



HAVILAND[®]
p r o y e c t o s
i n m o b i l i a r i o s

Informe Anual – Ejercicio 2005

Presentado por el Administrador de Haviland Proyectos
Inmobiliarios S.L. a la Junta General de Socios convocada
para el día 23 de Junio de 2006





Sumario

<u>Carta del Administrador</u>	5
<u>Resumen Económico del Ejercicio</u>	7
<u>Actividad de Promoción</u>	15
<u>Reserva de suelo</u>	25
<u>Información Social Corporativa</u>	33
<u>Mercado Inmobiliario</u>	37
<u>Cuentas Anuales e Informe de Auditoría</u>	39



HAVILAND®
proyectos inmobiliarios



Carta del Administrador

Estimados socios:

El informe anual de 2005 que se presenta incluye el resumen económico y la evolución de las principales magnitudes financieras del ejercicio, una memoria de la actividad promotora llevada a cabo por la compañía durante el mismo, un detalle de la reserva actual de suelo, información social corporativa de la empresa, un breve análisis del mercado inmobiliario y las cuentas anuales auditadas de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. Como en otros años precedentes, el objeto del mismo no es otro que el de proporcionar la información básica sobre la gestión de la empresa con el fin de que pueda ser evaluada adecuadamente.

Tras el análisis de las cuentas anuales del ejercicio y de las cifras reseñadas en el resumen económico se puede deducir la continua y favorable evolución de los parámetros económicos de la sociedad, correspondientes todos ellos a una compañía cuyo crecimiento es ordenado, rentable y solvente, con cuentas saneadas y provisiones que permiten cubrir cualquier contingencia. Es de destacar el margen de explotación alcanzado por la sociedad durante el 2005, cuya cifra de 4,72 MM euros representa un 34% de aumento frente a la del ejercicio precedente. Igualmente importante es la consolidación de la cifra media anual de ventas que ha alcanzado en el último trienio los 24 MM euros así como el aumento, en un 23%, de los fondos propios de la compañía que se han situado a 31 de diciembre de 2005 en 11,39 MM euros.

En los apartados de actividad promotora y reserva de suelo queda reflejada la importante labor desplegada por la sociedad, que ha gestionado durante el ejercicio 734 viviendas, poniendo en marcha nuevos proyectos entre los que se cuentan la construcción de 566 viviendas, varios edificios destinados a oficinas y el desarrollo de un polígono con una capacidad aproximada para 276 instalaciones industriales. Asimismo la sociedad ha realizado durante este ejercicio un destacable esfuerzo inversor adquiriendo suelo por valor de 10,82 MM euros, lo que le ha permitido asegurar una cartera de suelo bien posicionada y diversificada a precios competitivos.

En el capítulo organizativo se ha seguido apostando por la calidad de la gestión y por la formación de equipos y de alianzas empresariales como claves para enfrentarse a un mercado que presenta evidentes signos de moderación, sin olvidar la responsabilidad social del trabajo desarrollado por el equipo gestor.

Agradeciendo una vez más su confianza, les saluda cordialmente,



José Humberto Ávila
Administrador Único





Resumen Económico del Ejercicio

Un año más, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. ha sido capaz de cerrar el ejercicio 2005 con unas cifras que reflejan la buena marcha de la empresa, definitivamente consolidada en el mercado inmobiliario tras los seis años de funcionamiento desde su constitución en el año 2000.

De este modo, la sociedad ha conseguido 7,51 MM de euros de margen bruto en promociones, lo que le ha permitido alcanzar un margen de explotación de 4,72 MM de euros, un 34% más que el margen de explotación conseguido en el ejercicio precedente.

El margen de explotación alcanzado por la sociedad durante el ejercicio 2005 ascendió a 4,72 millones de euros, lo que representa un 34% más que el del ejercicio 2004.

	Año 2005
Ventas de promociones	25.552
Coste de las ventas de promociones	(18.044)
Margen bruto en promoción	7.508
Otros ingresos de explotación	432
Otros gastos de explotación	(3.200)
Recursos generados	4.740
Amortización y provisiones	29
Margen explotación sin revalorizaciones	4.769
Aplicación efecto revalorización	(46)
Margen de explotación	4.723

Sin embargo, a pesar de los excelentes resultados obtenidos durante el ejercicio en estudio, y de igual forma que en ejercicios anteriores, se estima conveniente un análisis de los resultados agregados por trienio debido a las peculiaridades de los ciclos del negocio inmobiliario, en donde el periodo medio de maduración del producto es superior a un ejercicio económico.



Un año más Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. logra incrementar su cifra media anual de ventas de promociones, según el último trienio analizado, alcanzando los 24 MM de euros.

Del mismo modo, la media anual del margen de explotación ascendió a 4,85 MM de euros, un 44% más que el trienio anterior.

Media de los ejercicios 2003/04/05	
Ventas de promociones	24.014
Coste de las ventas de promociones	(15.714)
Margen bruto en promoción	8.300
Otros ingresos de explotación	226
Otros gastos de explotación	(3.226)
Recursos generados	5.300
Amortización y provisiones	14
Margen explotación sin revalorizaciones	5.315
Aplicación efecto revalorización	(468)
Margen de explotación	4.847

Del análisis de estos resultados agregados se desprende que Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. consigue una media anual de cifra de negocios por venta de promociones de 24 MM de euros, lo que supone un incremento del 6% con respecto al trienio anterior.

De igual forma, en este trienio, tal y como ocurrió en el pasado, vuelve a subir tanto el porcentaje que representa el margen bruto en promoción sobre las ventas del período, pasando de un 33 a un 34,6%, así como el que representa el margen de explotación, que ha subido de un 15 a un 20%. Así, la media anual del margen de explotación del trienio analizado ha aumentado con respecto al trienio anterior en 1,48 MM de euros en valores absolutos, lo que viene a significar un incremento de un 44%.

Todo ello es indicativo no solo del asentamiento definitivo de la empresa dentro del sector, sino también de la buena salud de la que goza la sociedad capaz de conseguir unos resultados cada vez mejores.

No obstante lo anterior, además de analizar los resultados derivados de la actividad promotora de la empresa, es necesario ver los resultados obtenidos una vez considerado el resto de gastos necesarios para el desarrollo de la sociedad.



Haviland
Proyectos
Inmobiliarios S.L.
ha obtenido
durante el
ejercicio 2005,
unos resultados
definitivos antes
de impuestos de
3,39 MM de
euros, un 40%
más que en el
ejercicio anterior.

Año 2005	
Margen bruto en promoción	7.508
Otros gastos de explotación de la actividad promotora	(1.868)
Otros ingresos de explotación	432
Gastos generales	(1.382)
Resultados financieros	(1.060)
Rtdos. extraordinarios y de ejercicios anteriores	(272)
Provisiones	79
Resultado del ejercicio sin revalorización	3.437
Gastos de revalorización	(46)
Resultado antes de impuestos	3.391
Impuesto sobre beneficios	(1.242)
Resultado después de impuestos	2.149

La sociedad logra
cerrar el ejercicio
2005 con unos
fondos propios
totales de 11,39
MM de euros tras la
obtención de un
resultado definitivo
después de
impuestos de 2,14
MM de euros.

En definitiva, y tal y como se muestra en el cuadro anterior, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. no solo ha sido capaz de mejorar durante el 2005 los resultados como consecuencia de la actividad promotora, sino que ha conseguido incrementar un 37%, con respecto al ejercicio anterior, los resultados definitivos después de impuestos. Ello, unido a la política de reinversión de los beneficios en la propia empresa y por tanto de no reparto de dividendos, ha permitido aumentar los fondos propios de la sociedad en 2,14 MM de euros alcanzando una cifra total de fondos propios de 11,39 MM de euros.

Con objeto de disponer de la situación patrimonial de la sociedad al cierre del ejercicio así como poder comparar su evolución con respecto al ejercicio anterior, a continuación se expone el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2004 y 2005:



El activo y el pasivo de la sociedad han experimentado durante el 2005 un incremento de 15,17 MM de euros acorde con la estrategia de crecimiento continuado de la empresa.

ACTIVO	2004	2005
Inmovilizado	5.394.942	4.497.655
Gastos distribuir varios ejercicios	253	618
Existencias		
Solares	7.665.843	17.304.248
Promociones en curso	36.244.917	34.302.899
Promociones terminadas	3.573.674	4.611.961
Anticipo a proveedores	376.904	413.061
Provisiones	(131.413)	(52.099)
	47.729.925	56.580.071
Deudores	4.375.243	10.441.804
Inv. financieras temporales	2.100.575	1.140.509
Tesorería	1.439.560	3.625.475
Ajustes por periodificación	77.735	8.163
Activo circulante	55.723.038	71.796.021
TOTAL ACTIVO	61.118.232	76.294.294

PASIVO	2004	2005
Fondos propios	9.246.264	11.395.024
Ing. a distribuir varios ejercicio	9.003	7.791
Provisiones para riesgos y gastos	2.016.962	2.016.962
Acreedores a largo plazo	16.807.598	4.030.836
Acreedores a corto plazo	33.038.406	58.843.681
TOTAL PASIVO	61.118.232	76.294.294

Acorde con la estrategia marcada de crecimiento ordenado y progresivo, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. ha sido capaz



de incrementar, con respecto al ejercicio anterior, su estructura de activo y de pasivo en 15,17 MM de euros.

El incremento de pasivo, u obtención de fondos ocasionados como consecuencia de un mayor acceso a la financiación ajena, así como del incremento de los fondos propios obtenidos gracias a los beneficios logrados, se ha aplicado principalmente a la adquisición de suelo, llevando a cabo la empresa una inversión de 10,81 MM de euros tal y como se detallará más adelante en el apartado correspondiente, con objeto de poder disponer de una cartera de suelo capaz de permitir la continuidad y el crecimiento del negocio.

A simple vista se deduce que del total del pasivo de la sociedad el 82% se corresponde con financiación ajena, coincidiendo con la estructura de pasivo de las empresas promotoras tipo. Sin embargo es necesario analizar detalladamente estos fondos ajenos, porque la mayor parte de esta deuda no tendrá que ser reembolsada por la sociedad a sus concedentes. En este sentido, diferenciamos las deudas exigibles de las no exigibles.

Dentro de las **deudas no exigibles** destacan:

- I. Los anticipos de clientes, que son aquellas entradas de dinero recibidas a lo largo del período de construcción del inmueble adquirido por el cliente y que se reflejan en el pasivo en tanto en cuanto no se finalice dicho inmueble, momento en el cual los anticipos se materializarán en ingresos.
- II. El diferimiento del Impuesto sobre Beneficios, procedente de la revalorización de parte de las existencias.
- III. Las Provisiones.

Dentro de las **deudas exigibles** se distinguen:

- I. Las deudas subrogables, es decir, aquéllas que los clientes asumirán en el momento de la entrega de los inmuebles como parte del pago de los mismos.
- II. Las deudas no subrogables, y que por tanto la sociedad debe hacer frente a ellas.

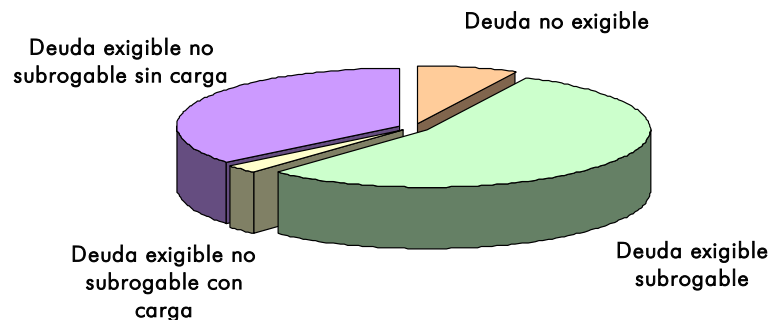


Del total de la deuda reconocida, la sociedad tendrá que hacer frente a la devolución de tan solo el 38%. El resto se corresponde con deuda no exigible, o exigible pero subrogable por los clientes.

	Importe en euros		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreedores a L.P.		4.030.836	4.030.836
Acreedores a C.P.	58.843.681		58.843.681
Total acreedores			62.874.518
Anticipos de clientes	3.982.926	217.161	4.200.087
Provisiones	303.352		303.352
Impto. s/ Bº diferido	53.345		53.345
Total deuda no exigible	4.339.623	217.161	4.556.784
Deuda subrogable	31.775.106	2.509.495	34.284.601
Deuda no subrogable	22.728.952	1.304.181	24.033.133
Total deuda exigible	54.504.059	3.813.676	58.317.734

Del cuadro anterior se desprende que del total de las deudas, el 62% se corresponde con deudas no exigibles o exigibles pero subrogables por los clientes, y que por tanto Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. no tendrá que devolver, de manera que de los 62,87 MM de euros de deuda reconocida, la sociedad tendrá que hacer frente tan solo a 24,03 MM de euros. De esta deuda, tan solo el 6% conlleva carga financiera, ya que el resto se corresponde principalmente con la financiación concedida por los proveedores gracias al sistema de pago mediante certificaciones.

DEUDA TOTAL





Por último se expone a continuación una serie de magnitudes económicas y ratios indicadores de la marcha de la empresa.

Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. logra un año más incrementar las principales magnitudes económicas, como señal de su continuo crecimiento, además de conseguir una mejora notable en los principales indicadores de gestión como consecuencia de la buena salud del negocio.

Magnitudes económicas / Ratios	Indicador de	Haviland 2004	Haviland 2005
Facturación		16,4 MM	17,6 MM
Cifra de negocios		17,9 MM	25,6 MM
Bª a. de imptos.		2,4 MM	3,4 MM
EBITDA		2,9 MM	4,6 MM
Activo		61,1 MM	76,3 MM
Terrenos y Solares		7,7 MM	17,3 MM
Fondos Propios		9,2 MM	11,4 MM
Bª neto / FFPP	Rendimiento de los FFPP	16,91%	18,86%
EBITDA/ Activo Total	Rentabilidad Económica	4,83%	6,04 %
EBITDA / Cifra de Negocios	Margen de Beneficio	16,48 %	18,04 %

Estos resultados nos indican que la sociedad no solo ha sido capaz de aumentar los fondos propios, como consecuencia de la obtención de beneficios, sino que ha sido capaz de incrementar el rendimiento de los mismos pasando del 16,91% al 18,86%.

Del mismo modo y aún habiendo incrementado la estructura patrimonial en 15,20 MM de euros, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. consigue un aumento de la Rentabilidad Económica medida en términos de EBITDA (beneficio antes de intereses, impuestos depreciación y amortización) como consecuencia de la cada vez mejor gestión de la actividad de explotación.

Y por último, es de destacar el incremento con respecto al ejercicio precedente de la cifra de negocios acompañado de un mayor margen de beneficio, lo que viene a decir que la sociedad no solo ha llevado a cabo un mayor volumen de explotación sino que dicho volumen ha sido capaz de obtener un margen de EBITDA mayor, 18,04% frente al 16,48% del año pasado.





Actividad de Promoción

Durante 2005 la sociedad ha seguido apostando por la creación de alianzas con el objeto de reforzar su posicionamiento estratégico.

Continuando con la estrategia de la sociedad de crear alianzas con otras empresas, en 2005 Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. ha participado en un 50% en la creación de la sociedad Vía del Tranvía, S.L. Esta nueva alianza se suma a la llevada a cabo en 2003 cuando constituyó junto con Ribat Gestión, S.L. una Unión Temporal de Empresas y a la realizada en 2004 al participar con una aportación del 50% en la creación de Desarrollos Inmobiliarios del Sur de Andalucía, S.L.

Esta estrategia aporta a la empresa la posibilidad de crear ventajas competitivas o reforzar el posicionamiento estratégico a través del aprovechamiento de sinergias de toda índole como el acceso a nuevos mercados, incorporación de tecnología, etcétera.

Durante el ejercicio 2005 se ha llevado a cabo la gestión de 734 viviendas.

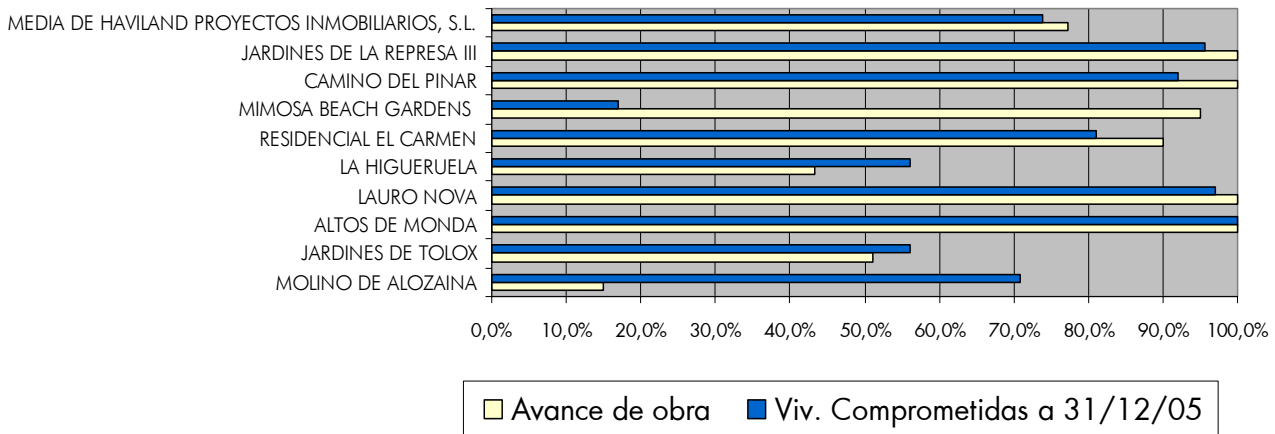
De esta forma, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. ha sido capaz de **gestionar** bajo sus distintas formas jurídicas 734 viviendas, de las cuales 112 han sido **iniciadas** durante el ejercicio 2005 con la obtención de la correspondiente licencia de obras. No obstante lo anterior, se han llevado a cabo una serie de gestiones encaminadas a la puesta en marcha de nuevos proyectos que supondrán la construcción de unas 566 viviendas aproximadamente así como un desarrollo industrial de más de 160.000 m² de edificabilidad.

Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. cierra el ejercicio 2005 con un número de unidades comprometidas valoradas en 38,98 MM de euros de los cuales 24,61 pasarán a formar parte de la cifra de negocios de 2006.

En cuanto al número de viviendas **finalizadas** es de destacar la conclusión de cuatro promociones con un total de 157 viviendas.

A finales del ejercicio 2005 Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. contaba con un número de **unidades comprometidas** cuya valoración ascendía a 38,98 MM de euros. De esta cantidad 24,61 MM de euros pasarán a engrosar la cifra de negocios del año 2006 teniendo de esta forma garantizada de antemano la mayoría de los ingresos de ese año.

Finalmente, en el siguiente gráfico, en el que se ofrece la situación de las **promociones en curso** a 31 de diciembre de 2005, se puede apreciar el equilibrio alcanzado entre las ventas y el avance de las obras, fruto del éxito comercial de las promociones por una parte, y de la política de precios establecida por la empresa por otra, que consiste en sacar a la venta un número concreto de unidades a un precio de salida conservador que aliente a las ventas para tomar el pulso a la demanda y poder establecer así unos precios superiores para las restantes unidades que se irán sacando a la venta.



A continuación se resume lo más destacable de las promociones en curso durante el ejercicio 2005

Jardines de la Represa III

El año 2005 ha supuesto la finalización y entrega, en casi su totalidad, de la tercera fase de una promoción de más de 300 viviendas situada en el centro de Marbella.

La liquidación de esta fase compuesta de 67 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios y de igual número de garajes ha supuesto una aportación a la cuenta de resultados de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. en el ejercicio 2005 de 7,5 MM de euros.





Camino del Pinar

Situado muy próximo al centro de Marbella, junto a la Urbanización la Merced, este proyecto destinado a primera residencia, de excelente situación y cuidado diseño, consta de 42 viviendas plurifamiliares y 6 unifamiliares, así como otros tantos garajes.

El ejercicio 2005 ha supuesto la conclusión de las obras así como la liquidación del 85% de las viviendas, con una aportación a la cifra de negocios del ejercicio de 9,5 MM de euros.



Mimosa Beach Gardens

Complejo Residencial situado en un enclave privilegiado, a pie de playa, en la zona más exclusiva de Marbella, Puerto Banús.

Se trata de una promoción de alto standing compuesta de 60 viviendas de lujo, de cuidado diseño arquitectónico, así como de equipamientos comunes como gimnasio, jacuzzi, baños turcos, sauna, piscinas, una de ellas cubierta, y de un amplio jardín de 7.000 m² con especies mediterráneas y tropicales.

Durante 2005 se ha avanzado en la construcción hasta alcanzar un 85% de obra ejecutada, teniendo prevista su finalización y entrega para el verano de 2006.



Residencial el Carmen

Esta promoción, ubicada en una zona de gran auge del centro de la ciudad de Córdoba, entre la calle San Cayetano y la Avenida Alonso el Sabio, está compuesta por 48 viviendas de diseño funcional, 2 locales y 167 plazas de garaje.

Los trabajos de construcción llevados a cabo durante el ejercicio 2005 han permitido cerrar el año con un volumen de obra ejecutado del 90%, siendo la fecha prevista de entrega junio de 2006. La liquidación definitiva de esta promoción supondrá una aportación a la cifra de negocio de 18,28 MM de euros de los cuales 12,38 MM están garantizados al cierre del ejercicio 2005 con las unidades comprometidas a dicha fecha.





La Higuera

Promoción residencial de magníficas calidades y terminaciones situada en Loma Verde (Albolote), a 8 minutos del centro de Granada. Consta de 8 amplios chalets pareados, más 1 individual, con excelente distribución y grandes parcelas, permitiendo al cliente la personalización del producto y, con ello, del precio.

Las obras se iniciaron en marzo de 2005 y al final del ejercicio el volumen de obra ejecutado ascendía al 43%, mientras que el porcentaje de unidades comprometidas alcanzaba el 56%. La entrega está prevista para abril del 2007, suponiendo su liquidación una aportación a la cifra de negocios de 2,51 MM de euros.



Lauro Nova

En el casco urbano de Alhaurín el Grande, en una de las zonas de mayor expansión de este municipio se sitúa la primera promoción iniciada por la Unión Temporal de Empresas formada por Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. y Ribat Gestión, S.L.

Las obras de construcción de esta promoción compuesta de 30 viviendas de 2 y 3 dormitorios y áticos, 5 locales comerciales y 45 garajes, concluyeron a finales de 2005, suponiendo una aportación a la cuenta de resultados de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. de 2,10 MM de euros, teniendo pendiente de liquidar 1,28 MM de euros para el ejercicio 2006.



Altos de Monda

Edificio singular situado en una de las mejores zonas del municipio malagueño de Monda. El proyecto está compuesto por 12 viviendas de tres dormitorios y 5 locales y ha sido desarrollado conjuntamente por Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. y Ribat Gestión, S.L.

El rotundo éxito comercial del proyecto y la finalización del mismo durante el ejercicio 2005 ha permitido la liquidación definitiva de esta promoción en dicho ejercicio, lo que ha supuesto el traspaso a la cuenta de resultados de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. de 1,17 MM de euros.





Jardines de Tolox

En el municipio malagueño de Tolox, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. y Ribat Gestión, S.L. llevan a cabo este proyecto de 14 unifamiliares pareadas de lujo con parcelas independientes, enclavadas en el sorprendente paraje natural de la Sierra de las Nieves, a 30 minutos del aeropuerto de Málaga y a 40 minutos de Marbella.

Las obras de construcción, que se comenzaron en febrero de 2005, alcanzaron al cierre del año un volumen ejecutado del 51%. Del mismo modo, el ejercicio logró cerrar con un 43% de unidades comprometidas.

La finalización de las obras está prevista para finales del verano de 2006, para cuyo momento se tiene prevista la liquidación definitiva de la promoción que supondrá el traspaso de 1,73 MM de euros a la cuenta de resultados de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.



Molino de Alozaina

Cuarto proyecto puesto en marcha por Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. junto con Ribat Gestión, S.L.

Ubicado en el municipio malagueño de Alozaina, en el bello paraje natural de la Sierra de las Nieves, a unos 35 Kms de la costa aproximadamente. Consta de 24 viviendas plurifamiliares de 1, 2 y 3 dormitorios y 22 garajes.



Las obras se iniciaron en Agosto de 2005 y se esperan estén concluidas a finales de 2006, lo que supondrá un ingreso por ventas de 3,88 MM de euros, de los cuales Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. incorporará el 50% a su cuenta de resultados.



Asimismo, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., a través de su participación en la sociedad Desarrollos Inmobiliarios del Sur de Andalucía, S.L., ha llevado a cabo las siguientes promociones:

Edificio María Cristina 4 y 6

Proyecto de rehabilitación de dos edificios situados en pleno centro de Córdoba, muy próximo al Ayuntamiento, en la esquina de Claudio Marcelo con M^ª Cristina, en un enclave excepcional de referencia en la ciudad.

La modernidad va de la mano de la elegancia en esta promoción que consta de 26 apartamentos de 1 y 2 dormitorios y 2 áticos de 2 dormitorios, de diseño funcional. Espacios diáfanos, una adecuada matización de la luz, cocinas y baños funcionales y una decoración con materiales de calidad y acordes a las últimas tendencias.

El éxito comercial de la promoción está asegurado, ya que a finales de 2005 estaban comprometidas el 60% de las viviendas.



Urbanización Bella Sierra I.

Situada en Los Encinares de Alcolea, a 10 minutos del centro de Córdoba, en una zona de gran atractivo tanto por su proximidad al casco urbano, al que se conecta por la circunvalación, como por la tipología y la consolidación de las urbanizaciones en ella situadas.

Consta de 18 viviendas unifamiliares independientes, con cuatro dormitorios y piscina propia, en parcelas desde 395 a 626 m2.

Esta promoción ha sido todo un éxito ya que al cierre del ejercicio estaban comprometidas 17 de las 18 viviendas que la componen.







Reserva de suelo

Conscientes de la importancia que representa disponer de una cartera de suelo de calidad para garantizar la continuidad del negocio, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., ha realizado un gran esfuerzo durante 2005 para contar al cierre del ejercicio con una de las reservas de suelo mayores de su historia y que supera a la del ejercicio pasado en un 82% en cuanto al valor contable y un 37% en cuanto al número de viviendas proyectadas.

La Sociedad ha llevado a cabo durante 2005 una fuerte inversión en adquisición de suelo por valor de 10,82 MM de euros, lo que le ha permitido cerrar el ejercicio con una de las mayores reservas desde su constitución y que supone la proyección de 424 viviendas, además de un desarrollo industrial de más de 160.000 m² de edificabilidad.

Reserva de suelo a dic. 05	Ubicación	Valor Contable	Viviendas proyectadas
Solar Monturque (*)	Córdoba	6.078.410,12	
TOTAL SUELO INDUSTRIAL		6.078.410,12	
Solar Almodóvar del Río (*)	Córdoba	2.830.461,84	88
Solar Lucena I	Córdoba	816.314,22	48
Solar Lucena II	Córdoba	674.377,14	60
Edificio Avenida (Ronda)	Málaga	2.887.505,44	60
Urb. el Viso (Ogíjares)	Granada	1.910.847,74	41
Solar Urb. las Palomas (*)	Granada	1.904.536,67	90
Alhaurín Royal Valley (*)	Málaga	4.391,23	36
Otros		197.404,02	1
TOTAL SUELO RESIDENCIAL		11.225.838,30	424
TOTAL RESERVA DE SUELO		17.304.248,42	

* Adquisiciones realizadas durante el 2005.

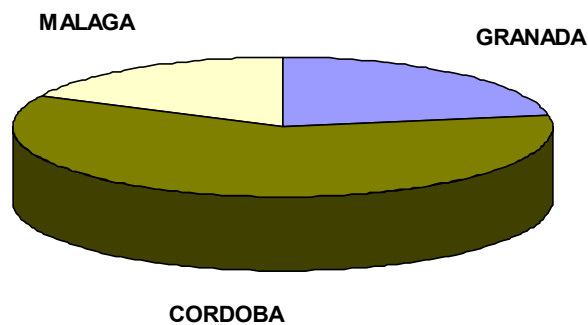
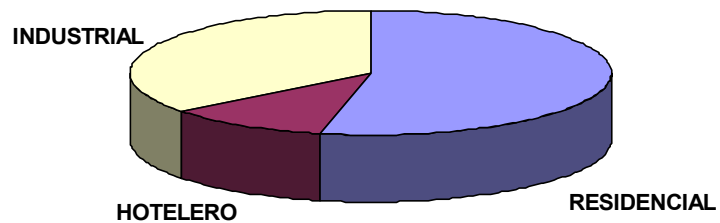
No obstante lo anterior, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. dispone también de la siguiente cartera de suelo, a 31 de diciembre de 2005, como consecuencia de su participación en otras sociedades.

Denominación	Ubicación	Valor Contable	Viviendas proyectadas
Solar Córdoba	Córdoba	2.197.218,98	126
Bella Sierra II	Córdoba	1.189.662,27	16
Solar Cájar	Granada	1.858.602,88	39
TOTAL RESERVA DE SUELO		5.245.484,13	181

Toda esta reserva supone tener asegurado en gran medida el plan estratégico de la empresa a medio plazo, permitiendo de esta forma llevar a cabo nuevas adquisiciones de suelo sólo y exclusivamente en condiciones verdaderamente favorables.



Acorde con la política estratégica de diversificación, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. ha conducido parte de su inversión hacia el segmento industrial que supone una alternativa a su actividad en el ámbito residencial. De esta forma la reserva de suelo, en función del valor contable, se distribuye según producto y según localización de la siguiente manera.



El 74% de la edificabilidad correspondiente a la reserva de suelo residencial es suelo finalista, de manera que la sociedad podrá, si así lo requiere su planificación a medio plazo, desarrollarlo en un breve período de tiempo.

En definitiva, esta cartera de suelo bien posicionada y diversificada, adquirida a precios muy razonables, sitúa a la sociedad en un lugar idóneo para seguir mejorando su nivel de competitividad.

A continuación se expone, de esta reserva de suelo, lo más destacado de los proyectos a comenzar durante el ejercicio 2006.

Solar Monturque

Proyecto inmobiliario de más de 300.000 m² de superficie situada a la altura de la población de Monturque colindante a la nueva autovía A-45 que une Córdoba con Antequera y sobre el que se proyecta un desarrollo industrial de más de 160.000 m² de edificabilidad materializado en naves de mediano y gran tamaño.



Solar Lucena I

A la entrada de Lucena y por extensión de la misma se sitúa el desarrollo privado de una de las dos bolsas de suelo residencial de las que se ha dotado la ciudad. Se trata del Plan Parcial Oeste 1 de más de 450.000 m² de superficie donde se construirán 2.950 viviendas y en donde Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. dispone de 6.106,16 m² de edificabilidad.

Durante 2005, y en cuanto al desarrollo de dicho plan se ha llevado a cabo no solo la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización sino que además se han comenzado los trabajos de urbanización, encontrándose al cierre del ejercicio tal y como se muestra en la foto adjunta.

En cuanto a Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., durante el ejercicio 2005 se han llevado a cabo trabajos de desarrollo del proyecto que consiste en una planta sótano de garajes, planta baja de locales más cuatro plantas de 48 viviendas plurifamiliares.



Edificio Avenida

Situado en la malagueña ciudad de Ronda, en plena Avenida de Málaga, junto a la nueva zona de expansión que abre la U.E. LA ROTONDA, este proyecto inmobiliario ha visto la luz durante 2005, tras una larga tramitación urbanística, con la obtención de la licencia de obras para la construcción de 60 viviendas destinadas a uso residencial, una planta destinada a local comercial y 134 aparcamientos.

A finales de 2005 se han iniciado los trabajos de comercialización cerrando el ejercicio con un 40% de las viviendas vendidas, lo que demuestra el gran éxito comercial de la promoción.

La entrega está prevista para el segundo trimestre de 2008 y la liquidación definitiva de la promoción, prevista para dicho ejercicio, conlleva el traspaso de 14,67 MM de euros a la cifra de negocios.

Edificio
AVENIDA



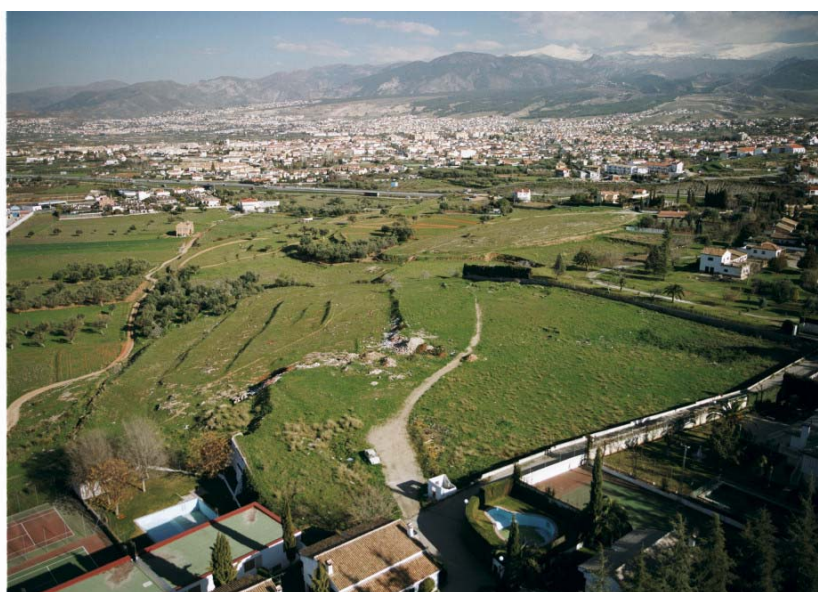


Urbanización el Viso (Ogíjares)

Solar ubicado en Ogíjares, cerca del Polígono Tecnológico, a 7 minutos del centro de Granada y desde donde se contempla una excepcional vista de la ciudad y de Sierra Nevada.

El proyecto a desarrollar consiste en una urbanización de 41 viviendas unifamiliares (pareadas e independientes) con parcela propia de 250 m². Su privilegiado entorno y sus excelentes calidades, junto con un diseño general del proyecto y de urbanización sumamente cuidados, garantizan un resultado de calidad. De cara a ofrecer una vivienda exclusiva y adaptada a cada cliente, se ofrece la posibilidad de elegir entre varias opciones para el acabado de la vivienda y exclusivos equipamientos extras, que harán de cada hogar un lugar único.

A finales de 2005 estaban comprometidas 21 de las 41 viviendas puestas a la venta, lo que nos da una idea de la excelente acogida que ha tenido el proyecto.



Solar Urbanización las Palomas

Proyecto inmobiliario que consiste en la construcción de un complejo residencial de 90 viviendas tuteladas, con todo tipo de servicios médicos, asistenciales, deportivos y de ocio, para personas mayores o seniors, en régimen de propiedad situada en la Urbanización Las Palomas, junto al núcleo de población de la Herradura, anejo de Almuñécar.



Del mismo modo, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. a través de su participación en otras sociedades, dará comienzo durante el ejercicio 2006 a una serie de proyectos entre los que destaca:

Vía del tranvía, 6

Vía del Tranvía, S.L., participada en un 50% por Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., proyecta una promoción de 39 viviendas plurifamiliares en el centro del municipio granadino de Cájar, a cinco minutos del centro de la ciudad de Granada, destinadas a satisfacer la demanda propiciada por la carestía de viviendas existente en el centro de la ciudad ya que Cájar es tanto por su tradición de zona residencial de alto standing, como por sus excelentes comunicaciones y dotación de servicios de todo tipo, una elección de primera fila y una de las zonas más deseadas, si no la más, por el público granadino.

Durante el 2005 se ha llevado a cabo una serie de trámites encaminados a poder comenzar este proyecto en 2006. En este sentido se ha aprobado el estudio de detalle y se ha elaborado el proyecto de edificación cuya licencia está prevista para el primer trimestre del año 2006.

Al cierre del ejercicio 2005 y sin haber comenzado la labor directa de comercialización, se cuenta con una lista de más de cien clientes potenciales interesados en la adquisición de una vivienda.



Urbanización Bella Sierra II

Perteneciente a Deinsa, cuyo capital social está formado en un 50% por participaciones de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., este solar tiene proyectadas 16 viviendas unifamiliares en los Encinares de Alcolea, población limítrofe de Córdoba de marcado carácter residencial. Es una zona con gran atractivo, tanto por la cercanía al casco urbano, al que se conecta mediante la circunvalación, como por la tipología y el nivel de las urbanizaciones ya consolidadas. Se trata de una zona destinada a primera residencia de calidad.

Al cierre del ejercicio se dispone de la aprobación del Estudio de Detalle, el Proyecto de Edificación redactado y a la espera de obtención de la licencia de obras por parte del Ayuntamiento.





Información Social Corporativa

Sistema de calidad

Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. consiguió en el año 2003 la certificación por parte de AENOR del Sistema de Calidad implantado según la norma UNE-EN ISO 9001:2000.

En el ejercicio 2005, y al igual que en el 2004, la empresa ha sido capaz de superar las auditorías de seguimiento, llevadas a cabo por AENOR, para verificar el adecuado funcionamiento del Sistema de la Calidad implantado en la empresa. Con este logro se consolida, un año más, la filosofía de la sociedad de orientación al cliente.

En este sentido, **los objetivos** planteados por la Gerencia para el **año 2005**, y que a continuación se exponen, han sido cubiertos en su totalidad gracias al esfuerzo de todo el personal de la organización:

- Mejora de la evaluación de la satisfacción del cliente. Para ello se ha dispuesto de más herramientas de retroalimentación para adecuar el producto y los procedimientos a las necesidades de los clientes. De este modo, se han implantado encuestas de evaluación de la satisfacción del cliente, complementarias a la ya existente, que miden la calidad del departamento comercial a la hora de atender al público y la conformidad del cliente con el producto adquirido habiéndolo ya disfrutado.
- Confeción y puesta en marcha de una aplicación de preguntas frecuentes en la página web, con una doble perspectiva: interna, para facilitar al personal de la empresa el acceso a la información, redundando al final en una mejor atención a los clientes; externa, permitiendo a los clientes estar informados de todo lo relacionado con el producto que desean adquirir o han adquirido ya.
- Revisión del contenido jurídico de los contratos de compraventa de unidades inmobiliarias con clientes, para su adecuación a la normativa vigente. Fruto de este trabajo, se ha conseguido un documento adaptado a la legislación vigente y que equilibra los derechos de los clientes con las expectativas de negocio de la sociedad. De todas formas, estamos ante una legislación que en estos momentos se encuentra en continua revisión por lo que se está permanentemente trabajando para actualizar la documentación a las nuevas exigencias.
- Incorporación al organigrama de la empresa de un Responsable de Control Técnico, que ha dado un impulso

Durante 2005, y al igual que en 2004, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. ha sido capaz de superar las auditorías de seguimiento, llevadas a cabo por AENOR, para verificar el adecuado funcionamiento del Sistema de la Calidad implantado en la empresa.



definitivo a la optimización de los procedimientos relacionados con la ejecución del producto y permitido un mayor control sobre cumplimiento de plazos y el mantenimiento de los niveles de calidad pretendidos.

Además de los objetivos marcados y logrados, el 2005 ha supuesto otros logros como son:

- La creación del departamento de atención al cliente.
- La apertura de una delegación en Ronda.
- La apuesta decidida por nuevas líneas de negocio.

Por otro lado, y tal como estipula el Sistema de Calidad de la empresa, se han fijado unos nuevos objetivos para el ejercicio 2006, cuyo contenido se expone a continuación:

- Revisión del diseño de la página web de la empresa e inclusión de nuevas secciones que potencien su utilización y proporcionen un valor añadido a los clientes. Conscientes de la cada vez mayor relevancia de este cauce de comunicación, se pretende dar un nuevo impulso a la página web no solo en cuanto a diseño, sino en cuanto a funcionalidad, con nuevas posibilidades para los usuarios.
- Implantación de la aplicación de gestión de proyectos GTK Project, como complemento a la creación de la figura del Responsable de Control Técnico llevada a cabo en 2005, a través de la cual se espera mejorar sustancialmente el control sobre la realización de los procesos relacionados con la promoción inmobiliaria.
- Optimización de la estructura informática mediante la reestructuración de todos los servidores de la empresa, actualizando el software de comunicación con las oficinas de venta, e implantación de Microsoft Exchange.
- Implantación de una nueva aplicación posventa, que proporcione a dicho departamento mayor agilidad y ofrezca mayor capacidad de análisis.
- Creación de un manual de estilo constructivo relativo a la empresa, en el cual se describan los procesos a realizar en el diseño de proyectos y la ejecución de la obra, con objeto de establecer unos criterios de actuación más homogéneos, así como de facilitar las labores de diseño del producto.

Gestión de Recursos Humanos

Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. es consciente de que el capital humano es una de las bases fundamentales sobre las que se sustentan las claves del éxito de una empresa.



En ese sentido, se afana por gestionar de manera adecuada sus recursos humanos, y considera imprescindible contar con una buena cualificación además de con una formación adecuada y continua. Por ello, durante el ejercicio 2005 y al igual que en el ejercicio anterior, se han llevado a cabo una serie de acciones formativas, entre las que cabe destacar:

Consciente de la importancia del capital humano, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. se afana por continuar su política de inversión en formación y desarrollo de su plantilla.

- Curso de Finanzas y Fiscalidad en Empresas Inmobiliarias, con la asistencia de varios de los integrantes del Departamento Administrativo-Financiero. Impartido en el Instituto de Práctica Empresarial (I.P.E.).
- Curso de Experto en Urbanismo y Desarrollos Inmobiliarios, realizado por el responsable del Departamento Jurídico. Impartido así mismo por el I.P.E.
- Curso Multidisciplinar sobre Nociones Técnicas y Urbanísticas, continuación del realizado en 2004, impartido en las oficinas de Haviland Proyectos inmobiliarios, S.L. en la modalidad “in company”, dirigido al personal del Departamento Comercial.
- Continuación del curso de inglés comercial y atención al cliente impartido por nativo en la modalidad “in company”.
- Curso de Software para Técnico Comercial Inmobiliario, impartido en las oficinas de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., en la modalidad “in company”.
- Curso de Gestión de Comunidades de Propietarios, realizado a distancia por la responsable de Clientes, de dos años de duración.
- Curso Básico de Urbanismo para Economistas organizado por el Colegio de Economistas de Málaga y realizado por la Directora del Departamento Financiero y por el Controller del Departamento de Administración.
- Curso sobre Urbanismo práctico: Juntas de Compensación y Reparcelación, impartido por el I.P.E. y realizado por los directores de los Departamentos Administrativo y Financiero.

Asimismo, entre las prioridades de la empresa se encuentra el velar por las mejoras sociales de sus empleados, por lo que tras el concierto de un Seguro de Salud en el ejercicio 2004, se ha procedido a contratar un Plan de Pensiones personalizado, así como un Seguro de Vida del que se han beneficiado 21 familias.

Responsabilidad Social

Por lo que respecta a la responsabilidad social corporativa, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. ha continuado con la labor iniciada en 2004 en cuanto a:



Haviland
Proyectos
Inmobiliarios,
S.L. ha
continuado
durante 2005
con la labor
social iniciada
en 2004.

- Colaboración con la ONG Cooperación Internacional que, sin ánimo de lucro, está dedicada a la promoción de la solidaridad entre jóvenes para el desarrollo humano.
- Financiación de forma exclusiva de la Operación de Rehabilitación de Viviendas en la provincia de Granada, dentro del marco de actuaciones de Cooperación Internacional.

Desarrollo de Alianzas

“Las alianzas son la solución del futuro”, y en este sentido Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. coopera con otras empresas compartiendo recursos, fortalezas, riesgos e inversiones para ayudarse a mejorar en eficiencia y productividad.

Durante 2005 se ha constituido la sociedad Vía del Tranvía, S.L. mediante aportación de ramas de actividad, concretamente de la rama de actividad empresarial de promoción inmobiliaria en el término municipal de Cájar (Granada), por parte de ambos socios en un 50% cada uno. El objetivo de esta alianza es inicialmente desarrollar una promoción de 39 viviendas plurifamiliares en el centro del municipio granadino de Cájar, denominada Vía del Tranvía, 6 y cuyos detalles se especifican en el apartado de reserva de suelo.

Sin embargo, se trata no sólo de buscar alianzas nuevas, sino de establecer relaciones sólidas que permitan tener desarrollos fructíferos a largo plazo para nuestros negocios. En este sentido, Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. consigue en el ejercicio 2005:

- Consolidar la gestión de la U.T.E. formada con Ribat Gestión S.L. en 2.003, con la conclusión de 42 viviendas de las promociones “Lauro Nova” y “Altos de Monda”, el desarrollo de 38 viviendas en las promociones “Jardines de Tolox” y “Molino de Alozaina” así como la realización de los trámites necesarios para el inicio de 36 viviendas de la promoción Alhaurín Royal Valley.
- Consolidar la sociedad Desarrollos Inmobiliarios del Sur de Andalucía, S.L., constituida en 2004, con el inicio del proyecto “Bella Sierra I” de 18 viviendas, la adquisición del solar para el desarrollo del proyecto de rehabilitación “María Cristina” de 28 viviendas, así como las gestiones llevadas a cabo para el inicio de las promociones de Córdoba y “Bella Sierra II”.

Conscientes de
la necesidad de
crear alianzas,
la sociedad
apuesta cada
día más por la
colaboración
entre
sociedades.



Mercado Inmobiliario

La economía española ha continuado con el ciclo expansivo iniciado en 1996

Durante 2005 **la economía española** ha continuado con el ciclo expansivo iniciado en 1996. Durante estos años la tasa media de crecimiento del PIB ha sido del 3,3% a precios constantes. Sin embargo, las previsiones de crecimiento para el año 2006 y años posteriores apuntan a una ligera ralentización, situándose en torno al 3%. Respecto a **la economía europea**, se espera una aceleración con un crecimiento del 1,9% para la zona euro y del 2,2% para los 25, frente a las tasas del 1,3% y 1,5%, respectivamente, registradas en 2005.

Centrándonos en el **mercado inmobiliario**, las impresiones de los principales agentes del sector coinciden en señalar que para el año 2006 se espera que se produzca una ralentización de las tasas de crecimiento en cuanto a **producción** y a **precios**.

De hecho, durante 2005 se ha notado un cierto ajuste de la tasa de variación de precios con un incremento del 13,9%, cifra que se puede reducir progresivamente en los próximos años. Así, para 2006, y según las previsiones del Grupo Planner y Asprima (Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid), se espera que la subida de los precios de la vivienda no supere el 9,8%.

Por otro lado, en cuanto al número de visados de viviendas nuevas, en 2005 se alcanzó la cifra récord de 830.000 unidades, mientras que para el año 2006, y según el mismo estudio, se espera que esta cifra alcance las 648.000 unidades.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que estos cambios en la tendencia alcista de los últimos años no van a afectar por igual a todos los productos ni a todas las zonas. De hecho, según un estudio de Grupo i para la asociación Live in Spain, el precio de la vivienda vacacional se incrementó un 15% en 2005 y la subida en 2006 puede oscilar entre el 12 y el 13%.

En cuanto a **la demanda**, durante los últimos años se ha caracterizado por ser muy fuerte en comparación con una oferta que no ha sido capaz de hacerle frente. Entre las razones que lo motivaron se encontraban la llegada de inmigrantes, el acceso a la vivienda de la generación del llamado "baby boom", el incremento de las familias monoparentales y la compra de viviendas por parte de no residentes.

En contraposición a esta situación, las previsiones para los próximos años apuntan a una lógica moderación en el incremento de la demanda de viviendas, motivada entre otras razones por el alto nivel de endeudamiento alcanzado por las

Las previsiones para los próximos años apuntan a una moderación de los incrementos de los precios, de la oferta y de la demanda. No obstante, los expertos aseguran que la buena marcha del sector está garantizada.



familias, por la previsible evolución al alza de los tipos de interés y por el resurgir del mercado de capitales.

No obstante todo lo anterior, los expertos aseguran que la buena marcha del sector está garantizada, sólo que después de alcanzar cifras de crecimiento históricas se pasará a manejar resultados más comedidos, dentro de la normalidad. De esta forma, las previsiones apuntan hacia una moderación paulatina en el incremento de los precios que en definitiva supondrá un acercamiento entre la oferta y la demanda tendente a conseguir el tan deseado equilibrio del mercado.

Hasta hoy el segmento del mercado residencial ha supuesto el principal motor del mercado inmobiliario. Sin embargo, el comportamiento menos dinámico de la demanda, junto con la escasez y alto precio del suelo han hecho que estemos en una nueva fase del ciclo inmobiliario residencial, conllevando un cambio de estrategia de las promotoras especializadas en este segmento que se está manifestando en la mayor concentración de esfuerzos en una serie de productos alternativos, entre los que cabe destacar:

La introducción en los nichos de mayor potencial y la diversificación hacia el mercado terciario son las actuaciones que están llevando a cabo las inmobiliarias para reducir el componente cíclico de su actividad y aportar equilibrio a sus resultados.

- La construcción de oficinas para su posterior explotación en régimen de arrendamiento, considerado uno de los sectores prioritarios después del residencial, ya que ofrece rentabilidades moderadas pero seguras.
- Residencias para la tercera edad. Dada la actual pirámide poblacional española, este negocio ofrece expectativas muy positivas, si bien las promotoras inmobiliarias prefieren construir los complejos y dejar su gestión en manos expertas.
- Promoción de suelo industrial, debido a la tendencia de las empresas a ubicarse en parques y polígonos donde desarrollar la actividad propia del sector.
- Gestión de suelo, llevando a un número importante de empresas a constituir una línea de negocio independiente.
- Rehabilitación de edificios en el casco antiguo de las ciudades.



Cuentas Anuales e Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA

* * * * *

HAVILAND PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2005

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los socios de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.

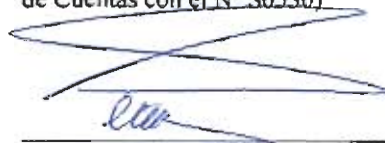
Hemos auditado las cuentas anuales de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador Único presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha 16 de marzo de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2004 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005, contiene las explicaciones que el Administrador Único considera oportunas sobre la situación de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ERNST & YOUNG
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Antonio Jesús García Peña

Málaga, 1 de abril de 2006

HAVILAND PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

HAVILAND PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE

(Euros)

ACTIVO	2005	2004	PASIVO	2005	2004
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS		
Gastos de Establecimiento -	78,31	459,65	Capital suscrito -	6.869.430,00	6.869.430,00
Inmovilizaciones inmateriales -			Reserva legal.-	511.554,14	355.207,36
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	1.984,36	1.984,36	Otras reservas -	1.865.280,17	458.159,13
Aplicaciones Informáticas	104.002,04	63.309,85	Pérdidas y ganancias del ejercicio -	2.148.759,85	1.563.467,82
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	15.679,55	4.195,02		11.395.024,16	9.246.264,31
	121.665,95	69.489,23			
Menos - Amortizaciones	(64.340,18)	(47.377,06)			
	57.325,77	22.112,17			
Inmovilizaciones materiales -			INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	7.790,50	9.002,57
Inmuebles para arrendamiento	12.020,24	12.020,24			
Inmuebles para uso propio	296.982,51	296.982,51	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		
Instalaciones técnicas y maquinaria	9.249,96	9.249,96	Provisión para responsabilidades -	2.016.962,00	2.016.962,00
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y Mobiliario	114.283,35	113.633,77			
Otro inmovilizado	147.990,13	96.505,13			
	580.526,19	528.391,61			
Menos- Amortizaciones	(160.308,29)	(140.474,51)	ACREEDORES A LARGO PLAZO		
	420.217,90	387.917,10	Deudas con entidades de crédito -		
Inmovilizaciones financieras -			Préstamos y otras deudas	3.700.209,99	13.712.109,46
Participaciones en empresas del grupo	5.950,02	5.950,02	Acreeedores por arrendamiento financiero	11.774,40	3.005,40
Participaciones en empresas asociadas	217.935,00	1.525,00		3.711.984,39	13.715.114,86
Créditos a empresas del grupo	3.726.747,59	4.523.728,30	Acreeedores por operaciones de tráfico a largo plazo -		
Créditos a empresas asociadas	-	345.878,19	Anticipos de clientes a largo plazo	217.160,65	2.382.403,43
Cartera de valores a largo plazo	9.250,00	9.250,00	Deudas por compras o prestaciones de servicios	-	589.982,30
Otros créditos	33.356,17	33.356,17	Deudas representadas por efectos a pagar	-	18.406,00
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	18.192,88	20.834,99		217.160,65	2.990.791,73
	4.011.431,66	4.940.522,67			
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo -			Otros acreedores -		
Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de Servicios	8.601,60	43.929,93	Administraciones públicas a largo plazo	101.691,25	101.691,25
	8.601,60	43.929,93			
			Total deudas a largo plazo	4.030.836,29	16.807.597,84
Total inmovilizado, neto	4.497.655,24	5.394.941,52	ACREEDORES A CORTO PLAZO		
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	618,01	252,90	Deudas con entidades de crédito-		
ACTIVO CIRCULANTE			Préstamos y otras deudas	31.994.598,78	14.731.974,91
Existencias -			Acreeedores por arrendamiento financiero	1.313,93	1.442,52
Terrenos y solares	17.304.248,42	7.665.843,24	Deudas por intereses	51.152,68	65.990,07
Obra en curso de ciclo largo	1.079.166,21	25.171.638,05		32.047.065,39	14.799.407,50
Obra en curso de ciclo corto	33.223.732,91	11.073.279,00	Deudas con empresas asociadas-	57.168,15	-
Edificios construidos	4.611.961,40	3.573.674,25	Acreeedores comerciales-		
Anticipos	413.060,84	376.903,84	Anticipos de clientes	3.982.925,87	6.853.668,56
Provisiones	(52.098,95)	(131.413,49)	Deudas por compras o prestaciones de servicios	13.683.048,41	3.733.474,30
	56.580.070,83	47.729.924,89	Deudas representadas por efectos a pagar	6.547.009,59	6.702.218,55
Deudores -				24.212.983,87	17.289.361,41
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.771.671,05	1.523.499,72	Otras deudas no comerciales-		
Empresas asociadas deudoras	308.939,44	-	Administraciones Públicas	2.193.947,27	797.612,60
Deudores varios	1.052.671,15	829.438,64	Deudas representadas por efectos a pagar	247,69	-
Administraciones Públicas	2.308.521,94	2.022.304,57	Otras deudas	-	7.031,70
	10.441.803,58	4.375.242,93	Remuneraciones pendientes de pago	28.817,08	29.030,17
Inversiones financieras temporales -			Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	100,00	100,00
Créditos a empresas del grupo	265.554,07	36.168,42		2.223.112,04	833.774,47
Créditos a empresas asociadas	380.050,88	2.440,07			
Créditos derivados de la U.T.E.	121.233,11	320.398,14	Provisiones para operaciones de tráfico -	303.351,92	115.862,20
Cartera de valores a corto plazo	-	1.000.000,00			
Otros créditos	369.916,10	740.813,73			
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	3.754,86	754,86			
	1.140.509,02	2.100.575,22			
Tesorería -	3.625.475,05	1.439.560,10			
Ajustes por periodificación -	8.162,59	77.734,74			
Total activo circulante	71.796.021,07	55.723.037,88	Total acreedores a corto plazo	58.843.681,37	33.038.405,58
TOTAL ACTIVO	76.294.294,32	61.118.232,30	TOTAL PASIVO	76.294.294,32	61.118.232,30

HAVILAND PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**

(Euros)

DEBE	2005	2004	HABER	2005	2004
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos -	903.730,77		Importe neto de la cifra de negocios-		
	903.730,77	-	Ventas	25.642.809,38	17.915.405,60
Aprovisionamientos -			Ingresos por arrendamientos	1.037,10	280,18
Consumo de edificios adquiridos	-	157.215,77	Devoluciones sobre ventas	(90.718,17)	-
Consumo de terrenos y solares	498.625,75	12.884.284,71		25.553.128,31	17.915.685,78
Obras y servicios realizados por terceros	15.792.277,75	11.274.749,84			-
Consumos de otros aprovisionamientos	-	372,99	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos-	-	13.462.567,08
	16.290.903,50	24.316.623,31			
Gastos de personal -			Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado-	-	12.020,24
Sueldos, salarios y asimilados	582.268,07	553.664,29			
Cargas sociales	156.742,35	160.287,04			
	739.010,42	713.951,33			
Dotación para amortizaciones del Inmovilizado -	49.975,79	51.294,28			
Variación de las provisiones de tráfico-					
Variación de provisiones de existencias	(79.314,54)	(47.710,05)			
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	-	60.101,00			
Variación de otras provisiones de tráfico	187.489,72	(416.266,92)			
	108.175,18	(403.875,97)			
Otros gastos de explotación -			Otros ingresos de explotación -		
Servicios exteriores	2.450.808,76	2.307.519,24	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	430.601,40	210.215,90
Tributos	718.048,84	1.091.435,83			
	3.168.857,60	3.398.955,07			
Total gastos de explotación	21.260.653,26	28.076.948,02	Total ingresos de explotación	25.983.729,71	31.600.489,00
Beneficios de explotación	4.723.076,45	3.523.540,98	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados -			Ingresos de participaciones en capital fuera del grupo	241,40	260,00
Por deudas con terceros y gastos asimilados	1.384.208,27	1.073.014,96			
			Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado -		
			De empresas del grupo y asociadas	246.132,39	68.603,63
			De empresas fuera del grupo	24.023,48	40.907,66
				270.155,87	109.511,29
			Otros intereses e ingresos asimilados	53.773,64	76.596,77
Total gastos financieros	1.384.208,27	1.073.014,96	Total ingresos financieros	324.170,91	186.368,06
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	1.060.037,36	886.646,90
Beneficios de las actividades ordinarias	3.663.039,09	2.636.894,08	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
Pérdidas procedentes de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	1.443,64	327,62	Beneficio en enajenación del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	1,00	518,99
Gastos extraordinarios	69.669,95	222.774,10	Subvenciones de capital transferidas al ejercicio	8.954,99	-
Gastos de ejercicios anteriores	285.751,83	53.644,85	Ingresos extraordinarios	69.061,58	38.462,25
			Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	6.653,38	18.751,20
Total gastos extraordinarios	356.865,42	276.746,57	Total ingresos extraordinarios	84.670,95	57.732,44
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Resultados extraordinarios negativos	272.194,47	219.014,13
Beneficios antes de impuestos	3.390.844,62	2.417.879,95	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre Sociedades	1.242.084,77	854.412,13			
Resultado del ejercicio (Beneficios)	2.148.759,85	1.563.467,82	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	-	-

HAVILAND PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.

Memoria

Ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2005

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad limitada en Málaga el 13 de julio de 2000, por un período de tiempo indefinido. Su domicilio social está en la calle Ramón Gómez de la Serna Nº 5, en Marbella (Málaga).

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La comercialización, gestión, compra, venta y arrendamiento (quedando excluido el arrendamiento financiero) de todo tipo de fincas e inmuebles sean o no de la propia Sociedad.
- La creación, modificación, enajenación en totalidad o partes y explotación de cualquier forma de polígonos urbanos, industriales o residentes y edificaciones de todas clases en los mismos o fuera de ellos, sean o no de protección oficial, para su arrendamiento o venta, completos o por unidades horizontales.
- La promoción, construcción y rehabilitación de todo tipo de edificios y obras de todas clases en todo o parte para la propia Sociedad o para terceros, bien sean personas físicas o jurídicas o incluso entidades estatales, provinciales o municipales.
- La participación en sociedades o comunidades que desarrollen cualquier actividad de las que constituyen su objeto social.
- La promoción de comunidades para la construcción y promoción de edificios o conjuntos urbanos de todo tipo y su distribución entre los comuneros o su explotación en cualquier forma.

La Sociedad se constituyó en julio de 2000 con un capital social de 3.005 euros, tras la cual los socios acordaron el aumento del capital social en 6.866.563 euros, recibiendo la Sociedad como contrapartida la totalidad de las participaciones sociales de Turpiana, S.L. y Gabinete Técnico de Obras y Rehabilitaciones, S.L. Posteriormente, las Juntas Universales de estas sociedades acordaron la disolución de las mismas y la cesión global de todos sus activos y pasivos a la Sociedad por sus valores reales. A efectos contables, esta operación se entendió realizada el 1 de septiembre de 2000.

Los elementos patrimoniales aportados en la cesión global de activos y pasivos fueron traspasados por los valores contables que éstos mantenían en Gabinete Técnico de Obras y Rehabilitaciones, S.L. y Turpiana, S.L., (entidad que, a su vez, había recibido los activos y pasivos de la entidad Jardines de Nagüeles, S.L.), y a los que se incorporó, como mayor valor de las existencias, la diferencia respecto a los valores de mercado por el que los patrimonios de estas sociedades fueron aportados a la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2005, el importe de las revalorizaciones efectuadas en ambas operaciones que permanecen registradas en las existencias de la Sociedad asciende a un importe de 152.414,46 euros

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Socios y se estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior. Al igual que en el ejercicio anterior, las cuentas anuales se presentan de acuerdo con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por orden ministerial de 28 de diciembre de 1994.

La Sociedad hasta el ejercicio 2004 se reconocía los ingresos por ventas en el momento de escrituración de los inmuebles. En el ejercicio 2005 la Sociedad ha cambiado el criterio utilizado y se reconoce los ingresos por ventas, para aquellos casos en los que exista un contrato de compraventa con el cliente, en el momento en que la promoción cuenta con la "Certificación final de obra emitida por la Dirección Facultativa" y visado por el Colegio de Arquitectos.

Este cambio de criterio ha supuesto que la Sociedad se reconozca en el ejercicio unos ingresos por venta de 7.146.661,43 euros, con un coste asociado a las mismas de 4.386.678,97 euros, que se corresponden con viviendas vendidas a clientes antes del cierre del ejercicio 2005 pero pendientes de escriturar, y sobre cuya promoción ya se ha recibido el "Certificado final de obra".

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados, que presentará el Administrador Único de la Sociedad a la Junta General de Socios es la siguiente:

	Miles de euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio (Beneficios)	2.148.759,85
	=====
Distribución	
Reserva legal	214.875,99
Otras reservas	1.933.883,86

	2.148.759,85
	=====

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las normas de valoración más significativas aplicadas por la Sociedad para la elaboración de sus cuentas anuales son las siguientes:

a) Inmovilizaciones inmateriales

Corresponden principalmente a aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su precio de adquisición. La amortización se efectúa linealmente en un plazo de tres años.

b) Inmovilizaciones materiales

Los bienes comprendidos en el epígrafe de inmovilizaciones materiales se encuentran valorados a su coste de adquisición, y no se incluyen gastos financieros.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación y mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

La dotación a la amortización se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los bienes. Los porcentajes de amortización aplicados se detallan como sigue:

	<u>Amortización</u>
Inmuebles para arrendamiento	2%
Inmuebles para uso propio	2%
Instalaciones técnicas y maquinaria	8%
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	8%-12%
Otro inmovilizado	10%-33%

d) Inversiones financieras

Las inversiones financieras se encuentran valoradas a su coste de adquisición. No obstante cuando el coste de adquisición sea superior al de mercado al cierre del ejercicio se registrará la pérdida disminuyendo el valor de la inversión.

En la adquisición de participaciones mediante una aportación no dineraria, la Sociedad valora la participación recibida de acuerdo con el valor neto contable de los elementos patrimoniales aportados, minorado, en su caso, únicamente por la amortización acumulada de los mismos en caso de que existiese, y de los pasivos existentes sobre dichos elementos patrimoniales, con el límite máximo del valor atribuido por la Sociedad receptora de los mismos.

e) Existencias

- Terrenos y solares

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, valor de permuta, o valor de mercado, de acuerdo con las tasaciones obtenidas al efecto de las operaciones descritas en el apartado 1 anterior, e incrementados por los gastos de acondicionamiento, los de derribo de construcciones, y los gastos de estudios previos y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Asimismo, se incluyen otros costes relacionados con la compra (impuestos de transmisiones, gastos de registro, notaría, etc.). Dicho importe no supera en ningún caso su valor de mercado.

- Obras en curso y Edificios construidos

Como obras en curso se incluyen los costes incurridos en las promociones inmobiliarias cuya construcción no ha finalizado a la fecha del cierre del ejercicio, incluido el coste de los correspondientes solares. Forman parte de dicho coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos del proyecto, dirección de la obra, proyectos de seguridad y seguros de responsabilidad de la promoción. Se clasifican como "Promociones en curso de ciclo corto" aquellas cuyo plazo de finalización no supere el año y como "Promociones en curso de ciclo largo", si su plazo de construcción es superior a dicho período.

Al final de cada ejercicio, la Sociedad sigue el procedimiento de transferir de "Obra en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción está sustancialmente terminada.

Por otro lado, tal y como se detalla en el apartado 1 de esta memoria como consecuencia de las aportaciones de activos y pasivos de las sociedades predecesoras a la actual Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., algunas de las existencias de la Sociedad fueron valoradas a su precio de mercado.

La Sociedad registra el importe estimado para hacer frente a gastos futuros ciertos relativos a promociones cuya venta se haya contabilizado bajo el epígrafe de "Provisiones para operaciones de tráfico".

- Provisiones

Cuando el valor neto de realización de las existencias resulta inferior a su valor contable se dotan las correspondientes provisiones. El valor neto de realización se calcula teniendo en cuenta el precio estimado de venta y los costes de obra pendientes de incurrir así como los gastos estimados de comercialización.

f) Deudores y acreedores por operaciones de tráfico

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la Sociedad, tanto deudores como acreedores se registran por su valor nominal. Se consideran como saldos a corto plazo aquellos con vencimiento inferior a 12 meses, a partir de la fecha del balance de situación

g) Provisión para riesgos y gastos

La dotación de esta provisión se realiza para cubrir aquellos riesgos y gastos cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha en que se producirá dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones. Las dotaciones se efectúan de acuerdo con las mejores estimaciones del devengo correspondiente.

h) Deudas no comerciales

Las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, considerando como deudas a corto plazo aquellas con vencimientos hasta 12 meses y deudas a largo plazo las que tengan un vencimiento superior a 12 meses.

i) Prestamos hipotecarios subrogables

La Sociedad contabiliza en los epígrafes de Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo, los préstamos hipotecarios obtenidos para la financiación de la construcción de algunas de las promociones en curso. Dichos préstamos son subrogables por los futuros compradores de viviendas. La Sociedad clasifica el importe dispuesto de dichos préstamos a corto o largo plazo en función de fecha previsible de subrogación por los clientes.

j) Impuesto sobre Sociedades

Se calcula en función del resultado del ejercicio, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto) y distinguiendo en éstas su carácter de permanentes o temporales a efectos de determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado en el ejercicio.

Los créditos correspondientes a bases imponibles negativas no aplicadas se contabilizan en la medida que tengan un interés cierto con respecto a la carga fiscal futura. Por ello, si existen dudas acerca de la recuperación futura, por aplicación del principio de prudencia, no se registran como tales.

Se calculan impuestos diferidos (o anticipados en su caso), sobre las diferencias temporales que surgen por el reconocimiento en distintos períodos a efectos contables y fiscales de los ingresos y gastos.

k) Ingresos y gastos

Los gastos incurridos que, por su naturaleza, no son considerados como componentes directos del coste, se registran en función del período en que se devengan, aplicando criterios de prudencia valorativa conforme a la naturaleza de las operaciones.

Las ventas se registran como tales cuando se recibe el "Certificado Final de obra de la Dirección Facultativa" visado por el Colegio de Arquitectos, registrándose en tanto no sea emitida como anticipo de clientes las cantidades entregadas por éstos a la Sociedad.

l) Uniones Temporales de Empresas

Las Uniones Temporales de Empresas se incorporan en cada uno de los epígrafes del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método de integración proporcional en función del porcentaje de participación mantenido por la Sociedad.

m) Aspectos medioambientales

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, el Administrador Único de la Sociedad considera que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguros que tiene suscritas.

5. UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS

La Sociedad participa en una Unión Temporal de Empresas (UTE) con la denominación Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. Ribat Gestión, S.L. UTE al 50%. Esta UTE ha sido constituida con el objeto de promover diversos proyectos inmobiliarios. La aportación inicial efectuada por la Sociedad ascendió a 3.000 euros.

La Sociedad ha procedido a la integración al 50% del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2005, una vez eliminados los activos, pasivos, gastos e ingresos recíprocos.

Los siguientes cuadros resumen el efecto de la integración de la UTE, sobre el balance y la cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2005 de la Sociedad:

	Euros Deudor/(Acreedor)
Gastos de Establecimiento	78,31
Inmovilizado inmaterial	6.841,25
Inmovilizaciones materiales	5.383,07
Inmovilizaciones financieras	700,00
Existencias	1.766.381,19
Deudores	242.921,38
Inversiones financieras temporales	3.000,00
Tesorería	303.296,61
Deudas con entidades de crédito	(1.941.361,11)
Acreedores comerciales	(763.904,36)
Otras deudas no comerciales	(125.386,69)
	(502.050,35)

	Euros Deudor/(Acreedor)
Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	(512.163,95)
Importe neto cifra de negocios	(3.276.198,28)
Otros ingresos de explotación	(1.216,76)
Aprovisionamientos	
Consumo de terrenos y solares	352.394,84
Obras y servicios realizados por terceros	2.140.660,65
	2.493.055,49
Gastos de personal	
Sueldos, salarios y asimilados	10.910,98
Cargas sociales	3.257,53
	14.168,51
Dotación para amortizaciones del inmovilizado	1.886,82
Variación provisiones de tráfico	10.667,00
Otros gastos de explotación	
Servicios exteriores	466.494,30
Tributos	64.320,74
	530.815,04
Gastos financieros	81.332,94
Ingresos financieros	(620,13)
Gastos extraordinarios	0,31
Ingresos extraordinarios	(159,77)
Pérdidas y ganancias	(658.432,77)

Adicionalmente, la Sociedad tiene concedido un crédito a la UTE. Los detalles más relevantes del mismo se describen en el apartado 10 posterior.

6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas del epígrafe de inmovilizaciones inmateriales ha sido el siguiente:

	Euros			Saldos al 31 de diciembre
	Saldos 1 de enero	Adiciones	Trasposos	
Coste:				
Propiedad Industrial	1.984,36	-	-	1.984,36
Aplicaciones informáticas	63.309,85	40.692,19	-	104.002,04
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	4.195,02	14.393,73	(2.909,20)	15.679,55
	<u>69.489,23</u>	<u>55.085,92</u>	<u>(2.909,20)</u>	<u>121.665,95</u>
Amortizaciones:				
Propiedad industrial	(1.337,47)	(583,23)	-	(1.920,70)
Aplicaciones informáticas	(45.993,61)	(14.145,11)	-	(60.138,72)
Derechos sobre bienes en arrendamiento financiero	(45,98)	(2.465,94)	231,16	(2.280,76)
	<u>(47.377,06)</u>	<u>(17.194,28)</u>	<u>231,16</u>	<u>(64.340,18)</u>
Valor Neto	<u>22.112,17</u>	<u>37.891,64</u>	<u>(2.678,04)</u>	<u>57.325,77</u>
	=====	=====	=====	=====

El importe de los bienes totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2005 asciende a 23.957,65 euros.

7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas del epígrafe de inmovilizaciones materiales ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldos al 1 de enero	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldos al 31 de diciembre
Inmuebles para arrendamiento	12.020,24	-	-	-	12.020,24
Inmuebles para uso propio	296.982,51	-	-	-	296.982,51
Instalaciones técnicas y maquinaria	9.249,96	-	-	-	9.249,96
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	113.633,77	649,58	-	-	114.283,35
Otro inmovilizado	96.505,13	64.122,65	(15.546,85)	2.909,20	147.990,13
	<u>528.391,61</u>	<u>64.772,23</u>	<u>(15.546,85)</u>	<u>2.909,20</u>	<u>580.526,19</u>
Inmuebles para arrendamiento	(264,04)	(1.047,64)	-	-	(1.311,68)
Inmuebles para uso propio	(23.949,69)	(4.100,94)	-	-	(28.050,63)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.313,84)	(755,97)	-	-	(3.069,81)
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	(40.624,88)	(11.348,25)	-	-	(51.973,13)
Otro inmovilizado	(73.322,06)	(15.147,30)	12.797,48	(231,16)	(75.903,04)
	<u>(140.474,51)</u>	<u>(32.400,10)</u>	<u>12.797,48</u>	<u>(231,16)</u>	<u>(160.308,29)</u>
Valor Neto	<u>387.917,10</u>	<u>32.372,13</u>	<u>(2.749,37)</u>	<u>2.678,04</u>	<u>420.217,90</u>
	=====	=====	=====	=====	=====

El detalle de los inmuebles para uso propio al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Euros
Solar (oficinas de la Sociedad)	75.082,04
Edificación (oficinas de la Sociedad)	207.393,65
Casetas de ventas	14.506,82
	<u>296.982,51</u>
	=====

Los Inmuebles para uso propio, que corresponden a las oficinas de la Sociedad en Marbella (Málaga), están hipotecados en garantía de un préstamo bancario cuyo principal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2005 asciende a 70.259,28 euros. Los datos más relevantes de este préstamo se han detallado en el apartado 13 de Deudas con entidades de crédito.

El importe de los bienes totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2005 asciende a 21.071,46 euros.

8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El movimiento durante el ejercicio de las cuentas que componen este epígrafe ha sido el siguiente:

	Euros				Saldos al 31 de diciembre
	Saldos al 1 de enero	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Participaciones en empresas del grupo	5.950,02	-	-	-	5.950,02
Participaciones en empresas asociadas	1.525,00	216.410,00	-	-	217.935,00
Créditos a empresas del grupo	4.523.728,30	3.050.000,00	(33.252,41)	(3.813.728,30)	3.726.747,59
Créditos a empresas asociadas	345.878,19	25.032,50	(370.910,69)	-	-
Cartera de valores a largo plazo	9.250,00	-	-	-	9.250,00
Otros créditos	33.356,17	-	-	-	33.356,17
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	20.834,99	3.168,72	-	(5.810,83)	18.192,88
	<u>4.940.522,67</u>	<u>3.294.611,22</u>	<u>(404.163,10)</u>	<u>(3.819.539,13)</u>	<u>4.011.431,66</u>
	=====	=====	=====	=====	=====

- Participaciones en empresas del grupo

Las participaciones en empresas del grupo se corresponden íntegramente con la adquisición en el ejercicio 2003 del 99% de las participaciones sociales de la entidad Plaza del Mar Marbella, S.L. (Plaza del Mar)

La entidad Plaza del Mar Marbella, S.L. se encuentra domiciliada en la calle Ramón Gómez de la Serna Nº 5, en Marbella (Málaga), y su actividad consiste en la explotación y gestión de un centro de ocio en la ciudad de Marbella.

Con fecha 29 de junio de 2004, la entidad Plaza del Mar Marbella, S.L. procedió a realizar una ampliación de capital mediante la emisión de 610 participaciones de 30,05 euros cada una y con una prima de emisión de 4.700.080,50 euros. Esta ampliación de capital fue suscrita íntegramente mediante el desembolso del 100% de las participaciones sociales de la entidad Avibro Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (Avibro). En consecuencia, la participación de la Sociedad en Plaza del Mar Marbella, S.L. se redujo hasta un 24,44%.

Con fecha 19 de octubre de 2004 se procedió a otorgar la escritura de fusión impropia de las entidades Plaza del Mar Marbella, S.L. y Avibro Desarrollos Inmobiliarios, S.L. con efectos contables desde el 1 de enero de 2004. Posteriormente, con objeto de subsanar diversos defectos, se minoró la prima de emisión anteriormente mencionada en un importe de 1.387.005,74 euros.

Con fecha 23 de febrero de 2005 se ha otorgado la definitiva subsanación de las escrituras de fusión y de ampliación de capital y con fecha 14 de junio de 2005 se ha producido su inscripción definitiva en el Registro Mercantil.

Los datos patrimoniales de Plaza del Mar Marbella, S.L., referidos al ejercicio 2005 son los siguientes:

Sociedad	Euros					
	Capital Social	Prima de emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Fondos Propios	Resultados extraordinarios
Plaza del Mar Marbella, S.L.	24.340,50	2.808.090,32	(1.308.522,53)	(538.962,74)	984.945,55	1.635,12
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

- Participaciones en empresas asociadas

Las participaciones en empresas asociadas se corresponden con:

	Participación	Euros
Desarrollos Inmobiliarios del Sur de Andalucía, S.L.	50%	1.525,00
Vía del Tranvía, S.L.	50%	214.907,00
Inversiones Patrimoniales Granadinas 2005, S.L	50%	1.503,00
		217.935,00
		=====

“ Desarrollos Inmobiliarios del Sur de Andalucía, S.L.”, constituida con fecha 24 de junio de 2004, se encuentra domiciliada en Avenida América 5 de Córdoba y su actividad consiste en la promoción inmobiliaria en general.

Los datos patrimoniales de la referida sociedad referidos al ejercicio 2005 son los siguientes:

Sociedad	Euros				
	Capital Social	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Fondos Propios	Resultados extraordinarios
Desarrollos Inmobiliarios del Sur de Andalucía, S.L.	3.050,00	(60.254,44)	(890.112,74)	(947.317,18)	(810,92)
	=====	=====	=====	=====	=====

No se ha considerado necesario dotar una provisión para cubrir las pérdidas en esta sociedad, habida cuenta de la existencia de plusvalías tácitas en las promociones que está desarrollando, las cuales a juicio del Administrador Único son de importe muy superior a las pérdidas acumuladas en sus Fondos Propios a 31 de diciembre de 2005.

“Vía del Tranvía, S.L.” se constituye con fecha 16 de diciembre de 2005 y se encuentra domiciliada en la calle Ramón Gómez Serna número 5, 2ª planta. Su actividad consiste en la promoción inmobiliaria en general.

La sociedad se ha constituido mediante la cesión de una rama de actividad por parte de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.

La Sociedad para la suscripción del 50% de las participaciones sociales de la compañía ha cedido unos solares en el término municipal de Cájjar.

Los mencionados solares constituyen la rama de actividad empresarial para el desarrollo de una promoción inmobiliaria en dichos terrenos.

Junto al inmueble relacionado forman parte también de la rama de actividad la siguiente relación de activos y pasivos, los cuales arrojan un valor neto contable de 214.907,00 euros, importe por el cual han sido adquiridas las participaciones sociales:

Activos y pasivos cedidos	Euros
Terreno	1.455.981,38
Deudores	57.168,15
Deudas con entidades de crédito	(840.000,00)
Acreedores comerciales	(368.042,15)
Otras deudas	(90.200,38)
Valor neto contable de la cesión de rama actividad	214.907,00 =====

La Sociedad a 31 de diciembre presenta unos fondos propios de 429.814,00 euros correspondientes exclusivamente al capital social suscrito.

“ Inversiones Patrimoniales Granadinas 2005, S.L.” se constituyó con fecha 31 de mayo de 2005 en Córdoba, teniendo su domicilio social en Avenida de América nº 5.

El capital social está formado por 3.006 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, su actividad consiste en la promoción inmobiliaria en general.

Con fecha 16 de diciembre de 2005 Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. adquirió las participaciones sociales 1.504 a la 3.006, inclusive, por importe de 1.503,00 euros al antiguo propietario, teniendo un porcentaje de participación en la sociedad de un 50%.

Los datos patrimoniales de la referida sociedad referidos al ejercicio 2005 son los siguientes:

Sociedad	Euros				
	Capital Social	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Fondos Propios	Resultados extraordinarios
Inversiones Patrimoniales Granadinas 2005 S.L.	3.006,00 =====	- =====	(2.798,02) =====	207,98 =====	- =====

- Créditos a empresas del grupo

La Sociedad mantiene en el epígrafe de Créditos a empresas del grupo el saldo al cierre del ejercicio con Plaza del Mar Marbella, S.L. (sociedad fusionada con Avibro) por el crédito concedido con fecha 14 de septiembre de 2001, por un importe máximo inicialmente de 3.005.060,52 euros. En 2005 el límite máximo del referido crédito ha sido novado hasta un importe de 7.505.060,52 euros.

Este crédito tiene un tipo de interés durante el período de carencia del 4,5% anual, y tras el cual el tipo de interés será del euribor más el 0,75%. El plazo de amortización es de 15

años desde la finalización del período de carencia. En el ejercicio 2004 se novó el período de carencia que ha quedado ampliado hasta el 30 de septiembre de 2006.

A 31 de diciembre de 2005 el saldo pendiente de cobro asciende a 3.726.747,59 euros.

Los vencimientos previstos a largo plazo son los siguientes:

Año de vencimiento	Euros
2007	203.004,03
2008	209.116,00
2009	215.411,99
2010	221.897,54
2011 y posteriores	2.877.318,03
	3.726.747,59
	=====

Los ingresos financieros de dicho préstamo durante el ejercicio han ascendido a 238.490,87 euros.

El crédito concedido a Avibro con fecha 24 de septiembre de 2003 (Sociedad absorbida por Plaza del Mar Marbella, S.L.), con una deuda pendiente a 31 de diciembre de 2004 de 3.813.728,30 euros, ha sido cancelado anticipadamente a lo largo del ejercicio 2005, pues el crédito tenía un periodo de carencia hasta 25 de septiembre de 2006.

9. EXISTENCIAS

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de las existencias de la Sociedad durante el ejercicio:

Promoción	Situación	Euros				
		Saldo inicial	Altas	Traspasos	Bajas	Saldo final
Terrenos y solares						
Solar Monturque	Monturque	-	6.078.410,12	-	-	6.078.410,12
Solar Almodóvar del Rio	Almodóvar	-	2.830.461,84	-	-	2.830.461,84
Solar Urb. Las Palomas	Almuñecar	-	1.904.536,67	-	-	1.904.536,67
Solar Columbus VIII	Santa Fe	52.958,27	-	-	-	52.958,27
Solar El Convento	Alhaurín	-	105.177,00	(100.785,77)	-	4.391,23
Solar Avenida	Ronda	2.872.426,69	155.078,75	-	(140.000,00)	2.887.505,44
Solar El Viso	Ogijares	1.823.769,76	87.077,98	-	-	1.910.847,74
Solar Reserva de Alvarito II	Marbella	144.445,75	-	-	-	144.445,75
Lucena I	Lucena	748.606,31	67.707,91	-	-	816.314,22
Lucena II	Lucena	667.662,00	6.715,14	-	-	674.377,14
Solar La Higuera	Albolote	425.229,38	-	(425.229,38)	-	-
Solar Cájjar	Cájjar	679.136,00	838.654,90	-	(1.517.790,90)	-
Solar Jardines de Tolox	Tolox	251.609,08	-	(251.609,08)	-	-
Total terrenos y solares		7.665.843,24	12.073.820,31	(777.624,23)	(1.657.790,90)	17.304.248,42
Obras en curso ciclo largo						
La Higuera	Albolote	-	517.307,11	425.229,38	-	942.536,49
El Dentista	Marbella	136.629,72	-	-	-	136.629,72
Residencial El Carmen	Córdoba	8.353.554,50	-	(8.353.554,50)	-	-
Edificio M ^o Cristina	Córdoba	1.845.841,44	30.121,31	-	(1.875.962,75)	-
Mimosa Beach Gardens	San Pedro	14.835.612,39	-	(14.835.612,39)	-	-
Total obras en curso ciclo largo		25.171.638,05	547.428,42	(22.763.937,51)	(1.875.962,75)	1.079.166,21
Obras en curso de ciclo corto						
Residencial El Carmen	Córdoba	-	2.670.173,34	8.353.554,50	-	11.023.727,84
Mimosa Beach Garden	San Pedro	-	6.299.918,05	14.835.612,39	-	21.135.530,44
Camino del Pinar	Marbella	5.839.655,01	2.222.958,63	(8.062.613,64)	-	-
Jardines de la Represa III	Marbella	4.010.797,97	2.289.038,59	(6.299.836,56)	-	-
Jardines de Tolox	Tolox	-	536.143,26	251.609,08	-	787.752,34
Lauro Nova	Alhaurín	902.446,41	1.748.960,48	(2.651.406,89)	-	-
Edificio Marbella (Altos de Monda)	Monda	320.379,61	-	-	(320.379,61)	-
Molino Alozaina	Alozaina	-	175.936,52	100.785,77	-	276.722,29
Total obras en curso de ciclo corto		11.073.279,00	15.943.128,87	6.527.704,65	(320.379,61)	33.223.732,91

Euros

Promoción	Situación	Saldo inicial	Altas	Trasposos	Bajas	Saldo final
Edificios Construidos						
Jardines de Lunamar	Marbella	1.808.608,25	5.140,69	-	(1.431.341,20)	382.407,74
Los Hidalgos	Manilva	81.358,44	4.072,59	-	(6.441,92)	78.989,11
La Reserva de Alvarito	Marbella	26.570,67	-	-	(26.570,67)	-
Pinar de Marbesa	Marbella	14.943,85	-	-	(14.943,85)	-
Balcón de Puente Romano	Marbella	81.872,19	-	-	(9.747,58)	72.124,61
Balcón de Puente Romano II	Marbella	493.168,16	843,35	-	-	494.011,51
Edificio Nelson	Marbella	100.037,27	-	-	(4.687,22)	95.350,05
Edificio Napoleón	Marbella	138.172,14	-	-	(104.599,87)	33.572,27
Gala Placidia	Marbella	46.874,54	-	-	(6.274,70)	40.599,84
Playas del Arenal	Marbella	346.095,18	-	-	(30.226,22)	315.868,96
La Reina	Linares	10.175,29	-	-	(8.548,99)	1.626,30
La Palma	Torremolinos	4.764,09	-	-	-	4.764,09
Jardines de la Represa III	Marbella	-	-	6.299.836,56	(6.077.442,81)	222.393,75
Camino del Pinar	Marbella	-	-	8.062.613,64	(6.106.076,25)	1.956.537,39
La Herradura	La Herradura	28.671,47	-	-	(4.221,82)	24.449,65
Columbus I	Santa Fe	86.422,71	-	-	(42.634,79)	43.787,92
Columbus II	Santa Fe	146.888,03	-	-	(68.919,57)	77.968,46
Columbus III	Santa Fe	54.172,77	-	-	(7.709,84)	46.462,93
Columbus IV	Santa Fe	29.279,44	-	-	(29.279,44)	-
Columbus V	Santa Fe	43.526,55	-	-	(19.423,63)	24.102,92
Columbus VII	Santa Fe	32.073,21	-	-	(5.644,65)	26.428,56
Laura Nova	Alhaurín	-	-	2.651.406,89	(1.980.891,55)	670.515,34
Total edificios construidos		3.573.674,25	10.056,63	17.013.857,09	(15.985.626,57)	4.611.961,40
		=====	=====	=====	=====	=====

Los compromisos firmes de venta a 31 de diciembre de 2005 registrados en el epígrafe de anticipos de clientes, junto con las cantidades entregadas como reservas, ascienden a 3.537.947,25 euros.

Estos compromisos firmes de venta están soportados bajo un contrato de compraventa, no teniendo esta consideración los contratos de reserva.

El siguiente cuadro, muestra el detalle de las promociones en curso y terminadas atendiendo a su uso y distinguiendo el valor del solar y de la construcción:

	Euros		
	Solar	Construcción	Total
Edificios residenciales			
Obra en curso de ciclo largo	522.399,72	556.766,49	1.079.166,21
Obra en curso de ciclo corto	16.105.392,91	17.118.340,00	33.223.732,91
Edificios construidos	999.745,47	3.612.215,93	4.611.961,40
	17.627.538,10	21.287.322,42	38.914.860,52
	=====	=====	=====

El movimiento de las provisiones durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2004	(131.413,49)
Dotación	(52.098,95)
Aplicación	131.413,49
Saldo a 31 de diciembre de 2005	(52.098,95)
	=====

Tal y como se detalla en el apartado 13 de Deudas con entidades de crédito, parte de las existencias de la Sociedad garantizan préstamos hipotecarios obtenidos por la misma, así como préstamos hipotecarios al promotor subrogables por los futuros compradores.

Como se explica en el apartado 1, la Sociedad revalorizó, basándose en la tasación realizada por expertos independientes, el valor de las existencias recibidas con motivo de la cesión de los activos y pasivos de Turpiana, S.L. y Gabinete Técnico de Obras y Rehabilitaciones, S.L. Al 31 de diciembre de 2005, el importe de las revalorizaciones efectuadas que permanece registrado en las existencias de la Sociedad asciende a 152.414,46 euros.

10. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El siguiente cuadro muestra el movimiento de las inversiones financieras temporales durante el ejercicio:

	Euros				
	Saldos al 1 de enero	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldos al 31 de diciembre
Créditos a empresas del grupo	36.168,42	196.133,24	33.252,41	-	265.554,07
Créditos a empresas asociadas	2.440,07	6.700,12	370.910,69	-	380.050,88
Créditos derivados de la UTE	320.398,14	-	-	(199.165,03)	121.233,11
Cartera de valores a corto plazo	1.000.000,00	-	-	(1.000.000,00)	-
Otros créditos	740.813,73	157.708,40	-	(528.606,03)	369.916,10
Depósito y fianzas constituidos a corto plazo	754,86	3.000,00	-	-	3.754,86
	2.100.575,22	363.541,76	404.163,10	(1.727.771,06)	1.140.509,02
	=====	=====	=====	=====	=====

- Créditos a empresas del grupo

El saldo al cierre del ejercicio se corresponde con la provisión de intereses devengados pendientes de cobro y al traspaso a corto plazo del crédito concedido a Plaza del Mar Marbella, S.L (Ver apartado 8)

- Créditos a empresas asociadas

Con fecha 8 de julio de 2004 se concedió un préstamo hasta la cantidad máxima de 500.000,00 euros a la entidad DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL SUR DE ANDALUCÍA, S.L. con un período de carencia de 24 meses y teniendo como vencimiento único la fecha del 9 de julio de 2006. El tipo de interés pactado es del euribor anual publicado en la fecha de liquidación de intereses y con un interés de demora del 18%. El saldo dispuesto al cierre de este préstamo asciende a un importe de 370.910,69 euros. El resto del saldo de este epígrafe corresponde a una provisión de intereses a cobrar.

- Créditos derivados de la UTE

La Sociedad concedió un préstamo a la entidad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., Ribat Gestión, S.L. UTE hasta la cantidad máxima de 450.000 euros, en virtud del contrato firmado por ambas partes con fecha 25 de junio de 2003, y de las novaciones del mismo firmadas el 3 de octubre y el 14 de diciembre de 2003.

Las cantidades dispuestas tendrán un plazo de carencia hasta el 26 de junio de 2006, amortizándose en el plazo máximo de un día a partir de la fecha de finalización de este periodo. El tipo de interés es de un 4,5% invariable y se calculará sobre las cantidades efectivamente dispuestas. Mediante la integración proporcional de los saldos de la UTE se ha eliminado el 50% del saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2005, presentándose el restante 50% por un importe de 121.233,11 euros dentro de este epígrafe.

- Otros créditos

El detalle de esta rúbrica es el siguiente:

	Fecha Imposición	Fecha De vencimiento	Tipo de interés	Euros
IPF Banco Pastor	26/2/2003	26/2/2006	1%	2.622,90
IPF Banco Pastor	16/2/2005	16/2/2006	2%	150.000,00
				152.622,90
Créditos a corto plazo				206.740,78
Intereses a cobrar				10.552,42
				369.916,10
				=====

El crédito a corto plazo se corresponde con un préstamo concedido con fecha 9 de junio de 2004 a la entidad Hoteles de Córdoba, S.A. y con vencimiento único el 9 de junio de 2006. El tipo de interés pactado es el euribor anual publicado en la fecha de liquidación, practicándose la liquidación de intereses con carácter anual.

11. FONDOS PROPIOS

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas que integran los fondos propios ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldos al 1 de enero	Distribución del resultado	Resultado del ejercicio	Saldos al 31 de diciembre
Capital suscrito	6.869.430,00	-	-	6.869.430,00
Reserva legal	355.207,36	156.346,78	-	511.554,14
Otras reservas	458.159,13	1.407.121,04	-	1.865.280,17
Pérdidas y ganancias del ejercicio	1.563.467,82	(1.563.467,82)	2.148.759,85	2.148.759,85
	<u>9.246.264,31</u>	<u>-</u>	<u>2.148.759,85</u>	<u>11.395.024,16</u>
	=====	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2005 el capital social está representado por 228.600 participaciones de 30,05 euros de valor nominal cada una íntegramente suscritas y desembolsadas. Estas participaciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

El siguiente cuadro muestra la composición del capital social al 31 de diciembre de 2005:

	Euros	Porcentaje de participación
D ^o . Eloisa María Ávila Carrillo	1.373.886,00	20%
D. José Humberto Ávila Carrillo	1.373.886,00	20%
D. Francisco Javier Ávila Carrillo	1.373.886,00	20%
D. Pablo David Ávila Carrillo	1.373.886,00	20%
D. Luis Miguel Ávila Carrillo	1.373.886,00	20%
	<u>6.869.430,00</u>	<u>100%</u>
	=====	=====

Conforme a la legislación vigente, las sociedades han de dotar un 10% del beneficio del ejercicio para crear una reserva legal, hasta que ésta alcance al menos un 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite indicado, sólo puede utilizarse para compensar pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles para este fin y para aumentar el capital en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

12. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Esta provisión cubre aquellos riesgos y gastos cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones, y ha sido calculada sobre la base de las mejores estimaciones posibles.

13. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

Tipo	Euros		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
Pólizas de crédito y préstamos	495.744,10	-	495.744,10
Préstamos hipotecarios para inmuebles de uso Propio	12.127,72	58.131,56	70.259,28
Préstamos hipotecarios para existencias	1.778.440,69	1.882.583,43	3.661.024,12
Préstamos hipotecarios subrogables	29.675.600,15	1.759.495,00	31.435.095,15
Deudas por efectos descontados	32.680,17	-	32.680,17
Otros	5,95	-	5,95
	<u>31.994.598,78</u>	<u>3.700.209,99</u>	<u>35.694.808,77</u>
Acreeedores por arrendamiento financiero	1.313,93	11.774,40	13.088,33
Deudas por intereses	51.152,68	-	51.152,68
	<u>32.047.065,39</u>	<u>3.711.984,39</u>	<u>35.759.049,78</u>
	=====	=====	=====

- Pólizas de crédito y préstamos

Las principales características de los préstamos y créditos al cierre del ejercicio son las siguientes:

			Euros			
Tipo de interés	Garantía	Fecha último vencimiento	Límite	Corto plazo	Largo plazo	Total
3,75%	Personal	04/04/2006	120.000,00	1.541,85	-	1.541,85
3,31%	Personal	13/04/2006	240.000,00	28.245,10	-	28.245,10
Euribor+1%	(*)	16/11/2006	465.000,00	465.000,00	-	465.000,00
5,50%	Personal	18/07/2006	200.000,00	957,15	-	957,15
				<u>495.744,10</u>	<u>-</u>	<u>495.744,10</u>
				=====	=====	=====

(*) Pignoración de los derechos de cobro y disposición del préstamo hipotecario "El Carmen"

- Préstamos hipotecarios para inmuebles de uso propio

Las principales características de estos préstamos al cierre del ejercicio son las siguientes:

Tipo de interés	Garantía	Fecha último vencimiento	Euros			Total
			Límite	Corto plazo	Largo plazo	
IRPH Cajas +0,25%	Oficinas de la sociedad	abr-2011	135.227,72	12.127,72	58.131,56	70.259,28
			=====	=====	=====	=====

- Préstamos hipotecarios para existencias

Las principales características de estos préstamos al cierre del ejercicio son las siguientes:

Tipo de interés	Garantía	Fecha último vencimiento	Euros			Total
			Límite	Corto plazo	Largo plazo	
3,31%	Molino Alozaina	30/03/2006	205.000,00	102.500,00	-	102.500,00
3,50%	La Zagaleta	04/10/2013	1.300.000,00	143.940,69	1.132.583,43	1.276.524,12
4,50%	Solar Avenida	21/06/2006	1.532.000,00	1.532.000,00	-	1.532.000,00
Euribor1m+0,5% Dchos.	Solar Lucena I	31/10/2007	250.000,00	-	250.000,00	250.000,00
Euribor1m+0,5% Dchos.	Solar Lucena I	31/12/2007	500.000,00	-	500.000,00	500.000,00
				1.778.440,69	1.882.583,43	3.661.024,12
				=====	=====	=====

- Préstamos hipotecarios subrogables

Las principales características de estos préstamos al cierre del ejercicio son las siguientes:

Euros						
Tipo De interés	Garantía	Fecha último vencimiento	Límite	Corto plazo	Largo plazo	Total
2,72%	El Viso	05/10/2033	8.358.280,00	-	1.315.000,00	1.315.000,00
4,25%	Jardines de Lunamar	28/02/2025	6.109.276,03	566.657,93	-	566.657,93
IRPH + 0,5%	Camino del Pinar	01/10/2019	7.905.000,00	5.071.455,31	-	5.071.455,31
Euribor + 0,5%	Jardines Represa III	29/05/2026	3.320.927,00	751.558,60	-	751.558,60
Euribor 6m+0,75%	El Carmen	11/06/2030	8.445.062,00	4.922.154,74	-	4.922.154,74
Euribor 1m+ 0,75%	Los Hidalgos	31/05/2016	1.294.723,40	49.182,35	-	49.182,35
Euribor +0,5%	Mimosa Beach	31/07/2021	17.300.000,00	16.522.525,00	-	16.522.525,00
3,37%	Lauro Nova	04/05/2026	4.786.059,92	1.221.722,86	-	1.221.722,86
Euribor + 0,6%	Edificio Marbella (viv.)	15/07/2031	1.481.947,27	58.458,71	-	58.458,71
Euribor + 0,6%	Edificio Marbella (loc.)	15/07/2031	317.860,82	55,21	-	55,21
Euribor +0,5%	La Higuera	16/02/2030	2.011.040,00	-	444.495,00	444.495,00
3%	Jardines de Tolox	08/03/2027	2.345.347,20	511.829,44	-	511.829,44
				29.675.600,15	1.759.495,00	31.435.095,15
				=====	=====	=====

Respecto al préstamo hipotecario subrogable "Urbanización El Viso", se presenta a largo plazo, ya que aunque la fecha de subrogación es 16 de noviembre de 2006, a juicio del Administrador Único, debido al retraso en la obra y la posible finalización de la misma en el ejercicio 2008, no existirán problemas para su novación con la entidad financiera correspondiente.

Ninguno de estos préstamos financia viviendas de protección oficial.

- Otra información

Los vencimientos previstos de los préstamos y pólizas de crédito a largo plazo, son los siguientes:

Año de vencimiento	Euros
2007	606.217,65
2008	2.232.486,60
2009	173.650,57
2010 y siguientes	687.855,17
3.700.209,99	
=====	

14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas, al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Euros
DEUDORES	
A Corto Plazo-	
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.045.087,30
Otras entidades públicas deudoras	263.434,64
	<hr/>
	2.308.521,94
	=====
	Euros
ACREEDORES	
A Largo Plazo-	
Otras entidades públicas acreedoras	101.695,25
	<hr/>
	101.695,25
	=====
A Corto Plazo-	
Impuesto sobre beneficios diferido	53.345,07
Organismos de la Seguridad Social acreedores	13.855,17
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	24.419,47
Hacienda Pública acreedora por Impuesto Sobre Sociedades	1.212.030,43
Otras entidades públicas acreedoras	601.928,89
Hacienda Pública acreedora por Actas de Inspección	288.368,24
	<hr/>
	2.193.947,27
	=====

15. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2005, la Base Imponible y el saldo acreedor por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
Beneficios antes de impuestos	3.390.844,62
Diferencias permanentes	167.957,65
Resultado Contable ajustado	3.558.802,27
Diferencias temporales	
Con origen en ejercicios anteriores	
Revalorización de activos entregados durante el ejercicio	45.580,80
Base Imponible	3.604.383,07
	=====
Cuota al 35%	1.261.534,07
Retenciones y pagos a cuenta	(46.007,62)
Deducciones y bonificaciones en cuota	(3.496,02)
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	1.212.030,43
	=====

El gasto por Impuesto Sobre Sociedades del ejercicio corresponde al 35% del resultado contable ajustado menos las deducciones aplicadas a la cuota.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Con fecha 31 de agosto de 2004, la Sociedad recibió la comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación en los términos previstos en los artículos 141 y 145 de la Ley General Tributaria de los siguientes impuestos:

	Períodos
Impuesto sobre Sociedades	2000 A 2002
Impuesto sobre el Valor Añadido	07/2000 a 12/2002
Retención/Ingresos a cuenta rendimientos trabajo/profesional	07/2000 a 12/2002
Retenciones/Ingresos a cuenta capital mobiliario	07/2000 a 12/2002

Con fecha 1 de diciembre de 2005 la Inspección tributaria incoó Actas de Conformidad en relación a los impuestos anteriormente descritos, resultando de sus actuaciones los siguientes importes a pagar:

Impuesto	Euros			
	Cuota	Sanción	Intereses	Total
IVA	8.718,77	686,59	-	9.405,36
IRPF	436,90	114,68	64,82	616,40
Impuesto Sociedades	239.078,25	16.090,10	31.896,90	287.065,25
	248.233,92	16.891,37	31.961,72	297.087,01
	=====	=====	=====	=====

En el caso de la cuota a pagar de IVA, se ha declarado como un menor IVA soportado a deducirse, resultando por tanto a pagar la cifra de 288.368,24 euros.

La Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales la totalidad de los principales impuestos que le son de aplicación desde el ejercicio 2003, inclusive.

16. PROVISIONES PARA OPERACIONES DE TRÁFICO

El siguiente cuadro, muestra el detalle del movimiento de las provisiones para operaciones de tráfico del ejercicio:

	Euros
Saldo inicial	115.862,20
Variación de otras provisiones de tráfico	187.489,72
Saldo final	303.351,92
	=====

17. OTROS COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

La Asociación Política Los Verdes de Andalucía presentó en el año 2000 una denuncia contra los miembros de la Comisión de Gobierno del M.I. Ayuntamiento de Marbella y a su vez contra el representante legal de la extinta sociedad Gabinete Técnico de Obras y Rehabilitaciones, S.L. por un supuesto delito contra la ordenación del territorio.

Dicho supuesto delito se originó como consecuencia de la concesión de una licencia municipal de obras sobre suelo, calificado como espacio libre, y destinado a zona verde pública. Con la concesión de la referida licencia de obras, la Sociedad ejecutó la promoción denominada como "Edificio Nelson", la cual se encuentra, a la fecha, vendida y entregada prácticamente en su totalidad. Hasta el momento, no se ha producido una resolución definitiva de dicha denuncia penal por parte de los tribunales competentes.

Basándose en los estudios legales disponibles, en opinión del Administrador Único, la Sociedad actuó en todo momento acorde a derecho, y basándose en una licencia de obras debidamente expedida por el M.I. Ayuntamiento de Marbella.

Por otro lado, la Junta de Andalucía, no ha aprobado de forma definitiva el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Marbella, donde están situadas algunas de las promociones de la Sociedad, incluida la conocida como “Edificio Nelson”.

Basándose en los estudios legales disponibles, el Administrador Único no espera que la resolución de la situación urbanística del municipio de Marbella, suponga una consecuencia económica adversa significativa para la Sociedad, que no se encuentre cubierta por la provisión para responsabilidades dotada a tal efecto en el balance de situación adjunto.

18. INGRESOS Y GASTOS

- Cifra de negocios

La totalidad de la cifra de negocios del ejercicio corresponden a ventas de edificaciones efectuadas en Andalucía.

El importe obtenido por la venta de solares y terrenos durante el ejercicio ascendió a 2.517.720,55 euros. El resto de las ventas del ejercicio, corresponden a la tipología de “Edificios de Viviendas”.

- Consumo de terrenos y solares

El detalle por conceptos de este epígrafe en el ejercicio es el siguiente:

	Euros
Compras de terrenos y solares	12.073.820,31
Devolución de terrenos y solares	(480.808,00)
Variación de existencias	(9.638.405,18)
Terrenos y solares incorporados al inmovilizado	(1.455.981,38)
	498.625,75
	=====

- Cargas sociales

El detalle del epígrafe de Cargas sociales es el siguiente:

	Euros
Seguridad social a cargo de la empresa	130.791,45
Otras cargas sociales	25.950,90
	156.742,35
	=====



- Personal

El número medio de empleados durante el ejercicio, distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

	Número medio de empleados
Director Gerente	1
Director Financiero	1
Director Administrativo	1
Director Comercial	1
Administrativos	8
Comerciales	5
Recepcionistas	1
Técnicos	2
	—
	20
	==

- Resultados Extraordinarios

El detalle por conceptos del epígrafe de gastos extraordinarios en el ejercicio es el siguiente:

	Euros
Cuotas de IVA no deducibles de vehículos en alquiler	8.718,77
Sanciones Actas Inspección	16.891,37
Otros	44.059,81
	—
	69.669,95
	=====

El detalle por conceptos del epígrafe de gastos de ejercicios anteriores en el ejercicio es el siguiente:

	Euros
Actas de Inspección Impuesto de Sociedades	239.078,15
Varios	46.673,58
	—
	285.751,83
	=====

El detalle por conceptos del epígrafe de ingresos extraordinarios es el siguiente:

	Euros
Ingreso litigio local Columbus III	29.124,44
Indemnización	33.996,78
Otros	5.940,36
	<hr/>
	69.061,58
	=====

19. INFORMACIÓN RELACIONADA CON LOS ADMINISTRADORES

Las remuneraciones devengadas en el ejercicio por el Administrador Único de la Sociedad han ascendido a un importe de 78.130,50 euros. La Sociedad mantiene un saldo deudor con el Administrador Único por un importe de 407.045,66 euros que se encuentra recogido en el epígrafe de Deudores Varios.

20. AVALES Y GARANTÍAS

La Sociedad tiene depositados avales ante diversos organismos por un importe de 111.135,39 euros.

Por otro lado, al cierre del ejercicio tenía avales garantizando las entregas a cuenta efectuadas por los clientes por un importe de 8.365.872,96 euros.

21. OTRA INFORMACIÓN

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2005 han ascendido a 21.700 euros.

No se han devengados honorarios en el ejercicio por otros servicios prestados por el auditor de cuentas ni por las sociedades de servicios profesionales que comparten nombre comercial con la sociedad de auditoría.

22. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto ni ha efectuado ninguna adquisición de activo, de naturaleza medioambiental.

23. CUADROS DE FINANCIACIÓN

Los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2005 y 2004 son los siguientes:

	Euros	
	2005	2004
ORÍGENES DE FONDOS		
Recursos obtenidos en las operaciones	2.214.988,21	1.872.827,61
Acreedores a largo plazo	-	3.763.006,85
Enajenación de inmovilizado material	1.305,45	2.870,67
Cancelación y traspasos a corto plazo de inmovilizado financiero	4.223.702,50	224.852,38
Traspaso a corto plazo de deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	35.328,33	220.258,27
	<u>6.475.324,49</u>	<u>6.083.815,78</u>
APLICACIONES DE FONDOS		
Altas de inmovilizado inmaterial	55.085,92	19.259,63
Altas de inmovilizado material	64.772,23	51.237,14
Altas de inmovilizado financiero	3.294.611,22	3.750.657,31
Gastos a distribuir en varios ejercicios	432,90	252,90
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	10.003.130,47	-
Acreedores a largo plazo	2.773.631,08	7.310.522,40
	<u>16.191.663,81</u>	<u>11.131.929,38</u>
(EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES)/ EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (DISMINUCION)/AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	<u>(9.716.339,32)</u>	<u>(5.048.113,60)</u>

	Euros	
	2005	2004
VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE		
Existencias	8.850.145,94	346.050,00
Deudores	6.066.560,65	739.638,55
Inversiones financieras temporales	(960.066,20)	(1.144.771,70)
Tesorería	2.185.914,95	(726.293,64)
Ajustes por periodificación de activo	(69.572,15)	59.369,39
Acreedores a corto plazo	(25.789.322,51)	(4.322.106,20)
	<u>(9.716.339,32)</u>	<u>(5.048.113,60)</u>

La conciliación del resultado contable y los recursos procedentes de las operaciones que se muestran en el cuadro de financiación es la siguiente:

	Euros	
	2005	2004
RECURSOS GENERADOS EN LAS OPERACIONES		
Resultados del ejercicio	2.148.759,85	1.563.467,82
Dotaciones a la amortización	49.975,72	51.265,74
Resultados procedentes del inmovilizado material	1.443,64	(191,37)
Aplicación impuesto diferido	15.953,28	259.497,50
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(1.212,07)	(1.212,08)
Gastos a distribuir en varios ejercicios	67,79	-
	2.214.988,21	1.872.827,61
	2.214.988,21	1.872.827,61

INFORME DE GESTIÓN – EJERCICIO 2005

1. Evolución de los negocios

Durante el ejercicio 2005 el sector inmobiliario español se ha mantenido en general expectante ante los importantes cambios que tuvieron lugar en el ejercicio precedente dentro de los marcos político, económico y social nacionales y ante los resultados de su evolución posterior. En este clima, y como consecuencia directa de lo anteriormente manifestado, se ha podido asistir a una estabilización tanto de la oferta y la demanda de bienes inmobiliarios como de la evolución de los precios de éstos, augurando una ya esperada desaceleración del vertiginoso crecimiento vivido en los últimos años.

La sociedad ha mantenido sus parámetros en cuanto a magnitudes financieras se refiere continuando con su tradicional política de crecimiento ordenado y estable.

2. Evolución previsible.

La estabilización del mercado en lo que puede ser un principio de la etapa final de un ciclo de bonanza inmobiliaria nos da una clara pista de los previsibles derroteros del mismo que hacen apostar por la prudencia a la hora de seleccionar las nuevas oportunidades de inversión. Este hecho se acentúa aún más si tenemos en cuenta la incertidumbre generada respecto a los grandes temas de política nacional por las actuaciones del actual equipo de gobierno. Si bien es una realidad que existe una gran demanda latente de vivienda, tanto en lo que a necesidades de primera como de segunda residencia se refiere, no es menos cierto que no se dan las condiciones ni de confianza ni de disponibilidad en términos de suelo y de capacidad adquisitiva, que puedan ayudar a satisfacer dicha demanda.

Parece prudente insistir por ello durante los próximos ejercicios en la necesidad de acometer sólo aquellos proyectos que reúnan las condiciones que en cuestión de localización, precio y tipología satisfagan claramente las necesidades de los demandantes directos de vivienda en sus distintas modalidades, dejando para otros momentos del ciclo los productos de desarrollo inversionista en general. La sociedad apostará por esta estrategia sin olvidar su política de diversificación, alianzas empresariales y búsqueda de fuentes de ingresos recurrentes.

Igualmente se continuará reforzando todo lo concerniente a la calidad en el producto y el servicio al cliente a través de actuaciones concretas en toda la estructura organizativa.



3. Actividades tecnológicas

Durante 2005 no se han producido actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

4. Acciones propias

La sociedad no mantiene en su activo acciones propias.

5. Principales riesgos

La sociedad no se enfrenta a ningún riesgo específico propio de su actividad, si bien ha evaluado los posibles riesgos derivados de la coyuntura económica, política y social actual que pueden afectar al sector en el que se encuentra y ha tomado las medidas oportunas para adaptar sus planes de futuro y su estrategia comercial, tal y como se describe en el punto segundo del presente informe, con el fin de hacerles frente.

DILIGENCIA DEL ADMINISTRADOR UNICO DE
HAVILAND PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 171, apartado primero, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el Administrador Único de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. formula las cuentas anuales y el informe de gestión de dicha Sociedad correspondiente al ejercicio 2005, todo ello extendido en 34 folios, numerados del 1 al 34.

Asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado segundo del mencionado artículo 171, el Administrador Único de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. declara firmados de puño y letra todos y cada uno de los citados documentos, mediante la suscripción y firma del presente folio número 34.



José Humberto Avila Carrillo
Administrador Único

Marbella, 1 de abril de 2006