar Moliner Martínez	Ayala 3, S.A.U.
	Retiro Construcciones, S.A.U.
	Toledo 96, S.L.
Dña. Teresa Santamaría Moliner	Ayala 3, S.A.U.
	Retiro Construcciones, S.A.U.
	Toledo 96, S.L.
Dña. Raquel Santamaría Moliner	Ayala 3, S.A.U.
	Retiro Construcciones, S.A.U.
	Toledo 96, S.L.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2005 han ascendido a 84 miles de euros, de los cuales 20,4 miles de euros se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2005, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante el ejercicio 2005 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de personas	Miles de euros
	2005
10	2.127

Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

25. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a las distintas sociedades que componen el Grupo Reyal y sociedades dependientes por el auditor principal y otros auditores participantes en la auditoría de las distintas sociedades del Grupo ascendieron durante el ejercicio 2005 a 88 miles de euros, de los cuales 75 miles de euros corresponden a los auditores principales.

En los ejercicios 2005 los auditores percibieron honorarios por importes de 87 miles de euros por servicios diferentes a la auditoría de cuentas.

26. Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

27. Gestión de riesgos

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.

- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 19, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de Reyal Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc).

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2005, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 103.899 miles de euros y el fondo de maniobra consolidado es positivo por importe de 350.382 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 794.659 miles de euros, 513.150 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 281.509 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2005 asciende a 17.416 miles de euros. Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2005 ascienden a 147.179 y cubren un 36% de las obras en curso de construcción a dicha fecha (408.459 miles de euros).

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

Riesgo de tipo de cambio

Reyal Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. En la nota 6.t se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

28. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha actual, no se han producido hechos significativos dignos de mención.

ANEXO I

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Particip.	Miles de euros (*)			Resultado Neto del Ejercicio 2005
					Coste Neto en Libros de la Sociedad	Capital Social	Reservas, Rdos. Ejerc. Anter. y Divid. a Cuenta	
Construcciones Reyal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Sociedad Dominante	N/A	N/A	2.213	129.621	62.063
Retiro Construcciones, S.A.U. (*)	Construcción	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	2.816	60	2.142	45
Yalqui, S.A.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	24.460	24.191	68.660	16.870
Las Dehesas de Guadalajara, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	265.708	102.312	19.792	26.082
Mar y Ciudades de Levante, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	4.625	1.640	(2)	(1.145)
Rafael Holetes, S.A.U. (*)	Hostelería	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	1.965	60	3.537	86
Ayala 3, S.A.U. (*)	Prestación servicios	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	77	60	32	4
Inmobiliaria Burgoyal, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	65,00%	6.045	9.300	(183)	(2.522)
Promotora Inmobiliaria del Este, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	55,00%	19.474	15.686	(2.146)	(1.145)
Lares de Arganda, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	3	3	-	-
Atalayas de Arganda, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	3	3	-	-
Blekinge Corporación, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	3	3	-	(1)
Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Global	100%	3	3	-	(12)
Toledo 96, S.L.U. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	50,00%	21.077	3	6.190	(56)
Chamarín Monterroso, S.A. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	33,33%	1.500	20	43.225	(187)
Inv. Inm. Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	30,00%	18.483	20	43.225	(187)
Reyal Landscape, S.L. (***)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	50,00%	1.500	3.000	(102)	(866)
Grimo 3113, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	40,00%	800	2.000	3	-
Golf Valdeluz, S.L. (**)	Promoción Inmobiliaria	Ayala, 3 (Madrid)	Mét. Participación	33,34%	167	500	6	3

(*) Datos obtenidos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2005 auditados por Salas y Maraver, S.L., preparados de acuerdo con PCGA en España.

(**) Datos a 31 de diciembre de 2005 no auditados, preparados de acuerdo con PCGA en España.

(***) Datos obtenidos de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2005 por otros auditores, preparados de acuerdo con PCGA en España.

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2005 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria), correspondientes a Construcciones Reyal, S.A. y sociedades dependientes han sido preparados por el Consejo de Administración de la Sociedad y se extienden en 46 hojas de papel común, incluida ésta, visándolas todas y firmando en ésta última el presidente del Consejo de Administración.

Presidente

D. Rafael Santamaría Trigo