

9853

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA
DE CUENTAS ANUALES

BDO

BDO Audiberia

BDO

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006 JUNTO CON EL INFORME
DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006:

Balances de Situación al 31 de diciembre de 2006 y de 2005
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005
Memoria del ejercicio 2006

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006

**MODELOS OFICIALES DE BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y
GANANCIAS PARA EL DEPÓSITO EN EL REGISTRO MERCANTIL**

BDO

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALESA los Accionistas de **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** (en adelante "la Sociedad") que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 31 de Marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se indica en la nota 2.e y 8 de la memoria adjunta, la Sociedad posee participaciones en diversas sociedades pertenecientes al sector inmobiliario, formando un grupo consolidable. Las cuentas anuales adjuntas son las individuales de la Sociedad. En documento aparte, la Sociedad presenta cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), sobre las que hemos emitido con fecha 14 de marzo de 2007, nuestro informe de auditoría en el que expresamos una opinión favorable. El importe de los principales epígrafes consolidados aplicando Normas Internacionales de Información Financiera, se detalla en la Nota 2.c de la memoria adjunta.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** al 31 de diciembre de 2006, 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 adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. 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.

BDO AudiberiaSantiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 14 de marzo de 2007

COLLEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYAMembre exercent:
**BDO AUDIBERIA
AUDITORES, S.L.**Any 2007 Núm. 20/07/04596
CÒPIA GRATUÏTAAquest informe està subjecte a
la Llei aplicable estatalment a la
Llei 44/2002 de 27 de novembre.

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y DE 2005
 (Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2006	31/12/2005
INMOVILIZADO	340.398.187,60	59.672.048,45
Gastos de establecimiento (Nota 5)	516.086,57	-
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	44.870.586,19	6.947.411,95
Coste	44.924.850,66	6.955.111,95
Amortizaciones	(54.264,47)	(7.700,00)
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)	87.746.944,29	6.223.297,99
Coste	87.888.485,84	6.860.494,50
Amortizaciones	(141.541,55)	(637.196,51)
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	204.192.312,69	28.638.487,03
Coste	204.192.312,69	29.022.604,54
Provisiones	-	(384.117,51)
Acciones propias	-	488.723,06
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 9)	3.072.257,86	17.374.128,42
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)	5.892.110,07	411.176,73
ACTIVO CIRCULANTE	352.564.908,77	122.879.253,71
Existencias (Nota 11)	202.327.791,63	49.396.772,36
Coste	202.327.791,63	49.396.772,36
Deudores	49.238.132,40	11.873.791,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.935.495,08	4.218.285,82
Empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	10.844.226,54	1.330.500,74
Deudores varios	3.282.948,17	2.683.765,10
Administraciones Públicas (Nota 18)	32.175.462,61	3.641.239,34
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	95.988.864,09	61.277.198,31
Coste	95.988.864,09	61.277.198,31
Tesorería	5.010.120,65	331.492,04
TOTAL ACTIVO	698.855.206,44	182.962.478,89

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y DE 2005
 (Expresados en euros)

PASIVO	31/12/2006	31/12/2005
FONDOS PROPIOS (Nota 13)	319.425.875,33	59.816.618,97
Capital suscrito	177.877.182,00	45.000.000,00
Prima de emisión	123.342.435,00	-
Reservas	14.816.618,97	8.788.179,40
Pérdidas y Ganancias	3.389.639,36	8.278.439,57
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	(2.250.000,00)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	537.805,64
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	537.805,64
ACREEDORES A LARGO PLAZO	236.478.242,11	39.555.856,37
Emissiones de obligaciones y otros valores negociables (Nota 14)	25.000.000,00	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	151.331.663,29	10.334.370,44
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	6.000.000,00
Otros acreedores (Nota 16)	60.146.578,82	23.221.485,93
ACREEDORES A CORTO PLAZO	142.951.089,00	83.052.197,91
Emissiones de obligaciones y otros valores negociables (Nota 14)	479.452,05	45.162.062,95
Obligaciones no convertibles	-	44.437.000,00
Intereses de obligaciones y otros valores	479.452,05	725.062,95
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	24.507.595,11	10.316.419,53
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	8.170.548,90	1.988.642,45
Acreedores comerciales	99.363.650,22	23.760.255,12
Otras deudas no comerciales	10.429.842,72	1.824.817,86
Administraciones Públicas (Nota 18)	75.061,30	850.212,65
Deudas representadas por efectos a pagar	6.963.465,30	661.993,68
Otras deudas	3.391.316,12	310.144,11
Remuneraciones pendientes de pago	-	2.467,42
TOTAL PASIVO	698.855.206,44	182.962.478,89

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances de Situación, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2006 Y 2005
 (Expresadas en euros)

	2006	2005
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20.d)	16.283.046,50	480.000,00
Otros ingresos de explotación	142.446,35	80.767,51
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	16.425.492,85	560.767,51
Aprovisionamientos	4.276.453,38	(1.890.701,20)
Gastos de personal (Nota 20.a)	1.302.560,72	850.387,74
Sueldos, salarios y asimilados	1.062.665,43	736.213,86
Cargas Sociales	239.895,29	114.173,88
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	162.388,58	102.975,22
Otros gastos de explotación	10.289.649,37	3.060.356,48
Servicios exteriores (Nota 20.b)	7.806.686,87	2.925.305,24
Tributos	2.482.962,50	135.051,24
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	16.031.052,05	2.123.018,24
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	394.440,80	(1.562.250,73)
Ingresos de participaciones en capital	4.000.000,00	-
Ingresos otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	165.658,35	692.340,90
Otros intereses e ingresos asimilados	4.791.526,78	3.610.007,85
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	8.957.185,13	4.302.348,75
Gastos financieros y asimilados	8.195.378,02	3.983.792,05
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	8.195.378,02	3.983.792,05
RESULTADO FINANCIERO	761.807,11	318.556,70
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.156.247,91	(1.243.694,03)
Beneficios en la enajenación de inmovilizado (Nota 20.e)	1.392.841,56	10.175.505,36
Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	339.936,11	350,00
Ingresos extraordinarios	9.697,27	77.952,05
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-	528,36
TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS	1.742.474,94	10.254.335,77
Variación de las provisiones de inmovilizado	-	174.651,38
Pérdidas procedentes del inmovilizado	4.202,98	-
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	3.328,77	-
TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS	7.531,75	174.651,38
RESULTADO EXTRAORDINARIO	1.734.943,19	10.079.684,39
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.891.191,10	8.835.990,36
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18)	(498.448,26)	557.550,79
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.389.639,36	8.278.439,57

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances de Situación adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 24 Notas.

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2006

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

a) Constitución y Domicilio Social

Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante "la Sociedad"), fue constituida en Barcelona el 17 de diciembre de 1993. Con fecha 7 de julio de 2006 la Junta General Ordinaria de accionistas adoptó el cambio de su antigua denominación social por la actual. Su domicilio actual se encuentra en C/Muntaner nº 340 Principal, Barcelona.

b) Actividad

Su objeto social principal es la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o ajena.

La Sociedad posee participaciones en diversas sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria, a la explotación de inmuebles y otros negocios relacionados con los anteriores, con quienes mantiene saldos y transacciones significativas (Notas 17 y 20.c).

c) Régimen Legal

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

d) Acciones cotizadas

Desde octubre de 2006, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el primer mercado de la Bolsa de Barcelona. Su cotización al 29 de diciembre de 2006 (última del ejercicio 2006) fue de 20,90 euros y la de la fecha actual es de 31 euros.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2006 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2006 y se presentan siguiendo las normas de la Ley de Sociedades Anónimas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los fondos obtenidos y aplicados de la Sociedad. Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas y la Dirección de la Sociedad estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios Contables Aplicados

Las Cuentas Anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

c) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración 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 2006 las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

d) Presentación de las Cuentas Anuales

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las Cuentas Anuales se presentan expresadas en euros.

e) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica más ampliamente en la Nota 8, la Sociedad posee participaciones mayoritarias en diversas sociedades que no cotizan en Bolsa. Por ello, de acuerdo con el Real Decreto 1.815/1991 de 20 de diciembre, está obligada a formular y presentar cuentas anuales consolidadas, aunque dicha obligación no le exime de formular y presentar cuentas anuales individuales. Las cuentas anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las individuales de Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.

En documento aparte, la Sociedad presenta cuentas anuales consolidadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que han representado, a 31 de diciembre de 2006, unos activos consolidados de 1.081.596.482,64 euros, un importe neto de la cifra de negocio consolidada de 119.151.140,53 euros, unos fondos propios consolidados de 320.275.217,36 euros, y un resultado consolidado de 8.567.649,67 euros.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2006, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Euros
Beneficio obtenido en el ejercicio	3.389.639,36
Distribución	
A Reserva Legal	338.963,94
A Dividendos	2.371.695,76
A Reserva Voluntaria	678.979,66
	3.389.639,36

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2006, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) Gastos de Establecimiento

Los gastos de establecimiento, que incluyen los de ampliación de capital, se muestran contabilizados por los costes incurridos, netos de la correspondiente amortización acumulada, y se amortizan sistemáticamente en un plazo no superior a cinco años.

El cargo a los resultados del ejercicio 2006 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 50.784,60 euros.

b) Inmovilizaciones Inmateriales

b.1) Derechos de Uso Derivados de los Contratos de Arrendamiento Financiero (Leasings):

Se encuentran registrados como activos por su valor de contado, reflejando en el pasivo del Balance de Situación la deuda total, en los epígrafes "Deudas con Entidades de Crédito" de corto y largo plazo, en función del vencimiento de las deudas. La diferencia entre ambos importes es el gasto financiero de las operaciones, que se contabiliza como gastos a distribuir en varios ejercicios, con un criterio financiero.

Es intención de la Dirección de la Sociedad ejercer la opción de compra sobre los activos adquiridos en régimen de arrendamiento financiero, momento que coincide con el vencimiento de los contratos, traspasándose el coste y la amortización acumulada de estos bienes a los epígrafes correspondientes del inmovilizado material.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006 en concepto de amortización de los bienes en régimen de arrendamiento financiero, ha ascendido a 46.564,47 euros.

b.2) Opciones de compra

Figura en este epígrafe, valorado por su coste de adquisición, unas opciones de compra sobre unos terrenos. La Dirección de la Sociedad ha ejercido durante el ejercicio 2006 dichas opciones de compra.

c) Inmovilizaciones Materiales

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

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

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	8,3-12,5	12,05-8
Mobiliario	10	10
Equipos informáticos	25	4

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 65.039,51 euros.

d) Inmovilizaciones Financieras

d.1) Participaciones Mantenidoas en Empresas del Grupo y Asociadas

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

d.2) Créditos a Largo Plazo y Corto Plazo

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

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

d.3) Fianzas

Las fianzas constituidas figuran contabilizadas por el importe entregado.

e) Existencias

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquellos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, así como los que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización. Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Edificios Terminados". Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación así como otros directamente relacionados.

Las "Obras en Curso" y los "Edificios Terminados" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio.

No se espera que se produzca pérdida alguna en la recuperación de estos activos.

f) Efectos Descontados en Entidades Financieras

El importe de los efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2006 asciende a 3.397.530,23 euros. Dicho importe se halla incluido en el saldo de "Deudores varios" por el saldo pendiente de cobro llevado al descuento, con vencimiento 10 de Octubre de 2007 y en el epígrafe "Deudores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo" por el saldo llevado al descuento con vencimiento en 2008 (Nota 9). Su pasivo se muestra en el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito", en el Balance de Situación adjunto (Nota 15).

g) Inversiones Financieras Temporales

Corresponden a las aportaciones efectuadas en contratos de repos a corto plazo valoradas a su valor liquidativo al 31 de diciembre de 2006. La diferencia entre valor liquidativo y el de las aportaciones efectuadas, corresponden a los ingresos financieros devengados durante el ejercicio 2006.

También figuran como inversiones financieras temporales los créditos a empresas del grupo y asociadas que tienen su vencimiento a corto plazo.

h) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

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

i) Ingresos y Gastos

La Sociedad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta, y sus correspondientes costes, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa. En el caso de ventas de activos en construcción, las cantidades percibidas se consideran "Anticipos de Clientes" hasta el momento de la entrega del bien.

El resto de los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su flujo real, con independencia del flujo monetario o financiero que se derive de ellos.

j) Indemnizaciones por Despidos

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad estaría obligada a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2006, la Dirección de la Sociedad considera que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

k) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares

La Sociedad no tiene contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación no incluye provisión alguna por este concepto.

I) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del Balance de Situación adjunto.

Al 31 de diciembre de 2006, han sido efectuados por parte de la Dirección de la Sociedad los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado, que asciende a un ingreso de 498.448,26 euros (Nota 18).

Debido a los cambios habidos en la legislación fiscal española, el tipo esperado sobre el impuesto de beneficios ha pasado del 35% al 30%. Debido a este cambio se ha procedido a modificar el tipo impositivo aplicado a los impuestos no corrientes anticipados y diferidos del balance de situación, y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2006.

NOTA 5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Adiciones	Amortización	31/12/06
Gastos de ampliación de capital	-	566.871,17	(50.784,60)	516.086,57

Los gastos de ampliación de capital corresponden a las ampliaciones de capital registradas en el ejercicio 2006 (Nota 13).

NOTA 6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/06
Coste:					
Leasings	825.000,00	44.099.850,66	-	-	44.924.850,66
Opciones de compra	6.130.111,95	688.527,30	(600.000,00)	(6.218.639,25)	-
	6.955.111,95	44.788.377,96	(600.000,00)	(6.218.639,25)	44.924.850,66
Amortización Acumulada:					
Leasings	(7.700,00)	(46.564,47)	-	-	(54.264,47)
	(7.700,00)	(46.564,47)	-	-	(54.264,47)
Inmovilizado Inmaterial, Neto	6.947.411,95	44.741.813,49	(600.000,00)	(6.218.639,25)	44.870.586,19

Los leasings existentes a 31 de diciembre de 2005 corresponden a cinco naves industriales con una superficie conjunta de 1.700 m² situadas en Constantí (Tarragona).

Las altas del periodo por leasings corresponden al leasing de un edificio en la C/Manuel Tovar nº 6, situado en Madrid.

Las opciones de compra correspondían a compromisos firmes de adquisición de terrenos, las cuales estaban valoradas a su coste de adquisición. En el transcurso del ejercicio 2006 se han traspasado 6.218.639,25 euros al epígrafe de "Existencias".

NOTA 7. INMOVILIZACIONES MATERIALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	31/12/06
Coste:				
Terrenos y bienes naturales	2.061.689,51	-	(1.412.378,45)	649.311,06
Construcciones	4.481.069,79	70.167.742,74	(4.013.139,94)	70.635.672,59
Otras instalaciones	306.340,69	151.032,71	-	457.373,40
Mobiliario	10.924,07	25.645,78	-	36.569,85
Equipos informáticos	470,44	9.090,50	-	9.560,94
Anticipos e inmovilizado en curso	-	16.099.998,00	-	16.099.998,00
	6.860.494,50	86.453.509,73	(5.425.518,39)	87.888.485,84
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(607.329,58)	(14.175,20)	560.694,47	(60.810,31)
Otras instalaciones	(19.223,99)	(42.450,84)	-	(61.674,83)
Mobiliario	(10.188,38)	(5.864,85)	-	(16.053,23)
Equipos informáticos	(454,56)	(2.548,62)	-	(3.003,18)
	(637.196,51)	(65.039,51)	560.694,47	(141.541,55)
Inmovilizado Material, Neto	6.223.297,99	86.388.470,22	(4.864.823,92)	87.746.944,29

Al 31 de diciembre de 2006, no existen elementos totalmente amortizados.

Las altas registradas en los epígrafes de "Terrenos y bienes naturales" y "Construcciones" corresponden a:

- Un edificio situado en Barcelona, sobre la calle Paseo de Gracia nº 30 cuyo valor de alta asciende a 69.601.802 euros, el cual fue aportado por Kekova, S.L. en la ampliación de capital efectuada el 29 de diciembre de 2006 (Nota 13). Por esta aportación la Sociedad se subrogó una hipoteca de 35,6 millones de euros con Caixa Catalunya (Nota 15).
- Una vivienda y un local comercial ubicados en Estepona por un total de 514.000 euros.

Las bajas de construcciones y terrenos corresponden a la venta del Edificio "Honda" que poseía la Sociedad en el Polígono Mas Blau en el Prat de Llobregat. El beneficio generado por dicha operación ascendió a 1.355.616,81 euros (Nota 20.e).

Las altas registradas en el epígrafe de "Anticipos e inmovilizado en curso" corresponden a la aportación no dineraria, efectuada por el accionista Devesta Proyectos S.L., de un edificio en construcción ubicado en Granollers la cual tuvo lugar el 29 de diciembre de 2006 (Nota 13).

Todos los activos se hallan debidamente cubiertos ante eventualidades, mediante la contratación de las correspondientes pólizas de seguros.

NOTA 8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/06
Empresas del Grupo:					
Participaciones	6.943.037,36	15.478.148,00	-	160.266.089,00	182.687.274,36
Créditos	6.000.714,85	-	-	(6.000.714,85)	-
Total Empresas del Grupo	12.943.752,21	15.478.148,00	-	154.265.374,15	182.687.274,36
Empresas Asociadas:					
Participaciones	3.987.101,74	157.986.264,00	(751.095,74)	(160.266.089,00)	956.181,00
Créditos	3.300.000,00	-	-	-	3.300.000,00
Provisión depreciación particip. capital	(384.117,51)	-	384.117,51	-	-
Total Empresas Asociadas	6.902.984,23	157.986.264,00	(366.978,23)	(160.266.089,00)	4.256.181,00
Otras Inversiones Financieras:					
Otras inversiones en capital	-	10.666.691,81	-	-	10.666.691,81
Valores de renta fija	6.100.000,00	-	-	-	6.100.000,00
Créditos	2.656.250,00	-	(1.207.650,00)	(1.000.000,00)	448.600,00
Fianzas constituidas	35.500,59	1.464,93	(3.400,00)	-	33.565,52
Total Otras Inversiones Financieras	8.791.750,59	10.668.156,74	(1.211.050,00)	(1.000.000,00)	17.248.857,33
	28.638.487,03	184.132.568,74	(1.578.028,23)	(7.000.714,85)	204.192.312,69

Las principales altas de participaciones financieras en empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 2006 corresponden a la adquisición de participaciones en Constructora Aldabea, S.L.U. y Construcciones Altxutxate, S.L.U. por importes de 15.278.148,00 euros y 200.000 euros respectivamente. Además, tal como se comenta en la Nota 13, la Sociedad procedió a la realización de una ampliación de capital recibiendo a cambio la aportación de participaciones de Interlaken 2003, S.L. por parte de terceros. Con esta aportación la Sociedad paso a ser único accionista de Interlaken 2003, S.L.

Las principales bajas de participaciones financieras en empresas asociadas durante el ejercicio 2006 corresponden a la venta del total de las participaciones de Agrupació Brokers XXI Correduría de Seguros, S.A. (Nota 20.e).

Los trasposos de créditos corresponden a créditos mantenidos con sociedades que ya no pertenecen al Grupo, y cuyo vencimiento es a corto plazo (Nota 12).

Los valores de renta fija a largo plazo están garantizando una póliza de crédito del BBVA (Nota 15).

a) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2006 en Empresas del Grupo y Asociadas corresponden, en euros, a:

	% Part. Directa	% Part. Indirecta	Valor de la Inversión	Valor Neto Contable	VTC de la Participación
Empresas del Grupo					
Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.	100,00	-	125.340,00	125.340,00	249.665,33
Morgan 25, S.L.U.	100,00	-	6.817.697,36	6.817.697,36	2.087,57
Constructora Aldabea, S.L.U.	100,00	-	15.278.148,00	15.278.148,00	10.498.726,20
Construcciones Altxutxate, S.L.U.	100,00	-	200.000,00	200.000,00	172.567,15
Interlaken 2003, S.L.U.	100,00	-	159.786.089,00	159.786.089,00	42.701.969,14
Interlaken Catalonia, S.L.	40,00	60,00	480.000,00	480.000,00	242.525,28
			182.687.274,36	182.687.274,36	53.867.540,67
Empresas Asociadas					
Domus Habitatge, S.L.	50,00	-	264.000,00	264.000,00	305.079,02
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	50,00	-	10.000,00	10.000,00	69.560,35
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	50,00	-	50.000,00	50.000,00	18.513,26
Anibex Ten, S.L.	49,99	-	630.021,00	630.021,00	148.464,30
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	50,00	-	2.160,00	2.160,00	2.160,00
			956.181,00	956.181,00	543.776,93

La diferencia entre los valores según libros y los teóricos contables de algunas inversiones se justifica por la existencia de plusvalías latentes en el momento de la toma de la participación que subsisten a la fecha de cierre.

El resumen de los fondos propios, así como el objeto y domicilio social de las sociedades participadas es el que se muestra a continuación, en euros:

	Fecha Último Balance	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Fondos Propios
Empresas del Grupo						
Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.	31/12/2006	125.340,00	129.814,77	(5.489,44)	-	249.665,33
Morgan 25, S.L.U.	31/12/2006	3.012,00	(924,43)	-	-	2.087,57
Constructora Aldabea, S.L.U.	31/12/2006	1.009.920,00	4.257.048,32	9.231.757,88	(4.000.000,00)	10.498.726,20
Construcciones Altxutxate, S.L.U.	31/12/2006	6.000,00	138.481,56	28.085,59	-	172.567,15
Interlaken 2003, S.L.U.	31/12/2006	2.833.653,00	35.442.112,09	4.426.204,05	-	42.701.969,14
Interlaken Catalonia, S.L.	31/12/2006	1.200.000,00	(292.884,92)	(300.801,88)	-	606.313,20
Empresas Asociadas						
Domus Habitatge, S.L.	31/12/2006	528.000,00	84.822,81	(2.664,77)	-	610.158,04
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	31/12/2006	20.000,00	(9.749,89)	128.870,58	-	139.120,69
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	31/12/2006	100.000,00	(272.472,06)	209.498,58	-	37.026,52
Anibex Ten, S.L.	31/12/2006	300.000,00	-	(3.012,00)	-	296.988,00
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	31/12/2006	4.320,00	-	-	-	4.320,00

Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.

Su objeto social consiste en la actividad inmobiliaria, que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento relacionados con la actividad inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.

Morgan 25, S.L.U.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.

Constructora Aldabea, S.L.U.

Su objeto social principal es la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificaciones. Su domicilio actual se encuentra en Av. Ugarrandia, 7 bajos, Huarte (Navarra).

Construcciones Altxutxate, S.L.U.

Su objeto social principal es la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificaciones. Su domicilio actual se encuentra en Avenida Ugarrandia 7, bajos, Huarte (Navarra).

Interlaken 2003, S.L.U.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.

Interlaken Catalonia, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.

Domus Habitatge, S.L.

Su objeto social consiste en la urbanización y parcelación de terrenos, su adquisición y enajenación, así como la construcción y promoción de edificaciones con destino a viviendas o locales comerciales e industriales y aparcamientos. Su domicilio social se encuentra en la Avenida Diagonal número 433, de Barcelona.

Residencial Puig d'En Alis, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa, edificación, tenencia y administración de bienes inmuebles. Tales operaciones podrán ser realizadas por la Sociedad directamente o indirectamente mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de análogo objeto social. Su domicilio social se encuentra en la calle Freixa número 26-28, de Barcelona.

Inmobiliaria Lidaru, S.L.

Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros. Su domicilio social se encuentra en la carretera N-150, pk 6,7 Sector Baricentro Edificio Cristal, Barberá del Vallés.

Anibex Ten, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.

Iberal IV Mediterraneo, S.L.

Esta sociedad se encuentra en trámites de constitución. Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros.

b) Créditos a empresas del grupo y asociadas

Los créditos a empresas del grupo y asociadas se indican a continuación:

Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto	Intereses Devengados y Pendientes de Cobrar	Vencimiento
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	Crédito de 3.900.000 euros. El tipo de interés es de un 4,5% anual y pagado semestralmente.	22/12/2004	3.300.000,00	63.631,24	30/01/2008

NOTA 9. DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO

Dentro del epígrafe de "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo" hay un importe de 1.698.765,12 euros que corresponde al saldo pendiente de cobro, con vencimiento posterior al 31 de diciembre de 2007, derivado de la venta, durante el ejercicio 2004, de las participaciones en Boi Taüll, S.L.

NOTA 10. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento correspondiente a los gastos a distribuir en varios ejercicios es el siguiente, en euros:

Tipo de Gasto	31/12/05	Adiciones	Imputaciones a Gastos	31/12/06
De formalización de deudas	278.261,18	1.752.253,24	(466.267,53)	1.564.246,89
Por intereses diferidos	132.915,55	4.299.480,34	(104.532,71)	4.327.863,18
	411.176,73	6.051.733,58	(570.800,24)	5.892.110,07

Las altas de gastos de formalización de deudas corresponden a gastos relacionados con la emisión de bonos efectuada en el mes de agosto (Nota 14), y a los gastos generados por la formalización del Crédito Sindicado (Nota 15).

Las altas por intereses diferidos corresponden a los intereses diferidos del leasing del edificio de Madrid (Nota 6).

NOTA 11. EXISTENCIAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Adiciones	Bajas	Traspasos	31/12/06
Terrenos y solares	48.869.319,90	160.593.450,09	(14.687.943,32)	6.218.639,25	200.993.465,92
Anticipos	527.452,46	5.060.176,79	(4.253.303,54)	-	1.334.325,71
	49.396.772,36	165.653.626,88	(18.941.246,86)	6.218.639,25	202.327.791,63

Los traspasos corresponden a opciones de compra sobre terrenos que se han ejecutado durante el ejercicio (Nota 6).

NOTA 12. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/05	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/06
Empresas del Grupo:					
Créditos	-	36.952.601,09	(4.397.791,46)	52.127.099,17	84.681.908,80
Intereses	117.547,51	3.553.478,61	(3.462.359,64)	688.526,40	897.192,88
Total Empresas del Grupo	117.547,51	40.506.079,70	(7.860.151,10)	52.815.625,57	85.579.101,68
Empresas Asociadas:					
Créditos	52.127.099,17	-	-	(52.127.099,17)	-
Intereses	688.526,40	-	-	(688.526,40)	-
Total Empresas Asociadas	52.815.625,57	-	-	(52.815.625,57)	-
Otras Inversiones:					
Valores de renta fija	304.903,97	3.391.226,96	(1.400.000,00)	-	2.296.130,93
Créditos	7.854.153,60	8.886.777,85	(15.740.931,45)	7.000.714,85	8.000.714,85
Intereses de créditos	145.427,07	557.658,07	(629.709,10)	-	73.376,04
Fianzas	39.540,59	-	-	-	39.540,59
Total Otras Inversiones	8.344.025,23	12.835.662,88	(17.770.640,55)	7.000.714,85	10.409.762,41
	61.277.198,31	53.341.742,58	(25.630.791,65)	7.000.714,85	95.988.864,09

Los créditos a corto plazo con empresas del grupo y asociadas se detallan en la Nota 17 de esta memoria.

NOTA 13. FONDOS PROPIOS

El movimiento de los Fondos Propios durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente, en euros:

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Pérdidas y Ganancias	Dividendo a Cuenta	Total
Saldo al 31/12/05	45.000.000,00	-	8.788.179,40	8.278.439,57	(2.250.000,00)	59.816.618,97
Ampliaciones de capital	132.877.182,00	123.342.435,00	-	-	-	256.219.617,00
Distribución del resultado del ejercicio 2005	-	-	6.028.439,57	(8.278.439,57)	2.250.000,00	-
Resultado del ejercicio 2006	-	-	-	3.389.639,36	-	3.389.639,36
Saldo al 31/12/06	177.877.182,00	123.342.435,00	14.816.618,97	3.389.639,36	-	319.425.875,33

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2006, el capital social está representado por 29.646.197 acciones al portador de 6,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Desde octubre de 2006, las acciones de la Sociedad cotizan en el primer mercado de la Bolsa de Barcelona. Su última cotización antes del cierre de cuentas fue de 20,90 euros, siendo de 31 euros a la fecha actual.

Los principales accionistas personas jurídicas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2006 son:

	Nº Acciones	% Participación
Promociones Vandix, S.A.	7.097.892	23,942
Promo-Barna 2000, S.A.	7.657.401	25,829
Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria	4.315.870	14,558
Kekova, S.L.U.	2.518.741	8,496
Linax Europe, S.L.	1.777.882	5,997
Devesta Proyectos, S.L.U.	1.488.239	5,020

Ampliaciones de Capital

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad ha llevado a cabo dos ampliaciones de capital que se detallan a continuación:

Primera ampliación de capital

Tuvo lugar el 12 de junio de 2006 por un importe de 102.609.702 euros, mediante la emisión de 17.101.617 nuevas acciones nominativas, de 6 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 5 euros por acción lo cual supone una prima de emisión total de 85.508.085 euros. La ampliación fue efectuada mediante aportaciones dinerarias, y vía aportaciones no dinerarias mediante la cesión de 2.209.183 acciones de la mercantil Interlaken 2003, S.L., que representaban el 77,962% del capital social de dicha sociedad (Nota 8).

Segunda ampliación de capital

Tuvo lugar el 29 de diciembre de 2006 por un importe de 30.267.480 euros, mediante la emisión de 5.044.580 nuevas acciones nominativas, de 6 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 7,5 euros por acción lo cual supone una prima de emisión total de 37.834.350 euros. Esta ampliación fue efectuada de la siguiente manera:

1. Mediante la compensación de un crédito con Linax Europe, S.L..
2. Mediante aportaciones no dinerarias a través de la cesión de 2 edificios, uno situado en Barcelona en Paseo de Gracia nº 30 (Nota 7), y otro en construcción, situado en Granollers en c/ Ruiz de Alda s/n, actualmente Ronda Sud nº 6 (Nota 7).

Prima de Emisión

Esta reserva se ha originado como consecuencia de las ampliaciones de capital del presente ejercicio. Tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reserva voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

Reservas

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	Euros
Reserva legal	3.396.241,74
Reservas especiales	907,83
Reservas voluntarias	11.419.469,40
	14.816.618,97

Reserva Legal

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2006, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

NOTA 14. EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES

El detalle de las emisiones en circulación al 31 de diciembre de 2006, expresadas en euros, es como sigue:

Clase	Fecha Emisión	Importe	Tipo interés	Fecha Límite Amortización
Bonos simples	14/08/2006	25.000.000	5%	2011

El pago de los cupones se realiza el 14 de agosto de cada año. El importe de los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2006 es de 479.452,05 euros.

NOTA 15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	10.634.277,58	116.267.607,55	126.901.885,13
Pólizas de crédito	8.128.601,49	10.853.365,84	18.981.967,33
Deudas por leasings	3.064.969,93	22.511.924,78	25.576.894,71
Efectos descontados	1.698.765,11	1.698.765,12	3.397.530,23
Deudas por intereses	980.981,00	-	980.981,00
	24.507.595,11	151.331.663,29	175.839.258,40

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2006, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Tipo de Interés	Último Vencimiento	Importe Inicial	Pendiente al Cierre
Bancaja	Euribor + diferencial	05/07/2009	17.000.000,00	17.000.000,00
Cajasur (*)	Euribor + diferencial	02/08/2011	67.848.048,23	67.848.048,22
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Euribor + diferencial	27/09/2016	460.000,00	453.836,91
Caixa Catalunya	Euribor + diferencial	05/07/2009	35.600.000,00	35.600.000,00
Banco Santander Central Hispano	Euribor + diferencial	25/07/2008	6.000.000,00	6.000.000,00
				126.901.885,13

(*) Se trata de un préstamo sindicado cuyas garantías son las siguientes:

- Garantía solidaria de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U., y de los accionistas Promociones Vandix, S.A. y Promo Barna 2000, S.A.
- Garantía hipotecaria sobre los activos de Zaragoza, propiedad de la participada Interlaken 2003, S.L.U.
- Prenda de las participaciones sociales de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U.

Gran parte de los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2006 de los préstamos que la sociedad mantenía con las diferentes entidades bancarias, han sido destinados a la adquisición de solares y a obras que la sociedad tenía en curso a dicha fecha.

Pólizas de Crédito

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2006, expresadas en euros, se indica a continuación:

Entidad	Vencimiento	Tipo de Interés	Límite	Importe Dispuesto
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	18/01/2008	Euribor + diferencial	6.100.000,00	6.099.281,17
Caja Castilla La Mancha	25/01/2007	Euribor + diferencial	3.000.000,00	2.370.719,42
Banco Pastor	24/10/2007	Euribor + diferencial	1.800.000,00	1.800.000,00
Caixa Galicia	31/12/2006	Euribor + diferencial	1.500.000,00	6.734,05
Caixa Penedes	03/04/2007	Euribor + diferencial	3.000.000,00	2.995.382,27
Caja de Ahorros del Mediterráneo	25/10/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	965.720,60
Caja Cantabria	07/11/2007	Euribor + diferencial	1.000.000,00	955.765,75
Banco de Andalucía	27/05/2008	Euribor + diferencial	3.800.000,00	3.788.364,07
			23.200.000,00	18.981.967,33

El crédito de 6.099.281,17 euros con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria tiene como garantía una imposición a largo plazo por importe de 6.100.000 euros, que figura como valores de renta fija a largo plazo (Nota 8).

Líneas de Descuento de Efectos a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2006, el importe dispuesto en las líneas de descuento de efectos asciende a 3.397.530,23 euros.

Vencimientos de las Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo

El detalle de los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a largo plazo es el siguiente:

Vencimiento	Euros
2008	18.901.685,85
2009	55.698.013,82
2010	3.099.018,12
2011	63.092.866,66
Resto	10.540.078,84
	151.331.663,29

NOTA 16. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

El detalle de los saldos acreedores a largo plazo se indica a continuación:

	Euros
Administraciones Públicas (Nota 18)	1.870.835,14
Acreedores a largo plazo por la compra de terrenos	52.019.550,09
Acreedores a largo plazo por la compra de Constructora Aldabea, S.L. (Nota 8)	6.200.000,00
Fianzas recibidas a largo plazo	56.193,59
	60.146.578,82

Todos estos saldos tienen vencimiento en el ejercicio 2008.

NOTA 17. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2006 se indica a continuación, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
Créditos a Largo Plazo		
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	3.300.000,00	-
Total Largo Plazo	3.300.000,00	-
Operaciones de Tráfico		
Interbarajas 2004, S.L.U.	6.000,00	-
Interlaken 2003, S.L.U.	802,02	25.155,50
Morgan 25, S.L.U.	763.326,60	-
Constructora Aldabea, S.L.U.	7.038.036,60	-
Anibex Ten, S.L.	3.813,52	83.440,56
Claper 2003, S.A.	255.741,80	-
Interlaken Catalonia, S.L.	-	2.829,04
Agrupació Recursos Inmobiliaris, S.L.U.	-	2.900,00
Promo Barna 2000, S.L.	2.776.506,00	60.101,19
Star Capital Partners, S.A.	-	7.526.263,65
Total Operaciones de Tráfico	10.844.226,54	7.700.689,94
Créditos e intereses		
Constructora Aldabea, S.L.U.	-	469.858,96
Interlaken Catalonia, S.L.	2.151.002,06	-
Interbarajas 2004, S.L.U.	1.735.446,93	-
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	10.193.316,30	-
Interlaken 2003, S.L.U.	69.798.175,22	-
Anibex Ten, S.L.	1.637.529,93	-
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	63.631,24	-
Total Créditos e intereses	85.579.101,68	469.858,96
Total Corto Plazo	96.423.328,22	8.170.548,90

Los préstamos a cobrar a largo plazo se han detallado en la Nota 8.b de la memoria.

El detalle de los créditos concedidos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas es como sigue:

Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto	Intereses devengados y pendientes de cobrar	Vencimiento
Interlaken 2003, S.L.U.	Crédito por importe máximo de 45.000.000 euros con un tipo de interés fijo anual del 4,5%. Posibilidad de formalizar hipoteca sobre las promociones que está realizando	02/01/2005	69.388.262,88	409.912,34	02/01/2007
Interlaken Catalonia S.L.	Novación del contrato de préstamo formalizado el 12 de noviembre de 2003. Se amplía el préstamo hasta los 2.154.649,63 euros. El tipo de interés anual aplicado es del 4,5%.	25/05/2004	2.035.649,10	115.352,96	25/05/2007
Inmobiliaria Lidaru S.I.	Crédito por el importe máximo de 2.844.470,09 euros a un tipo de interés del 4,5% anual.	30/03/2004	2.844.470,09		30/06/2007
Inmobiliaria Lidaru S.L.	Crédito por el importe máximo de 500.000 euros para realizar una promoción. El tipo de interés anual es del 4,5%.	10/02/2004	650.000,00	193.700,42	30/06/2007
Inmobiliaria Lidaru S.L.	Crédito por importe máximo de 6.500.000 euros para realizar diversas promociones. El tipo de interés anual es del 4,5%.	26/01/2004	6.500.000,00		30/06/2007
Interbarajas 2004, S.L.U.	Crédito por el importe máximo de 2.000.000 euros. El tipo de interés anual es del 4,5%.	02/01/2006	1.707.954,30	27.492,70	02/01/2007
Anibex Ten, S.L.	Crédito por el importe máximo de 2.000.000 euros para el desarrollo de la actividad inmobiliaria, a un tipo de interés anual de Euribor 1 año + 2%	05/10/2006	1.555.572,43	81.957,50	05/10/2007
			84.681.908,80	828.415,92	

Los intereses devengados y no vencidos de los créditos a largo plazo con empresas del grupo ascienden a 63.631,24 euros (Nota 8.b).

NOTA 18. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
A largo plazo:		
Impuesto sobre beneficios diferido (Nota 16)	-	1.870.835,14
	-	1.870.835,14
A corto plazo:		
Impuesto sobre el Valor Añadido	29.768.497,52	-
Impuesto sobre Sociedades	699.859,12	-
Impuesto sobre beneficios anticipado	1.707.105,97	-
Retenciones por IRPF	-	56.394,01
Organismos de la Seguridad Social	-	18.667,29
	32.175.462,61	75.061,30

Situación Fiscal

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

Al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad tenía abiertos a inspección fiscal todos los impuestos a los que está sujeta correspondientes a los cuatro ejercicios anteriores. En opinión de la Dirección de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no existen contingencias significativas que pudieran derivarse de la revisión de los periodos abiertos a inspección.

Impuesto sobre Sociedades

La provisión para el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2006 recoge las estimaciones efectuadas por la Dirección de la Sociedad.

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

	Euros
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	2.891.191,10
Diferencias temporales:	
Aumentos:	
Originadas en el ejercicio	2.711.355,27
Base Imponible (Resultado Fiscal)	5.602.546,37

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

	Euros
Cuota al 35% sobre la Base Imponible	1.960.891,23
Menos: deducciones	(1.960.891,23)
Cuota Líquida	-
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(699.859,12)
Cuota a Devolver	(699.859,12)

El gasto del ejercicio 2006 en concepto de Impuesto sobre Sociedades se ha calculado como sigue:

	Euros
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades	2.891.191,10
Resultado Contable Ajustado	2.891.191,10
Cuota al 35%	1.011.916,89
Menos: Deducciones	(1.960.891,23)
	(948.974,34)
Minoración de impuestos diferidos por la aplicación de deducciones	289.767,88
Efecto actualización al tipo impositivo futuro en las diferencias temporales	160.758,21
Ingreso por impuesto sobre sociedades	(498.448,26)

El movimiento de los impuestos diferidos e impuestos anticipados generados y cancelados, se detalla a continuación, en euros:

	Saldo al 31/12/05	Generados	Cancelados	Saldo al 31/12/06
Impuestos diferidos	662.177,43	1.870.835,14	(662.177,43)	1.870.835,14
Crédito fiscal por deducciones activadas	-	1.707.105,97	-	1.707.105,97

Tal como se menciona en la nota 13 de esta memoria, la Sociedad ha efectuado dos ampliaciones de capital mediante el canje de valores y la aportación de activos. En este sentido, las citadas operaciones se acogieron al Régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Impuesto de Sociedades.

Los elementos de inmovilizado financiero incorporados en la primera ampliación de capital del 12 de junio de 2006, mediante canje de participaciones de la mercantil Interlaken 2003, S.L. por los anteriores accionistas que eran personas jurídicas, fueron los siguientes:

Cedente	Año de adquisición del cedente	Participaciones cedidas	Valor contable del cedente en euros	Valor de la cesión en euros
Promociones Vandix, S.A.	24/02/2003	171.004	171.004,00	
	17/06/2004	141.231	141.231,00	
	20/12/2005	417.794	11.437.528,54	
Totales		730.029	11.749.763,54	51.998.672,00
Promo Barna 2000, S.A.	21/02/2003	3.012	3.012,00	
	24/02/2003	338.996	338.996,00	
	17/06/2004	282.462	282.462,00	
	20/12/2005	648.787	17.761.192,91	
Totales		1.273.257	18.385.662,91	90.691.832,00
Star Capital Partners, S.A.	20/12/2005	177.117	4.848.754,99	
Totales		177.117	4.848.754,99	12.615.735,00
Iniciativas Fater, S.L.	20/12/2005	16.471	1.173.146,97	
Totales		16.471	1.173.146,97	1.173.205,00
Online Network, S.L.	20/12/2005	2.938	209.250,24	
Totales		2.938	209.250,24	209.275,00

Asimismo, los bienes que fueron incorporados de la segunda ampliación de capital, de fecha 29 de diciembre de 2006, se detallan a continuación.

Cedente	Bien Cedido	Año de adquisición del cedente	Valor contable neto del cedente en euros	Valor de la cesión en euros
Kekova, S.L.	Edificio situado en Paseo de Gracia Nº 30 de Barcelona (*)	27/02/04	34.479.720,77	69.601.802,00
Devesta Proyectos, S.L.	Edificio situado sobre Ronda Sud Nº 6 de Granollers	31/05/05	7.701.315,03	16.099.998,00
Totales			42.181.035,80	85.701.800,00

(*) Según datos proporcionados por el cedente el valor contable bruto del edificio era de 34.795.907,16 euros y la amortización acumulada era de 316.186,39 euros.

NOTA 19. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

La Sociedad no posee avales ni garantías comprometidas a favor de terceros.

NOTA 20. INGRESOS Y GASTOS**a) Gastos de Personal**

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

	Euros
Sueldos y salarios	1.062.665,43
Seguridad Social a cargo de la empresa	175.131,79
Otros gastos sociales	64.763,50
Total Gastos de Personal	1.302.560,72

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2006, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de Empleados
Dirección	5
Administración	14
Técnicos	9
	28

b) Servicios Exteriores

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

	Euros
Arrendamientos y cánones	182.661,77
Reparaciones y conservación	81.476,22
Servicios profesionales independientes	1.631.122,03
Transportes	12.077,64
Primas de seguros	24.355,87
Servicios bancarios y similares	13.472,74
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	406.876,07
Suministros	43.457,03
Otros servicios	5.411.187,50
Total Servicios Exteriores	7.806.686,87

c) Transacciones con Empresas del Grupo y Asociadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2006 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detalla a continuación, en euros:

	Servicios Recibidos	Servicios Prestados	Intereses Cobrados	Dividendos
Interlaken 2003, S.L.U.	40.000,00	18.000,00	1.340.558,42	-
Interlaken Catalonia, S.L.	-	-	90.819,79	-
Interbarajas 2004, S.L.U.	-	-	30.322,41	-
Promo Barna 2000, S.L.	-	14.724,80	313.567,79	-
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	-	-	148.500,00	-
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	-	-	438.636,84	-
Constructora Aldabea, S.L.U.	-	-	-	4.000.000,00
Anibex Ten, S.L.	-	-	81.957,80	-
Total Transacciones	40.000,00	32.724,80	2.444.363,05	4.000.000,00

Dichas transacciones se han realizado a precios y condiciones de mercado.

d) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La divulgación pública de la distribución de la cifra neta de negocios de la Sociedad, por mercados geográficos y actividades, correspondientes a su actividad ordinaria podría acarrear, dada su naturaleza estratégica, graves perjuicios a la Sociedad. En consecuencia, y al amparo de la Ley de Sociedades Anónimas, se omite dicha información.

e) Beneficios en la enajenación del inmovilizado

El detalle de los beneficios generados por la venta de inmovilizado durante el ejercicio 2006 es el que se indica a continuación:

	Euros
Beneficios por la venta del edificio Honda (Nota 7)	1.355.616,81
Beneficios por la venta de las participaciones de Agrupació Brokers XXI Correduría de Seguros, S.A. (Nota 8)	37.224,75
Total	1.392.841,56

NOTA 21. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS**Remuneraciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2006 por el Consejo de Administración son las siguientes:

	Euros
Dietas	57.600,00

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2006, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2006, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración.

Participaciones en otras Sociedades

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

Titular	Sociedad Participada	% Part.	Actividad	Cargo
Jordi Conejos Sancho	AMCI Promoció i Habitatge, S.A.	0,215%	Promoción Inmobiliaria	Vice-presidente primero
Nicolás Pachán Gárriz	AMCI Promoció i Habitatge, S.A.	0,215%	Promoción Inmobiliaria	Vice-presidente segundo
Juan Carretero Muñoz	AMCI Promoció i Habitatge, S.A.	0,145%	Promoción Inmobiliaria	Consejero
Juan Pedro Peña Carrillo	Promo Barna 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Consejero
Soledad Peña Guadarrama	Promo Barna 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Consejera

Asimismo, y de acuerdo con la Ley 26/2003, de 17 de julio, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 ha ascendido a 20.000 euros.

NOTA 22. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES

La Sociedad ha solicitado con fecha 2 de febrero de 2007, la admisión en el primer mercado de la Bolsa de Madrid, como paso previo al acceso de la Sociedad al sistema de contratación electrónico en la modalidad de "fixing".

NOTA 24. CUADROS DE FINANCIACIÓN

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2006 y 2005, así como su aplicación o empleo y el efecto que tales operaciones han producido sobre el capital circulante de la Sociedad, son los que se muestran a continuación, expresados en euros:

APLICACIONES	2006		2005		ORÍGENES	2006		2005	
Recursos aplicados a las operaciones	-	1.256.268,95	Recursos procedentes de las operaciones		4.220.907,23	-			
Créditos comerciales	-	12.277.833,09	Deudas comerciales		-	7.526.263,85			
Traspaso a corto plazo de deudas comerciales	7.526.263,85	-	Traspaso a corto plazo de créditos comerciales		14.301.870,56	-			
Gastos de establecimiento	566.871,17	-	Aportaciones de accionistas		256.219.617,00	-			
Adquisición de inmovilizado:			Ingresos a distribuir en varios ejercicios:						
- Inmaterial	46.213.377,96	7.880.111,95	- Otros ingresos a distribuir		-	537.805,64			
- Material	86.453.509,73	657.949,92	Aumento de deudas a lp		202.577.814,45	-			
- Financiero	182.707.568,74	13.219.782,95	Enajenación de inmovilizado:						
Aumento gastos a distribuir en varios ejercicios	6.051.733,58	146.467,20	- Inmaterial		600.000,00	165.000,00			
Adquisiciones de acciones propias	-	66.418,17	- Material		6.220.440,73	-			
Dívidendos	-	2.250.000,00	- Financiero		1.499.117,51	21.476.712,20			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios:			Enajenación de acciones propias		488.723,06	-			
- Otros ingresos a distribuir	537.805,64	-	CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE INMOVILIZADO FINANCIERO		15.140.404,10	53.970.420,69			
CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDAS A LARGO PLAZO	-	22.891.803,20	CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE INMOVILIZADO INMATERIAL		-	925.000,00			
Total aplicaciones	330.057.130,67	60.646.635,43	Total orígenes		501.268.894,64	84.601.202,38			
Aumento del capital circulante	171.211.763,97	23.954.566,95							
	501.268.894,64	84.601.202,38			501.268.894,64	84.601.202,38			

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

	2006	2005
Resultado del ejercicio	3.389.639,36	8.278.439,57
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado	-	180.512,00
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	162.388,58	102.975,22
Gastos derivados de intereses diferidos	104.532,71	13.551,65
Amortización de gastos de formalización de deudas	466.267,53	349.617,60
Pérdidas en enajenación del inmovilizado	4.202,98	-
Impuesto sobre Sociedades diferido en el ejercicio	1.870.835,14	-
Exceso de provisiones de inmovilizado	(384.117,51)	(5.859,63)
Beneficios en enajenación del inmovilizado	(1.392.841,56)	(10.175.505,36)
Total recursos procedentes y aplicados en las operaciones	4.220.907,23	(1.256.268,95)

El aumento del capital circulante está representado por:

	Aumentos		Disminuciones	
	2006	2005	2006	2005
Existencias	154.356.019,27	49.396.772,36	-	-
xDeudores	37.364.341,40	2.136.300,12	-	-
Acreedores	-	-	59.898.891,09	65.997.774,76
Inversiones financieras temporales	34.711.665,78	38.931.599,86	-	-
Tesorería	4.678.628,61	-	-	239.562,78
Ajustes por periodificación	-	-	-	272.767,85
	231.110.655,06	90.464.672,34	59.898.891,09	66.510.105,39
Aumento del capital circulante	-	-	171.211.763,97	23.954.566,95
	231.110.655,06	90.464.672,34	231.110.655,06	90.464.672,34

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006

COYUNTURA ECONÓMICA

En el 2006¹ la economía española ha obtenido unos resultados que la sitúan a medio camino entre el crecimiento de la Eurozona y el conjunto de la economía mundial.

En términos de crecimiento sobre el Producto Interior Bruto, la economía española creció un 3,8%, un punto y dos décimas superior al PIB de la Eurozona que se ha apoyado en el PIB alemán, para llegar al 2,6%, e inferior al crecimiento de la economía mundial en un punto y una décima que se ha situado en el 4,9%. Este incremento de la zona euro, se ha traducido en una mejora de la confianza, una reducción importante del desempleo, una fuerte actividad industrial, un aumento de las exportaciones y de la inversión y un leve incremento en la intensidad del consumo privado.

La economía española crece un 4% interanual y a nivel de PIB tres décimas por encima del 2005. Las características principales de este crecimiento se encuentran en el ámbito de la demanda interna, concretamente en el incremento de la inversión productiva, el aumento, aunque ligero, del consumo privado, y el mantenimiento de la inversión en construcción. La favorable evolución de la actividad tiene su reflejo en el mercado de trabajo, por primera vez en España se han superado los 20 millones de ocupados, con una mejora en las tasas de inflación (2,4% interanual en enero 2007) pero con un saldo exterior que continúa deteriorado, continuamos acumulando déficit por cuenta corriente (incremento de un 30,2% respecto 2005) explicado por un fuerte déficit de la balanza comercial, una disminución del superávit de la de servicios y el deterioro del déficit de las rentas.

El consenso de las previsiones reflejan un comportamiento en el 2007 similar al 2006, con un crecimiento de la economía mundial por encima del 4%, un crecimiento de nuestra economía levemente por encima del 3% y la economía de la Eurozona creciendo a tasas cercanas al 2,5% sobre el PIB.

Respecto al sector de la construcción cae en enero el índice de confianza empresarial motivado por el descenso de la cartera de pedidos. No obstante, los componentes de producción y de ocupación anotan subidas.

¹ Informe sobre la coyuntura económica, núm. 112. Caixa de Catalunya. Situación Inmobiliaria. Servicio Estudios Económicos BBVA. Enero 2007. Sociedades Inmobiliarias, Diciembre 2006, 15ª edición. Estudio sectores DBK Property News Round-Up. Morgan Stanley Research Europe. Artículos específicos sobre el sector inmobiliario en Presa económica: Expansión, La Gaceta, Cinco Días, El Economista.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

El ejercicio 2006 ha evidenciado, que se está produciendo un ajuste gradual tras un período de intensa actividad, gasto y subida de precios. Esta tendencia según los diversos indicadores tendrá evolución y continuidad en los próximos ejercicios. Este entorno continuista se basará en factores estructurales como el impulso demográfico, el aumento del empleo, el incremento de la demanda de viviendas por no residentes y unas condiciones de financiación menos expansivas.

Hemos de señalar que a nivel internacional hay ejemplos de ajustes graduales y ordenados del sector inmobiliario tras fuertes aumentos de precios y endurecimientos de la política monetaria, como Australia, Gran Bretaña y Estados Unidos. Estos impactos graduales son posibles gracias a los incrementos sostenidos del empleo, factor fundamental en la renta disponible de los hogares.

Dentro de este escenario, en el ejercicio 2006, hemos asistido a un incremento de los tipos de interés (los analistas sitúan en un 4% el tipo oficial del BCE a partir del segundo semestre de 2007), acompañado de una desaceleración en el incremento del precio de la vivienda.

La evolución de los precios y el tipo de interés son las causas del endurecimiento de las condiciones de accesibilidad a la vivienda, que han llevado a una desaceleración de la demanda que se manifiesta en:

- a) dilación de los plazos de venta
- b) estancamiento del número de transacciones inmobiliarias, especialmente de vivienda usada
- c) moderación de la demanda de crédito
- d) desaceleración del crecimiento de los precios

No obstante, el número de transacciones de viviendas realizadas en los tres primeros trimestres de 2006 han ascendido 955.000, lo que representa un incremento del 7,6% respecto al ejercicio anterior. Por otro lado cabe destacar que en los diez primeros meses se visaron en España 923.000 viviendas, un 13,5% más que en 2005. Durante 2007 es previsible una desaceleración de la inversión, para acomodarse a las condiciones del mercado, de manera que se espera se inicien alrededor de 750.000 viviendas.

El menor dinamismo durante el ejercicio 2006 se refleja en las transacciones de vivienda usada, cuyas transacciones han caído en los dos últimos trimestres a ritmos del 3% respecto al mismo trimestre del año anterior. Por el contrario, y debido a esta tendencia, las transacciones de vivienda nueva han pasado de representar el 35% del total de transacciones en 2004, al 41% en 2006.

La inversión extranjera en inmuebles empieza a recuperarse impulsada por la favorable coyuntura en Alemania y Gran Bretaña y el menor aumento del precio relativo de la vivienda en España. Estas causas, unidas a una paulatina reducción de los diferenciales de inflación ayudarán a mejorar las perspectivas de la demanda de no residentes de vivienda en España.

Los precios, como hemos ido viendo, están bajo un proceso de ajuste también gradual. La tasa de crecimiento de 2006 se ha situado en torno a un 9%, lejos del 17% de 2004 y del 14% de 2005, Las perspectivas para 2007 sitúan un crecimiento cercano a la evolución de la tasa de inflación.

Como resumen, se puede afirmar que, dadas las expectativas favorables del mercado laboral en España, el empleo seguirá actuando como soporte en el suave aterrizaje de la demanda residencial española.

RESULTADOS DE AISA

En el presente ejercicio, AISA ha obtenido individualmente unos ingresos de explotación de 16,4 millones de euros, lo que supone un incremento respecto al ejercicio anterior de 15,9 millones de euros. Este incremento procede de la actividad de gestión de suelo de la compañía, que en el pasado ejercicio enajenó unos terrenos en Vélez, Málaga.

Estos resultados permiten obtener unos beneficios ordinarios de 1,1 millones de euros, frente a las pérdidas de 1,2 millones del ejercicio anterior.

El resultado final neto asciende a 3,3 millones de euros, conseguido por la venta de un edificio de oficinas, desocupado, en el Prat de Llobregat que aportó un beneficio de 1,3 millones de euros.

El beneficio no es comparable al ejercicio anterior, en el que se presentó un beneficio de 8,2 millones de euros, ya que en dicho resultado, se incluyó el beneficio por la venta de la participación de AMREY PI, S.L. en 2005, que ascendió a 10 millones de euros.

EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE AISA

Respecto al balance, la principal variación se produce en los recursos propios, que pasan de 59,8 a 319,4 millones de euros. Ello es debido a que, a lo largo del ejercicio 2006 se han producido 2 ampliaciones de capital.

La primera, realizada en junio de 2006, tuvo 2 tramos: uno dinerario, por importe de 30,7 millones de euros, y un segundo tramo no dinerario, que consistía en la aportación del 78% de la sociedad Interlaken 2003, S.L. Hasta ese momento, AISA ostentaba el 22% de dicha sociedad. El importe efectivo de la aportación no dineraria ascendió a 157,3 millones de euros.

Esta aportación fue la razón principal del aumento que ha experimentado el epígrafe de inmovilizado financiero, que se ha incrementado en 176 millones de euros respecto al ejercicio 2005.

La segunda ampliación se realizó en diciembre de 2006, y consistió en la aportación de 2 edificios y la capitalización de un préstamo: un edificio de viviendas, oficinas y locales en el Paseo de Gracia de Barcelona, valorado en 69 millones de euros, y un edificio en construcción de oficinas y locales en Granollers valorado en 16 millones de euros.

El importe efectivo de esta segunda ampliación de capital, correspondiente a estos 2 edificios, ascendió a 34 millones de euros, mientras que la capitalización del préstamo ascendió a 24 millones de euros. Dicho préstamo se aplicó en la compra de un edificio de oficinas en Madrid, con una superficie de 12.024 metros cuadrados. El registro de estos activos explica el incremento del importe del inmovilizado respecto al ejercicio anterior.

Las existencias se incrementan en 153 millones de euros, a causa de la adquisición de los solares de Manilva (Málaga), Albufereta (Alicante) y Totana (Murcia), principalmente. Estas compras, por otro lado, se han financiado con préstamos y pagos aplazados, que han hecho incrementar en el pasivo las deudas con entidades de crédito y las deudas con acreedores. A este respecto cabe destacar la formalización en agosto de un préstamo sindicado por un límite de 100 millones de euros, que a final de ejercicio presentaba un saldo de 67 millones de euros.

SITUACIÓN FINANCIERA DE AISA

A final del ejercicio 2006, AISA presenta un endeudamiento financiero de 200,8 millones de euros, si bien dispone de una tesorería y unas inversiones financieras temporales por valor de 100,9 millones de euros, que situarían el endeudamiento financiero neto en 99,9 millones de euros, siendo superior al del ejercicio anterior en 95,7 millones de euros, aunque el ratio de deuda financiera respecto pasivo en 2006 se ha situado en un 14%.

ACTIVIDAD DEL GRUPO EN 2006

Durante 2006 Grupo AISA ha continuado con su actividad de explotación de inmuebles y ha intensificado sus inversiones en promociones inmobiliarias ya sea por adquisición de suelo como a través de la adquisición de sociedades. La compañía desde 2005 ha ido evolucionando en su modelo de negocio, practicando una transición desde un modelo basado principalmente en una actividad financiera, que ha estado actuando en el sector inmobiliario a través de compañías participadas, a otro, que incorpora directamente el valor de la actividad promotora y de la gestión del suelo, permitiendo desarrollar a medio y largo plazo un plan estratégico de la compañía equilibrado en términos de crecimiento y rentabilidad.

El área de negocio de patrimonio en renta, se han incorporado tres nuevos activos, un edificio en el Pasco de Gracia núm. 30 de Barcelona, ocupa una superficie de 5.878 metros cuadrados, un segundo edificio en la calle Martín Tovar núm 6, en Fuencarral, Madrid, de superficie 12.024 metros cuadrados; y el tercero en la Ronda Sur de Granollers, actualmente en construcción, que supone una superficie de 14.716 metros cuadrados. Supone ampliar el patrimonio en renta de uso terciario en unos 20.000 metros cuadrados y el residencial en 3.795 metros cuadrados. Por otro lado, se ha enajenado el edificio situado en el Polígono de "Mas Blau" del Prat del Llobregat, que se encontraba desocupado.

En el área de promociones inmobiliarias, el Grupo AISA ha desarrollado esta actividad por medio de sus participadas: Grupo interlaken 2003 S.L, Inmobiliaria Lidaru S.L, Residencial Puig d'en Alis S.L, Domus Habitatge S.L e Interlaken Catalonia S.L, como a través del desarrollo directo de promociones.

Al final del ejercicio 2006 el Grupo AISA tenía tanto promociones en curso como reserva de suelo en las siguientes provincias: Ibiza, Barcelona, Murcia, Málaga, Huesca, Madrid y Zaragoza. Las promociones en curso estaban radicadas en Barajas (Madrid), Cerdanyola (Barcelona), Altorreal (Murcia), e Ibiza (Illes Balears), siendo todas ellas promociones ejecutadas por empresas participadas.

Durante el ejercicio 2006, se han empezado a entregar las promociones de Casares (Málaga), La Manga (Murcia) y parte de Ibiza.

Durante 2006 se han realizado nuevas inversiones en Manilva (Málaga) de superficie 107.068 m² de suelo urbanizable, Totana (Murcia) de superficie 101.561 m² de suelo urbanizable, Martorell (Barcelona) de 3.089 m² de suelo edificable –techo- y la Albufereta (Alicante) de superficie de 32.653 m² de suelo edificable. Además, de acuerdo al plan de expansión inorgánico, se ha adquirido la compañía Aldabea que opera en Pamplona y San Sebastián, con 8 proyectos inmobiliarios que suponen 223.337 m² de suelo residencial.

La compañía no ha realizado inversiones en Investigación y Desarrollo durante el ejercicio 2006.

CAMBIOS EN EL ACCIONARIADO DE GRUPO AISA

Siguiendo con el plan estratégico de crecimiento, durante el ejercicio 2006 se han producido dos ampliaciones de capital con la entrada de nuevos socios.

La primera en el mes de junio, con dos tramos, uno no dinerario que supuso la aportación del 77,29 % restante de la mercantil Interlaken 2003, S.L. De esta forma, el Grupo pasaba a ostentar el 100% de esta compañía y, a su vez, por participación de la adquirida, el 60% de Interlaken Catalonia S.L., el 100% de Proyectos y Obras Levante S.A., el 100% de Interbarajas 2004 S.L., el 100% de Aguas de Interlaken, S.L., el 100% de Sociedad de Suministros y Servicios Interlaken 2003, S.L. y el 33,29% de Claper 2003 P.I, S.A.

En el tramo no dinerario de la ampliación se emitieron 14.305.113 acciones nuevas que supusieron 85.830.678 € de capital social con una prima de emisión de 71.525.555 €. En el tramo dinerario, se emitieron 2.796.504 nuevas acciones, que supusieron 16.779.024 € de capital social con una prima de emisión de 13.982.520 €. El conjunto de la ampliación supuso un aumento de los recursos propios de 188.117.787 €.

La segunda, en el mes de diciembre, cuyos objetivos fueron la incorporación de nuevos activos inmobiliarios al Grupo con los objetivos de potenciar la actividad de patrimonio en renta, reducir el riesgo por apalancamiento operativo y fortalecer la estructura accionarial del Grupo con la incorporación del grupo empresarial de la familia Massó.

En este caso asistimos a un tramo no dinerario, con la emisión de 5.044.580 nuevas acciones que supusieron 30.267.480 € de capital social y 37.834.350 € de prima de emisión. Esta parte de la ampliación supuso la entrada de los activos del Paseo de Gracia de Barcelona y de la Ronda Sur de Granollers, así como una compensación de créditos.

Después de ambas ampliaciones, el capital social queda en 177,8 millones de euros, la prima de emisión en 123,3 euros. El número de acciones se sitúa en 29.646.197.

La Sociedad no posee acciones propias al 31 de diciembre de 2006.

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO DE AISA

Grupo AISA encargó en el presente ejercicio, al igual que en otros años precedentes, una valoración de sus activos inmobiliarios a CB Richard Ellis, compañía independiente experta en el ámbito inmobiliario. Según este informe, el valor de mercado del conjunto de los activos, sin ajustar por el porcentaje de participación en la empresa participada, asciende a 31 de diciembre de 2006 a 1.540 MM €.

El valor del patrimonio de Grupo AISA asciende a 31 de diciembre de 2006 a 1.185 MM €, lo que representan unas plusvalías de 657 MM €.

Esta valoración representa un NAV (valor patrimonial de los activos antes de impuestos) de 978 MM €, siendo el resultado de sumar las plusvalías latentes, anteriormente mencionadas, a los fondos propios de la compañía.

Así pues el NAV por acción es de 33,99 euros muy superior al precio de la acción en el Primer Mercado de la Bolsa de Barcelona a 31 de diciembre de 2006 que era de 20,90 euros y un 49% superior al NAV establecido en el ejercicio 2005.

PERSPECTIVAS Y ESTRATEGIA PARA 2007

Tanto las perspectivas de la compañía para el ejercicio 2007 como el plan estratégico desarrollado para los próximos tres y cinco años, reflejan los nuevos parámetros en el modelo de negocio y estructura societaria del grupo.

Desde un punto de vista estratégico, nuestro objetivo para el 2007 no ha variado y estará absolutamente alineado a nuestra visión corporativa, esto es, establecer las bases necesarias para poder gestionar y generar el mayor valor posible para la compañía y sus accionistas, clientes y empleados; tanto a medio como a largo plazo, dentro de un contexto de ralentización de la dinámica de los pasados años en el mercado inmobiliario.

Para ello proyectaremos nuestro crecimiento potenciando una mayor diversificación tanto geográfica como de producto de nuestra cartera de proyectos, primando más el segmento de primera residencia frente al de segunda residencia. Por zonas geográficas potenciaremos nuestro crecimiento en aquellas áreas que presenten una mayor simetría entre el equilibrio del mercado (demanda y oferta de viviendas) con su evolución demográfica y desarrollo económico.

Nuestro plan de inversiones y por tanto nuestro modelo de crecimiento tendrá dos vertientes con objetivos estratégicos distintos.

Una primera vertiente donde nos centraremos en un crecimiento orgánico donde el Grupo se apoyará en el desarrollo de la actividad de gestión y transformación de suelo constituyendo una reserva suficiente para nuestras necesidades a medio y largo plazo, así como en el desarrollo de proyectos de promoción inmobiliaria.

Una segunda vertiente condicionada por la nueva estructura financiera del grupo que favorecerá una expansión más rápida por medio de un crecimiento no orgánico, permitiendo realizar operaciones puntuales de adquisición de compañías que aporten mayor valor a nuestro grupo participando del proceso de concentración en el que está inmerso nuestro sector.

Finalmente hemos de señalar que el Grupo, de acuerdo a su plan estratégico, durante el ejercicio 2007 sentará los pilares para el desarrollo de nuevos modelos de negocio y nuevos mercados.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** formula las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 38 más los Modelos Oficiales de Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias anexos.

Barcelona, 8 de marzo de 2007
El Consejo de Administración

D. Genís Marfá Pons
En representación de
Promociones Vandix, S.A.
Presidente

D. Juan Pedro Peña Carrillo
En representación de:
Promo-Barna 2000, S.A.
Consejero Delegado

D. Jordi Conejos Sancho
Vicepresidente Primero

Emiliano López Achurra
Vicepresidente Segundo

D. Jordi Parpal Marfà
Consejero

D. José Pons Cardoner
Consejero

Dña. Soledad Peña Guadarrama
Consejera

D. Juan Carrotero Muñoz
Consejero

D. Carlos Kinder Espinosa
Consejero

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.

ANEXO A LAS CUENTAS ANUALES:

Modelo Oficial de Balance

Modelo Oficial de Cuenta de Pérdidas y Ganancias

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:

Denominación Social:

Domicilio Social:

Municipio: Provincia:

Código Postal: Teléfono:

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL

		EJERCICIO <input type="text" value="2012"/> (2)	EJERCICIO <input type="text" value="2011"/> (3)
Personal asalariado (cifra media del ejercicio)	FIJO (4)	<input type="text" value="810100"/>	<input type="text" value="810100"/>
	NO FIJO (5)	<input type="text" value="810110"/>	<input type="text" value="810110"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas: AÑO MES DÍA

Número de páginas presentadas al depósito:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios indique la causa:

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miles de euros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, aprobada por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre (BOE de 22.12.1992).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo tenga en cuenta los siguientes criterios:

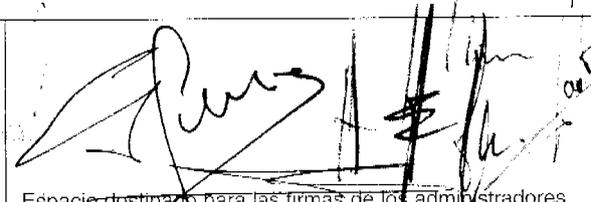
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos al principio y a fin del ejercicio.

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

n° de personas contratadas x $\frac{n^{\circ} \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$

NIF			UNIDAD (1)	
DENOMINACIÓN SOCIAL			Euros	999114
			Miles	999115
Espacio destinado para las firmas de los administradores				

ACTIVO		EJERCICIO (2)	EJERCICIO (3)
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000		
B) INMOVILIZADO	120000		
I. Gastos de establecimiento	121000		
II. Inmovilizaciones inmateriales	122000		
1. Gastos de investigación y desarrollo	122010		
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	122020		
3. Fondo de comercio	122030		
4. Derechos de traspaso	122040		
5. Aplicaciones informáticas	122050		
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	122060		
7. Anticipos	122070		
8. Provisiones	122080		
9. Amortizaciones	122090		
III. Inmovilizaciones materiales	123000		
1. Terrenos y construcciones	123010		
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	123020		
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	123030		
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	123040		
5. Otro inmovilizado	123050		
6. Provisiones	123060		
7. Amortizaciones	123070		
IV. Inmovilizaciones financieras	124000		
1. Participaciones en empresas del grupo	124010		
2. Créditos a empresas del grupo	124020		
3. Participaciones en empresas asociadas	124030		
4. Créditos a empresas asociadas	124040		
5. Cartera de valores a largo plazo	124050		
6. Otros créditos	124060		
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	124070		
8. Provisiones	124080		
9. Administraciones Públicas a largo plazo	124100		
V. Acciones propias	125000		
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	126000		

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, o miles de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

NIF

DENOMINACION SOCIAL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		EJERCICIO (1)	EJERCICIO (2)
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	130000		
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000		
I. Accionistas por desembolsos exigidos	141000		
II. Existencias	142000		
1. Comerciales	142010		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	142020		
3. Productos en curso y semiterminados	142030		
4. Productos terminados	142040		
5. Subproductos residuos y materiales recuperados	142050		
6. Anticipos	142060		
7. Provisiones	142070		
III. Deudores	143000		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143010		
2. Empresas del grupo, deudores	143020		
3. Empresas asociadas, deudores	143030		
4. Deudores varios	143040		
5. Personal	143050		
6. Administraciones Públicas	143060		
7. Provisiones	143070		
IV. Inversiones financieras temporales	144000		
1. Participaciones en empresas del grupo	144010		
2. Créditos a empresas del grupo	144020		
3. Participaciones en empresas asociadas	144030		
4. Créditos a empresas asociadas	144040		
5. Cartera de valores a corto plazo	144050		
6. Otros créditos	144060		
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	144070		
8. Provisiones	144080		
V. Acciones propias a corto plazo	145000		
VI. Tesorería	146000		
VII. Ajustes por periodificación	147000		
TOTAL GENERAL (A + B + C + D)	100000		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NIF

DENOMINACIÓN SOCIAL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

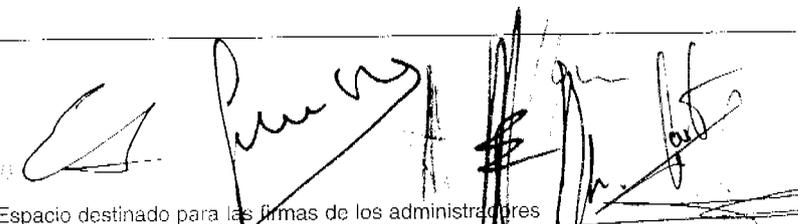
		EJERCICIO (1)	EJERCICIO (2)
PASIVO			
A) FONDOS PROPIOS	210000		
I. Capital suscrito	211000		
ii. Prima de emisión	212000		
III. Reserva de revalorización	213000		
IV. Reservas	214000		
1. Reserva legal.....	214010		
2. Reservas para acciones propias.....	214020		
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante.....	214030		
4. Reservas estatutarias.....	214040		
5. Diferencias por ajuste del capital a euros.....	214060		
6. Otras reservas.....	214050		
V. Resultados de ejercicios anteriores	215000		
1. Remanente.....	215010		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores.....	215020		
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas.....	215030		
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	216000		
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	217000		
VIII. Acciones propias para reducción de capital	218000		
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	220000		
1. Subvenciones de capital.....	220010		
2. Diferencias positivas de cambio.....	220020		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios.....	220030		
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios.....	220050		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	230000		
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares.....	230010		
2. Provisiones para impuestos.....	230020		
3. Otras provisiones.....	230030		
4. Fondo de reversión.....	230040		
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	240000		
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	241000		
1. Obligaciones no convertibles.....	241010		
2. Obligaciones convertibles.....	241020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables.....	241030		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NIF:

DENOMINACION SOCIAL:

Espacio destinado para las firmas de los administradores



PASIVO	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
--------	--------------------	--------------------

D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)

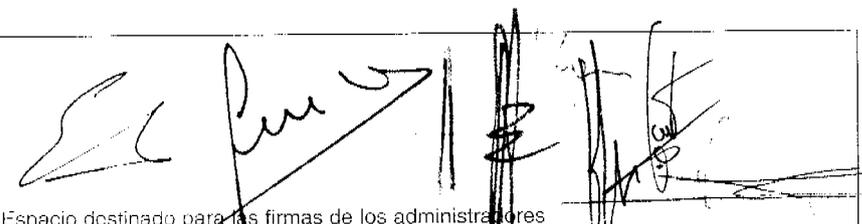
II.	Deudas con entidades de crédito	242000		
	1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	242010		
	2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	242020		
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas	243000		
	1. Deudas con empresas del grupo	243010		
	2. Deudas con empresas asociadas	243020		
IV.	Otros acreedores	244000		
	1. Deudas representadas por efectos a pagar	244010		
	2. Otras deudas	244020		
	3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	244030		
	4. Administraciones Públicas a largo plazo	244050		
V.	Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	245000		
	1. De empresas del grupo	245010		
	2. De empresas asociadas	245020		
	3. De otras empresas	245030		
VI.	Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	246000		
E)	ACREEDORES A CORTO PLAZO	250000		
I.	Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	251000		
	1. Obligaciones no convertibles	251010		
	2. Obligaciones convertibles	251020		
	3. Otras deudas representadas en valores negociables	251030		
	4. Intereses de obligaciones y otros valores	251040		
II.	Deudas con entidades de crédito	252000		
	1. Préstamos y otras deudas	252010		
	2. Deudas por intereses	252020		
	3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	252030		
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	253000		
	1. Deudas con empresas del grupo	253010		
	2. Deudas con empresas asociadas	253020		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NIF

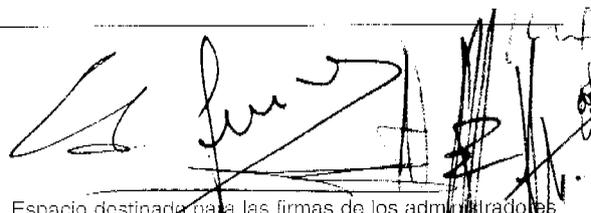
DENOMINACIÓN SOCIAL

Espacio destinado para las firmas de los administradores



	PASIVO	EJERCICIO (1)	EJERCICIO (2)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)			
IV. Acreedores comerciales	254000		
1. Anticipos recibidos por pedidos	254010		
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	254020		
3. Deudas representadas por efectos a pagar	254030		
V. Otras deudas no comerciales	255000		
1. Administraciones Públicas	255010		
2. Deudas representadas por efectos a pagar	255020		
3. Otras deudas	255030		
4. Remuneraciones pendientes de pago	255040		
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	255050		
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	256000		
VII. Ajustes por periodificación	257000		
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	260000		
TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)	200000		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NIF			UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL			Euros
			999214
			Miles
			999215
Espacio destinado para las firmas de los administradores			

	DEBE	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
A) GASTOS (A.1 a A.16)	300000		
A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	301000		
A.2. Aprovisionamientos	302000		
a) Consumo de mercaderías	302010		
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	302020		
c) Otros gastos externos	302030		
A.3. Gastos de personal	303000		
a) Sueldos, salarios y asimilados	303010		
b) Cargas sociales	303020		
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	304000		
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	305000		
a) Variación de provisiones de existencias	305010		
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	305020		
c) Variación de otras provisiones de tráfico	305030		
A.6. Otros gastos de explotación	306000		
a) Servicios exteriores	306010		
b) Tributos	306020		
c) Otros gastos de gestión corriente	306030		
d) Dotación al fondo de reversión	306040		
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN			
(B.1 + B.2 + B.3 + B.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6)	301900		
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	307000		
a) Por deudas con empresas del grupo	307010		
b) Por deudas con empresas asociadas	307020		
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	307030		
d) Pérdidas de inversiones financieras	307040		
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	308000		
A.9. Diferencias negativas de cambio	309000		
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS			
(B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9)	302900		

(1) Marcar las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, o miles de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.

NIF

DENOMINACIÓN SOCIAL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

DEBE	EJERCICIO (1)	EJERCICIO (2)
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS (A.I + A.II - B.I - B.II)	303900	
A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	310000	
A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	311000	
A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	312000	
A.13. Gastos extraordinarios	313000	
A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	314000	
A.IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS (B.9 + B.10 + B.11 + B.12 + B.13 - A.10 - A.11 - A.12 - A.13 - A.14)	304900	
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III + A.IV - B.III - B.IV)	305900	
A.15. Impuesto sobre Sociedades	315000	
A.16. Otros impuestos	316000	
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (A.V - A.15 - A.16)	306900	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NIF: _____
 DENOMINACIÓN SOCIAL: _____
 Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER	EJERCICIO 2018 (1)	EJERCICIO 2017 (2)
B) INGRESOS (B.1 a B.13)	400000	
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	401000	
a) Ventas	401010	
b) Prestaciones de servicios	401020	
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas	401030	
B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	402000	
B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	403000	
B.4. Otros ingresos de explotación	404000	
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	404010	
b) Subvenciones	404020	
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	404030	
B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	401900	
(A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)		
B.5. Ingresos de participaciones en capital	405000	
a) En empresas del grupo	405010	
b) En empresas asociadas	405020	
c) En empresas fuera del grupo	405030	
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	406000	
a) De empresas del grupo	406010	
b) De empresas asociadas	406020	
c) De empresas fuera del grupo	406030	
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	407000	
a) De empresas del grupo	407010	
b) De empresas asociadas	407020	
c) Otros intereses	407030	
d) Beneficios en inversiones financieras	407040	
B.8. Diferencias positivas de cambio	408000	
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	402900	
(A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NIF

DENOMINACIÓN SOCIAL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

HABER

EJERCICIO 2012 (1)

EJERCICIO 2011 (2)

B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

(B.1 + B.II - A.I - A.II)

403900

B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control

409000

B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias

410000

B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio

411000

B.12. Ingresos extraordinarios

412000

B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios

413000

B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS

(A.10 + A.11 + A.12 + A.13 + A.14 - B.9 - B.10 - B.11 - B.12 - B.13)

404900

B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV)

405900

B.VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (B.V + A.15 + A.16)

406900

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

9853

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE
GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2006 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

BDO

BDO Audiberia

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006 JUNTO
CON EL INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS
ANUALES CONSOLIDADAS**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006:

- Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2006 y 2005
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005
- Estados consolidados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005
- Estados de flujos de efectivo consolidados correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005.
- Memoria anual consolidada referida al ejercicio 2006

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006

BDO

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADASA los Accionistas de **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** (en adelante "la Sociedad Dominante") y **Sociedades Dependientes (Grupo AISA)**, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Con fecha 31 de marzo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo AISA)** al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto recogidos en el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del **Grupo AISA**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado 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 las sociedades que componen el **Grupo AISA**.

BDO AudiberiaSantiago Sañé Figueras
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 14 de marzo de 2007

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYAMembre exercent:
**BDO AUDIBERIA
AUDITORES, S.L.**Any 2007 Núm. 20/07/04595
CÒPIA GRATUÏTAAquest informe està subjecte a
la taxa aplicable establerta a la
Llei 44/2002 de 22 de novembre.

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2006

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)**

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y DE 2005
(Expresados en euros)

ACTIVO	31/12/2006	31/12/2005
INMOVILIZADO	175.909.629,16	50.079.062,23
Inmovilizaciones materiales (Nota 10)	1.962.686,61	330.571,89
Coste	3.043.465,89	370.581,17
Amortizaciones	(1.080.779,28)	(40.009,28)
Inmuebles de inversión (Nota 11)	131.684.535,33	1.939.846,54
Coste	131.795.832,31	1.994.181,65
Amortizaciones	(111.296,98)	(54.335,11)
Activos Intangibles (Nota 9)	88.527,30	6.130.111,95
Coste	88.527,30	6.130.111,95
Inversiones contabilizadas por el método de la participación (Nota 12)	2.322.160,00	8.806.754,54
Coste	2.322.160,00	8.806.754,54
Inversiones Financieras a Largo Plazo (Nota 13)	18.172.119,07	16.466.931,63
Coste	18.172.119,07	16.466.931,63
Impuestos sobre beneficio diferido (Nota 24)	2.407.262,99	277.089,39
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 14)	19.272.337,86	16.127.756,29
FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN (Nota 15)	6.977.031,68	173.068,20
ACTIVO CIRCULANTE	898.709.821,80	151.737.338,36
Existencias (Nota 16)	753.721.427,47	76.048.598,25
Coste	753.721.427,47	76.048.598,25
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	112.844.575,18	13.083.905,65
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	34.910.186,48	4.238.208,52
Empresas del grupo, asociadas y vinculadas, deudores (Nota 23)	5.074.855,29	1.330.500,74
Deudores varios	31.896.723,14	3.067.970,10
Personal	1.200,00	-
Administraciones Públicas (Nota 24)	40.961.610,27	4.447.226,29
Inversiones financieras a Corto Plazo (Nota 17)	19.852.336,09	56.557.797,51
Coste	19.852.336,09	56.557.797,51
Efectivo y otros medios Equivalentes	12.271.918,34	1.229.345,64
Ajustes por periodificación	19.564,72	605,15
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	-	4.817.086,16
TOTAL ACTIVO	1.081.596.482,64	201.989.468,79

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2006 y 2005.

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)**

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y DE 2005
(Expresados en euros)

PASIVO	31/12/2006	31/12/2005
PATRIMONIO NETO (Nota 18)	320.275.217,36	64.690.578,22
Capital suscrito	177.877.182,00	45.000.000,00
Prima de Emisión	122.945.625,18	-
Reservas de la Sociedad Dominante	14.816.618,97	8.284.438,83
Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	(3.931.858,46)	173.243,20
Reservas de sociedades consolidadas por el método de la participación	-	6.050.142,02
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	8.567.649,67	7.432.754,17
Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	-	(2.250.000,00)
PASIVO A LARGO PLAZO	444.411.163,40	53.252.444,35
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables (Nota 19)	24.500.000,00	-
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	274.660.319,67	19.661.698,49
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 23)	-	6.000.000,00
Otros acreedores (Nota 22)	81.576.298,99	26.928.568,43
Impuestos diferidos (Nota 24)	63.674.544,74	662.177,43
PASIVO A CORTO PLAZO	316.910.101,88	84.046.446,22
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables (Nota 19)	479.452,05	44.883.801,77
Deudas con entidades de crédito (Nota 20)	92.052.304,03	10.352.897,27
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 23)	9.824.487,07	1.988.642,45
Acreedores comerciales	191.377.283,39	25.585.818,70
Otras deudas no comerciales	23.176.575,34	1.234.686,03
Administraciones Públicas (Nota 24)	10.916.674,40	215.441,95
Deudas representadas por efectos a pagar	8.857.517,48	662.366,11
Otras deudas	3.391.389,07	310.144,12
Remuneraciones pendientes de pago	10.994,39	46.733,85
Provisiones para operaciones de tráfico	-	600,00
TOTAL PASIVO	1.081.596.482,64	201.989.468,79

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2006 y 2005

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2006 Y 2005

(Expresadas en euros)

	2006	2005
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 26.d)	119.151.140,53	689.303,31
Otros ingresos de explotación	547.291,61	164.463,77
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	36.426.696,99	6.400.900,45
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	156.125.129,13	7.254.667,53
Aprovisionamientos	75.877.697,03	4.359.922,20
Reducción existencias productos terminados y en curso	15.115.963,13	-
Gastos de personal (Nota 26.a)	3.357.078,36	1.028.792,21
Sueldos, salarios y asimilados	2.714.144,02	882.509,06
Cargas sociales	642.934,34	146.283,15
Variación de las provisiones de tráfico	54.213,30	(250,00)
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	65.359,40	-
Variación de otras provisiones de tráfico	(11.146,10)	(250,00)
Otros gastos de explotación	37.071.752,74	3.392.859,15
Servicios exteriores (Nota 26.b)	30.950.153,88	3.252.188,86
Tributos	5.462.671,31	139.740,84
Otros gastos de explotación	658.927,55	929,45
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	131.476.704,56	8.781.323,56
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	24.648.424,57	(1.526.656,03)
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	232.516,77	109.502,44
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	24.415.907,80	(1.636.158,47)
Ingresos de participaciones en capital	-	6.267,03
Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	552.928,44	147.622,68
Otros intereses e ingresos asimilados	3.386.337,91	3.614.678,13
Gastos financieros y asimilados	18.227.865,96	4.115.066,75
Diferencias negativas de cambio	57,81	94,93
RESULTADO FINANCIERO	(14.288.657,42)	(346.593,84)
Participación en pérdidas de sociedades por el método de participación	-	(463.314,40)
Beneficio por enajenación de activos no corrientes (Nota 26.e)	1.393.989,63	10.175.505,36
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	11.521.240,01	7.729.438,65
Impuesto sobre Sociedades (Nota 24)	2.953.590,34	296.684,48
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	8.567.649,67	7.432.754,17
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	8.567.649,67	7.432.754,17
BENEFICIO NETO POR ACCIÓN (euros)	0,534	0,991

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005.

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A
LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresados en Euros)

		2005	
	Dominante	Minoritarios	Total
RESULTADO NETO RECONOCIDO			
DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	(265,60)	-	(265,60)
Otros	(265,60)	-	(265,60)
RESULTADO DEL EJERCICIO	7.432.754,17	-	7.432.754,17
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO	7.432.488,57	-	7.432.488,57

		2006	
	Dominante	Minoritarios	Total
RESULTADO NETO RECONOCIDO			
DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	157.084,49	-	157.084,49
En reservas por revaluación de activos y pasivos			
Cobertura de flujos de interés (Nota 21)	224.406,41	-	224.406,41
Efecto fiscal	(67.321,92)	-	(67.321,92)
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.567.649,67	-	8.567.649,67
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO	8.724.734,16	-	8.724.734,16

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS
EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005
(Expresados en Euros)

	2006	2005
Resultado bruto antes de impuestos y socios externos	11.521.240,01	7.729.438,65
Amortizaciones	232.516,77	109.502,44
(Resultados venta de activos)	(1.393.989,63)	(10.175.505,36)
(Impuesto sobre sociedades)	(2.953.590,34)	(296.684,48)
Recursos generados por las operaciones	7.406.176,81	(2.633.248,75)
Variación en activo / pasivo corriente operativo	(241.823.962,17)	(696.710,20)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(234.417.785,36)	(3.329.958,95)
(Adquisiciones de activos fijos materiales e inmateriales)	(46.772.735,38)	(8.059.415,65)
(Adquisiciones de otras inversiones)	(8.557.561,16)	(8.110.940,26)
Enajenaciones de inversiones	7.641.736,36	55.732.887,28
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EMPLEADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(47.688.560,18)	39.562.531,37
Disposiciones de deuda financiera a largo plazo	213.398.621,18	18.352.558,32
(Amortizaciones de deuda financiera a largo plazo)	-	(53.283.065,27)
Cobros / pagos acciones propias	488.723,06	(66.418,17)
(Pagos de dividendos de la sociedad dominante)	-	(2.250.000,00)
Emisión de bonos	24.500.000,00	-
Ampliación de capital con desembolso de efectivo	54.761.574,00	-
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN	293.148.918,24	(37.246.925,12)
FLUJOS NETOS TOTALES	11.042.572,70	(1.014.352,70)
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS	11.042.572,70	(1.014.352,70)
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS INICIALES	1.229.345,64	2.243.698,34
EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS FINALES	12.271.918,34	1.229.345,64

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Flujos de Efectivo Consolidados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005.

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES
INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2006

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

a) Constitución y Domicilio Social

Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. (en adelante "la Sociedad Dominante o Grupo AISA"), fue constituida en Barcelona el 17 de diciembre de 1993. Con fecha 7 de julio de 2006 la Junta General Ordinaria de Accionistas adoptó el cambio de su antigua denominación social por la actual. Su domicilio actual se encuentra en calle Muntaner, Nº 340, Principal, Barcelona.

b) Actividad de la Sociedad Dominante

Su objeto social principal es la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de todo tipo de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento en lo referente al objeto social, todo ello por cuenta propia o ajena.

También desarrolla actividades de sociedad dominante de un grupo de empresas, y financia determinadas operaciones de las mismas.

c) Régimen Legal

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

d) Acciones Cotizadas

Desde octubre de 2006, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el primer mercado de la Bolsa de Barcelona. Su cotización al 29 de diciembre de 2006 (último día de cotización del ejercicio 2006) fue de 20,90 euros, y la de la fecha actual es de 31 euros.

NOTA 2. SOCIEDADES DEL GRUPO

Las Sociedades del **Grupo AISA** se dedican a la promoción inmobiliaria y a la explotación de inmuebles, y otros negocios relacionados con los anteriores.

A efectos de presentación de este Balance de Situación consolidado, las sociedades que integran el **Grupo AISA**, así como los respectivos porcentajes de participación y el método de consolidación aplicado, son los que se detallan a continuación:

Sociedad	Porcentaje de Participación directa e indirecta	Método de Consolidación Aplicado
Sociedades del grupo integradas y que ya pertenecían al Grupo en el ejercicio 2005		
Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.	100,00	Integración global
Domus Habitatge, S.L.	50,00	Integración proporcional
Residencial Puig d'En Alis, S.L.	50,00	Integración proporcional
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	50,00	Integración proporcional
Interlaken Catalonia, S.L. (*)	100,00	Integración global
Interlaken 2003, S.L.U. (**)	100,00	Integración global
Morgan 25, S.L.U.	100,00	Integración global
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	50,00	Método de la participación
Altas en perímetro de consolidación durante el ejercicio 2006		
Construcciones Altxutxate, S.L.U.	100,00	Integración global
Anibex Ten, S.L.	50,00	Integración proporcional
Constructora Aldabea, S.L.U.	100,00	Integración global

* Indirectamente tiene un 60% a través de la participación en Interlaken 2003, S.L.U.

** En el ejercicio 2005 su participación era del 22,04, y se integraba por el método de la participación.

Interlaken 2003, S.L.U. es cabecera del subgrupo de sociedades que se indican a continuación:

Sociedad	Porcentaje de Participación
Sociedad de Suministros y Servicios Interlaken 2003, S.L.U.	100,00
Aguas de Interlaken, S.L.U.	100,00
Interbarajas 2004, S.L.U.	100,00
Proyectos y Obras Levante, S.A.U.	100,00
Proyectos y Obras Madrid, S.L.U.	100,00
Interlaken Catalonia, S.L.	60,00
Claper Promocions Inmobiliaries, S.L.	33,00

Constructora Aldabea, S.L.U. es cabecera del subgrupo de sociedades que se indican a continuación:

Sociedad	Porcentaje de Participación
Cubican Aldabea, S.L.	50,00
Promociones Irigaray, S.A.U.	100,00

Respecto al ejercicio 2005 ha sufrido baja del perímetro de consolidación la sociedad que a continuación se detalla, por haberse vendido la participación con anterioridad al 31 de diciembre de 2006 (Notas 12, 15 y 26.c).

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado
Agrupació Brokers XXI Correduría de Seguros, S.A.	37,50	Método de la participación

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2006, es la que se indica a continuación:

Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.

Su objeto social consiste en la actividad inmobiliaria, que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y ascensoramiento relacionados con la actividad inmobiliaria. Dicha sociedad se encuentra inactiva.

Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner, número 340, Principal, de Barcelona.

Interlaken Catalonia, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción.

Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.

Interlaken 2003, S.L.U.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción.

Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.

Asimismo, posee participaciones en las siguientes sociedades:

- **Interbarajas 2004, S.L.U.** : su objeto social consiste en compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.
- **Proyectos y Obras Levante, S.A.U.**: su actividad consiste en la construcción de instalaciones y reformas de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en la calle Caspe 88, bajos, de Barcelona. Asimismo, posee participación en la sociedad **Proyectos y Obras Madrid, S.L.U.** cuya actividad es similar.
- **Sociedad Suministros y Servicios de Interlaken 2003, S.L.U.**: su objeto social consiste en: la custodia, comprobación y funcionamiento de las instalaciones. Y a su vez la prestación de servicios generales de mantenimiento integral de todo tipo de inmuebles. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.
- **Aguas de Interlaken, S.L.U.**: su objeto social consiste en el aprovechamiento, captación, tratamiento, elevación y distribución de aguas y el suministro de las mismas para el abastecimiento de conjuntos residenciales privados. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner número 340, de Barcelona.
- **Claper Promocions Inmobiliaries, S.L.**: su objeto social consiste en compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción. Su domicilio social se encuentra en Andorra.

Domus Habitatge, S.L.

Su objeto social consiste en la urbanización y parcelación de terrenos, su adquisición y enajenación, así como la construcción y promoción de edificaciones con destino a viviendas o locales comerciales e industriales y aparcamientos. Su domicilio social se encuentra en la Avenida Diagonal número 433, de Barcelona.

Residencial Puig d'En Alis, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa, edificación, tenencia y administración de bienes inmuebles. Tales operaciones podrán ser realizadas por la Sociedad directamente o indirectamente mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de análogo objeto social. Su domicilio social se encuentra en la calle Freixa número 26-28, de Barcelona.

Inmobiliaria Lidaru, S.L.

Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros. Su domicilio social se encuentra en la carretera N-150, pk 6,7 Sector Baricentro Edificio Cristal, de Barberá del Vallés.

Morgan 25, S.L.U.

Su objeto social consiste en la actividad inmobiliaria, que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios de investigación y desarrollo, rentabilidad y asesoramiento relacionados con la actividad inmobiliaria. Su domicilio social se encuentra en la calle Muntaner nº 340, de Barcelona. Dicha sociedad se encuentra inactiva.

Construcciones Altxutxate, S.L.U.

Su objeto social consiste en la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios. Su domicilio social se encuentra en Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra)

Anibex Ten, S.L.

Su objeto social consiste en la compraventa de fincas rústicas y urbanas, su parcelación, urbanización, promoción y construcción y las demás operaciones propias de carácter inmobiliario consecuentes o complementarias de aquellas. Dichas actividades enumeradas podrán ser realizadas por la Sociedad indirectamente, mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico análogo. Su domicilio actual se encuentra en la calle Muntaner nº 340, de Barcelona

Constructora Aldabea, S.L.U.

Su objeto social consiste en la realización de la actividad inmobiliaria que comprende la adquisición, urbanización, edificación, venta, explotación, gestión y administración de inmuebles, así como la formulación de toda clase de proyectos y estudios. Su domicilio social se encuentra en Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra).

Asimismo, posee participaciones en las siguientes sociedades:

- **Promociones Irigaray, S.A.U.:** su objeto social consiste en la promoción inmobiliaria por cuenta propia. Su domicilio social se encuentra en Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra).
- **Cubican Aldabea, S.L.:** su objeto social consiste en la promoción, gestión e inversiones mobiliarias. Su domicilio social se encuentra en Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra).

Iberal IV Mediterraneo, S.L.

Su objeto social consiste en la adquisición, construcción, promoción, administración y disposición en general de bienes inmuebles, así como la urbanización y parcelación de terrenos, ya sea por cuenta propia o de terceros. Actualmente se encuentra inactiva.

NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo AISA del ejercicio 2006 han sido formuladas por los Administradores, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 30 de marzo de 2007, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, "NIIF"), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. No se adoptan anticipadamente la NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar" y las modificaciones a la NIC 1 "Presentación de estados financieros Información a revelar sobre el capital" adoptadas mediante el REGLAMENTO (CE) Nº 108/2006 DE LA COMISIÓN de 11 de enero de 2006, así como la CINIIF 9 "Nueva evaluación de los derivados implícitos" adoptada mediante REGLAMENTO (CE) Nº 1329/2006 DE LA COMISIÓN de 8 de septiembre de 2006.

Estas cuentas anuales muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2006, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos y de los flujos de efectivo, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 del **Grupo AISA** han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

b) Presentación del Balance de Situación Consolidado y las Notas Explicativas

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales consolidadas se presentan expresadas en euros.

c) Principios de Consolidación

Las sociedades dependientes se consolidan por los siguientes métodos:

- Método de integración global para aquellas sociedades sobre las que existe dominio efectivo o existen acuerdos con el resto de accionistas.
- Método de integración proporcional para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros.
- Aplicación del método de la participación para aquellas sociedades sobre las que se ejerce influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni hay gestión conjunta con terceros.

Las sociedades consolidadas por el método de integración global, integran en los estados financieros consolidados la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intra-grupo.

Son sociedades dependientes aquellas en las que la sociedad dominante controla la mayoría de los derechos de voto o, sin darse esta situación, tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de las mismas.

Las sociedades consolidadas por el método de integración proporcional, integran en los estados financieros consolidados la parte proporcional de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo una vez realizados los ajustes y eliminaciones correspondientes de las operaciones intra-grupo. Son sociedades multigrupo en las que la sociedad dominante controla al 50% los derechos de voto, al igual que la facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de las mismas.

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

La consolidación de las operaciones de la sociedad dominante y de las sociedades dependientes consolidadas se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos:

- En la fecha de adquisición, los activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad filial son registrados a valor de mercado. En el caso de que exista una diferencia positiva entre el coste de adquisición de la sociedad filial y el valor de mercado de los activos y pasivos de la misma, correspondientes a la participación de la matriz, esta diferencia es registrada como fondo de comercio. En el caso de que la diferencia sea negativa ésta se registra con abono a la cuenta de resultados consolidada.
- Todos los saldos y transacciones entre las sociedades consolidadas por integración global se han eliminado en el proceso de consolidación.

Las participaciones en sociedades sobre las que el Grupo posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en los que el Grupo posee una participación superior al 20%. El método de participación consiste en registrar la participación en el Balance de Situación por la fracción de su patrimonio neto que representa la participación del Grupo en su capital una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con el Grupo, más las plusvalías tácitas que correspondan al fondo de comercio pagado en la adquisición de la sociedad. Si el importe resultante fuera negativo se deja la participación a cero en el Balance de Situación Consolidado a no ser que exista el compromiso por parte del Grupo de reponer la situación patrimonial de la sociedad, en cuyo caso se dota la correspondiente provisión para riesgos y gastos.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación y los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden al Grupo conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto fiscal, a la cuenta de Resultados Consolidada en el epígrafe "Resultados de sociedades por el método de participación".

d) Información financiera por segmentos

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos económicos.

Un segmento geográfico se basa en la localización física de los activos del Grupo. Las ventas a clientes externos informados en los segmentos geográficos están basadas en la localización de los clientes. El Grupo opera únicamente en territorio español, por lo cual la Dirección del mismo no considera relevante proporcionar información para distintos segmentos geográficos.

e) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2005 que se incluyen a efectos comparativos, también han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea de forma consistente con las aplicadas en el ejercicio 2006. En consecuencia, son comparables y homogéneas las cifras del ejercicio 2005 con las del ejercicio 2006, si bien a efectos de comparabilidad hay que tener en cuenta los cambios en el perímetro de consolidación (Nota 2).

NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2006, han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones Materiales

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

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

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2-3	50-33,33
Otras instalaciones	8,3-12,5	12-8
Mobiliario	10-12	10-8,33
Equipos para proceso de información	25-33	4-3,03
Elementos de transporte	16	6,25

b) Inmuebles de inversión

Los inmuebles de inversión se encuentran registrados al coste de adquisición o a su coste de producción al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, con el mismo criterio de valoración, menos la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

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

Después del reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza sus inversiones inmobiliarias según el modelo del coste, excepto aquellas que cumplan los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta, en cuyo caso, son valorados al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, produciéndose el cese de la amortización de dichos activos, además de presentarse por separado en el Balance y por tanto, se contabilizan por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2-3	50-33,33

Se realizan transferencias a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, existe un cambio en su uso, que se ha evidenciado por:

- (a) el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a una instalación ocupada por el dueño;
- (b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a inmovilizado material;
- (c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una inversión inmobiliaria;
- (d) el inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias; o el fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de un inmueble en curso de construcción o desarrollo a inversiones inmobiliarias .

c) Activos intangibles

Se valoran inicialmente por su coste. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su coste menos la amortización acumulada (en caso de vida útil finita) y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

El importe amortizable de un activo intangible con una vida útil finita, se distribuye sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comienza cuando el activo está disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentra en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Dirección. La amortización cesa en la fecha más temprana entre aquella en que el activo se clasifique como mantenido para la venta (o se incluya en un grupo enajenable de elementos que se clasifique como disponible para la venta), y la fecha en que el activo sea dado de baja en cuentas. El método de amortización utilizado refleja el patrón de consumo esperado, por parte del Grupo, de los beneficios económicos futuros derivados del activo. Si este patrón no puede ser determinado de forma fiable, se adopta el método lineal de amortización. El cargo por amortización de cada período se reconoce en el resultado del ejercicio.

Tanto el período como el método de amortización utilizados para un activo intangible con vida útil finita se revisan, como mínimo, al final de cada ejercicio. Si la nueva vida útil esperada difiere de las estimaciones anteriores, se cambia el período de amortización para reflejar esta variación. Si se ha experimentado un cambio en el patrón esperado de generación de beneficios económicos futuros por parte del activo, el método de amortización se modificará para reflejar estos cambios. Los efectos de estas modificaciones en el período y en el método de amortización, se tratan como cambios en las estimaciones contables.

d) Pérdidas por Deterioro de Activos

El Grupo evalúa, en cada fecha de cierre del balance, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existe tal indicio, o bien se requiere efectuar la prueba anual de deterioro de algún activo, el Grupo efectúa una estimación del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el valor mayor entre el valor razonable del activo o unidad generadora de efectivo menos sus costes de venta asociados y su valor de uso y viene determinado para activos individuales a no ser que no genere entradas de efectivo independientes de otros activos o grupos de activos.

Si el valor contabilizado de un activo excede su valor recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce su valor hasta su importe recuperable.

Para el cálculo del valor de recuperación del inmovilizado material y del fondo de comercio, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, el Grupo prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores de la Sociedad. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las previsiones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, que recoge el coste de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla. Para su cálculo se tiene en cuenta el coste actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zona geográfica.

El Grupo revela, para cada clase de activos, el importe de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del ejercicio, así como la partida o partidas de la cuenta de resultados en las que tales pérdidas por deterioro del valor están incluidas.

El Grupo evalúa, en cada fecha del balance, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro del valor reconocida, en ejercicios anteriores, para un activo distinto del fondo de comercio, ya no existe o podría haber disminuido. Si existe tal indicio, el Grupo estima de nuevo el importe recuperable del activo. En el caso del fondo de comercio, los saneamientos realizados no son reversibles.

El Grupo revierte la pérdida por deterioro del valor reconocida en ejercicios anteriores para un activo, si, y sólo si, se produce un cambio en las estimaciones utilizadas, para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. Si este fuera el caso, se aumenta el importe en libros del activo hasta que alcance su importe recuperable.

El importe en libros de un activo, incrementado tras la reversión de una pérdida por deterioro del valor, no excede al importe en libros que podría haberse obtenido (neto de amortización) si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo en ejercicios anteriores.

Después de haber reconocido una reversión de la pérdida por deterioro del valor, los cargos por amortización del activo se ajustan para los ejercicios futuros, con el fin de distribuir el importe en libros revisado del activo menos su eventual valor residual, de una forma sistemática a lo largo de su vida útil restante.

c) Instrumentos Financieros

El Grupo clasifica sus instrumentos financieros, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación y las mantenidas para la venta, en cuatro categorías:

- **Préstamos y cuentas a cobrar y deudas y cuentas a pagar:**
 - **Préstamos y cuentas a cobrar:** se registran a su coste amortizado, correspondiendo éste básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.
 - **Deudas y cuentas a pagar:** se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.
- **Inversiones a mantener hasta su vencimiento:** Aquellas que el Grupo tiene intención y capacidad de conservar hasta su finalización, y que también son contabilizadas a su coste amortizado.
- **Instrumentos financieros registrados a valor razonable:** las operaciones realizadas por **Grupo AISA** con derivados financieros se adecuan a la política de gestión de riesgos descrita en la Nota 5 de la presente memoria. La información financiera relativa a derivados financieros se presenta de acuerdo a la NIC 32 y 39, siendo su tratamiento contable el siguiente:
 1. **Costes de la transacción:** Se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el momento en que se reconoce el derivado si es de cobertura o cuando se incurran si es especulativo.
 2. **Los derivados de cobertura se valoran por su valor de mercado a la fecha de contratación.** Las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran de la siguiente forma en función de si son o no eficientes y del tipo de cobertura:

Se consideran derivados de cobertura eficientes aquellos para los que el resultado del test de efectividad sobre los mismos se encuentra en el rango del 80 al 125%. Para aquellos derivados que resultan no eficientes por encontrarse fuera del rango mencionado, las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Para aquellos derivados que resultan eficientes, las variaciones posteriores en el valor de mercado se registran como sigue en función del tipo de cobertura:

i. Cobertura de flujos de caja:

El riesgo a cubrir es la exposición a cambios en el valor de transacciones a realizar altamente probables de tal forma que existan sobre las mismas una evidencia razonable sobre su cumplimiento en el futuro, atribuible a un riesgo concreto.

La pérdida o ganancia en el instrumento de cobertura se registra por la parte no eficiente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mientras que la parte eficiente se reconoce directamente en el Patrimonio neto del Balance de situación consolidado. El importe diferido en el Patrimonio neto no se reconoce en la cuenta de resultados hasta que las pérdidas o ganancias de las operaciones cubiertas se registren en resultados o hasta la fecha de vencimiento de las operaciones.

ii. Cobertura de valor razonable de activos o pasivos reconocidos en el balance de situación consolidado:

El riesgo a cubrir es la exposición a cambios en el valor de un activo o un pasivo reconocido en el balance, una parte de dicho activo o pasivo que sea atribuible a un riesgo concreto o compromisos en firme sobre transacciones a realizar.

La pérdida o ganancia en el instrumento de cobertura, así como la pérdida o ganancia producida en el activo o pasivo cubierto, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

3. Operaciones especulativas: las pérdidas o ganancias se registran en la cuenta de resultados consolidada.

- **Inversiones disponibles para la venta:** Son el resto de inversiones que no encajan dentro de las tres categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital. Estas inversiones figuran en el Balance de Situación Consolidado por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de forma fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro. Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran con cargo o abono al epígrafe "Patrimonio neto: reserva por evaluación de activos y pasivos no realizados", hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, en el que el importe acumulado en este epígrafe referente a dichas inversiones es imputado íntegramente a la Cuenta de Resultados Consolidada. En caso de que el valor razonable sea inferior al coste de adquisición, la diferencia se registra directamente en la Cuenta de Resultados Consolidada.

Las compras y ventas de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales se contabilizan utilizando el método de la fecha de negociación.

f) Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo clasifica como activos no corrientes mantenidos para la venta los activos materiales, intangibles o aquellos incluidos en el epígrafe "Inversiones contabilizadas por el método de participación" para los cuales en la fecha de cierre del Balance de Situación Consolidado se han iniciado gestiones activas para su venta y se estima que la misma se llevará a cabo dentro de los doce meses siguientes a dicha fecha.

Estos activos se valoran por el menor del importe en libros o el valor estimado de venta deducidos los costes necesarios para llevarla a cabo.

g) Fondo de Comercio de Consolidación

Se incluyen en este epígrafe las diferencias positivas que existían entre el valor de los fondos propios de las sociedades dependientes atribuibles a la Sociedad Dominante y el valor teórico-contable de la participación en el momento de su adquisición, que no fue posible atribuir a elementos patrimoniales concretos de las sociedades participadas. Dichas diferencias no se amortizan manteniendo el importe neto de amortización acumulada, que se generó en la fecha de adquisición. No obstante, se efectúa un test de deterioro anual para determinar posibles provisiones de su valor. Al 31 de diciembre de 2006 no ha sido necesaria ninguna minoración por el deterioro de su valor.

h) Existencias

El capítulo "Terrenos y Solares" incluye aquéllos sobre los cuales aún no se ha iniciado la construcción, así como los que forman parte de las obras que se encuentran pendientes de finalización. Una vez éstas se hallan finalizadas, son transferidos, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Edificios Construidos". Se hallan valorados a su coste de adquisición con inclusión de los gastos de urbanización y planificación, así como otros directamente relacionados.

Las "Obras en Curso" y los "Edificios Construidos" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio.

La Sociedad activa como mayor coste de la construcción los intereses de los préstamos recibidos destinados a la financiación de las promociones hasta la finalización de las mismas.

i) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar

Los otros activos, que generalmente presentan un período de cobro inferior al año, se contabilizan por el importe original de la factura o recibo menos cualquier provisión efectuada en caso de morosidad. La provisión se efectúa en caso de que exista evidencia objetiva de que el Grupo no podrá cobrar su importe. Si el activo se considera definitivamente incobrable, se procede a darlo de baja de cuentas.

Asimismo se incluyen en el presente epígrafe los créditos mantenidos con administraciones públicas y otras cuentas a cobrar.

j) Efectos Descontados en Entidades Financieras

El importe de los efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2006 asciende a 3.397.530,23 euros. Se muestra el pasivo correspondiente en el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito", en el Balance de Situación Consolidado adjunto (Nota 20).

k) Acciones Propias

Si el Grupo readquiere sus instrumentos de patrimonio propio, el importe de las "acciones propias" se deduce del patrimonio. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio del Grupo. Estas acciones propias pueden ser adquiridas y poscías por la Sociedad Dominante o por otros miembros del grupo consolidado. La contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio.

l) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

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

m) Ingresos y Gastos

El Grupo de Sociedades sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta, y sus correspondientes costes, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa.

En el caso de ventas de activos en construcción, las cantidades percibidas se consideran "Anticipos de Clientes" hasta el momento de la entrega del bien. El importe de los "Anticipos de Clientes" recibidos al 31 de diciembre de 2006 ascendía a 8.622.934,42 euros, que representaban compromisos de ventas y figuran en el epígrafe de "Acreedores Comerciales".

El resto de los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función del criterio de devengo, con independencia del flujo monetario o financiero que se derive de ellos.

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

n) Indemnizaciones por Despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, las sociedades estarían obligadas a indemnizar a sus empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Al 31 de diciembre de 2006, las Direcciones de las sociedades consideran que no se van a producir situaciones anormales de despido en el futuro, por lo que el Balance de Situación Consolidado adjunto no recoge provisión alguna por este concepto.

o) Provisión para Pensiones y Obligaciones Similares

Las sociedades consolidadas no tienen contraída con su personal ninguna obligación en materia de complementos futuros de pensiones, por lo que el Balance de Situación Consolidado no incluye provisión alguna por este concepto.

p) Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

Los saldos a cobrar y a pagar mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas, que no han sido objeto de consolidación, se han mostrado de forma separada en el Balance de Situación Consolidado adjunto.

q) Impuesto sobre Sociedades

Las Sociedades integrantes del **Grupo AISA** no presentan la declaración del Impuesto sobre Sociedades en régimen de tributación consolidada.

El impuesto sobre sociedades se registra en la Cuenta de Resultados Consolidada o en las cuentas de patrimonio neto del Balance de Situación Consolidado en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado. Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios se registran en la Cuenta de Resultados Consolidada o directamente en las cuentas de patrimonio del Balance de Situación Consolidado, según corresponda.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se espera disponer de ganancias fiscales futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

Al 31 de diciembre de 2006, han sido efectuados por parte de los Administradores de las sociedades los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado correspondiente a los beneficios obtenidos en el ejercicio anual terminado en dicha fecha y que asciende a 2.953.590,34 euros (Nota 24).

El gasto consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los gastos por dicho concepto de cada una de las sociedades consolidadas, y los mismos se han calculado sobre los beneficios económicos individuales, corregidos con los criterios fiscales, y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Debido a los cambios habidos en la legislación fiscal española, el tipo esperado sobre el impuesto de beneficios ha pasado del 35% al 30%. Debido a este cambio se ha procedido a modificar el tipo impositivo aplicado a los saldos de impuestos anticipados y diferidos que figuran en los balances de situación individuales de las sociedades que conforman el grupo.

r) Beneficio por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en poder del Grupo.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación que suponga un beneficio por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

s) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

t) Efectivo y Otros Medios Equivalentes

El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

A efectos del estado consolidado de flujos de caja, la tesorería y activos equivalentes son los definidos en el párrafo anterior.

u) Arrendamientos

Grupo como Arrendatario

El Grupo clasifica un arrendamiento como financiero cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconoce, en el balance del arrendatario, registrando un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor actual de los pagos mínimos por el arrendamiento, se toma como factor de descuento el tipo de interés implícito en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarlo; de lo contrario se usa el tipo de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier coste directo inicial del arrendatario se añade al importe reconocido como activo.

Los pagos mínimos por el arrendamiento se dividen en dos partes que representan las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuye entre los ejercicios que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtiene un tipo de interés constante en cada ejercicio, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargan como gastos en los ejercicios en los que sean incurridos.

El arrendamiento financiero da lugar tanto a un cargo por amortización en los activos amortizables, como a un gasto financiero en cada ejercicio. La política de amortización para activos amortizables arrendados es coherente con la seguida para el resto de activos amortizables. Si no existe certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se amortiza totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocen como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

Grupo como Arrendador

El Grupo clasifica un arrendamiento como operativo si no se ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

NOTA 5. GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir estrictamente con todo el sistema normativo español en lo que hace referencia a Inmobiliarias Constructoras.

Riesgo de tipo de interés

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

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

Dependiendo de las estimaciones del **Grupo AISA** y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

La estructura de riesgo financiero al 31 de diciembre de 2006 diferenciando entre riesgo referenciado a tipo de interés fijo y protegido, y riesgo referenciado a tipo de interés variable, una vez considerados los derivados contratados, es la siguiente:

	Posición neta
Tipo de interés fijo o protegido	111.899.614,06
Tipo de interés variable	277.611.818,68
TOTAL	389.511.432,74

Los tipos de interés de referencia de la deuda contratada por las sociedades del **Grupo AISA** son, fundamentalmente, el Euribor.

Riesgo de liquidez

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

NOTA 6. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS

La información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración del Grupo.

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en dichas Cuentas Anuales Consolidadas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de activos y fondos de comercio para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales consolidadas futuras.

NOTA 7. COMBINACIONES DE NEGOCIO

El Grupo ha adquirido a lo largo del presente ejercicio las siguientes participaciones:

Nombre	Actividad	Domicilio	Porcentaje Adquirido	Fecha Adquisición
Subgrupo Interlaken 2003, S.L.	Promoción y construcción.	C/ Muntaner nº 340, Principal, Barcelona	77,96 %	12 de junio de 2006
Anibex Ten, S.L.	Promoción y construcción	C/ Muntaner nº 340, Principal, Barcelona	49,99 %	28 de marzo de 2006
Subgrupo Constructora Aldabea, S.L.	Promoción de inmuebles	Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra).	100 %	8 de junio de 2006
Construcciones Altutxate, S.L.	Promoción y construcción	Avda. Ugarrandía, nº 7 bajo, Huarte (Navarra).	100 %	8 de junio de 2006

Las compras efectuadas durante el ejercicio 2006 fueron efectuadas de la siguiente manera:

Compras	Subgrupo Interlaken 2003,S.L.	Anibex Ten, S.L.	Subgrupo Constructora Aldabea,S.L.	Construcciones Altutxate, S.L.
Pagos efectuados	-	630.021,00	15.278.148,00	200.000,00
Valor razonable de las participaciones canjeadas en la Ira. Ampliación de capital (Nota 18)	159.786.089,00	-	-	-
Subtotal de Compras	159.786.089,00	630.021,00	15.278.148,00	200.000,00
Valor razonable de los activos adquiridos	152.809.057,32	630.021,00	15.278.148,00	200.000,00
Fondo de comercio generado	6.977.031,68	-	-	-

El valor razonable y el importe en libros de los activos y pasivos identificables a la fecha de adquisición ascendió a:

Importes reconocidos a fecha de adquisición	Subgrupo Interlaken 2003, S.L.	Anibex Ten, S.L.	Subgrupo Constructora Aldabea, S.L.	Construcciones Altutxate, S.L.
Caja y equivalentes a caja	11.359.138,27	473.796,94	1.903.984,68	89.508,21
Propiedades, plantas y equipos	355.842,48	-	459.850,75	-
Intangibles	1.053.100,05	1.484,94	146.035,63	185,57
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	5.774.672,98	-	151.355,84	-
Ajustes por periodificación	92.862,65	-	3.224,16	-
Stocks	388.358.810,04	7.618.909,31	38.575.404,04	79.655,88
Cuentas a cobrar	43.538.716,75	1.092.691,20	13.172.553,18	84.434,86
Cuentas a pagar	(121.667.049,69)	(4.596.861,39)	(19.558.703,58)	(53.784,52)
Prestamos recibidos	(176.057.036,21)	(3.960.000,00)	(19.575.556,70)	-
Activos netos adquiridos	152.809.057,32	630.021,00	15.278.148,00	200.000,00

El Fondo de Comercio generado por la adquisición del subgrupo Interlaken 2003, S.L.U. corresponde al generado por su participada Proyectos y Obras Levante, S.A.U. detallado en la Nota 15 de esta memoria.

NOTA 8. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La información financiera primaria por segmentos se basa en segmentos de negocio ya que los riesgos y tasas de retorno del Grupo se ven afectados básicamente por diferencias en los servicios ofrecidos por cada uno. La Dirección del Grupo no presenta información financiera por áreas geográficas al estar la oferta de servicios concentrada en territorio español. Los negocios operativos están organizados y dirigidos de forma separada de acuerdo con la naturaleza de los servicios ofrecidos, representando cada segmento una unidad de negocio estratégica que ofrece servicios diferentes a distintos mercados.

Las transacciones entre segmentos se efectúan a precio de mercado. Los ingresos, gastos y resultados de los segmentos incluyen transacciones entre ellos, que han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Al 31 de diciembre de 2006, el Grupo está organizado en dos segmentos principales de negocio:

- (i) Promoción inmobiliaria
- (ii) Transformación y rehabilitación de inmuebles

Los principales epígrafes para el ejercicio 2006 son:

Epígrafe	Promoción Inmobiliaria	Transformación y rehabilitación de inmuebles	TOTAL
Ingresos ordinarios	149.028.635,31	7.096.493,82	156.125.129,13
Aprovisionamientos	86.005.299,89	4.988.360,27	90.993.660,16
Margen Bruto	63.023.335,42	2.108.133,55	65.131.468,97
Total Activo	1.071.485.270,59	10.111.212,05	1.081.596.482,64
Total Pasivo	752.739.981,83	8.581.283,45	761.321.265,28

La información financiera por segmentos del ejercicio 2005 no puede considerarse homogénea respecto al ejercicio 2006 debido a los cambios habidos en el perímetro de consolidación, tal como se describe en la Nota 2 de esta Memoria.

En este sentido, la Dirección del grupo no considera relevante proporcionar información por segmentos de negocio del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2005, ya que en dicho ejercicio existía un segmento único de negocio dedicado a la promoción inmobiliaria.

NOTA 9. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2005 y 2006 es el siguiente:

Descripción:	Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	Anticipos	Total
Importe Neto a 1 de Enero de 2005	548.000,00	-	548.000,00
Altas en el perímetro de consolidación	-	7.055.111,95	7.055.111,95
Trasposos	(548.000,00)	(925.000,00)	(1.473.000,00)
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2005	(548.000,00)	6.130.111,95	5.582.111,95
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2005	-	-	-
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2005	-	6.130.111,95	6.130.111,95
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2005	-	-	-
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2005	-	6.130.111,95	6.130.111,95
Altas	-	4.122.424,60	4.122.424,60
Bajas	-	(1.201.012,10)	(1.201.012,10)
Trasposos	-	(8.962.997,15)	(8.962.997,15)
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2006	-	(6.041.584,65)	(6.041.584,65)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2006	-	-	-
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2006	-	88.527,30	88.527,30
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2006	-	-	-
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006	-	88.527,30	88.527,30

Al 31 de diciembre de 2006 no existen elementos totalmente amortizados.

NOTA 10. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2005 y 2006 es el siguiente:

Descripción:	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado material	Anticipos e inmovilizado en curso	Total
Importe Neto a 1 de Enero de 2005	-	119.913,70	12.156,92	188.607,38	320.678,00
Altas	-	257.269,15	-	37.708,88	294.978,03
Bajas	-	(129.396,83)	(4.870,90)	(165.000,00)	(299.267,73)
Traspasos	-	65.070,63	(3.754,35)	(61.316,26)	0,02
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2005	-	192.942,95	(8.625,25)	(188.607,38)	(4.289,67)
Bajas en amortización acumulada	-	26.307,40	-	-	26.307,40
Amortizaciones	-	(12.123,84)	-	-	(12.123,84)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2005	-	14.183,56	-	-	14.183,56
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2005	-	367.049,49	3.531,68	-	370.581,17
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2005	-	(40.009,28)	-	-	(40.009,28)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2005	-	327.040,21	3.531,68	-	330.571,89
Altas en el perímetro de consolidación	664.109,83	1.078.786,24	229.084,04	-	1.971.980,11
Altas	519.284,94	195.647,73	14.472,73	-	729.405,40
Bajas	-	(10.420,28)	(18.080,51)	-	(28.500,79)
Traspasos	(61.718,27)	37.041,00	24.677,27	-	-
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2006	1.121.676,50	1.301.054,69	250.153,53	-	2.672.884,72
Bajas en amortización acumulada	-	499,86	8.890,95	-	9.390,81
Amortizaciones	(33.529,19)	(118.360,90)	(23.664,81)	-	(175.554,90)
Traspasos	26.279,86	(14.032,00)	(12.247,86)	-	-
Altas en el perímetro de consolidación	(157.888,84)	(564.496,12)	(152.220,95)	-	(874.605,91)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2006	(165.138,17)	(696.389,16)	(179.242,67)	-	(1.040.770,00)
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2006	1.121.676,50	1.668.104,18	253.685,21	-	3.043.465,89
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2006	(165.138,17)	(736.398,44)	(179.242,67)	-	(1.080.779,28)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006	956.538,33	931.705,74	74.442,54	-	1.962.686,61

Al 31 de diciembre de 2006, no existen elementos totalmente amortizados.

NOTA 11. INMUEBLES DE INVERSIÓN

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2005 y 2006 es el siguiente:

Descripción:	Terrenos y construcciones
Importe Neto a 1 de Enero de 2005	6.107.001,64
Trasposos	(5.373.577,65)
Altas	709.325,67
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2005	(4.664.251,98)
Trasposos	560.694,47
Amortizaciones	(63.597,59)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2005	497.096,88
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2005	1.994.181,65
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2005	(54.335,11)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2005	1.939.846,54
Altas	129.801.650,66
Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2006	129.801.650,66
Amortizaciones	(56.961,87)
Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2006	(56.961,87)
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2006	131.795.832,31
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2006	(111.296,98)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006	131.684.535,33

Al 31 de diciembre de 2006 no existen elementos totalmente amortizados.

Todos los activos se hallan debidamente cubiertos ante eventualidades, mediante la contratación de las correspondientes pólizas de seguros.

El importe anual de ingresos por alquileres cobrados referidos a los inmuebles de inversión ha ascendido a 118.340,70 euros, y los gastos de explotación directamente relacionados han ascendido a 37.044,47 euros.

Los principales activos inmobiliarios del grupo de sociedades están destinados a la explotación en régimen de alquiler, siendo las principales características, como se describen a continuación:

Descripción	Contratos de Arrendamiento	Valor de Coste (en miles de euros)	Valor razonable de mercado (en miles de euros)
Locales Badalona-Barcelona:			
- Dos locales comerciales con una superficie conjunta de utilización de 630,8 m ² y cuatro plazas de aparcamiento, situados en Badalona, provincia de Barcelona, y adquiridos en el año 1999.	- Arrendado a la entidad "Servei Català de la Salut, Generalitat de Catalunya" prorrogable por períodos adicionales de doce meses hasta el año 2006.	696,09	900,00
Local Granollers-Barcelona:			
- Local comercial con una superficie de utilización de 179 m ² con patio trasero de 20 m ² , situado en Granollers, provincia de Barcelona, y adquirido en el mes de Junio de 2003.	- Arrendado a la entidad "Ji-co Financiación, SL" con vencimiento en el mes de Octubre de 2015.	473,08	475,00
Locales comerciales Tarragona:			
- Figuran unos locales comerciales en Constantí, adquiridos mediante leasing que se destinan al alquiler. Dichos locales tienen un total de 706 m ²	- Arrendado a la entidad Indugraf Offset S.A. con vencimiento del contrato en el 2010.	825,00	850,00
Edificio Paseo de Gracia			
- Edificio situado en Pasco de Gracia, con una superficie de 5.878 m ² , adquirido mediante la segunda ampliación de capital (Nota 18).	- En la actualidad existen 5 contratos de alquiler: 3 locales y 2 pisos.	69.601,81	69.614,00
Edificio en Madrid			
- Edificio de actividades empresariales sito en Madrid, con una superficie total de 19.202,67 m ² adquirido en diciembre de 2006.	- Se encuentra en proceso de comercialización.	44.099,86	48.000,00
Edificio en Granollers			
- Nave situado en Ronda Sur, adquirido mediante la segunda ampliación de capital (Nota 18).	- No se ha formalizado aún contrato de alquiler por estar en construcción	16.099,98	16.100,00
		131.795,82	135.939,00

NOTA 12. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2005 y 2006 es el siguiente:

31/12/2005	Altas en el perímetro de consolidación	Bajas en el perímetro de consolidación	31/12/2006
8.806.754,54	2.320.000,00	(8.804.594,54)	2.322.160,00

Las altas en el perímetro de consolidación corresponden a las participaciones de Claper Promocions Inmobiliaries, S.L., que surgen como consecuencia de la adquisición de las participaciones del subgrupo Interlaken 2003, S.L., efectuada en la primera ampliación de capital de la Sociedad dominante (Nota 18).

Las bajas en el perímetro de consolidación corresponden al subgrupo Interlaken 2003, S.L. que ha pasado a integrarse por integración global, ya que con la primera ampliación de capital efectuada durante 2006 se ha obtenido el dominio de esta Sociedad (Nota 18), y a la venta de las participaciones de Agrupació Brokers XXI Correduría de Seguros, S.A. (Notas 2, 15 y 26.e)

El detalle de las participaciones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

Sociedad	% Participación	Valor de las inversiones contabilizadas por el método de la participación
Claper Promocions Inmobiliaries, S.L.	33,00	2.320.000,00
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	50,00	2.160,00
		2.322.160,00

El desglose de la composición de los fondos propios de las sociedades participadas contabilizadas por el método de la participación, al 31 de diciembre de 2006, es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disponibile.	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Claper Promocions Inmobiliaries, S.L.	31/12/2006	3.100,00	-	-	3.100,00
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	31/12/2006	2.160,00	-	-	2.160,00

La diferencia entre el valor de la inversión contabilizada por el método de la participación y el valor neto contable de la sociedad a 31 de diciembre de 2006 corresponde con las plusvalías tácitas generadas en el momento de adquisición de la participación y que son asignables a activos de la sociedad participada (existencias).

NOTA 13. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2005 y 2006 es el siguiente:

Descripción:	Créditos a empresas del grupo y asociadas	Cartera de valores a largo plazo	Otros créditos	Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	Total
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2004	53.928.235,10	7.334,17	3.484.025,86	61.741,87	57.481.337,00
Altas en el perímetro de consolidación	6.000.714,85	-	-	-	6.000.714,85
Altas	1.649.999,95	-	435.000,00	23.065,46	2.108.065,41
Bajas	(49.081.000,00)	-	(250.000,00)	(5.410,00)	(49.336.410,00)
Traspasos	(4.847.235,04)	6.100.000,00	(1.000.000,00)	(39.540,59)	213.224,37
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2005	7.650.714,86	6.107.334,17	2.669.025,86	39.856,74	16.466.931,63
Altas en el perímetro de consolidación	-	24.530,00	28.505,21	3.200,41	56.235,62
Altas	-	9.853.333,36	-	28.695,37	9.882.028,73
Bajas	-	(7.334,17)	(1.220.425,86)	(4.602,02)	(1.232.362,05)
Traspasos	(6.000.714,86)	-	(1.000.000,00)	-	(7.000.714,86)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006	1.650.000,00	15.977.863,36	477.105,21	67.150,50	18.172.119,07

La cartera de valores a largo plazo incluye instrumentos financieros que se detallan en la Nota 21.

a) Créditos a Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

El detalle de los créditos concedidos a empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2006 es como sigue, en euros:

Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la Operación	Importe Dispuesto	Intereses Devengados y Pendientes de Cobrar (*)	Vencimiento
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	Crédito de límite 3.900.000 euros. El tipo de interés es de un 4,5% anual y pagado semestralmente.	22/12/2004	1.650.000,00	31.815,62	30/01/2008
Total empresas del grupo y asociadas			1.650.000,00	31.815,62	

(*) Los intereses devengados y pendientes de cobro se hallan registrados a corto plazo como créditos con empresas del grupo y asociadas en la Nota 23.

NOTA 14. DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO

En este epígrafe figuran los siguientes importes:

- Un importe de 1.569.765,12 euros que corresponde al saldo pendiente de cobro con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2007, derivado de la venta durante el ejercicio 2004, de las participaciones en Boi Taüll, S.L.
- Un importe de 16.329.080,00 euros que corresponde al saldo pendiente de cobro con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2007 derivado de la venta durante el ejercicio 2006 de terrenos en Lesaka.
- Un importe de 1.373.492,74 euros que corresponden al saldo pendiente de cobro con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2007, derivado de la venta durante el ejercicio 2005 de las participaciones en Góndolas Resort, S.L.

NOTA 15. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN

La evolución de los Fondos de Comercio de consolidación para los ejercicios 2005 y 2006, ha sido la siguiente:

Sociedad	Segmento de negocio	Saldo al 31/12/05	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/06
Agrupació Brokers XXI Correduría de Seguros, S.A	Seguros	173.068,20	-	(173.068,20)	-
Proyectos y Obras Levante, S.A.	Transformación y rehabilitación	-	6.977.031,68	-	6.977.031,68
		173.068,20	6.977.031,68	(173.068,20)	6.977.031,68

Las altas del ejercicio corresponden al Fondo de Comercio de Consolidación generado por la consolidación por integración global de la Sociedad Proyectos y Obras Levante, S.A. (Nota 7). Del test de deterioro efectuado sobre dicho Fondo de Comercio de Consolidación no se desprende la necesidad de depreciarlo en importe alguno.

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que disponen los Administradores del Grupo, las previsiones de los flujos de caja atribuibles a esta unidad generadora de efectivo permiten recuperar el valor neto del fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2006.

El importe recuperable de la unidad generadora de efectivo representada por la empresa Proyectos y Obras Levante, S.A. ha sido determinado en base a su valor de uso mediante proyecciones de flujo de efectivo basadas en los presupuestos financieros aprobados por la Dirección cubriendo un período de cuatro años. El tipo de descuento aplicado a las proyecciones de flujos de efectivo ha sido el coste del capital medio ponderado de la sociedad que se ha estimado en un 12,4%. Los flujos de efectivo extrapolados a períodos posteriores a los 4 años se han incrementado a una tasa de crecimiento razonable que en ningún caso es creciente ni supera a la tasa de crecimiento de los años anteriores.

Las principales hipótesis utilizadas para el cálculo del valor de uso han sido las siguientes:

- Margen bruto presupuestado: se ha considerado como base el margen bruto obtenido el año inmediatamente anterior al primer ejercicio presupuestado, incrementado por las mejoras esperadas en la eficiencia.
- Tipo de descuento: se ha utilizado el tipo de interés de la deuda pública a 5 años correspondiente al inicio del primer año presupuestado y una prima de riesgo utilizada de forma general entre los analistas para el negocio.

NOTA 16. EXISTENCIAS

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2005 y 2006, son los que se muestran a continuación, en euros:

Descripción	Terrenos y solares	Obras en curso	Edificios construidos	Anticipos	Total
Importe Neto a 1 de Enero de 2005	5.354.276,87	26.431.959,81	16.428.410,11	74.468,62	48.289.115,41
Altas en el perímetro de consolidación	10.295.040,64	1.210.180,78	-	14.559,91	11.519.781,33
Altas	48.869.319,90	13.921.796,60	-	527.452,46	63.318.568,96
Bajas en el perímetro de consolidación	(5.354.276,87)	(25.221.779,03)	(16.428.410,11)	(74.401,44)	(47.078.867,45)
Importe Neto a 31 de Diciembre de 2005	59.164.360,54	16.342.158,16	-	542.079,55	76.048.598,25
Altas en el perímetro de consolidación	107.009.192,99	199.416.032,89	12.085,00	7.804.009,22	314.241.320,10
Altas	248.325.855,41	123.541.223,27	67.584.249,19	12.204.513,05	451.655.840,92
Bajas	(18.626.928,55)	(572.816,85)	(58.521.919,00)	(11.927.667,40)	(89.649.331,80)
Traspasos	1.868.215,95	(120.930.626,30)	120.487.410,35	-	1.425.000,00
Importe Neto a 31 de diciembre de 2006	397.740.696,34	217.795.971,17	129.561.825,54	8.622.934,42	753.721.427,47

Estos activos se encuentran en garantía de constitución de una promesa de hipoteca como consecuencia de los créditos recibidos (Nota 20).

NOTA 17. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

La composición y el movimiento de este epígrafe es el siguiente, en euros:

	31/12/2005	Altas en perímetro de consolidación	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2006
Empresas del Grupo:						
Créditos	-	-	5.775.021,30	-	-	5.775.021,30
Intereses	117.547,51	-	172.217,71	(117.547,51)	-	172.217,71
Total Empresas del Grupo	117.547,51	-	5.947.239,01	(117.547,51)	-	5.947.239,01
Empresas Asociadas:						
Créditos	47.279.864,17	-	-	(47.279.864,17)	-	-
Intereses	563.245,44	-	-	(563.245,44)	-	-
Total Empresas Asociadas	47.843.109,61	-	-	(47.843.109,61)	-	-
Otras Inversiones:						
En capital con cotización	-	2.246.671,27	-	-	-	2.246.671,27
Inversiones financieras temporales	-	480,81	-	-	-	480,81
Valores de renta fija	484.903,97	331.803,22	3.426.226,50	(1.400.000,00)	-	2.842.933,69
Créditos	7.854.153,60	-	8.886.777,85	(15.740.931,45)	7.000.714,85	8.000.714,85
Imposiciones	69.500,00	147.460,00	287.411,64	-	-	504.371,64
Intereses de créditos	145.728,31	-	357.658,07	(629.709,10)	-	73.677,28
Fianzas	42.854,51	118.420,21	76.600,09	(1.627,27)	-	236.247,54
Total Otras Inversiones	8.597.140,39	2.844.835,51	13.234.674,15	(17.772.267,82)	7.000.714,85	13.905.097,08
	56.557.797,51	2.844.835,51	19.181.913,16	(65.732.924,94)	7.000.714,85	19.852.336,09

El detalle de los créditos a Empresas del grupo y asociadas a corto plazo corresponde a:

Sociedad	Tipo de Operación	Fecha de la operación	Importe Dispuesto	Intereses devengados y pendientes de cobrar	Vencimiento
Anibex Ten, S.A.	Crédito por el importe máximo de 2.000.000 euros para el desarrollo de la actividad inmobiliaria, a un tipo de interés anual de Euribor 1 año + 2%	05/10/2006	777.786,22	40.979,09	05/10/2007
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	Créditos por un límite global de 9.844.470,09 euros para realizar diversas promociones. El tipo de interés anual es del 4,5%.	Varios	4.997.235,08	99.423,00	Varios
			5.775.021,30	140.402,09	

Dentro de la cuenta de intereses devengados y pendientes de cobrar se incluyen 31.815,62 correspondientes a una deuda con Residencial Puig d'en Alís, S.L.

Las otras inversiones corresponden básicamente a operaciones de renta fija a corto plazo valoradas a su valor reembolsado al 31 de diciembre de 2006 y a créditos a corto plazo concedidos a terceros.

NOTA 18. PATRIMONIO NETO

El movimiento del Patrimonio Neto consolidado durante el ejercicio 2005 y 2006 ha sido el siguiente, en euros:

Descripción:	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas por integración global o proporcional	Reservas en sociedades por el método de la participación	Pérdidas y Ganancias	Dividendo a Cuenta	Total Patrimonio Neto
Saldo a 01/01/05	45.000.000,00	-	7.647.637,41	16.197,52	1.499.375,43	604.456,84	(2.250.000,00)	52.517.667,20
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	636.801,42	157.311,28	(2.439.655,86)	(604.456,84)	2.250.000,00	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	7.432.754,17	-	7.432.754,17
Dividendo activo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(2.250.000,00)	(2.250.000,00)
Variación Reserva NIIF	-	-	-	(265,60)	-	-	-	(265,60)
Variaciones en perimetro de consolidación	-	-	-	-	6.990.422,45	-	-	6.990.422,45
Saldo a 31/12/05	45.000.000,00	-	8.284.438,83	173.243,20	6.050.142,02	7.432.754,17	(2.250.000,00)	64.690.578,22
Ampliación de capital	132.877.182,00	122.945.625,18	-	-	-	-	-	255.822.807,18
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	6.375.095,65	(1.192.341,48)	-	(7.432.754,17)	2.250.000,00	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	8.567.649,67	-	8.567.649,67
Variación en perimetro de consolidación y otros	-	-	-	(2.925.259,08)	(6.030.142,02)	-	-	(8.975.401,10)
Resultado neto reconocido por instrumentos financieros de cobertura	-	-	157.084,49	-	-	-	-	157.084,49
Variación Reserva NIIF	-	-	-	12.498,90	-	-	-	12.498,90
Saldo a 31/12/06	177.877.182,00	122.945.625,18	14.816.618,97	(3.931.858,46)	-	8.567.649,67	-	320.275.217,36

Capital Social de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2006, el capital social está representado por 29.646.197 acciones al portador de 6,00 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Desde octubre de 2006, las acciones de la Sociedad cotizan en el primer mercado de la Bolsa de Barcelona. Su última cotización antes del cierre de cuentas fue de 20,90 euros, siendo de 31 euros a la fecha actual.

Los principales accionistas personas jurídicas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2006 son:

	Nº	%
	Acciones	Participación
Promociones Vandix, S.A.	7.097.892	23,942
Promo-Barna 2000, S.A.	7.657.401	25,829
Agrupació Mutua del Comerç i de la Indústria	4.315.870	14,558
Kekova, S.L.U.	2.518.741	8,496
Linax Europe, S.L.	1.777.882	5,997
Devesta Proyectos, S.L.U.	1.488.239	5,020

Ampliaciones de Capital

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad Dominante ha llevado a cabo dos ampliaciones de capital que se detallan a continuación:

Primera ampliación de capital

Tuvo lugar el 12 de junio de 2006 por un importe de 102.609.702 euros, mediante la emisión de 17.101.617 nuevas acciones nominativas, de 6 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 5 euros por acción lo cual supone una prima de emisión total de 85.508.085 euros. La ampliación fue efectuada mediante aportaciones dinerarias, y vía aportaciones no dinerarias mediante la cesión de 2.209.183 acciones de la mercantil Interlaken 2003, S.L., que representaban el 77,962% del capital social de dicha sociedad (Nota 2).

Segunda ampliación de capital

Tuvo lugar el 29 de diciembre de 2006 por un importe de 30.267.480 euros, mediante la emisión de 5.044.580 nuevas acciones nominativas, de 6 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 7,5 euros por acción lo cual supone una prima de emisión total de 37.834.350 euros. Esta ampliación fue efectuada de la siguiente manera:

1. Mediante la compensación de un crédito con Linax Europe, S.L..
2. Mediante aportaciones no dinerarias a través de la cesión de 2 edificios, uno situado en Barcelona en Paseo de Gracia nº 30 (Nota 11), y otro situado en Granollers en c/ Ruiz de Alda s/n, actualmente Ronda Sud nº 6 (Nota 11).

Prima de Emisión de la Sociedad Dominante

Esta reserva se ha originado como consecuencia de las ampliaciones de capital del presente ejercicio. Tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias, incluyendo su conversión en capital social.

Reservas de la Sociedad Dominante

El detalle de las Reservas es el siguiente:

	Euros
Reserva legal	3.396.241,74
Reservas especiales	907,83
Reservas voluntarias	11.419.469,40
	14.816.618,97

Reserva Legal de la Sociedad Dominante

La Reserva Legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades Anónimas, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2006, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

NOTA 19. EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 la emisión de obligaciones y otros valores negociables, expresadas en euros, es como sigue:

	2006	2005
<u>A largo plazo</u>		
Bonos simples	24.500.000,00	-
<u>A corto plazo</u>		
Bonos simples	-	44.158.738,82
Intereses devengados	479.452,05	725.062,95
	24.979.452,05	44.883.801,77

El detalle de las emisiones en circulación al 31 de diciembre de 2006, es como sigue:

Clase	Fecha Emisión	Importe en Euros	Interés	Fecha Límite de Amortización
Bonos simples	14/08/2006	24.500.000	5%	2011

El pago de los cupones se realizará el 14 de agosto de cada año y ha supuesto, durante este ejercicio, unos gastos financieros de 479.452,05 euros (en 2005 era 2.392.018,10 euros). El importe de los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es de 479.452,05 euros y 725.062,95 euros respectivamente.

NOTA 20. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2006 y 2005 se indica a continuación, en euros:

	2006		2005	
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	A Corto Plazo	A Largo Plazo
Préstamos y pólizas de crédito	81.152.920,27	254.825.597,25	8.482.334,40	18.817.921,93
Deudas por arrendamientos financieros	3.100.058,66	18.135.957,30	80.646,72	843.776,56
Efectos descontados	1.698.765,11	1.698.765,12	1.698.765,10	-
Deudas por confirming	4.399.369,03	-	-	-
Deudas por intereses	1.701.190,96	-	91.151,05	-
	92.052.304,03	274.660.319,67	10.352.897,27	19.661.698,49

Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios, vigentes al 31 de diciembre de 2006, y con vencimiento a largo plazo, expresados en euros, es el siguiente:

Entidad	Garantía	Último Vencimiento	Importe Inicial	A corto plazo	A largo plazo	Pendiente al Cierre
Caixa Galicia	Hipotecaria	01/07/2009	3.960.000,00	-	3.960.000,00	3.960.000,00
Caixa Galicia	Hipotecaria	01/08/2007	310.500,00	310.500,00	-	310.500,00
Banca March	Hipotecaria	01/07/2033	2.338.562,50	-	2.178.907,50	2.178.907,50
Banca March	Hipotecaria	31/12/2009	1.690.000,00	-	330.000,00	330.000,00
CAM	Hipotecaria	29/01/1932	8.880.346,00	-	3.557.916,46	3.557.916,46
Banco Popular	Hipotecaria	04/08/2026	8.782.896,00	-	8.782.896,00	8.782.896,00
Bankinter	Hipotecaria	07/04/2038	1.724.000,00	-	1.438.800,00	1.438.800,00
BSCH	Hipotecaria	25/02/2008	2.600.000,00	-	1.799.073,21	1.799.073,21
Bankpyme	Hipotecaria	25/02/2008	1.800.000,00	-	850.000,00	850.000,00
Bancaja	Hipotecaria	05/07/2009	17.000.000,00	-	17.000.000,00	17.000.000,00
Cajasur (*) (Nota 21)	Sindicado	02/08/2011	67.848.048,23	7.848.048,22	58.866.000,00	66.714.048,22
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Hipotecaria	27/09/2016	460.000,00	38.652,46	415.184,45	453.836,91
Caixa Catalunya	Hipotecaria	05/07/2009	35.600.000,00	-	35.600.000,00	35.600.000,00
Banco Santander Central Hispano	Hipotecaria	25/07/2008	6.000.000,00	2.747.576,90	3.252.423,10	6.000.000,00
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Personal	18/01/2008	6.100.000,00	-	6.099.281,17	6.099.281,17
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Personal	25/10/2008	3.000.000,00	-	965.720,60	965.720,60
Banco de Andalucía	Personal	27/05/2008	3.800.000,00	-	3.788.364,07	3.788.364,07
Caja Navarra	Hipotecaria	15/12/2031	3.368.886,11	-	1.085.828,50	1.085.828,50
Caja Navarra	Hipotecaria	15/12/2031	1.375.541,61	-	481.412,00	481.412,00
Caja Navarra	Hipotecaria	10/06/2034	321.461,00	-	321.461,00	321.461,00
Caja Navarra	Hipotecaria	21/06/2034	624.552,50	-	624.552,50	624.552,50
Caja Navarra	Hipotecaria	15/12/2036	208.372,29	-	50.000,00	50.000,00
Caja Navarra	Hipotecaria	14/06/2007	408.000,00	408.000,00	-	408.000,00
Banesto	Hipotecaria	01/03/2008	750.000,00	-	750.000,00	750.000,00
Caja Navarra	Hipotecaria	18/10/2044	2.133.576,00	1.502,81	810.153,48	811.656,29
Caja Laboral	Hipotecaria	18/10/2033	3.400.000,00	-	1.678.000,00	1.678.000,00
Caja Laboral	Hipotecaria	31/12/2013	7.000.000,00	-	1.000,00	1.000,00
Caja Laboral	Hipotecaria	29/09/2032	3.200.000,00	-	1.940.000,00	1.940.000,00
Banco de Vasconia	Hipotecaria	04/04/2037	1.670.000,00	-	168.000,00	168.000,00
Caja Laboral	Hipotecaria	26/12/2056	7.000.000,00	-	6.000.000,00	6.000.000,00
Banco de Vasconia	Hipotecaria	18/05/2037	2.140.000,00	-	1.360.309,37	1.360.309,37
Caja Laboral	Hipotecaria	05/10/2035	681.000,00	-	1.000,00	1.000,00
Caja Navarra	Hipotecaria	21/09/2010	21.035,42	-	9.007,88	9.007,88
Bancaja (Nota 21)	Hipotecario	02/11/2033	54.013.000,00	-	20.685.565,84	20.685.565,84
Caja Sur	Hipotecario	23/06/2025	37.931.816,62	16.463.912,78	-	16.463.912,78
El Monte	Hipotecario	07/10/2045	26.500.000,00	12.640.674,06	-	12.640.674,06
Cajamar	Hipotecario	30/06/2007	3.000.000,00	3.000.000,00	-	3.000.000,00
Cajasur	Hipotecario	16/12/2031	89.481.003,72	-	69.801.255,38	69.801.255,38
Cajasur	Hipotecario	06/05/2007	23.000.000,00	23.000.000,00	-	23.000.000,00
BSCH	Hipotecario	13/10/2008	600.000,00	-	173.484,74	173.484,74
				66.458.867,23	254.825.597,25	321.284.464,48

(*) Se trata de un préstamo sindicado cuyas garantías son las siguientes:

- Garantía solidaria de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U., y de los accionistas Promociones Vandix, S.A. y Promo Barna 2000, S.A.
- Garantía hipotecaria sobre los activos de Zaragoza, propiedad de la participada Interlaken 2003, S.L.U.
- Prenda de las participaciones sociales de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U.

Los préstamos hipotecarios tienen como garantía los inmuebles de la Sociedad que forman parte de las promociones en curso (Nota 16). Si bien se presenta como deudas a largo plazo en el balance de situación adjunto, estos préstamos se subrogan a los compradores de los correspondientes activos motivo por el cual no se muestra en esta memoria el desglose de los vencimientos para los próximos cinco ejercicios.

Pólizas de Crédito a Corto Plazo

El detalle de las pólizas de crédito con vencimiento a corto plazo, al 31 de diciembre de 2006, expresadas en euros, se indica a continuación:

Entidad	Vencimiento	Límite	Importe Dispuesto
Caixa Laietana	2007	500.000,00	205.595,25
Caja Castilla La Mancha	2007	3.000.000,00	2.370.719,42
Banco Pastor	2007	1.800.000,00	1.800.000,00
Caixa Galicia	2007	1.500.000,00	6.734,05
Caixa Penedes	2007	3.000.000,00	2.995.382,27
Caja Cantabria	2007	1.000.000,00	955.766,05
Caja Sur	2007	7.500.000,00	5.069.856,00
Banco Popular	2007	250.000,00	250.000,00
La Caixa	2007	120.000,00	120.000,00
Banco Santander Central Hispano	2007	150.000,00	150.000,00
Deutsche Bank	2007	250.000,00	250.000,00
Banco Pastor	2007	120.000,00	120.000,00
Banc Sabadell	2007	100.000,00	100.000,00
BBVA	2007	120.000,00	120.000,00
Banesto	2007	120.000,00	120.000,00
Caixa Galicia	2007	60.000,00	60.000,00
			14.694.053,04

Las pólizas de crédito devengan un tipo de interés de mercado.

Líneas de Descuento de Efectos

Al 31 de diciembre de 2006, el importe dispuesto en las líneas de descuento de efectos asciende a 3.397.530,23 euros.

Deudas por confirming

Al 31 de diciembre de 2006, el importe dispuesto por operaciones de confirming ascienden a 4.399.369,03 euros y el total del límite obtenido asciende a 5.178.828,67 euros.

Vencimiento deudas por arrendamiento financiero a largo plazo

El vencimiento de las deudas por arrendamiento financiero a largo plazo se detalla a continuación:

Vencimiento	Euros
2008	2.228.578,97
2009	2.327.097,41
2010	2.437.657,32
2011	2.553.491,91
Resto	8.589.131,69
	18.135.957,30

NOTA 21. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Los instrumentos derivados mantenidos por el Grupo se detallan a continuación:

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable al 31-12-06	Riesgo cubierto	Vencimiento	Tratamiento
Collar	Cobertura del tipo de Interés ligados al Préstamo Hipotecario (Nota 20).	387.235,14	Variaciones del EURIBOR 12M por encima del 3,4% y por debajo del 2,90%.	16/06/2008	Especulativo
Swap	Cobertura del tipo de Interés ligado al Préstamo Sindicado (Nota 20).	152.238,74	Cobertura de subidas del Tipo de Interés EURIBOR 12M por un tipo de interés fijo del 3,875%	01/08/2011	De cobertura
Swap	Cobertura del tipo de Interés ligado al Préstamo Sindicado (Nota 20).	72.167,67	Cobertura de subidas del Tipo de Interés EURIBOR 12M por un tipo de interés fijo del 3,75%.	02/10/2009	De cobertura
TOTAL		611.641,55			

El tratamiento contable de estos instrumentos financieros se explica en la Nota 4 de la memoria.

NOTA 22. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

El detalle de otros acreedores a largo plazo a 31 de Diciembre de 2005 y 2006 es como sigue:

	31/12/2006	31/12/2005
Deudas representadas por efectos a pagar por compras de terrenos	54.999.823,93	672.021,12
Deudas por compras de terrenos y solares	20.320.281,47	26.200.353,72
Acreedores a largo plazo por la compra de Constructora Aldabea, S.L.	6.200.000,00	-
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	56.193,59	56.193,59
	81.576.298,99	26.928.568,43

Las deudas por compras de terrenos y solares y los efectos a pagar tienen vencimiento posterior al 31 de Diciembre de 2007.

NOTA 23. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2006, no eliminados en el proceso de consolidación, se indica a continuación, en euros:

	A cobrar	A Pagar
<u>Largo plazo</u>		
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	1.650.000,00	-
Total créditos	1.650.000,00	-
<u>Corto plazo</u>		
Promo-Barna 2000, S.A.	4.986.609,03	-
Promociones Vandix, S.A.	88.246,26	-
Total Operaciones de tráfico	5.074.855,29	-
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	31.815,62	-
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	5.096.658,08	-
Anibex Ten, S.L.	818.765,31	117.472,94
Promo-Barna 2000, S.A.	-	2.040.362,79
Construcciones Altxutxate, S.L.	-	120.338,48
Cubican Aldabea, S.L.	-	16.636,72
Star Capital Partners, Inc.	-	7.529.676,14
Total créditos, intereses y dividendos	5.947.239,01	9.824.487,07
Total Corto Plazo	11.022.094,30	9.824.487,07

Los préstamos a cobrar a largo plazo se han detallado en la Nota 13 de la memoria.

Los préstamos a cobrar a corto plazo se han detallado en la Nota 17 de la memoria.

NOTA 24. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente, en euros:

	2006		2005	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
A largo plazo:				
Impuesto sobre beneficios diferido	2.407.262,99	63.674.544,74	277.089,39	662.177,43
	2.407.262,99	63.674.544,74	277.089,39	662.177,43
A corto plazo:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	40.247.698,04	4.460.560,32	4.006.750,18	139,94
Retenciones por IRPF	-	247.724,93	-	206.900,79
Organismos de la Seguridad Social	-	91.613,98	-	8.401,22
Impuesto sobre Sociedades	713.912,23	6.116.775,17	440.476,11	-
	40.961.610,27	10.916.674,40	4.447.226,29	215.441,95
	43.368.873,26	74.591.219,14	4.724.315,68	877.619,38

Situación Fiscal

El Grupo no está acogido al régimen de tributación consolidada, por lo que cada una de las sociedades que lo componen tiene obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen sobre la base imponible del 30 al 35%, según la sociedad.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. Cada una de las sociedades del grupo aplica de forma individual las diferencias temporales y permanentes, así como de las deducciones que se puedan aplicar en la declaración del impuesto de sociedades.

Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro períodos impositivos. Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que les son aplicables. En opinión de la dirección de la Sociedad y de sus asesores fiscales, no existen contingencias significativas que pudieran derivarse de la revisión de los períodos abiertos a inspección.

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

	2006	2005
Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto del Impuesto sobre Sociedades	11.521.240,01	7.729.438,65
Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de Consolidación	11.646.458,27	946.952,24
Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de NIIF	3.554.443,98	65.661,07
Diferencias permanentes:		
Aumentos	632.699,95	52.225,75
Disminuciones	(730.000,00)	-
Diferencias temporales:		
Aumentos	2.768.956,80	2.778.184,79
Disminuciones	-	(8.676.336,88)
Compensación de bases imponibles negativas	(1.187.989,91)	(55.304,60)
Base Imponible (Resultado Fiscal)	28.205.809,10	2.840.821,02

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

	2006	2005
Cuota al 30% - 35% sobre la Base Imponible	8.361.040,26	1.046.522,41
Menos: deducciones	(2.021.722,96)	(786.577,38)
Cuota Líquida	(6.339.317,30)	259.945,03
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(936.454,36)	-700.421,14
Cuota a pagar	6.116.775,17	-
Cuota a devolver	(713.912,23)	(440.476,11)

El gasto por Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005, incluye los siguientes conceptos, en euros:

	2006	2005
Provisión de gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio en concepto de Impuesto sobre Sociedades por las distintas sociedades del Grupo	5.875.350,83	(515.414,64)
Menos: Ajustes de consolidación	-	191.205,75
Ajustes aplicación Normas Internacionales de Información Financiera	(2.921.760,49)	27.524,41
Gasto Consolidado por Impuesto sobre Sociedades	2.953.590,34	(296.684,48)

El detalle de los impuestos diferidos se muestra a continuación:

	2006		2005	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A pagar
Existencias	-	63.674.544,74	-	-
Crédito fiscal por deducciones activadas	2.407.262,99	-	277.089,39	-
Otros	-	-	-	662.177,43
Total	2.407.262,99	63.674.544,74	277.089,39	662.177,43

Tal como se menciona en la nota 18 de esta memoria, la Sociedad ha efectuado dos ampliaciones de capital mediante el canje de valores y la aportación de activos. En este sentido, las citadas operaciones se acogieron al Régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Los elementos de inmovilizado financiero incorporados en la primera ampliación de capital del 12 de junio de 2006, mediante canje de participaciones de la mercantil Interlaken 2003, S.L. por los anteriores accionistas personas jurídicas, fueron los siguientes:

Cedente	Año de adquisición del cedente	Participaciones cedidas	Valor contable del cedente en euros	Valor de la cesión en euros
Promociones Vandix, S.A.	24/02/2003	171.004	171.004,00	
	17/06/2004	141.231	141.231,00	
	20/12/2005	417.794	11.437.528,54	
Totales		730.029	11.749.763,54	51.998.672,00
Promo Barna 2000, S.A.	21/02/2003	3.012	3.012,00	
	24/02/2003	338.996	338.996,00	
	17/06/2004	282.462	282.462,00	
	20/12/2005	648.787	17.761.192,91	
Totales		1.273.257	18.385.662,91	90.691.832,00
Star Capital Partners, S.A.	20/12/2005	177.117	4.848.754,99	
Totales		177.117	4.848.754,99	12.615.735,00
Iniciativas Fater, S.L.	20/12/2005	16.471	1.173.146,97	
Totales		16.471	1.173.146,97	1.173.205,00
Online Network, S.L.	20/12/2005	2.938	209.250,24	
Totales		2.938	209.250,24	209.275,00

Asimismo, los bienes que fueron incorporados de la segunda ampliación de capital, de fecha 29 de diciembre de 2006, se detallan a continuación.

Cedente	Bien Cedido	Año de adquisición del cedente	Valor contable neto del cedente en euros	Valor de la cesión en euros
Kekova, S.L.	Edificio situado en Paseo de Gracia N° 30 de Barcelona (*)	27/02/04	34.479.720,77	69.601.802,00
Devesta Proyectos, S.L.	Edificio situado sobre Ronda Sud N° 6 de Granollers	31/05/05	7.701.315,03	16.099.998,00
Totales			42.181.035,80	85.701.800,00

(*) Según datos proporcionados por el cedente el valor contable bruto del edificio era de 34.795.907,16 euros y la amortización acumulada era de 316.186,39 euros.

Bases Imponibles Negativas Pendientes de Compensar Fiscalmente

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas pueden compensarse con las positivas obtenidas en los quince ejercicios inmediatos siguientes. El Grupo posee las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente y que no han sido activadas:

Año de origen	Año Límite de Deducción	Euros
2003	2018	140.788,29
2004	2019	385.348,86
2005	2021	295.602,86
2006	2022	349.413,77
		1.171.153,78

NOTA 25. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

La Sociedad no posee avales ni garantías comprometidas a favor de terceros.

NOTA 26. INGRESOS Y GASTOS

a) Gastos de Personal

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

	2006	2005
Sueldos y salarios	2.711.332,28	596.918,76
Indemnizaciones	2.811,74	285.590,30
Sueldos, salarios y asimilados	2.714.144,02	882.509,06
Seguridad Social a cargo de la empresa	577.216,23	103.538,07
Otros gastos sociales	65.718,11	42.745,08
Cargas sociales	642.934,34	146.283,15
Total Gastos de Personal	3.357.078,36	1.028.792,21

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2006 y 2005, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2006	2005
Dirección	3	1
Administración	6	13
Técnicos	6	4
Construcción	59	-
	74	18

b) Servicios Exteriores

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

	2006	2005
Arrendamientos y cánones	425.621,62	123.662,93
Reparaciones y conservación	115.677,90	130.816,57
Servicios profesionales independientes	23.156.746,56	1.174.471,60
Transportes	12.077,64	2.189,74
Primas de seguros	126.415,34	25.451,72
Servicios bancarios y similares	336.499,64	30.078,24
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	542.947,10	101.746,38
Suministros	185.317,79	48.806,38
Otros servicios	6.048.850,30	1.614.965,30
Total Servicios Exteriores	30.950.153,88	3.252.188,86

c) Transacciones con Empresas del Grupo, Asociadas y Vinculadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2006 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta y no eliminadas en el proceso de consolidación se detalla a continuación, en euros:

	Servicios Prestados	Intereses Cargados
Promo Barna 2000, S.A.	14.724,80	313.567,79
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	-	148.500,00
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	-	438.636,84
Anibex Ten, S.L.	34.322,00	81.957,80
Total Transacciones	49.046,80	982.662,43

Dichas transacciones se han realizado a precios y condiciones de mercado.

d) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad, por categorías de actividades, para los ejercicios 2006 y 2005 se muestra a continuación:

	2006		2005	
	Euros	%	Euros	%
Promoción inmobiliaria	110.896.508,00	93,07%	651.915,15	94,58%
Transformación y rehabilitación de inmuebles	7.096.493,82	5,96%	-	
Prestación de servicios	1.158.138,71	0,97%	37.388,16	5,42%
	119.151.140,53	100,00%	689.303,31	100%

e) Beneficios por enajenación de activos no corrientes

El detalle de los beneficios generados por la venta de inmovilizado durante el ejercicio 2006 es el que se indica a continuación:

	Euros
Beneficios por la venta del edificio Honda	1.355.616,81
Beneficios por la venta de las participaciones de Agrupació Brokers XXI Correduría de Seguros, S.A. (Nota 2, 5,12 y 15)	37.224,75
Otros	1.148,07
	1.393.989,63

NOTA 27. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS

Remuneraciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2006 por el Consejo de Administración de la sociedad Dominante son las siguientes:

	Euros
Dictas	57.600,00

Anticipos y Créditos

Al 31 de diciembre de 2006, no existen créditos ni anticipos mantenidos con el Consejo de Administración de la sociedad Dominante.

Otras Obligaciones

Al 31 de diciembre de 2006, no existen compromisos por complementos a pensiones, avales o garantías concedidas a favor del Órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

Participaciones en otras Sociedades

En aplicación de la Ley 26/2003, de 17 de julio, en la cual se modifica la Ley de Sociedades Anónimas, el detalle de participaciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social cuya titularidad corresponde a los miembros del Órgano de Administración, es el siguiente:

Titular	Sociedad Participada	% Part.	Actividad	Cargo
Jordi Conejos Sancho	AMCI Promoció i Habitatge, S.A.	0,215%	Promoción Inmobiliaria	Vice-presidente primero
Nicolás Pachán Gárriz	AMCI Promoció i Habitatge, S.A.	0,215%	Promoción Inmobiliaria	Vice-presidente segundo
Juan Carretero Muñoz	AMCI Promoció i Habitatge, S.A.	0,145%	Promoción Inmobiliaria	Consejero
Juan Pedro Peña Carrillo	Promo Barna 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Consejero
Soledad Peña Guadarrama	Promo Barna 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Consejera

Asimismo, y de acuerdo con la Ley 26/2003, de 17 de julio, mencionada anteriormente, se informa que los miembros del Órgano de Administración no han realizado ninguna actividad, por cuenta propia o ajena, con la Sociedad Dominante que pueda considerarse ajena al tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales de mercado.

Remuneración a los Auditores

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 ha ascendido a 52.000 euros.

NOTA 28. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

NOTA 29. HECHOS POSTERIORES

La Sociedad ha solicitado con fecha 2 de febrero de 2007, la admisión en el primer mercado de la Bolsa de Madrid, como paso previo al acceso de la Sociedad al sistema de contratación electrónico en la modalidad de "fixing".

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO 2006

ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO AISA)

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2006

COYUNTURA ECONÓMICA

En el 2006¹ la economía española ha obtenido unos resultados que la sitúan a medio camino entre el crecimiento de la Eurozona y el conjunto de la economía mundial.

En términos de crecimiento sobre el Producto Interior Bruto, la economía española creció un 3,8%, un punto y dos décimas superior al PIB de la Eurozona que se ha apoyado en el PIB alemán, para llegar al 2,6%, e inferior al crecimiento de la economía mundial en un punto y una décima que se ha situado en el 4,9%. Este incremento de la zona euro, se ha traducido en una mejora de la confianza, una reducción importante del desempleo, una fuerte actividad industrial, un aumento de las exportaciones y de la inversión y un leve incremento en la intensidad del consumo privado.

La economía española crece un 4% interanual y a nivel de PIB tres décimas por encima del 2005. Las características principales de este crecimiento se encuentran en el ámbito de la demanda interna, concretamente en el incremento de la inversión productiva, el aumento, aunque ligero, del consumo privado, y el mantenimiento de la inversión en construcción. La favorable evolución de la actividad tiene su reflejo en el mercado de trabajo, por primera vez en España se han superado los 20 millones de ocupados, con una mejora en las tasas de inflación (2,4% interanual en enero 2007) pero con un saldo exterior que continúa deteriorado, continuamos acumulando déficit por cuenta corriente (incremento de un 30,2% respecto 2005) explicado por un fuerte déficit de la balanza comercial, una disminución del superávit de la de servicios y el deterioro del déficit de las rentas.

El consenso de las previsiones reflejan un comportamiento en el 2007 similar al 2006, con un crecimiento de la economía mundial por encima del 4%, un crecimiento de nuestra economía levemente por encima del 3% y la economía de la eurozona creciendo a tasas cercanas al 2,5% sobre el PIB.

Respecto al sector de la construcción cae en enero el índice de confianza empresarial motivado por el descenso de la cartera de pedidos. No obstante, los componentes de producción y de ocupación anotan subidas.

¹ Informe sobre la coyuntura económica, núm. 112. Caixa de Catalunya.
Situación Inmobiliaria. Servicio Estudios Económicos BBVA. Enero 2007.
Sociedades Inmobiliarias, Diciembre 2006, 15ª edición. Estudio sectores DBK
Property News Round-Up. Morgan Stanley Research Europe.
Artículos específicos sobre el sector inmobiliario en Prensa económica: Expansión, La Gaceta,
Cinco Días, El Economista.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

El ejercicio 2006 ha evidenciado, que se está produciendo un ajuste gradual tras un período de intensa actividad, gasto y subida de precios. Esta tendencia según los diversos indicadores tendrá evolución y continuidad en los próximos ejercicios. Este entorno continuista se basará en factores estructurales como el impulso demográfico, el aumento del empleo, el incremento de la demanda de viviendas por no residentes y unas condiciones de financiación menos expansivas.

Hemos de señalar que a nivel internacional hay ejemplos de ajustes graduales y ordenados del sector inmobiliario tras fuertes aumentos de precios y endurecimientos de la política monetaria, como Australia, Gran Bretaña y Estados Unidos. Estos impactos graduales son posibles gracias a los incrementos sostenidos del empleo, factor fundamental en la renta disponible de los hogares.

Dentro de este escenario, en el ejercicio 2006, hemos asistido a un incremento de los tipos de interés (los analistas sitúan en un 4% el tipo oficial del BCE a partir del segundo semestre de 2007), acompañado de una desaceleración en el incremento del precio de la vivienda.

La evolución de los precios y el tipo de interés son las causas del endurecimiento de las condiciones de accesibilidad a la vivienda, que han llevado a una desaceleración de la demanda que se manifiesta en:

- a) dilación de los plazos de venta
- b) estancamiento del número de transacciones inmobiliarias, especialmente de vivienda usada
- c) moderación de la demanda de crédito
- d) desaceleración del crecimiento de los precios

No obstante, el número de transacciones de viviendas realizadas en los tres primeros trimestres de 2006 han ascendido 955.000, lo que representa un incremento del 7,6% respecto al ejercicio anterior. Por otro lado cabe destacar que en los diez primeros meses se visaron en España 923.000 viviendas, un 13,5% más que en 2005. Durante 2007 es previsible una desaceleración de la inversión, para acomodarse a las condiciones del mercado, de manera que se espera se inicien alrededor de 750.000 viviendas.

El menor dinamismo durante el ejercicio 2006 se refleja en las transacciones de vivienda usada, cuyas transacciones han caído en los dos últimos trimestres a ritmos del 3% respecto al mismo trimestre del año anterior. Por el contrario, y debido a esta tendencia, las transacciones de vivienda nueva han pasado de representar el 35% del total de transacciones en 2004, al 41% en 2006.

La inversión extranjera en inmuebles empieza a recuperarse impulsada por la favorable coyuntura en Alemania y Gran Bretaña y el menor aumento del precio relativo de la vivienda en España. Estas causas, unidas a una paulatina reducción de los diferenciales de inflación ayudarán a mejorar las perspectivas de la demanda de no residentes de vivienda en España.

Los precios, como hemos ido viendo, están bajo un proceso de ajuste también gradual. La tasa de crecimiento de 2006 se ha situado en torno a un 9%, lejos del 17% de 2004 y del 14% de 2005. Las perspectivas para 2007 sitúan un crecimiento cercano a la evolución de la tasa de inflación.

Como resumen, se puede afirmar que, dadas las expectativas favorables del mercado laboral en España, el empleo seguirá actuando como soporte en el suave aterrizaje de la demanda residencial española.

RESULTADOS DE AISA

En el presente ejercicio, Grupo AISA ha obtenido unos ingresos de explotación de 119 millones de euros. Esta cifra procede de las entregas realizadas durante el ejercicio 2006 de las promociones de Casares (Málaga), La Manga (Murcia), Ibiza, Paternain y 2 promociones Huarte (Navarra). El importe de ventas también incluye la actividad de gestión de suelo, habiendo vendido durante el ejercicio 2006 solares en Vélez Málaga, Lesaka (Navarra), Estepona, Lesaka y Valencia por importe total de 42 millones de euros.

El resultado neto consolidado se incrementa un 15% hasta llegar a 8,5 millones de euros respecto al ejercicio anterior, destacando el beneficio de explotación que ha alcanzado los 24,4 millones de euros, frente a unas pérdidas de 1,6 millones de euros en 2005. Por el contrario, y debido a las inversiones acometidas y al incremento de volumen de la actividad de la sociedad, los gastos financieros han ascendido a 14,2 millones de euros.

EVOLUCIÓN DEL BALANCE DE AISA

Respecto al balance, la principal variación se produce en los recursos propios, que pasan de 64,7 a 320,2 millones de euros. Ello es debido a que, a lo largo del ejercicio 2006 se han producido 2 ampliaciones de capital.

La primera, realizada en junio de 2006, tuvo 2 tramos: uno dinerario, por importe de 10 millones de euros, y un segundo tramo no dinerario, que consistía en la aportación del 78% de la sociedad Interlaken 2003, S.L. Hasta ese momento, AISA ostentaba el 22% de dicha sociedad. El importe efectivo de la aportación no dineraria ascendió a 188,2 millones de euros.

La segunda ampliación se realizó en diciembre de 2006, y consistió en la aportación de 2 edificios y la capitalización de un préstamo: un edificio de viviendas, oficinas y locales en el Paseo de Gracia de Barcelona, valorado en 69 millones de euros, y un edificio en construcción de oficinas y locales en Granollers valorado en 16 millones de euros.

El importe efectivo de esta segunda ampliación de capital, correspondiente a estos 2 edificios, ascendió a 34 millones de euros, mientras que la capitalización del préstamo ascendió a 24 millones de euros. Dicho préstamo se aplicó en la compra de un edificio de oficinas en Madrid, con una superficie de 12.024 metros cuadrados. El registro de estos activos explica el incremento del importe del inmovilizado respecto al ejercicio anterior.

Los importes reflejados en el balance consolidado no son comparables con el ejercicio anterior ya que como hemos comentado, el ejercicio 2006 incorpora el 100% del balance de Interlaken 2003, S.L. y su grupo, mientras que en el ejercicio 2005, dicha sociedad, de la cual AISA poseía el 22%, consolidaba con AISA mediante el método de puesta en equivalencia.

SITUACIÓN FINANCIERA DE AISA

A nivel de grupo, el endeudamiento financiero suma 392 millones de euros, que deduciendo la tesorería y las inversiones financieras temporales, supone un endeudamiento financiero neto de 358 millones de euros. La deuda financiera ha pasado de 75 millones de euros en 2005 a los 392 millones de euros en 2006. Ahora bien, si tenemos en cuenta el crecimiento del activo, que ha pasado de 202 a 1082 millones de euros, el endeudamiento ha crecido a una tasa menor (5,30 veces) respecto los activos, que se han multiplicado por 5,4.

ACTIVIDAD DEL GRUPO EN 2006

Durante 2006 Grupo AISA ha continuado con su actividad de explotación de inmuebles y ha intensificado sus inversiones en promociones inmobiliarias ya sea por adquisición de suelo como a través de la adquisición de sociedades. La compañía desde 2005 ha ido evolucionando en su modelo de negocio, practicando una transición desde un modelo basado principalmente en una actividad financiera, que ha estado actuando en el sector inmobiliario a través de compañías participadas, a otro, que incorpora directamente el valor de la actividad promotora y de la gestión del suelo, permitiendo desarrollar a medio y largo plazo un plan estratégico de la compañía equilibrado en términos de crecimiento y rentabilidad.

El área de negocio de patrimonio en renta, se han incorporado tres nuevos activos, un edificio en el Paseo de Gracia núm. 30 de Barcelona, ocupa una superficie de 5.878 metros cuadrados, un segundo edificio en la calle Martín Tovar núm 6, en Fuencarral, Madrid, de superficie 12.024 metros cuadrados; y el tercero en la Ronda Sur de Granollers, actualmente en construcción, que supone una superficie de 14.716 metros cuadrados. Supone ampliar el patrimonio en renta de uso terciario en unos 20.000 metros cuadrados y el residencial en 3.795 metros cuadrados.

Se ha dado de baja del activo el inmueble en renta situado en el Polígono de "Mas Blau" del Prat del Llobregat, por enajenación.

En el área de promociones inmobiliarias, el Grupo AISA ha desarrollado esta actividad por medio de sus participadas: Grupo Interlaken 2003 S.L, Inmobiliaria Lidaru S.L, Residencial Puig d'en Alis S.L, Domus Habitatge S.L e Interlaken Catalonia S.L, como a través del desarrollo directo de promociones.

Al final del ejercicio 2006 el Grupo AISA tenía tanto promociones en curso como reserva de suelo en las siguientes provincias: Ibiza, Barcelona, Murcia, Málaga, Huesca, Madrid y Zaragoza. Las promociones en curso estaban radicadas en Barajas (Madrid), Cerdanyola (Barcelona), Altorreal (Murcia), e Ibiza (Illes Balears), siendo todas ellas promociones ejecutadas por empresas participadas.

Se están entregando las promociones de Casares (Málaga), La Manga (Murcia) y parte de Ibiza.

Durante 2006 se han realizado nuevas inversiones en Manilva (Málaga) de superficie 107.068 m2 de suelo urbanizable, Totana (Murcia) de superficie 101.561 m2 de suelo urbanizable, Martorell (Barcelona) de 3.089 m2 de suelo edificable –techo- y la Albuferca (Alicante) de superficie de 32.653 m2 de suelo edificable. Además, de acuerdo al plan de expansión inorgánico, se ha adquirido la compañía Aldabea que opera en Pamplona y San Sebastián, con 8 proyectos inmobiliarios que suponen 223.337 m2 de suelo residencial.

La compañía no ha realizado inversiones en Investigación y Desarrollo durante el ejercicio 2005.

CAMBIOS EN EL ACCIONARIADO DE GRUPO AISA

Siguiendo con el plan estratégico de crecimiento, durante el ejercicio 2006 se han producido dos ampliaciones de capital con la entrada de nuevos socios.

La primera en el mes de junio, con dos tramos, uno no dinerario que supuso la aportación del 77,29 % restante de la mercantil Interlaken 2003, S.L. De esta forma, el Grupo pasaba a ostentar el 100% de esta compañía y, a su vez, por participación de la adquirida, el 60% de Interlaken Catalonia S.L., el 100% de Proyectos y Obras Levante S.A., el 100% de Interbarajas 2004 S.L., el 100% de Aguas de Interlaken, S.L, el 100% de Sociedad de Suministros y Servicios Interlaken 2003, S.L. y el 33,29% de Claper 2003 P.I, S.A.

En este tramo de la ampliación se emitieron 14.305.113 acciones nuevas que supusieron 85.830.678 € de capital social con una prima de emisión de 71.525.555 €. En el tramo no dinerario, se emitieron 2.796.504 nuevas acciones, que supusieron 16.779.024 € de capital social con una prima de emisión de 13.982.520 €. El conjunto de la ampliación supuso un aumento de los recursos propios de 188.117.787 €.

La segunda, en el mes de diciembre, cuyos objetivos fueron la incorporación de nuevos activos inmobiliarios al Grupo con los objetivos de potenciar la actividad de patrimonio en renta, reducir el riesgo por apalancamiento operativo y fortalecer la estructura accionarial del Grupo con la entrada del Sr. Masó.

En este caso asistimos a un tramo no dinerario, con la emisión de 5.044.580 nuevas acciones que supusieron 30.267.480 € de capital social y 37.834.350 € de prima de emisión. Esta parte de la ampliación supuso la entrada de los activos del Paseo de Gracia de Barcelona y de la Ronda Sur de Granollers, así como una compensación de créditos.

Después de ambas ampliaciones, el capital social queda en 177,87 millones de euros, la prima de emisión en 122,94 euros. El número de acciones se sitúa en 29.646.197.

VALORACIÓN DEL PATRIMONIO DE AISA

Grupo AISA encargó en el presente ejercicio, al igual que en otros años precedentes, una valoración de sus activos inmobiliarios a CB Richard Ellis, compañía independiente experta en el ámbito inmobiliario. Según este informe, el valor de mercado del conjunto de los activos, sin ajustar por el porcentaje de participación en la empresa participada, asciende a 31 de diciembre de 2006 a 1.540 MM €.

El valor del patrimonio de Grupo AISA asciende a 31 de diciembre de 2006 a 1.185 MM €, lo que representan unas plusvalías de 657 MM €.

Esta valoración representa un NAV (valor patrimonial de los activos antes de impuestos) de 978 MM €, siendo el resultado de sumar las plusvalías latentes, anteriormente mencionadas, a los fondos propios individuales de la Sociedad Dominante.

Así pues el NAV por acción es de 33,99 euros muy superior al precio de la acción en el Primer Mercado de la Bolsa de Barcelona a 31 de diciembre de 2006 que era de 20,90 euros y un 49% superior al NAV establecido en el ejercicio 2005.

PERSPECTIVAS Y ESTRATEGIA PARA 2007

Tanto las perspectivas de la compañía para el ejercicio 2007 como el plan estratégico desarrollado para los próximos tres y cinco años, reflejan los nuevos parámetros en el modelo de negocio y estructura societaria del grupo.

Desde un punto de vista estratégico, nuestro objetivo para el 2007 no ha variado y estará absolutamente alineado a nuestra visión corporativa, esto es, establecer las bases necesarias para poder gestionar y generar el mayor valor posible para la compañía y sus accionistas, clientes y empleados; tanto a medio como a largo plazo, dentro de un contexto de ralentización de la dinámica de los pasados años en el mercado inmobiliario.

Para ello proyectaremos nuestro crecimiento potenciando una mayor diversificación tanto geográfica como de producto de nuestra cartera de proyectos, primando más el segmento de primera residencia frente al de segunda residencia. Por zonas geográficas potenciaremos nuestro crecimiento en aquellas áreas que presenten una mayor simetría entre el equilibrio del mercado (demanda y oferta de viviendas) con su evolución demográfica y desarrollo económico.

Nuestro plan de inversiones y por tanto nuestro modelo de crecimiento tendrá dos vertientes con objetivos estratégicos distintos.

Una primera vertiente donde nos centraremos en un crecimiento orgánico donde el Grupo se apoyará en el desarrollo de la actividad de gestión y transformación de suelo constituyendo una reserva suficiente para nuestras necesidades a medio y largo plazo, así como en el desarrollo de proyectos de promoción inmobiliaria.

Una segunda vertiente condicionada por la nueva estructura financiera del grupo que favorecerá una expansión más rápida por medio de un crecimiento no orgánico, permitiendo realizar operaciones puntuales de adquisición de compañías que aporten mayor valor a nuestro grupo participando del proceso de concentración en el que está inmerso nuestro sector.

Finalmente señalar que el Grupo, de acuerdo a su plan estratégico, durante el ejercicio 2007 sentará los pilares para el desarrollo de nuevos modelos de negocio y nuevos mercados.

* * * * *

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** formula las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 60.

Barcelona, 8 de marzo de 2007

El Consejo de Administración

~~D. Genís Marfà Pons~~
En representación de
Promociones Vandix, S.A.
Presidente

~~D. Juan Pedro Peña Carrillo~~
En representación de:
Promo-Barna 2000, S.A.
Consejero Delegado

D. Jordi Concejos Sancho
Vicepresidente Primero

Emiliano López Achurra
Vicepresidente Segundo

D. Jordi Parpal Marfà
Consejero

D. José Pons Cardoner
Consejero

Dña. Soledad Peña Guadarrama
Consejera

D. Juan Carretero Muñoz
Consejero

D. Carlos Kinder Espinosa
Consejero