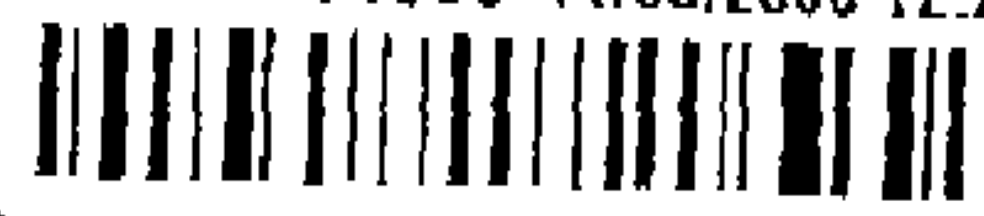


Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2008051000 14/05/2008 12:20



ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES  
INMOBILIARIAS, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA  
DE CUENTAS ANUALES

**BDO**

BDO Audiberia

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007 JUNTO CON EL INFORME  
DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007:**

Balances de Situación al 31 de diciembre de 2007 y de 2006  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006  
Memoria del ejercicio 2007

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007**

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

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

A 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 2007, 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. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 5, el trabajo ha sido 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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 14 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Según se indica en la Notas 2.e y 8 de la memoria adjunta, la Sociedad posee participaciones en diversas sociedades pertenecientes al sector inmobiliario, formando un grupo consolidable (en adelante, Grupo Aisa). 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 28 de abril de 2008, nuestro informe de auditoría en el que expresamos una opinión denegada. De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas preparadas aplicando Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-UE), el patrimonio neto consolidado asciende a 178.945 miles de euros, la pérdida consolidada asciende a 138.072 miles de euros y el volumen total de activos y de ventas ascienden a 1.105.664 y 67.639 miles de euros, respectivamente.
4. Tal y como se indica en la Nota 4 de la memoria adjunta, en la determinación del valor de mercado de las existencias y de los inmuebles en el epígrafe de inmovilizado material se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Dichas valoraciones están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, por lo que los efectos de dichas estimaciones deben tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Estas valoraciones a precio de mercado han supuesto en el caso de las existencias una minusvalía de 43.026 miles de euros (ver Nota 11), antes de considerar el efecto fiscal. De estas minusvalías 5.055 miles de euros pertenecen a compras de edificios realizadas en 2007 a sociedades vinculadas.

5. Tal y como se detalla en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad mantiene dos inversiones financieras a largo plazo que ascienden, respectivamente, a 18.032 miles de euros y 5.000 miles de euros. A la fecha actual, no disponemos de la información suficiente para analizar en su totalidad dichas inversiones. En consecuencia, no nos es posible opinar sobre la existencia de posibles efectos sobre las cuentas anuales adjuntas si dispusiésemos de dicha información.
6. En fecha posterior a la formulación de las cuentas anuales adjuntas la Sociedad ha resuelto un contrato privado de compra de un edificio realizado en 2007 a Nozar, S.A., sociedad vinculada (Nota 22) derivándose una pérdida de 6.786 miles de euros. El efecto de esta operación en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta sería de una pérdida adicional de 1.731 miles de euros, dado que ya se había deteriorado dicho edificio en las valoraciones a mercado (ver párrafo 4) en las cuentas anuales adjuntas.
7. A 31 de diciembre de 2007 la Sociedad mantiene en su activo participaciones en empresas del Grupo que ascienden a 194.871 miles de euros. La Sociedad no ha reflejado minusvalías en dichas participaciones dado que existen plusvalías tácitas en solares, valoradas por expertos independientes, no existentes en el momento de la adquisición que, a su juicio, hacen innecesaria la provisión. Dichas participaciones, bajo los criterios que marca la normativa contable en vigor, que no tiene en cuenta las plusvalías tácitas inexistentes en el momento de la adquisición, deberían reflejar minusvalías por importe de 23.357 miles de euros, antes de considerar el efecto fiscal, con su correspondiente efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.
8. La Sociedad tiene saldos a cobrar con empresas del Grupo por 99.544 miles de euros. De ellos, un importe de 86.928 miles de euros, corresponden a saldos con Interlaken 2003, S.L.U. y Constructora Aldabea, S.L.U. de las cuales la Sociedad es accionista único. La cobrabilidad de estos saldos va ligada a la continuidad de las operaciones de Grupo Aisa en su conjunto, dadas las múltiples vinculaciones entre las sociedades del Grupo, que actúan bajo una Dirección común. En el caso de Constructora Aldabea, S.L.U. es una sociedad que a 31 de diciembre de 2007 tiene fondos propios negativos, existiendo, sin embargo, plusvalías en solares valoradas por expertos independientes no reflejadas en sus cuentas anuales individuales.
9. En fecha 14 de abril de 2008 tuvo entrada en el Juzgado de lo Mercantil N° 5 de Barcelona la solicitud inicial de declaración de concurso necesario presentada por un acreedor referente a la Sociedad invocando la insolvencia actual de ésta. En fecha 15 de abril de 2008 el Magistrado Juez titular de dicho Juzgado admitió a trámite la solicitud de concurso necesario. La Sociedad y sus asesores legales han presentado el escrito de oposición a dicha solicitud de concurso necesario, no conociéndose a la fecha actual cuál será la decisión final del Magistrado Juez titular de dicho Juzgado.

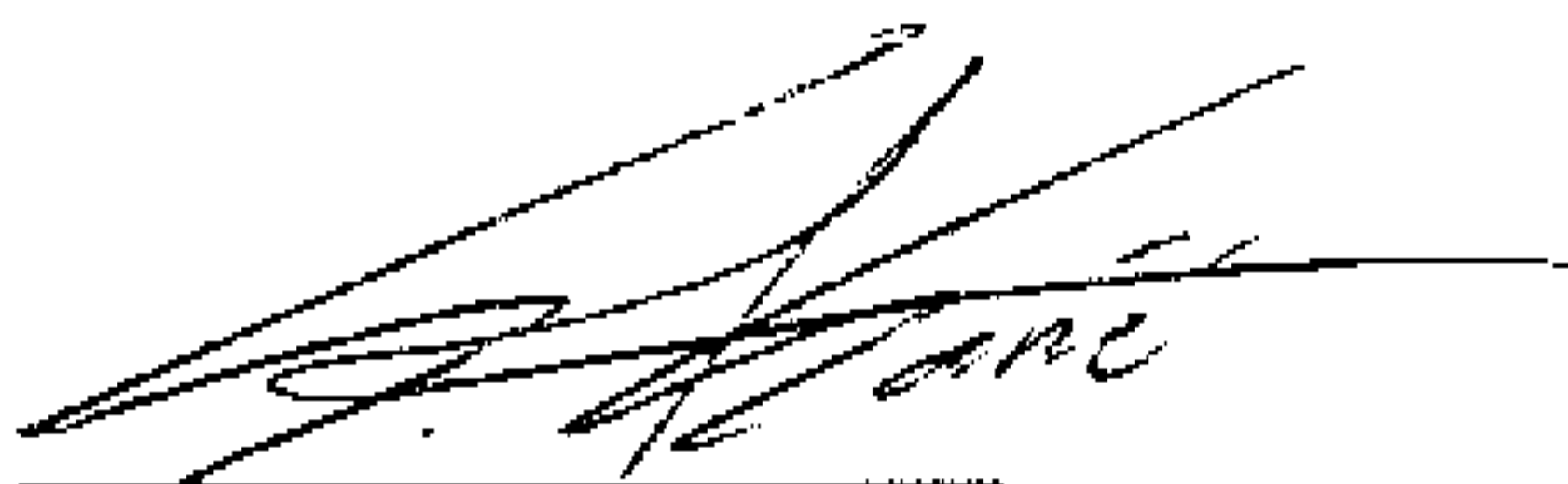
En la Nota 15 de la memoria adjunta "Deudas con entidades de crédito", incluido como pasivo financiero a corto plazo, figura un préstamo sindicado por importe de principal pendiente de 60.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2007 **Grupo Aisa** incumple algunos de los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado al **Grupo Aisa** su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito, habiéndose iniciado las primeras conversaciones para renegociar dicha deuda. Adicionalmente, a la fecha actual, se están renegociando las condiciones de otras deudas vencidas e impagadas, principalmente con otras entidades financieras.

La Sociedad se ha visto afectada negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso, obras terminadas e inmuebles que figuran en el epígrafe de inmovilizado material, que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en los epígrafes de "Variación de Provisiones de Existencias" y "Variación de Provisiones de Inmovilizado" por importe, respectivamente, de 43.026 y 10.344 miles de euros. Asimismo, diversas sociedades del Grupo han entrado en situación de fondos propios negativos debido, básicamente, a estos deterioros de activos. Adicionalmente, existe una tendencia bajista en el mercado de suelo a medio plazo, especialmente si el desarrollo urbanístico del mismo depende altamente de una gestión activa con las administraciones públicas, afectando dicho hecho a Grupo Aisa pues una parte significativa de sus existencias son solares rústicos en esta situación (ver Nota 11) considerados de ciclo largo, lo que podría afectar a su valoración futura dada la tendencia del mercado de suelo. Todo lo anterior podría afectar a la clasificación en las cuentas anuales adjuntas, de las existencias de solares de ciclo largo de la Sociedad que ésta tiene clasificados como activos a corto plazo a no ser que se consiguiera su venta en su estado actual.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones de la Sociedad, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales adjuntas. A la fecha actual la capacidad de la Sociedad para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales adjuntas dependerá de la decisión judicial definitiva referente al concurso necesario y a la renegociación de plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito. El resultado final de dichos hechos no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

10. Debido a la gran importancia de las incertidumbres descritas en los párrafos 8 y 9 y a la limitación al alcance descrita en el párrafo 5, no podemos expresar una opinión sobre las Cuentas Anuales de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** del ejercicio 2007 adjuntas.
11. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007, contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad 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 2007. 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 Audiberia**



Santiago Sañe Figueras  
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 28 de abril de 2008

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:  
BDO AUDIBERIA  
AUDITORS, S.L.

Any 2008 Núm. 20/08/06360  
CÒPIA GRATUÏTA

.....  
Aquest informe està subjecte a  
la taxa aplicable establerta a la  
Llei 44/2002 de 22 de novembre.  
.....

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

**CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007**

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006**  
 (Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>INMOVILIZADO</b>	<b>274.542.321,90</b>	<b>340.398.187,60</b>
Gastos de establecimiento (Nota 5)	495.580,82	516.086,57
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 6)	-	44.870.586,19
Coste	-	44.924.850,66
Amortizaciones	-	(54.264,47)
Inmovilizaciones materiales (Nota 7)	35.293.545,98	87.746.944,29
Coste	46.189.237,65	87.888.485,84
Provisiones	(10.344.987,16)	-
Amortizaciones	(550.704,51)	(141.541,55)
Inmovilizaciones financieras (Nota 8)	227.439.161,12	204.192.312,69
Coste	227.439.161,12	204.192.312,69
Acciones propias (Nota 13)	125.633,98	-
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (Nota 9)	11.188.400,00	3.072.257,86
Coste	21.017.944,00	3.072.257,86
Provisiones	(9.829.544,00)	-
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)</b>	<b>2.436.032,32</b>	<b>5.892.110,07</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>449.068.889,26</b>	<b>352.564.908,77</b>
Existencias (Nota 11)	299.228.063,89	202.327.791,63
Coste	342.254.971,21	202.327.791,63
Provisiones	(43.026.907,32)	-
Deudores	44.964.253,16	49.238.132,40
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.690.222,00	2.935.495,08
Empresas del grupo (Nota 17)	9.884.309,99	8.067.720,54
Empresas asociadas	-	2.776.506,00
Deudores varios	739.543,96	3.282.948,17
Administraciones Públicas (Nota 19)	25.650.177,21	32.175.462,61
Inversiones financieras temporales (Nota 12)	95.532.107,22	95.988.864,09
Coste	95.532.107,22	95.988.864,09
Tesorería	9.344.464,99	5.010.120,65
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>726.047.243,48</b>	<b>698.855.206,44</b>

*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 27 Notas.*



**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006**  
 (Expresados en euros)

<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>FONDOS PROPIOS (Nota 13)</b>	<b>235.100.707,82</b>	<b>319.425.875,33</b>
Capital suscrito	177.877.182,00	177.877.182,00
Prima de emisión	123.342.435,00	123.342.435,00
Reservas	15.834.562,57	14.816.618,97
Pérdidas y Ganancias	(81.953.471,75)	3.389.639,36
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>138.388.872,30</b>	<b>236.478.242,11</b>
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables (Nota 14)	25.000.000,00	25.000.000,00
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	111.426.651,27	151.331.663,29
Otros acreedores (Nota 16)	1.962.221,03	60.146.578,82
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>352.557.663,36</b>	<b>142.951.089,00</b>
Emisiones de obligaciones y otros valores negociables (Nota 14)	479.452,06	479.452,05
Intereses de obligaciones y otros valores	479.452,06	479.452,05
Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	139.076.971,32	24.507.595,11
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	120.373.503,17	8.170.548,90
Acreedores comerciales (Nota 18)	61.179.103,22	99.363.650,22
Otras deudas no comerciales	31.448.633,59	10.429.842,72
Administraciones Públicas (Nota 19)	99.291,41	75.061,30
Deudas representadas por efectos a pagar	-	6.963.465,30
Otras deudas (Nota 20)	31.349.342,18	3.391.316,12
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>726.047.243,48</b>	<b>698.855.206,44</b>

*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 27 Notas.*

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006**

(Expresadas en euros)

	2007	2006
<b>Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.e)</b>	<b>5.187.576,83</b>	<b>16.283.046,50</b>
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	14.925.321,53	-
Otros ingresos de explotación	879.039,65	142.446,35
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>20.991.938,01</b>	<b>16.425.492,85</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>18.360.517,29</b>	<b>4.276.453,38</b>
<b>Gastos de personal (Nota 22.a)</b>	<b>2.694.929,03</b>	<b>1.302.560,72</b>
Sueldos, salarios y asimilados	2.402.651,51	1.062.665,43
Cargas Sociales	292.277,52	239.895,29
<b>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</b>	<b>1.256.453,91</b>	<b>162.388,58</b>
<b>Variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>52.856.451,32</b>	<b>-</b>
Variación de provisiones de existencias (Nota 11)	43.026.907,32	-
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables (Nota 22.b)	9.829.544,00	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>8.854.224,82</b>	<b>10.289.649,37</b>
Servicios exteriores (Nota 22.c)	7.362.313,38	7.806.686,87
Tributos	1.491.911,44	2.482.962,50
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>84.022.576,37</b>	<b>16.031.052,05</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(63.030.638,36)</b>	<b>394.440,80</b>
Ingresos de participaciones en capital	-	4.000.000,00
Ingresos otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	213.242,23	165.658,35
Otros intereses e ingresos asimilados	5.219.944,41	4.791.526,78
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>5.433.186,64</b>	<b>8.957.185,13</b>
Gastos financieros y asimilados	14.270.290,32	8.195.378,02
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>14.270.290,32</b>	<b>8.195.378,02</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(8.837.103,68)</b>	<b>761.807,11</b>
<b>RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(71.867.742,04)</b>	<b>1.156.247,91</b>
Beneficios en la enajenación de inmovilizado (Nota 22.f)	6.019.703,88	1.392.841,56
Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	19.304,70	339.936,11
Ingresos extraordinarios	7.089,81	9.697,27
<b>TOTAL INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>6.046.098,39</b>	<b>1.742.474,94</b>
Variación de las provisiones de inmovilizado (Nota 22.g)	10.344.987,16	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado (Nota 22.h)	1.891,52	4.202,98
Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias (Nota 22.h)	1.054.775,02	-
Gastos extraordinarios (Nota 22.h)	4.850.160,00	-
Gastos y pérdidas de otros ejercicios (Nota 22.h)	43.743,57	3.328,77
<b>TOTAL GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>16.295.557,27</b>	<b>7.531,75</b>
<b>RESULTADO EXTRAORDINARIO</b>	<b>(10.249.458,88)</b>	<b>1.734.943,19</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(82.117.200,92)</b>	<b>2.891.191,10</b>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19)	(163.729,17)	(498.448,26)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(81.953.471,75)</b>	<b>3.389.639,36</b>

*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 27 Notas.*

## **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

### **MEMORIA DEL EJERCICIO 2007**

#### **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 22.d).

##### **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 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Su cotización al 31 de diciembre de 2007 (última del ejercicio 2007) fue de 4,72 euros y la de la fecha actual es de 2,31 euros.

#### **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

##### **a) Imagen Fiel**

Las Cuentas Anuales adjuntas del ejercicio 2007 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2007 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 2007 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).

**NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de aplicación del resultado obtenido en el ejercicio 2007, 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:

<b>Euros</b>	
<b>Pérdida obtenida en el ejercicio</b>	(81.953.471,75)
<b>Aplicación</b>	
A Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	(81.953.471,75)

#### **NOTA 4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2007, 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 2007 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 135.363,44 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.

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2007 en concepto de amortización de los bienes en régimen de arrendamiento financiero, ha ascendido a 313.019,75 euros.

##### **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 2007 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 808.070,72 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.

En algunos casos, no se ha provisionado en base al párrafo anterior, atendiendo a las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y generadas con posterioridad.

##### **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) Acciones Propias**

Las acciones propias en poder de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total que debe de satisfacerse por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación, o al valor de mercado, cuando éste sea menor, constituyéndose la correspondiente reserva indisponible.

#### **f) 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.

#### **g) Provisión por deterioro de Existencias**

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad ha registrado una provisión por deterioro de terrenos de 43.026.907,32 euros, estimada en función de la valoración de las existencias realizada por la sociedad de valoración CB Richard Ellis al 31 de diciembre de 2007.

#### **h) Provisión para Insolvencias de Deudores**

La provisión para insolvencias de deudores al 31 de diciembre de 2007 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. El cargo neto a los resultados de este ejercicio por este concepto ha ascendido a 9.829.544,00 euros.

#### **i) Efectos Descontados en Entidades Financieras**

El importe de los efectos descontados en entidades financieras pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2007 asciende a 7.730.765,11 euros. Dicho importe se halla incluido en el saldo de "Clientes por Ventas y Prestaciones de Servicios" por el saldo pendiente de cobro llevado al descuento, con vencimiento 28 de Febrero de 2008, y en el epígrafe "Empresas del Grupo, deudoras" por el saldo llevado al descuento con vencimiento 10 de Octubre de 2008. Su pasivo se muestra en el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito", en el Balance de Situación adjunto (Nota 15).

#### **j) 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 2007. La diferencia entre valor liquidativo y el de las aportaciones efectuadas, corresponden a los ingresos financieros devengados durante el ejercicio 2007.

Los activos monetarios se presentan a su coste de adquisición.

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

### **k) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos**

La Sociedad presenta sus existencias clasificadas de acuerdo el criterio de largo plazo y corto plazo definido por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Determinadas existencias de ciclo largo que se espera su realización más allá de cinco años, se encuentran dentro del epígrafe de existencias, dando información del importe total al que ascienden. Para el resto de activos y pasivos se considera activos o pasivos corrientes aquellos que tienen un plazo de vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales, considerándose activos o pasivos a largo plazo los que tienen un plazo de vencimiento superior a doce meses desde dicha fecha.

### **l) 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.

### **m) 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 2007, 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.

### **n) 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.

### **o) Impuesto sobre Sociedades**

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2007 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 2007, 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 163.729,17 euros.



**NOTA 5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Adiciones	Amortización	31/12/07
Gastos de ampliación de capital	516.086,57	114.857,69	(135.363,44)	495.580,82

**NOTA 6. INMOVILIZACIONES INMATERIALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/07
<b>Coste:</b>					
Leasings	44.924.850,66	336.732,38	(825.000,00)	(44.436.583,04)	-
	44.924.850,66	336.732,38	(825.000,00)	(44.436.583,04)	-
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Leasings	(54.264,47)	(313.019,75)	32.560,00	334.724,22	-
	(54.264,47)	(313.019,75)	32.560,00	334.724,22	-
<b>Inmovilizado Inmaterial, Neto</b>	<b>44.870.586,19</b>	<b>23.712,63</b>	<b>(792.440,00)</b>	<b>(44.101.858,82)</b>	<b>-</b>

Las bajas de los leasings corresponden a cinco naves industriales con una superficie conjunta de 1.700 m<sup>2</sup> situadas en Constantí (Tarragona); tres de ellas fueron vendidas y los contratos de arrendamiento de las otras dos fueron subrogados por otras sociedades.

Los traspasos del ejercicio corresponden al leasing que la Sociedad tenía sobre un edificio en la C/Manuel Tovar nº 6, situado en Madrid, que fue cancelado y consecuentemente traspasado al epígrafe de inmovilizado material (Nota7).

**NOTA 7. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/07
<b>Coste:</b>					
Terrenos y bienes naturales	649.311,06	-	(393.520,31)	19.960.536,00	20.216.326,75
Construcciones	70.635.672,59	-	(302.576,42)	(45.155.754,96)	25.177.341,21
Otras instalaciones	457.373,40	828.306,14	(100.447,40)	(435.793,24)	749.438,90
Mobiliario	36.569,85	-	-	-	36.569,85
Equipos informáticos	9.560,94	-	-	-	9.560,94
Anticipos e inmovilizado en curso	16.099.998,00	7.587.259,40	-	(23.687.257,40)	-
<b>Total Coste</b>	<b>87.888.485,84</b>	<b>8.415.565,54</b>	<b>(796.544,13)</b>	<b>(49.318.269,60)</b>	<b>46.189.237,65</b>
<b>Provisiones:</b>					
Terrenos y Construcciones	-	(10.344.987,16)	-	-	(10.344.987,16)
Otras instalaciones	-	(10.344.987,16)	-	-	(10.344.987,16)
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Construcciones	(60.810,31)	(757.709,06)	46.380,89	317.067,18	(455.071,30)
Otras instalaciones	(61.674,83)	(42.202,38)	35.459,69	-	(68.417,52)
Mobiliario	(16.053,23)	(5.129,16)	-	-	(21.182,39)
Equipos informáticos	(3.003,18)	(3.030,12)	-	-	(6.033,30)
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>(141.541,55)</b>	<b>(808.070,72)</b>	<b>81.840,58</b>	<b>317.067,18</b>	<b>(550.704,51)</b>
<b>Inmovilizado Material, Neto</b>	<b>87.746.944,29</b>	<b>(2.737.492,34)</b>	<b>(714.703,55)</b>	<b>(49.001.202,42)</b>	<b>35.293.545,98</b>

Al 31 de diciembre de 2007, no existen elementos totalmente amortizados.

Las altas registradas en el epígrafe de "Otras instalaciones" corresponden a los trabajos realizados en los edificios que la Sociedad posee en Paseo de Gracia (Barcelona) y en la C/Manuel Tovar (Madrid).

Las altas registradas en el epígrafe "Anticipos e Inmovilizado en curso" corresponden a los trabajos realizados en el edificio en construcción de Granollers. Dado que dicho edificio se destinará finalmente a promociones de venta, se ha traspasado el importe total de dicha cuenta al epígrafe de existencias (Nota 11).

Las bajas registradas en los epígrafes de "Terrenos y bienes naturales" y "Construcciones" corresponden a la venta del edificio que la Sociedad poseía en la Avda. Martí Pujol de Badalona. El beneficio generado por dicha operación ascendió a 250.284,16 euros (Nota 22. f)

Las bajas registradas en el epígrafe de "Otras Instalaciones" corresponden básicamente a las instalaciones relacionadas con las naves que la Sociedad tenía arrendadas en régimen de arrendamiento financiero y que en 2007 han sido dadas de baja (Nota 6).

Las provisiones de terrenos y construcciones corresponden a la provisión por la pérdida registrada por la Sociedad por la venta del edificio de Manuel Tovar en el primer trimestre del ejercicio 2008 (Nota 22.g).

Los traspasos registrados en los epígrafes de "Terrenos y bienes naturales" y "Construcciones" corresponden básicamente a:

- Traspaso del edificio situado en la calle Paseo de Gracia nº 30 de Barcelona al epígrafe de existencias por un valor total de 69.601.802,00 de euros (Nota 11).
- Traspaso del edificio situado en la C/Manuel Tovar de Madrid sobre el que se mantenía un contrato de arrendamiento financiero hasta noviembre de 2007, fecha en que se compra dando lugar al consecuente traspaso del epígrafe de inmovilizado inmaterial al de inmovilizado material. El importe del traspaso asciende a 44.436.583,04 euros (Nota 6). Este edificio está en garantía de un Préstamo Hipotecario (Nota 15).

Los traspasos del epígrafe "Otras instalaciones" corresponde a las relacionadas con el edificio de Paseo de Gracia que pasan al epígrafe de existencias por un valor de 435.793,24 euros (Nota 11).

### **NOTA 8. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/07
<b>Empresas del Grupo:</b>					
Participaciones	182.687.274,36	11.551.750,00	-	632.181,00	194.871.205,36
<b>Total Empresas del Grupo</b>	<b>182.687.274,36</b>	<b>11.551.750,00</b>	<b>-</b>	<b>632.181,00</b>	<b>194.871.205,36</b>
<b>Empresas Asociadas:</b>					
Participaciones	956.181,00	-	(50.000,00)	(632.181,00)	274.000,00
Créditos	3.300.000,00	-	-	(3.300.000,00)	-
<b>Total Empresas Asociadas</b>	<b>4.256.181,00</b>	<b>-</b>	<b>(50.000,00)</b>	<b>(3.932.181,00)</b>	<b>274.000,00</b>
<b>Otras Inversiones Financieras:</b>					
Otras inversiones en capital	10.666.691,81	9.015.767,58	-	-	19.682.459,39
Valores de renta fija	6.100.000,00	-	-	-	6.100.000,00
Otros créditos	448.600,00	6.000.000,00	-	-	6.448.600,00
Fianzas constituidas	33.565,52	29.330,85	-	-	62.896,37
<b>Total Otras Inversiones Financieras</b>	<b>17.248.857,33</b>	<b>15.045.098,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32.293.955,76</b>
	<b>204.192.312,69</b>	<b>26.596.848,43</b>	<b>(50.000,00)</b>	<b>(3.300.000,00)</b>	<b>227.439.161,12</b>

Las altas de participaciones financieras en empresas del grupo durante el ejercicio 2007 corresponden a la adquisición del 50% de las participaciones de Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. con fecha 14 de febrero de 2007 por un importe total de 11.551.750,00 euros.

Las bajas de participaciones en empresas asociadas corresponden a la venta de la participación en Inmobiliaria Lidaru, S.L. al otro accionista de dicha sociedad (Nota 22.f).

**a) Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas**

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2007 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
<b>Empresas del Grupo</b>					
Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.	100,00	-	125.340,00	125.340,00	230.460,50
A.I.S.A. Logistics, S.L.U.	100,00	-	6.817.697,36	6.817.697,36	(5.025,64)
Constructora Aldabea, S.L.U.	100,00	-	15.278.148,00	15.278.148,00	(12.858.952,51)
Construcciones Altxutxate, S.L.U.	100,00	-	200.000,00	200.000,00	179.896,54
Interlaken 2003, S.L.U.	100,00	-	159.786.089,00	159.786.089,00	26.664.170,66
Interlaken Catalonia, S.L.	40,00	60,00	480.000,00	480.000,00	78.691,39
Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.	100,00	-	11.551.750,00	11.551.750,00	114.900,93
			<b>194.239.024,36</b>	<b>194.239.024,36</b>	<b>14.404.141,87</b>
<b>Empresas Asociadas</b>					
Domus Habitatge, S.L.	50,00	-	264.000,00	264.000,00	398.902,38
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	50,00	-	10.000,00	10.000,00	149.592,11
Anibex Ten, S.L.	49,99	25,00	630.021,00	630.021,00	(115.333,05)
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	50,00	-	2.160,00	2.160,00	2.160,00
			<b>906.181,00</b>	<b>906.181,00</b>	<b>435.321,44</b>

La diferencia entre los valores según libros y los teóricos contables de algunas inversiones se justifica por la existencia de plusvalías latentes materializadas en solares y obras en curso 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	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
<b>Empresas del Grupo</b>							
Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.	31/12/2007	125.340,00	-	55.304,60	69.020,73	(19.204,83)	230.460,50
A.I.S.A. Logistics, S.L.U.	31/12/2007	3.012,00	-	-	(924,43)	(7.113,21)	(5.025,64)
Constructora Aldabea, S.L.U.	31/12/2007	1.009.920,00	-	9.488.806,20	-	(23.357.678,71)	(12.858.952,51)
Construcciones Altxutxate, S.L.U.	31/12/2007	6.000,00	-	166.567,15	-	7.329,39	179.896,54
Interlaken 2003, S.L.U.	31/12/2007	2.833.653,00	36.630.102,00	3.238.214,14	-	(16.037.798,48)	26.664.170,66
Interlaken Catalonia, S.L.	31/12/2007	1.200.000,00	-	2.174,82	(595.861,62)	(409.584,72)	196.728,48
Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.	31/12/2007	3.006,00	-	3.891,41	-	108.003,52	114.900,93
<b>Empresas Asociadas</b>							
Domus Habitatge, S.L.	31/12/2007	528.000,00	-	91.638,51	(9.480,47)	187.646,72	797.804,76
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	31/12/2007	20.000,00	-	119.120,69	-	160.063,53	299.184,22
Anibex Ten, S.L.	31/12/2007	300.000,00	-	-	(3.012,00)	(527.700,25)	(230.712,25)
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	31/12/2007	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.

**AISA Logística, 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.

**Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.**

Su objeto social principal consiste en la promoción gestión, formación y ejecuciones de planes y proyectos de carácter urbanístico, económico y técnico, asesorando sus diversas fases de desarrollo y, en general cualquier industria anexa a esta actividad. Su domicilio social se encuentra en Sant Cugat del Vallés, c/Panamá 18, 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.

**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) Otras inversiones en capital**

El epígrafe de "Otras Inversiones en Capital" incluye dos operaciones de cuentas en participación:

- La participación al 50% en un negocio conjunto con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L., siendo esta entidad la gestora del proyecto, para desarrollar determinadas operaciones inmobiliarias consistentes en la adquisición de unas opciones de compra de unas fincas y las participaciones de una sociedad sitas en Cala d'Aro. Esta inversión se ha instrumentalizado mediante pagarés por un importe global de 1.650.000 euros registrados dentro del epígrafe de "Acreedores a corto plazo" (Nota 18), y que se han hecho efectivos a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.
- La participación al 40% en un negocio conjunto entre la Sociedad por un lado e Italhispania, S.L., Promo-Barna 2000, S.A., y Star Capital Partners, S.A. por el otro, siendo estas entidades vinculadas (Nota 17) las gestoras del proyecto, para desarrollar determinadas operaciones inmobiliarias en los términos municipales de Málaga y Alaurín de la Torre. Al 31 de diciembre de 2007 la inversión realizada en esta operación asciende a 18.032.459,39 de euros, encontrándose pendientes de pago, vencidos y exigibles, 1.819.743,00 euros que se han satisfecho antes de la fecha de formulación de estas cuentas anuales (Nota 18). Asimismo, en caso de que la tasación o valoración de los activos objetos del negocio resultara inferior a las aportaciones realizadas por la Sociedad, la sociedad Promo-Barna 2000, S.A. garantiza esta diferencia hasta un máximo de 5.600.000 euros, mediante las aportaciones realizadas a la Sociedad por dicho importe a cuenta de una futura ampliación de capital (Nota 20). Star Capital Partners, S.A. ha renunciado a su participación en este negocio conjunto.

**c) Otros créditos**

Al 31 de diciembre de 2007, el epígrafe de "Otros Créditos", incluye un importe de 6.000.000 euros con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. cuyo detalle se indica a continuación:

- Préstamo de 1.000.000 euros para financiar la participación al 50% de Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. en el negocio conjunto que mantiene con la Sociedad según lo detallado en la Nota 8.b de esta memoria.

- Préstamo de 5.000.000 euros para financiar la adquisición del 49,99% de la sociedad Transcom Shelfco Tres, S.L.. La devolución de este préstamo está ligada a la indemnización que espera recibir Transcom Shelfco Tres, S.L. por un contencioso que mantiene con la Generalitat de Cataluña debido a que unos terrenos propiedad de Transcom fueron desclasificados como "suelo urbano" pasando a ser calificados como "suelo no urbanizable". Así pues, no se prevé la devolución del préstamo en el corto plazo. Asimismo, en el caso de que Transcom, una vez agotadas todas las vías judiciales, no recibiera la indemnización necesaria para hacer frente a la devolución del préstamo a la Sociedad, ésta se quedará en concepto de pago del capital prestado y de los intereses devengados, con la plena propiedad del 50% de los terrenos anteriormente mencionados, aunque el valor de los mismos no cubriera el importe total del préstamo e intereses.

Asimismo, dentro de este epígrafe también se incluye un préstamo de 448.600,00 euros con la sociedad Gringeweld, S.L. para el desarrollo conjunto de diferentes operaciones inmobiliarias cuya recuperación se prevé a la finalización de las mismas.

#### **d) Valores de Renta Fija**

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

### **NOTA 9. DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO**

La principal composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:

- Un saldo de 13.357.058,00 euros con Inmobiliaria Lidaru, S.L. (Nota 8), que corresponde a la cancelación de los préstamos mantenidos con esta sociedad, que se han instrumentalizado mediante 6 pagarés cuyos vencimientos son de 10.357.058,00 euros en el ejercicio 2008 y 3.000.000,00 en el ejercicio 2009. La Sociedad ha provisionado 3.219.808,00 euros y ha optado por contabilizar toda la deuda a largo plazo dado que se prevén retrasos en el calendario de cobros.
- Un importe de 5.609.736,00 euros que corresponde a pagarés pendientes de cobro de Construcciones Topli, S.L por la venta de las participaciones de Inmobiliaria Lidaru, S.L, (Nota 8) cuyo vencimiento es el 31 de Mayo de 2009, y un importe de 1.000.000,00 euros que corresponde a unos efectos a cobrar por parte de la sociedad Sistemas de Tabiques Regulares, S.L. que, al igual que en el caso anterior, se han registrado a largo plazo dado que dicha sociedad se encuentra actualmente en "Concurso de Acreedores". Ambos saldos han sido totalmente provisionados al 31 de diciembre de 2007 (Nota 22.b).
- Un saldo de 931.150,00 euros con Malaka de Inversiones, S.L. que corresponde a una deuda por incumplimiento de contrato de una opción de compra. La Sociedad ha demandado a Malaka de Inversiones, S.L., y los abogados de la sociedad consideran que a la vista de los antecedentes y los fundamentos de hecho y derecho del asunto, existe un más que razonable éxito en la estimación de la demanda, razón por la que no se ha provisionado este saldo a cobrar, si bien se ha clasificado a largo plazo dado que el cobro del mismo no se prevé durante el ejercicio 2008.

**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	31/12/06	Adiciones	Bajas	Traspasos	31/12/07
De formalización de deudas	1.564.246,89	58.418,59	(678.464,40)	1.491.831,24	2.436.032,32
Por intereses diferidos	4.327.863,18	-	(4.327.863,18)	-	-
	<b>5.892.110,07</b>	<b>58.418,59</b>	<b>(5.006.327,58)</b>	<b>1.491.831,24</b>	<b>2.436.032,32</b>

Las altas y traspasos de gastos de formalización de deudas corresponden a los gastos generados por la formalización del Crédito Sindicado en el ejercicio 2006 (Nota 15).

**NOTA 11. EXISTENCIAS**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Adiciones	Bajas	Traspasos	31/12/07
Edificios	-	40.705.220,51	-	69.385.803,84	110.091.024,35
Terrenos y solares	200.993.465,92	5.795.332,56	-	(6.774.497,27)	200.014.301,21
Obra en curso	-	813.107,88	-	28.999.923,43	29.813.031,31
Provisión por deterioros	-	(43.026.907,32)	-	-	(43.026.907,32)
Anticipos	1.334.325,71	3.497.404,91	(2.495.116,28)	-	2.336.614,34
	<b>202.327.791,63</b>	<b>7.784.158,54</b>	<b>(2.495.116,28)</b>	<b>91.611.230,00</b>	<b>299.228.063,89</b>

Las altas del epígrafe "Edificios" corresponde básicamente a la adquisición a Nozar, S.A. (Nota 22.d) de un hotel en la C/Vergós del barrio de Sarriá de Barcelona por un valor de 40.000.000,00 euros, destinado a la reforma y venta de pisos.

Los traspasos del epígrafe de "Edificios" corresponden principalmente al edificio que la Sociedad posee en la calle Pasco de Gracia de Barcelona que estaba registrado en el epígrafe de inmovilizado material (Nota 7). Dado que se está realizando obras de rehabilitación y una división horizontal para destinarlo a la venta, la Sociedad ha considerado su reclasificación al epígrafe de existencias junto con las instalaciones relacionadas con el mismo.

Los traspasos del epígrafe de "Obra en curso" incluyen los terrenos y trabajos realizados en el edificio en construcción que la Sociedad posee en Granollers. El importe total del traspaso asciende a 23.687.257,40 euros (Nota 7).

El epígrafe de terrenos y solares incluye cuatro terrenos en Albufereta, Huesca, Totana, y Barcelona (C/ Vergós) por un valor total de 152.397.240,77 euros, cuya compra se ha formalizado mediante contrato privado y que no se encuentran escriturados a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. Se han considerado existencias de la Sociedad debido a los elevados pagos a cuenta efectuados hasta la fecha.



Parte de estos activos se encuentran en garantía de préstamos y pólizas detallados en la Nota 15 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tiene existencias por valor de 20.785.989,88 euros, correspondientes a terrenos y solares, cuyo ciclo de negocio se sitúa en un plazo superior a 5 años, por lo que se considerarían existencias de ciclo largo.

## **NOTA 12. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

	31/12/06	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/07
<b>Empresas del Grupo:</b>					
Créditos	84.681.908,80	24.943.029,11	(22.084.203,60)	-	87.540.734,31
Intereses	897.192,88	4.227.355,64	(1.817.577,94)	(88.872,58)	3.218.098,00
<b>Total Empresas del Grupo</b>	<b>85.579.101,68</b>	<b>29.170.384,75</b>	<b>(23.901.781,54)</b>	<b>(88.872,58)</b>	<b>90.758.832,31</b>
<b>Empresas Asociadas:</b>					
Créditos	-	-	-	3.300.000,00	3.300.000,00
Intereses	-	-	-	74.860,28	74.860,28
<b>Total Empresas Asociadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.374.860,28</b>	<b>3.374.860,28</b>
<b>Otras Inversiones:</b>					
Valores de renta fija	2.296.130,93	4.194.084,24	(5.194.710,17)	-	1.295.505,00
Créditos	8.000.714,85	71.000,00	(8.000.714,85)	-	71.000,00
Intereses de créditos	73.376,04	35.593,04	(102.833,33)	14.012,30	20.148,05
Fianzas	39.540,59	-	(39.540,59)	-	-
Depósitos	-	11.761,58	-	-	11.761,58
<b>Total Otras Inversiones</b>	<b>10.409.762,41</b>	<b>4.312.438,86</b>	<b>(13.337.798,94)</b>	<b>14.012,30</b>	<b>1.398.414,63</b>
	<b>95.988.864,09</b>	<b>33.482.823,61</b>	<b>(37.239.580,48)</b>	<b>3.300.000,00</b>	<b>95.532.107,22</b>

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 2007 ha sido el siguiente, en euros:

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Pérdidas y Ganancias	Total
<b>Saldo al 31/12/06</b>	<b>177.877.182,00</b>	<b>123.342.435,00</b>	<b>14.816.618,97</b>	<b>3.389.639,36</b>	<b>319.425.875,33</b>
Distribución del resultado del ejercicio 2006	-	-	- 3.389.639,36	(3.389.639,36)	-
Distribución de dividendos	-	-	-(2.371.695,76)	-	(2.371.695,76)
Resultado del ejercicio 2007	-	-	-	-(81.953.471,75)	(81.953.471,75)
<b>Saldo al 31/12/07</b>	<b>177.877.182,00</b>	<b>123.342.435,00</b>	<b>15.834.562,57</b>	<b>(81.953.471,75)</b>	<b>235.100.707,82</b>

**Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2007, 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 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Su última cotización antes del cierre de cuentas de 2007 fue de 4,72 euros, siendo de 2,31 euros a la fecha actual.

Los principales accionistas personas jurídicas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2007 son:

	Nº Acciones	% Participación
Promociones Vandix, S.A.	7.097.892	23,94
Promo Barna 2000, S.A.	4.769.480	16,09
Kekova, S.L.U.	2.518.741	8,49
Linax Europe, S.L.	1.777.882	5,99
Nozar, S.A.	1.769.877	5,97
Devesta Proyectos, S.L.U.	1.488.239	5,02

**Acciones Propias**

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad posee 54.862 acciones propias, que representan el 0,19% del capital social, adquiridas por un precio total de 1.505.699,00 euros. Asimismo, la Sociedad tiene constituida una reserva por un importe igual al de las acciones propias. Esta reserva es de carácter indisponible en tanto estas acciones no sean enajenadas o amortizadas por la Sociedad.

El movimiento de las acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Euros
<b>Saldo al 31/12/06</b>	-
Adquisiciones del ejercicio	1.505.699,00
Enajenaciones del ejercicio	(412.850,00)
Provisiones	(967.215,02)
<b>Saldo al 31/12/2007</b>	<b>125.633,98</b>

En la enajenación de las acciones propias se ha obtenido en el ejercicio 2007 una pérdida de 87.560,00 euros (Nota 22.h) y un beneficio de 19.304,70 euros, que figuran registrados como resultados extraordinarios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

**Prima de Emisión**

Esta reserva se originó como consecuencia de la ampliación de capital del ejercicio 2006. 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:

	<b>Euros</b>
Reserva legal	3.735.205,68
Reservas para acciones propias	125.633,98
Reservas especiales	907,83
Reservas voluntarias	11.972.815,08
	<b>15.834.562,57</b>

**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 2007, 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 2007, expresadas en euros, es como sigue:

<b>Clase</b>	<b>Fecha Emisión</b>	<b>Importe</b>	<b>Tipo interés</b>	<b>Fecha Limite Amortización</b>
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 2007 es de 479.452,06 euros.

**NOTA 15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO**

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación, en euros:

	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos	67.113.242,58	106.927.783,68	174.041.026,26
Pólizas de crédito	57.051.529,85	4.498.867,59	61.550.397,44
Avales vencidos	2.944.000,00	-	2.944.000,00
Línea Confirming	1.498.368,49	-	1.498.368,49
Efectos descontados	7.730.765,11	-	7.730.765,11
Deudas por intereses	2.739.065,29	-	2.739.065,29
	<b>139.076.971,32</b>	<b>111.426.651,27</b>	<b>250.503.622,59</b>

**Préstamos**

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2007, 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	60.000.000,00
Caja de Ahorros del Mediterráneo	Euribor + diferencial	27/09/2016	460.000,00	419.046,26
Caixa Catalunya	Euribor + diferencial	30/06/2034	47.600.000,00	47.600.000,00
Banco Santander Central Hispano	Euribor + diferencial	17/07/2025	24.000.000,00	12.721.980,00
Caixa Galicia	Euribor + diferencial	01/03/2009	8.400.000,00	6.300.000,00
Unicaja	Euribor + diferencia	23/05/2028	28.000.000,00	28.000.000,00
Banco Pastor	Euribor + diferencial	16/12/2007	2.000.000,00	2.000.000,00
				<b>174.041.026,26</b>

(\*) Se trata de un préstamo sindicado cuyo Banco Agente es Cajasur (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba) y cuyas garantías son las siguientes:

- Garantía solidaria de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U., y de los accionistas de AISA (garantes solidarios del préstamo) Promociones Vandix, S.A. y Promo Barna 2000, S.A.
- Garantía hipotecaria sobre parte de los activos de Zaragoza, propiedad de la participada Interlaken 2003, S.L.U.
- Derecho real de prenda de las participaciones sociales de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U.

En base al principio de prudencia el importe total del préstamo sindicado cuyo Banco Agente es Cajasur se ha registrado íntegramente a corto plazo, dado que la Sociedad no cumple los ratios financieros establecidos en las condiciones del contrato, motivo por el cual se puede exigir la amortización anticipada de todo el préstamo.

Gran parte de los saldos dispuestos a 31 de diciembre de 2007 de los préstamos que la sociedad mantenía con las diferentes entidades bancarias, han sido destinados a la adquisición de solares y financiación de las obras en curso, siendo el importe de los mismos que se encuentra garantizado por activos de 105.741.026,26 euros (Nota 11 y 7).

**Pólizas de Crédito**

El detalle de las pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2007, expresadas en euros, se indica a continuación:

Entidad	Vencimiento	Tipo de Interés	Límite	Importe Dispuesto
Caja Cantabria	07/11/2008	Euribor + diferencial	1.000.000,00	999.272,58
Caja Sol	01/07/2009	Euribor + diferencial	2.000.000,00	1.998.867,59
Banco Popular	31/05/2009	Euribor + diferencial	10.000.000,00	9.998.189,69
Caja de Ahorros del Mediterráneo	25/10/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	3.000.000,00
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	18/01/2008	Euribor + diferencial	6.100.000,00	6.099.885,20
Caja Castilla La Mancha	22/03/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	2.561.822,29
Caja Castilla La Mancha	04/04/2008	Euribor + diferencia	20.000.000,00	9.080.507,57
Banco Pastor	24/10/2007	Euribor + diferencial	1.800.000,00	1.799.932,84
Caixa Penedes	02/04/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	2.999.413,86
Banco de Andalucía	27/05/2008	Euribor + diferencial	3.800.000,00	1.899.374,85
Barclays	30/10/2007	Euribor + diferencial	12.150.000,00	4.572.648,72
Banco de Valencia	04/04/2008	Euribor + diferencial	1.500.000,00	1.485.976,62
Caja Madrid	25/05/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	2.999.307,78
Caixa Catalunya	31/05/2008	Euribor + diferencial	2.000.000,00	1.999.252,29
Bankpyme	31/03/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	3.056.651,26
Caixa Catalunya	08/08/2008	Euribor + diferencial	4.000.000,00	3.999.999,26
Unicaja	05/09/2008	Euribor + diferencial	3.000.000,00	2.999.295,04
				<b>61.550.397,44</b>

La póliza de crédito de 6.099.885,20 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).

La póliza de crédito de 3.000.000,00 euros con la CAM tiene como garantía unos terrenos en Martorell (Nota 11).

**Líneas de Descuento de Efectos a corto plazo**

Al 31 de diciembre de 2007, el importe dispuesto en las líneas de descuento de efectos asciende a 7.730.765,11 euros.

**Avales Vencidos**

Al 31 de diciembre de 2007, el Banco Pastor reclama a la sociedad 4.564.000 euros en concepto de avales impagados por la ejecución de las penalizaciones por el no cumplimiento de los compromisos de compra de terrenos a HABITAT. Estos avales se han pagado durante el primer trimestre del ejercicio 2008, mediante un préstamo de Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad), el cual fue instrumentado en el último trimestre del 2007 (Nota 20).

**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
2009	25.137.219,37
2010	2.591.498,21
2011	3.133.080,40
2012	3.272.474,97
Resto	77.292.378,32
	<b>111.426.651,27</b>

**NOTA 16. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO**

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

	Euros
Efectos a pagar	10.027,44
Acreedores a largo plazo por la compra de terrenos	1.896.000,00
Fianzas recibidas a largo plazo	56.193,59
	<b>1.962.221,03</b>

**NOTA 17. 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 2007 se indica a continuación, en euros:

	<b>A Cobrar</b>	<b>A Pagar</b>
<b>Operaciones de Tráfico</b>		
Interbarajas 2004, S.L.U.	42.420,00	-
Interlaken 2003, S.L.U.	67.058,19	25.155,50
A.I.S.A. Logistics, S.L.U.	88.624,00	-
Constructora Aldabea, S.L.U.	3.731.716,60	-
Anibex Ten, S.L.	119.440,56	-
Interlaken Catalonia, S.L.	212,64	-
Agrupació Recursos Inmobiliaris, S.L.U.	4.245,03	2.900,00
Sociedad Suministros y Servicios de Interlaken 2003, S.L.	180,00	-
Promo Barna 2000, S.L.	2.776.506,00	81.138,77
Nozar, S.A.	1.698.765,10	115.023.342,76
Star Capital Partners, S.A.	-	4.000.971,64
Claper Promociones Inmobiliarias, S.L.	646.575,38	-
Proyectos y Obras Levante, S.A.	-	49.186,69
Proyectos y Obras Madrid	-	209.371,34
A.I.S.A. Logistics, S.L.U.	708.566,49	-
<b>Total Operaciones de Tráfico</b>	<b>9.884.309,99</b>	<b>119.392.066,70</b>
<b>Créditos e intereses</b>		
Interbarajas 2004, S.L.U.	1.815.219,44	-
Interlaken 2003, S.L.U.	75.401.948,93	-
A.I.S.A. Logistics, S.L.U.	60.024,98	-
Constructora Aldabea, S.L.U.	7.729.960,00	469.858,96
Anibex Ten, S.L.	2.006.786,95	-
Interlaken Catalonia, S.L.	3.198.365,43	-
Star Capital Partners, S.A.	-	336.577,51
Agrupació Recursos Inmobiliaris, S.L.U.	282.000,00	-
Proyectos y Obras Levante, S.A.	-	175.000,00
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	3.374.860,28	-
Domus Habitatge, S.L.	264.526,58	-
<b>Total Créditos e intereses</b>	<b>94.133.692,59</b>	<b>981.436,47</b>
<b>Total Corto Plazo</b>	<b>104.018.002,58</b>	<b>120.373.503,17</b>

Adicionalmente, diversos accionistas han realizado aportaciones en concepto de una futura ampliación de capital, las cuales se detallan más ampliamente en la Nota 20 de esta memoria.

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

Sociedad	Importe Dispuesto	Intereses devengados y pendientes de cobrar
Interbarajas 2004, S.L.U.	1.721.272,99	93.946,45
Interlaken 2003, S.L.U.	72.931.565,98	2.470.382,95
A.I.S.A. Logistics, S.L.U	60.024,98	-
Constructora Aldabea, S.L.U	7.729.960,00	-
Anibex Ten, S.L.	1.823.154,51	183.632,44
Agrupación Recursos Inmobiliarios, S.L.U.	282.000,00	-
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	3.300.000,00	74.860,28
Interlaken Catalonia S.L.	2.992.755,85	205.609,58
Domus Habitatge, S.L.	-	264.526,58
	<b>90.840.734,31</b>	<b>3.292.958,28</b>

Estos créditos devengan interés de mercado y vencen en el corto plazo.

#### **NOTA 18. ACREEDORES COMERCIALES**

Su detalle al 31 de diciembre de 2007 se indica a continuación:

	Euros
Proveedores	10.120.985,95
Efectos a pagar a proveedores	36.910.863,28
Acreedores por prestaciones de servicios	117.253,99
Anticipos de clientes	14.030.000,00
	<b>61.179.103,22</b>

El epígrafe de anticipos de clientes corresponde a los anticipos recibidos por la venta del Edificio de Paseo de Gracia que se ha formalizado en el primer trimestre del ejercicio 2008 (Nota 11).

#### **NOTA 19. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2007 es el siguiente, en euros:

	A Cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	24.668.095,08	-
Impuesto sobre Sociedades 2006	699.859,12	-
Impuesto sobre Sociedades 2007	282.223,01	-
Retenciones por IRPF	-	70.236,61
Organismos de la Seguridad Social	-	29.054,80
	<b>25.650.177,21</b>	<b>99.291,41</b>



**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 2007, 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 2007 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:

<b>Euros</b>	
<b>Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(82.117.200,92)</b>
<b>Diferencias temporales:</b>	
<b>Aumentos:</b>	
Originadas en el ejercicio	10.344.987,16
Reversión de ejercicios anteriores	3.253.626,33
<b>Base Imponible (Resultado Fiscal)</b>	<b>(68.518.587,43)</b>

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

<b>Euros</b>	
<b>Cuota al 32,5% sobre la Base Imponible</b>	<b>-</b>
<b>Cuota Líquida</b>	<b>-</b>
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(282.223,01)
<b>Cuota a Devolver</b>	<b>(282.223,01)</b>

Debido a la pérdida obtenida en el ejercicio, la Sociedad no ha incurrido en gasto en concepto de Impuesto sobre Sociedades, siendo el importe que figura en la cuenta de Pérdidas y Ganancias el neto de cancelar los Impuestos Anticipados y Diferidos.

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

	Saldo al 31/12/06	Cancelados	Saldo al 31/12/07
Impuestos diferidos	1.870.835,14	(1.870.835,14)	-
Impuestos anticipados	1.707.105,97	(1.707.105,97)	-

### **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. La Sociedad posee las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente:

Año de Origen	Año Límite de Deducción	Euros
2007	2022	68.518.587,43

### **Otra Información Fiscal**

En el ejercicio 2006, la Sociedad efectuó 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	
<b>Totales</b>		<b>730.029</b>	<b>11.749.763,54</b>	<b>51.998.672,00</b>
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	
<b>Totales</b>		<b>1.273.257</b>	<b>18.385.662,91</b>	<b>90.691.832,00</b>
Star Capital Partners, S.A.	20/12/2005	177.117	4.848.754,99	
<b>Totales</b>		<b>177.117</b>	<b>4.848.754,99</b>	<b>12.615.735,00</b>
Iniciativas Fater, S.L.	20/12/2005	16.471	1.173.146,97	
<b>Totales</b>		<b>16.471</b>	<b>1.173.146,97</b>	<b>1.173.205,00</b>
Online Network, S.L.	20/12/2005	2.938	209.250,24	
<b>Totales</b>		<b>2.938</b>	<b>209.250,24</b>	<b>209.275,00</b>

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
<b>Totales</b>			<b>42.181.035,80</b>	<b>85.701.800,00</b>

(\*) 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.

## 20. OTRAS DEUDAS A CORTO PLAZO

La Sociedad tiene registrado dentro del epígrafe de Otras deudas no comerciales, aportaciones de socios en concepto de una futura ampliación de capital por un importe total que asciende a 11.088.690,00 euros, según la siguiente composición:

	<b>Euros</b>
Juan Mestre	1.000.000,00
Cosmani, S.L.	2.000.000,00
Promobarna 2000, S.A.	5.588.690,00
Enrique Masó	1.500.000,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, M.S.R.P.F.	1.000.000,00
	<b>11.088.690,00</b>

También está incluido dentro de este epígrafe un préstamo recibido por parte de Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad) para hacer frente a la ejecución de los avales de Habitat por el incumplimiento del contrato de compra futura de unos terrenos por un importe que asciende a 4.564.000,00 euros (Nota 15). Este préstamo tiene vencimiento en 13 de febrero de 2008 prorrogable mensualmente y devenga un interés del Euribor a tres meses más medio punto.

## NOTA 21. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS

La Sociedad es avalista por operaciones suscritas con Caja Sur por las sociedades del grupo Interbarajas 2004, S.L., Arcasa Home, S.A. e Interlaken 2003, S.L. con un límite de 170.972.389,00 euros y un dispuesto de 131.955.882,00 euros.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los principales litigios en los que se halla incurso la Sociedad, son los siguientes:

- La Sociedad ha sido demandada por Cosmani, S.L. en relación a la aportación de 2.000.000 euros realizada el 8 de agosto de 2007 a cuenta de una futura ampliación de capital que a la fecha actual aún no se ha formalizado (Nota 20). Con fecha 21 de febrero de 2008, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con Cosmani, S.L., habiéndose pagado ya la cantidad de 1.300.000 euros en el primer trimestre del ejercicio 2008. A la fecha actual Cosmani, S.L. se encuentra en "Concurso de Acreedores".
- La Sociedad ha sido demandada conjuntamente con D. Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad), Expectativas Ferlox 99, S.L., Inmobiliaria Cast Consulting, S.A. y Wiltord Promodesarrollo, S.L. por Ship & Boat, S.L. en ejercicio de acción para el cumplimiento forzoso del Contrato Privado de compraventa de participaciones sociales de Wiltord Promodesarrollo, S.L. de fecha 20 de marzo de 2007 suscrito entre Ship & Boat, S.L. y Expectativas Ferlox 99, S.L. y D. Genís Marfà Pons por importe de 17.171.915,57 euros.

A la fecha actual, el procedimiento está suspendido hasta que el Juzgado resuelva la solicitud de aclaración del Auto de fecha 4 de febrero de 2008, solicitado por varios demandados. Asimismo, está pendiente que Ship & Boat, S.L. formalice el recurso de apelación contra el auto de fecha 20 de diciembre de 2007 por el que el Juzgado desestimó las medidas cautelares consistentes en el embargo preventivo de bienes de la Sociedad y otros demandados por importe de 17.171.915,57 euros. La Sociedad no ha realizado provisión alguna al respecto, en atención a que no ha suscrito ningún acuerdo de compraventa con Ship & Boat, S.L.

## **NOTA 22. INGRESOS Y GASTOS**

### **a) Gastos de Personal**

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

	<b>Euros</b>
Sueldos y salarios	2.049.331,47
Indemnizaciones	353.320,04
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	<b>2.402.651,51</b>
Seguridad Social a cargo de la empresa	249.519,73
Otros gastos sociales	42.757,79
<b>Cargas sociales</b>	<b>292.277,52</b>
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>2.694.929,03</b>

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2007, distribuido por categorías, es el siguiente:

	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Número de Empleados</b>
Dirección	7	2	9
Administración	-	8	8
Comercial	-	2	2
Operarios	1	-	1
Técnicos	5	6	11
	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>31</b>

**b) Variación de Provisiones y Pérdidas de Créditos Incobrables**

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

	Euros
Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico	9.829.544,00

El importe provisionado corresponde a los saldos a cobrar de dos deudores que se encuentran en situación de "Concurso de Acreedores" al cierre del ejercicio (Nota 9) y de parte de un saldo a cobrar con Inmobiliaria Lidaru, S.L. (Nota 9).

**c) Servicios Exteriores**

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

	Euros
Arrendamientos y cánones	201.891,51
Reparaciones y conservación	27.400,02
Servicios profesionales independientes	4.881.687,91
Transportes	14.308,53
Primas de seguros	57.127,31
Servicios bancarios y similares	779.525,91
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	432.802,17
Suministros	81.824,66
Otros servicios	885.745,36
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>7.362.313,38</b>

**d) Transacciones con Empresas del Grupo, Asociadas, y Vinculadas**

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2007 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta se detalla a continuación, en euros:

	Compras de Edificios	Servicios Prestados	Servicios Recibidos	Intereses Cobrados	Intereses Cargados	Otros
Interlaken 2003, S.L.U.	-	63.800,00	-	3.273.782,06	-	-
Interlaken Catalonia, S.L.	-	-	-	114.213,56	-	-
Interbarajas 2004, S.L.U.	-	24.500,00	-	76.755,51	-	-
Promo Barna 2000, S.L.	-	-	63.965,57	-	-	-
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	-	-	-	148.500,00	-	-
Constructora Aldabea, S.L.U.	-	598.000,00	-	-	-	-
Domus Habitatge, S.L.	-	-	-	-	-	264.526,58
Projectes i Obres Levante, S.A.	-	-	42.796,81	-	-	-
Arcasa Home, S.L.	-	-	1.256,59	-	21.041,87	-
Nozar, S.A.	40.000.000,00	-	140.000,00	-	-	-
Anibex Ten, S.L.	-	205.932,00	-	101.674,64	-	-
Fundación Marfà	-	-	-	-	-	50.000,00
<b>Total Transacciones</b>	<b>40.000.000,00</b>	<b>892.232,00</b>	<b>248.018,97</b>	<b>3.714.925,77</b>	<b>21.041,87</b>	<b>314.526,58</b>

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

Existe un convenio de colaboración con la Fundación Marfá de fecha 15 de febrero de 2007, por el que se establece que la Sociedad deberá realizar aportaciones de hasta 250.000 euros en un plazo de 5 años, para pagar 5 becas de estudios. Durante el ejercicio 2007 se han hecho efectivos 50.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tiene en curso una operación de cuentas en participación con las sociedades vinculadas Italhispania, S.L. Promo Barna 2000, S.L. y Star Capital Partners, S.A., según se detalla en la Nota 8.b de esta Memoria.

#### e) 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.

#### f) Beneficios en la enajenación del inmovilizado

El detalle de los beneficios generados por la venta de inmovilizado durante el ejercicio 2007 es el que se indica a continuación:

	<b>Euros</b>
Beneficios por la venta del edificio de Martí Pujol (Badalona) (Nota 7)	250.284,16
Beneficios por la venta de las naves de Tarragona (Nota 6)	209.683,72
Beneficios por la venta de las participaciones de Inmobiliaria Lidaru, S.L. (Nota 8)	5.559.736,00
	<b>6.019.703,88</b>

#### g) Variación provisiones de inmovilizado

La Sociedad ha registrado una provisión por valor de 10.344.987,16 euros debido a la venta, en el primer trimestre del ejercicio 2008, por debajo del valor teórico contable del edificio de Manuel Tovar (Nota 7).

#### h) Otros gastos extraordinarios

El detalle otros gastos extraordinarios generados durante el ejercicio 2007 es el que se indica a continuación:

	<b>Euros</b>
Pérdidas por operaciones con acciones propias (Nota 13)	87.560,00
Dotación a la provisión por depreciación de acciones propias (Nota 13)	967.215,02
Pérdida por incumplimiento de contrato de opción de compra de terrenos de Habitat	4.850.160,00
Gastos de ejercicios anteriores	43.743,57
Otros gastos	1.891,52
	<b>5.950.570,11</b>

## **NOTA 23. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS**

### **Remuneraciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones devengadas durante el ejercicio 2007 por el Consejo de Administración son las siguientes:

	<b>Euros</b>
Dietas	87.000,00
Otras remuneraciones	30.050,00
	<b>117.050,00</b>

### **Anticipos y Créditos**

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad mantiene un préstamo recibido por parte de Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad) para hacer frente a la ejecución de los avales de la sociedad Habitat por el incumplimiento del contrato de compra futura de unos terrenos por un importe que asciende a 4.564.000,00 euros (Nota 20).

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad ha recibido anticipos de Promo-Barna 2000, S.L. a cuenta de una futura ampliación de capital, según se indica en la Nota 20 de esta Memoria.

### **Otras Obligaciones**

Al 31 de diciembre de 2007, 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:

<b>Titular</b>	<b>Sociedad Participada</b>	<b>% Part.</b>	<b>Actividad</b>	<b>Cargo</b>
Juan Pedro Peña Carrillo	Promo Barna 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Consejero
Soledad Peña Guadarrama	Promo Barna 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Consejera
	Promociones Vilaseca 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Apoderada
Genís Marfà Pons	Promociones Vandix, S.A.	-	Promoción Inmobiliaria	Presidente
	Star Capital Partners, S.A.	-		Administrador único
Promo-Barna 2000, S.A.	Arcasa Home, S.L.	70,00%	Promoción Inmobiliaria	Consejero

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 2007 ha ascendido a 61.000 euros.

### **NOTA 24. 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 25. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, no han acaecido hechos relevantes que no hayan sido incluidos en los distintos apartados de esta memoria.

### **NOTA 26. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES**

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el RD 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios que se inicien a partir de la fecha de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme con los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales, y por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio anterior siempre que la misma se adapte al nuevo PGC. Adicionalmente el RD contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

El Consejo de Administración de la sociedad están estudiando los impactos que tendrá la adaptación a la nueva normativa contable, que incluyen entre otros el análisis de las diferencias de los criterios y normas contables, la determinación de la fecha de transición que corresponde a la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición que corresponde a la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha terminado el proceso de análisis de la transición ni el cálculo de los efectos sobre el mencionado balance de apertura.

**NOTA 27. CUADROS DE FINANCIACIÓN**

Los recursos financieros obtenidos en los ejercicios 2007 y 2006, 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:

<b>APLICACIONES</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>ORÍGENES</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Recursos aplicados a las operaciones	76.660.140,19	-	Traspaso a corto plazo de créditos comerciales	-	4.220.907,23
Créditos comerciales	8.116.142,14	-	Aportaciones de accionistas	-	14.301.870,56
Traspaso a corto plazo de deudas comerciales	-	7.526.263,85	Aumento de deudas a l/p	-	256.219.617,00
Gastos de establecimiento	114.857,69	566.871,17	Enajenación de inmovilizado:		
Adquisición de inmovilizado:			- Inmaterial	1.002.123,72	202.577.814,45
- Inmaterial	336.732,38	46.213.377,96	- Material	963.096,19	600.000,00
- Material	8.415.565,54	86.453.509,73	- Financiero	5.551.029,35	6.220.440,73
- Financiero	26.596.848,43	182.707.568,74	Enajenación de acciones propias	-	1.499.117,51
Aumento gastos a distribuir en varios ejercicios	-	6.051.733,58	Disminución de gastos a distribuir en varios ejercicios	3.456.077,75	488.723,06
Adquisiciones de acciones propias	125.633,98	-	Cancelación o traspaso a corto plazo de inmovilizado financiero	3.300.000,00	15.140.404,10
Dividendos	2.371.695,76	-	Traspaso a existencias de inmovilizado material	91.581.229,90	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios:					
- Otros ingresos a distribuir	-	537.805,64			
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	96.218.534,67	-			
<b>Total aplicaciones</b>	<b>218.956.150,78</b>	<b>330.057.130,67</b>	<b>Total orígenes</b>	<b>105.853.556,91</b>	<b>501.268.894,64</b>
<b>Aumento del capital circulante</b>	<b>-</b>	<b>171.211.763,97</b>	<b>Disminución del capital circulante</b>	<b>113.102.593,87</b>	<b>-</b>
	<b>218.956.150,78</b>	<b>501.268.894,64</b>		<b>218.956.150,78</b>	<b>501.268.894,64</b>

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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Resultado del ejercicio	(81.953.471,75)	3.389.639,36
Dotaciones a las provisiones de inmovilizado	10.344.987,16	-
Dotaciones a las amortizaciones de inmovilizado	1.256.453,91	162.388,58
Gastos derivados de intereses diferidos	902.073,59	104.532,71
Amortización de gastos de formalización de deudas	678.464,40	466.267,53
Pérdidas en enajenación del inmovilizado	1.891,52	4.202,98
Impuesto sobre Sociedades diferido en el ejercicio	(1.870.835,14)	1.870.835,14
Exceso de provisiones de inmovilizado	-	(384.117,51)
Beneficios en enajenación del inmovilizado	(6.019.703,88)	(1.392.841,56)
<b>Total recursos procedentes y aplicados en las operaciones</b>	<b>(76.660.140,19)</b>	<b>4.220.907,23</b>

**La variación del capital circulante está representada por:**

	Aumentos		Disminuciones	
	2007	2006	2007	2006
Existencias	96.900.272,26	154.356.019,27	-	-
Deudores	-	37.364.341,40	4.273.879,24	-
Acreedores	-	-	209.606.574,36	59.898.891,09
Inversiones financieras temporales	-	34.711.665,78	456.756,87	-
Tesorería	4.334.344,34	4.678.628,61	-	-
	101.234.616,60	231.110.655,06	214.337.210,47	59.898.891,09
<b>Variación del capital circulante</b>	<b>113.102.593,87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>171.211.763,97</b>
	<b>214.337.210,47</b>	<b>231.110.655,06</b>	<b>214.337.210,47</b>	<b>231.110.655,06</b>

**ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007**

## **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007**

#### **1. Evolución de los negocios y situación actual de AISA**

##### Introducción

El pasado ejercicio 2007 ha representado un punto de inflexión en el ciclo del sector inmobiliario, incorporando nuevos parámetros que marcarán y definirán la composición y estructura del nuevo ciclo económico que se configura para los próximos ejercicios.

El sector inmobiliario tendrá que hacer frente a una menor demanda con una configuración muy distinta, la cuál se verá afectada por unos parámetros económicos que nos indican un menor crecimiento para los próximos ejercicios y un empeoramiento de la renta personal disponible en España junto a un mercado de crédito sobredimensionado aplicando medidas de restricción al crédito, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo.

Uno de los principales retos y a la vez objetivos que tenía AISA como sociedad matriz del Grupo en el ejercicio 2007, era el de dotar al grupo de una estructura organizativa así como de los recursos necesarios para poder afrontar de forma eficiente la nueva etapa de crecimiento a la que aspira el Grupo después de la reorganización accionarial acaecida en el ejercicio 2006.

Respecto a la organización, los hitos más importantes conseguidos durante el pasado ejercicio han sido la definición e implantación de un nuevo modelo organizativo, con el objetivo de reforzar e integrar el equipo humano alineándolo con el desarrollo de los negocios.

En relación a la necesidad de dotar al grupo de los recursos necesarios, la organización en su conjunto ha estado inmersa en diferentes procesos corporativos con la finalidad de facilitar o acelerar la implantación de la estrategia de la compañía y acelerar el proceso de creación de valor para el accionista.

Los distintos efectos regulatorios y normativos de nueva aplicación en el 2007 han justificado la mayor parte de los 81,95 millones de euros de pérdidas obtenidas en el 2007.

La deuda financiera neta de la compañía ha incrementado un 37,44% frente al ejercicio 2006, representando un 35,55% sobre el valor de los activos según valoración de Richard Ellis.

Es importante destacar la incorporación de las acciones de AISA en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) en la modalidad de Fixing a principios del mes de Junio como paso previo a su incorporación en la modalidad de Open Market (contratación continua) en el segundo semestre del ejercicio.

La evolución de las acciones en Bolsa durante el año 2007, se ha caracterizado por una gran volatilidad. Tras el cierre en el 2006 a 20 € por acción, ésta alcanzó su máximo anual de 42 € al final del primer trimestre para posteriormente cerrar el ejercicio levemente por debajo de 5 € por acción (4,72 €/acc.), viéndose afectada por el impacto del cambio de expectativas del sector en las valoraciones de los activos cotizados del sector.

#### Actividad de AISA en el ejercicio 2007

Durante el 2007 la sociedad matriz, ha centrado su actividad en las líneas de negocio de Patrimonio en renta, Promoción, Gestión y Transformación de suelo.

En términos generales los principales esfuerzos organizativos para el 2007, se han centrado en apoyar el crecimiento y desarrollo de las distintas sociedades y líneas de negocio del grupo, así como inicial el proceso de diversificación por segmentos de mercado.

La actividad de Patrimonio en renta es una de las líneas de negocio que ha tenido más variaciones a lo largo de todo el ejercicio. A mediados de ejercicio se tomó la decisión de considerar dicha línea de negocio como no estratégica e incorporar sus activos en el Plan de desinversión con la finalidad reorganizar el crecimiento del Grupo desinvirtiendo en las áreas definidas como no estratégicas e invirtiendo dichos recursos en las áreas de negocio con relevancia estratégica.

No obstante lo anterior, a lo largo del ejercicio 2007 se incrementan los ingresos por rentas de AISA, debido a la incorporación de las rentas provenientes del activo de Pº de Gracia nº 30, incorporado al Grupo a finales del 2006. Este activo a finales del mes de Junio se incorpora a la línea de negocio de promoción con la finalidad de transformarlo parcialmente y enajenarlo.

Otro de los activos inmobiliarios incorporados al final del ejercicio 2006, el edificio de oficinas de Manuel Tovar en el barrio de Fuencarral de Madrid, se cierra al final del ejercicio un contrato de alquiler a largo plazo con la Comunidad de Madrid con impacto en la cuenta de resultados del ejercicio 2007.

En el segundo semestre del ejercicio se procede a la venta del resto de los activos como parte de las naves de alquiler y los locales comerciales de Badalona.

A lo largo del 2007 AISA ha invertido en el desarrollo de diferentes proyectos en curso en el segmento terciario en oficinas y producto comercial, en el proyecto de Ronda Sur en la población de Granollers junto con la transformación de su reserva de suelo.

Durante el primer semestre se han realizado varias inversiones en adquisición de suelo con la finalidad de diversificar la cartera de producto incorporando producto destinado a primera residencia en la provincia de Girona. Durante el primer trimestre del ejercicio se adquirió un edificio con uso hotelero en la ciudad de Barcelona con la finalidad de transformarlo en uso residencial aprovechando las sinergias y Know How que tiene el Grupo en la transformación integral de edificios a través de su filial de rehabilitación Grupo Levante.

En el primer trimestre se adquirió el 100% de las acciones de Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. por medio de la cuál se incorporaban al perímetro del Grupo el 50% de un suelo en transformación para producto residencial en Sant Iscle de Vallalta en la provincia de Barcelona, el 50% de la promoción de Can Gili Mont Verd en Granollers y de forma indirecta el 25% del proyecto residencial de Canet de Mar que está realizando el Grupo a través de su filial Anibex Ten, S.L.

Respecto a la línea de negocio de Gestión y Transformación de suelo en el ejercicio 2007 se han seguido realizando todos los procesos legales y administrativos que conllevan los activos que forman parte de su reserva de suelo. Esta línea de negocio no ha tenido impacto alguno en la cifra de negocio de AISA al no realizar ninguna transacción.

### Resultados del ejercicio

El resultado individual de Aisa en el ejercicio 2007 como sociedad matriz del Grupo, ha supuesto unas pérdidas de 81,95 MM€, el 64% de los cuales (52,82 MM€) se atribuyen a ajustes extraordinarios, destacando las provisiones realizadas por deterioro de activos (43,02 MM€) y provisiones y pérdidas de créditos incobrables (9,8).

Entre los ajustes extraordinarios, cabe destacar los 43,02 MM€ por el deterioro de activos y otros efectos regulatorios, resultado del impacto de la nueva Ley del Suelo.

También deben considerarse como ajustes extraordinarios los 4,5 M€ procedentes de operaciones desestimadas de opciones de compra de activos (fundamentalmente con el Grupo Habitat).

En relación al resultado de las actividades ordinarias, cabe mencionar los 1,4 M€ de gastos generados con la contratación de recursos externos profesionales por las operaciones corporativas emprendidas a lo largo del ejercicio, junto con el incremento de los costes financieros debido al mayor endeudamiento requerido para la financiación de las adquisiciones realizadas y de las existencias.

La cifra de negocio en la actividad de patrimonio en renta a aumentado un 457,8% por las razones ya mencionadas, aunque la cifra de negocio ha descendido por el descenso de las operaciones de gestión y venta de suelo.

Siguiendo un criterio de máxima prudencia, no se ha activado el crédito fiscal generado con las pérdidas del ejercicio 2007.

### Situación financiera y deuda financiera

La deuda financiera incrementa hasta los 275,98 mlns. € y si tenemos en cuenta el efectivo y otros medios líquidos equivalentes, obtenemos que la deuda financiera neta se hasta los 259,24 mlns. €.

## **2. Evolución previsible de los negocios**

### Estrategia de la compañía

Tal y como ya hemos mencionado al analizar la **actividad de alquiler** en el 2007, ésta no forma parte de las líneas de negocio estratégicas para los próximos ejercicios y están incluidos en el plan de desinversiones de la compañía para el período 2007- 2008. Al final del ejercicio 2007 se cerró la venta parcial del edificio de Pº de Gracia por 52 mlns. de €. Durante el próximo ejercicio está prevista la venta del resto de este activo junto con la venta del Edificio de Manuel Tovar en el barrio de Fuencarral de Madrid, como activos más significativos.

Respecto a la **línea de negocio de promoción**, no está prevista la incorporación de nuevos suelos, y todos los esfuerzos inversores se centrarán en el desarrollo de las promociones en curso y el inicio de los proyectos establecidos para incorporar en la cartera de producto a partir del ejercicio 2009.

El Grupo centrará toda su capacidad organizativa y recursos disponibles en acelerar y entregar en el ejercicio 2008, todas aquellas promociones que tienen un elevado porcentaje de ventas.

**La actividad de Gestión y Transformación de suelo** centrará sus esfuerzos en transformar principalmente aquellos activos que estén al final de su tramitación urbanística.

### Previsiones de resultados

La línea de negocio que previsiblemente tendrá una mayor relevancia en el próximo ejercicio será la actividad de promoción inmobiliaria.

Teniendo en cuenta la coyuntura sectorial y económica en España, es difícil prever posibles impactos en dicha cartera así como los efectos en la actividad comercial prevista para el próximo ejercicio.

Respecto a la actividad de gestión de suelo, es previsible que se pueda realizar alguna transacción teniendo en cuenta el cumplimiento de los plazos previstos para la transformación de algunos de los suelos que están en la fase final del proceso urbanístico y teniendo en cuenta la situación actual del sector.

## **3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio**

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación de AISA son descritos a continuación.

### a. Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

AISA se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. AISA tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. De hecho, la valoración de mercado de los activos inmobiliarios (GAV) y la demanda de viviendas de AISA se han visto afectados por una evolución negativa del ciclo económico.



b. Aumento de los tipos de interés

La fuente de financiación habitual por parte de los clientes es la utilización de los créditos hipotecarios para hacer frente al pago del precio de la vivienda. El incremento de los tipos de interés junto con la restricción al acceso al recurso de financiación ha afectado negativamente a la demanda de viviendas y otros productos de inversión como los apartamentos turísticos o las oficinas y locales comerciales.

Este incremento en los tipos de interés puede representar un riesgo para AISA al elevar su coste financiero, para ello AISA gestiona el riesgo de tipos de interés mediante productos derivados, teniendo en cuenta la duración promedio de la deuda y la reducción de la misma en función de las entregas a realizar previstas.

c. Competencia

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La desaceleración del sector, junto con la disminución de la liquidez en el mercado monetario, ha afectado durante el segundo semestre de 2007 la capacidad de las entidades financieras respecto a la concesión de préstamos a las compañías del sector. Creemos que esta situación permanecerá a lo largo del próximo ejercicio.

d. Riesgos medioambientales

Dada a la actividad a la que se dedica AISA, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en el presente informe de gestión respecto a información de cuestiones medioambientales.

Esto no es óbice para que el grupo AISA tenga presente el respeto hacia el medioambiente en todas las fases operativas de transformación del producto y tenga en cuenta dicho criterio en la fase de seleccionar a sus proveedores para realizar dichas tareas.

#### 4. Acciones propias

A 31 de diciembre de 2007, Actuaciones Actividades en Inversiones Inmobiliarias, S.A. poseía 54.862 acciones propias en autocartera, lo que suponía un 0,19% del Capital social.

A lo largo del año 2007, la sociedad adquirió un total de 68.462 acciones propias a un precio medio de 22 euros por acción y vendió un total de 13.600 acciones a un precio medio de 30,3 euros por acción.

## **5. Política de personal**

Una de las principales fuentes de generación de valor que tiene AISA reside en el talento y los valores de su equipo humano.

Por dicha razón la gestión del talento es uno de los principales retos y objetivos de AISA. A lo largo del ejercicio 2007 se han implementado diferentes estrategias y actuaciones en el ámbito de Recursos Humanos con la finalidad de captar, motivar y retener a los mejores profesionales del sector, así como garantizar y promover oportunidades de desarrollo profesional y personal dentro de un Grupo en constante crecimiento.

El equipo humano del AISA está formado por 34 empleados ubicados en las oficinas de Barcelona.

El conjunto del equipo está compuesto por 17 hombres y 17 mujeres con un promedio de edad de 38,05 y 32,87 años respectivamente.

Por último AISA ha implementado diversas actuaciones con la finalidad de promover la conciliación entre vida laboral y profesional, tales como la fijación de la jornada flexible el mediodía y la ampliación de la jornada intensiva en verano.

## **6. Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, no han acaecido hechos relevantes que tengan especial mención.

## **7. Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores**

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presente la siguiente información:

- a) *La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:*

A 31 de diciembre de 2007 el capital social de Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("AISA") está representado por 29.646.197 acciones al portador de 6 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y que confieren los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de setenta y cinco acciones como mínimo para asistir a la Junta General.

- b) *Cualquier restricción a la transmisibilidad de los valores:*

No existen restricciones a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

**c) Las participaciones significativas en el capital social, directas o indirectas:**

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de AISA, directos o indirectos, con una cuota superior al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores al 31 de diciembre de 2007, son los siguientes:

	<b>Indirecto</b>	<b>Directo</b>	<b>Total</b>
Genís Marfà Pons	0,098%	27,908%	27,908%
Promo Barna 2000, S.A.	16,009%	0,000%	16,009%
Devesta Proyectos, S.L.U.	5,020%	0,000%	5,020%
Kekova, S.L.U.	8,496%	0,000%	8,496%
Linax Europe, S.L.	5,997%	0,000%	5,997%
Enrique Masó Vázquez	0,000%	13,515%	13,515%
Nozar, S.A.	0,000%	5,970%	5,970%
Yolanda Peña Guadarrama	0,000%	15,255%	15,255%
Promociones vandix, S.A.	23,942%	0,000%	23,942%
Societe Generale Bank & Trust	6,694%	0,000%	6,694%

**d) Cualquier restricción al derecho de voto:**

No existen restricciones al derecho de voto.

**e) Los pactos parasociales:**

El 3 de enero de 2007 se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la existencia de un pacto parasocial entre la Agrupación Mutua del Comerç i de la Industria, Muta d'Assegurances i Reassegurances a Prima Fixa y Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.U. para la opción de venta (PUT) de 2.000.000 de acciones titularidad de estas a favor de la sociedad GOOD SABANA, S.L. por un precio de 19 euros por acción.

El 23 de mayo de 2007 se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores que se había llevado a cabo la venta de dichas acciones en los términos pactados.

**f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos sociales:**

**Procedimiento de Nombramiento de miembros del órgano de administración:**

Según lo establecido en el artículo 10. del Reglamento del Consejo relativo al Nombramiento de consejeros, los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, además de ser respetuosas con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El artículo 11. del Reglamento del Consejo determina que la duración del cargo de consejero tendrá un plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General, pudiendo ser confirmados en su cargo.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo establece que las propuestas de reelcción de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte una propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o un informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, en los que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

#### **Sustitución de los miembros del órgano de Administración:**

El artículo 13 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el plazo para el fueron nombrados y no hayan sido renovados y cuando lo decida la Junta General.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado.
- e) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.

- f) El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un Consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, particularmente el incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo o haber incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impositivas previstas en el artículo 9.2 apartado c) del presente Reglamento. Dicho cese podrá asimismo proponerse como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que determinen un cambio significativo en la estructura del capital de la Sociedad.

El consejero que termine en su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la compañía durante el plazo de un año.

El Consejo de Administración si lo considera conveniente podrá dispensar al consejero saliente de esta obligación o acortar el período de su duración.

#### **Procedimiento de votación para el nombramiento, reelección o cese del cargo de Consejero:**

El artículo 14 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros afectados por propuestas de nombramiento como administrador, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros y sin perjuicio del derecho de todo consejero a dejar constancia en acta del sentido de su voto.

#### **Modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad:**

El artículo 19 de los Estatutos Sociales de AISA prevé que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad así como su disolución, o cualquier otra modificación estatutaria, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

En tal caso, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta.

**g) Poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones:**

D. Genís Marfà Pons fue apoderado en fecha 7 de junio de 2007 por AISA, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. Enrique Viola Tarragona, bajo el número 1.385 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. Dicho poder confiere al Presidente del Consejo de Administración, el Sr. Marfà, poderes generales para actuar en nombre y representación de la Sociedad.

D. José Pons Cardoner fue apoderado en fecha 16 de junio de 2006 por AISA, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. Enrique Viola Tarragona, bajo el número 1.945 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. Dicho poder confiere al Secretario del Consejo de Administración, el Sr. Pons, poderes generales para actuar en nombre y representación de la Sociedad.

Asimismo, y mediante el Acta Notarial de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 28 de mayo de 2007, en la cual se aprobó delegar en el Consejo de Administración, por el plazo máximo establecido en la Ley, la facultad de:

- i) Dividir el valor nominal de la acción de la compañía, pasando cada acción, actualmente de seis (6) euros de valor nominal, a convertirse en seis acciones de un (1) euro de valor nominal, y consiguiente modificación de los artículos de los estatutos sociales números 6 (relativo al número de acciones y su valor nominal), 21 (número de acciones necesario para asistencia a las juntas generales) y el artículo 7 del reglamento de la junta general (relativo al derecho de asistencia);
- ii) aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el Acuerdo quinto de la Junta General Ordinaria de accionistas de 22 de junio de 2006;
- iii) emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración la ejecución de dicha emisión y la fijación de los extremos de la misma no fijados por la Junta General de Accionistas. Determinación de las bases y modalidades de la conversión y aumento del capital social en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión;
- iv) emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, con el objeto de conceder una opción de suscripción ("green shoe"), delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, la ejecución de dicha emisión y la fijación de los extremos de la misma no fijados por la Junta General de Accionistas. Determinación de las bases y modalidades de la conversión y aumento del capital social en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión;

v) delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones, bonos y demás valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, dejando sin efecto la autorización acordada en la Junta General celebrada el 22 de junio de 2006. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y/o ejercicio y atribución al Consejo de Administración de la facultad de aumentar capital en la cuantía necesaria y de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y titulares de valores convertibles; y,

vi) Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de Sociedades del Grupo y su enajenación, dejando sin efecto la autorización concedida anteriormente.

*h) Acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.*

*i) Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de la una oferta pública de adquisición.*

Existen cláusulas de blindaje para la alta dirección de la compañía. En todos los casos, y para el supuesto de despido improcedente del alto directivo, éste tendría derecho al cobro de una indemnización equivalente a dos o tres años de la total retribución que esté percibiendo el alto directivo al momento en que se genere el derecho a dicha indemnización.

\*\*\*\*\*

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y FORMULACIÓN

El Consejo de Administración declara que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.**, tomados en su conjunto, y que el informe de gestión aprobado incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.** tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta. De conformidad con las disposiciones vigentes, el Consejo de Administración procede a firmar esta declaración de responsabilidad, las cuentas anuales y el informe de gestión de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A.**, elaborados de acuerdo con las normas en vigor, cerrados a 31 de diciembre de 2007 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 48.

Barcelona, 28 de marzo de 2008  
El Consejo de Administración

~~D. Genís Marfà Pons~~  
Presidente

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

D. Jordi Parpal Marfà  
Consejero

D. José Pons Cardoner  
Secretario

Dña. Soledad Peña Guadarrama  
Consejera

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**

## DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

### IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:

Denominación Social:

Domicilio Social:

Municipio:  Provincia:

Código Postal:  Teléfono:

### ACTIVIDAD

Actividad principal:  (1)

Código CNAE:  (1)

### PERSONAL

Personal asalariado (cifra media del ejercicio)	FIJO (4)	EJERCICIO _____ (2) EJERCICIO _____ (3)	
		810100	
	NO FIJO (5)	810110	

### PRESENTACIÓN DE CUENTAS

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

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"/>	999024	<input type="checkbox"/>
Miles de euros	<input type="checkbox"/>	999025	<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):

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

NIF <input style="width: 100%;" type="text"/>  DENOMINACIÓN SOCIAL <input style="width: 100%;" type="text"/>  <input style="width: 100%;" type="text"/>	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1) Euros <input style="width: 50px;" type="text" value="999114"/> <input style="width: 50px;" type="text"/> Miles <input style="width: 50px;" type="text" value="999115"/> <input style="width: 50px;" type="text"/>
---	--	--

ACTIVO	EJERCICIO _____ (2)	EJERCICIO _____ (3)
<b>A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS .....</b>	<b>110000</b>	
<b>B) INMOVILIZADO .....</b>	<b>120000</b>	
<b>I. Gastos de establecimiento .....</b>	<b>121000</b>	
<b>II. Inmovilizaciones inmateriales .....</b>	<b>122000</b>	
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	
<b>III. Inmovilizaciones materiales .....</b>	<b>123000</b>	
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	
<b>IV. Inmovilizaciones financieras .....</b>	<b>124000</b>	
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	
<b>V. Acciones propias .....</b>	<b>125000</b>	
<b>VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo .....</b>	<b>126000</b>	

(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.

<b>NIF</b>		Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b>		

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

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

<p><b>NIF</b> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span></p> <p><b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p style="text-align: right;">Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
---	--

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

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

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

NIF		Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL		

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

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

<b>NIF</b>		<b>UNIDAD (1)</b>
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b>		Euros <input style="width: 50px;" type="text" value="999214"/>
		Miles <input style="width: 50px;" type="text" value="999215"/>
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

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

(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.



<b>NIF</b>		Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b>		

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

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

<p><b>NIF</b> <input style="width: 150px;" type="text"/></p> <p>DENOMINACIÓN SOCIAL</p> <p><input style="width: 150px;" type="text"/></p>	<p style="text-align: right;">Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
---	--

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

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

<b>NIF</b>		Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL</b>		

HABER		EJERCICIO (1)	EJERCICIO (2)
<b>B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
(B.1 + B.II - A.I - A.II) .....	<b>403900</b>		
B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control .....	<b>409000</b>		
B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias .....	<b>410000</b>		
B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio .....	<b>411000</b>		
B.12. Ingresos extraordinarios .....	<b>412000</b>		
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios .....	<b>413000</b>		
<b>B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>			
(A.10 + A.11 + A.12 + A.13 + A.14 - B.9 - B.10 - B.11 - B.12 - B.13) .....	<b>404900</b>		
<b>B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV) .....</b>	<b>405900</b>		
<b>B.VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (B.V + A.15 + A.16) .....</b>	<b>406900</b>		

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

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME  
DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO 2007 JUNTO CON EL INFORME DE  
AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**



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 2007 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORIA  
DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007:**

- Balances de Situación consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006
- Estados consolidados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006
- Estados de flujos de efectivo consolidados correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006.
- Memoria anual consolidada referida al ejercicio 2007

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007**

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

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME  
DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO 2007 JUNTO CON EL INFORME DE  
AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

**BDO**

BDO Audiberia

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

A 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 2007, 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. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 4, el trabajo ha sido 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. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales de determinadas sociedades dependientes, cuyos activos e ingresos ordinarios representan, respectivamente, un 1% y un 12,8% de los correspondientes totales consolidados. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores. Nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas de **Grupo Aisa** se basa, en lo relativo a dichas sociedades, únicamente en los informes de los otros auditores.
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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 14 de marzo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se indica en la Nota 4 de las cuentas anuales adjuntas, en la determinación del valor de mercado de las existencias y de los inmuebles de inversión se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Dichas valoraciones están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, por lo que los efectos de dichas estimaciones deben tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Estas valoraciones a precio de mercado han supuesto en el caso de las existencias una minusvalía de 67.614 miles de euros, antes de considerar el efecto fiscal. De estas minusvalías 5.055 miles de euros pertenecen a compras de edificios realizadas en 2007 a sociedades vinculadas (nota 31).
4. Tal y como se detalla en la Nota 13 de las cuentas anuales adjuntas, el **Grupo** mantiene dos inversiones financieras no corrientes que ascienden, respectivamente, a 18.032 miles de euros y 5.000 miles de euros. A la fecha actual, no disponemos de la información suficiente para analizar en su totalidad dichas inversiones. En consecuencia, no nos es posible opinar sobre la existencia de posibles efectos sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas si dispusiésemos de dicha información.



5. En fecha posterior a la formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas **Grupo Aisa** ha resuelto un contrato privado de compra de un edificio realizado en 2007 a Nozar, S.A., sociedad vinculada (Nota 31) derivándose una pérdida de 6.786 miles de euros. El efecto de esta operación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta sería de una pérdida adicional de 1.731 miles de euros dado que ya se había deteriorado dicho edificio en las valoraciones a mercado (ver párrafo 3) en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
6. En fecha 14 de abril de 2008 tuvo entrada en el Juzgado de lo Mercantil N° 5 de Barcelona la solicitud inicial de declaración de concurso necesario presentada por un acreedor referente a la **Sociedad Dominante** invocando la insolvencia actual de ésta. En fecha 15 de abril de 2008 el Magistrado Juez titular de dicho Juzgado admitió a trámite la solicitud de concurso necesario. La **Sociedad Dominante** y sus asesores legales han presentado el escrito de oposición a dicha solicitud de concurso necesario, no conociéndose a la fecha actual cuál será la decisión final del Magistrado Juez titular de dicho Juzgado.

En la Nota 22 "Pasivos Financieros", incluido como pasivo financiero corriente, figura un préstamo sindicado por importe de principal pendiente de 60.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2007 **Grupo Aisa** incumple algunos de los Ratios Financieros que constan como "Causa de Vencimiento Anticipado" en dicho préstamo sindicado. El incumplimiento de las cláusulas de vencimiento anticipado implica que la mayoría de las entidades acreditantes del préstamo podrían optar por declarar vencida anticipadamente la línea de crédito y/o la obligación de relevar los avales ligados a dicha financiación. A la fecha actual, no tenemos conocimiento de que las entidades acreditantes hayan notificado al **Grupo Aisa** su intención de declarar vencida anticipadamente la línea de crédito, habiéndose iniciado las primeras conversaciones para renegociar dicha deuda. Adicionalmente, a la fecha actual, se están renegociando las condiciones de otras deudas vencidas e impagadas, principalmente con otras entidades financieras.

El Grupo se ha visto afectado negativamente en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por la actual situación del mercado inmobiliario en España. A causa de esta situación se han producido varios efectos negativos en su cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, siendo el más importante la caída en la valoración de sus existencias de solares, obras en curso, obras terminadas e inmuebles de inversión que ha producido un impacto negativo en su cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Pérdidas por Deterioro de Activos" de 78.082 miles de euros. Asimismo, diversas sociedades del Grupo han entrado en situación de fondos propios negativos debido, básicamente, a estos deterioros de activos. Adicionalmente, existe una tendencia bajista en el mercado de suelo a medio plazo, especialmente si el desarrollo urbanístico del mismo depende altamente de una gestión activa con las administraciones públicas, afectando dicho hecho a Grupo Aisa pues una parte significativa de sus existencias son solares rústicos en esta situación (ver Nota 16) considerados de ciclo largo, lo que podría afectar a su valoración futura dada la tendencia del mercado de suelo. Todo lo anterior podría afectar a la clasificación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de las existencias de solares de ciclo largo de la Sociedad, que ésta tiene clasificados como activos corrientes a no ser que se consiguiera su venta en su estado actual.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido preparadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que implica la continuidad de las operaciones del **Grupo**, la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de sus negocios por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. A la fecha actual la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones, realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación que figura en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá de la decisión judicial definitiva referente al concurso necesario y a la renegociación de plazos de vencimiento de deudas con entidades de crédito. El resultado final de dichos hechos no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

7. Debido a la gran importancia de las incertidumbres descritas en el párrafo 6 y a la limitación al alcance descrita en el párrafo 4, no podemos expresar una opinión sobre las Cuentas Anuales Consolidadas de **Grupo AISA** del ejercicio 2007 adjuntas.
8. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007, 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 2007. 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 Audiberia**

Santiago Sañe Figueras  
Socio-Auditor de Cuentas

Barcelona, 28 de abril de 2008

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:

**BDO AUDIBERIA  
AUDITORES, S.L.**

Any 2008 Núm. 20/08/06359  
CÒPIA GRATUÏTA

.....  
Aquest 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 2007**

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006**  
(Expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>47.805.107,93</b>	<b>175.909.629,16</b>
<b>Activos Intangibles (Nota 9)</b>		
Coste	-	88.527,30
<b>Inmovilizaciones materiales (Nota 10)</b>		
Coste	2.020.422,44	1.962.686,61
Amortizaciones	3.327.305,38 (1.306.882,94)	3.043.465,89 (1.080.779,28)
<b>Inmuebles de inversión (Nota 11)</b>		
Coste	330.000,00	131.684.535,33
Amortizaciones	473.084,92	131.795.832,31
Deterioros	(19.536,15) (123.548,77)	(111.296,98) -
<b>Inversiones contabilizadas por el método de la participación (Nota 12)</b>		
Coste	2.140.827,18	2.322.160,00
<b>Inversiones Financieras no Corrientes (Nota 13)</b>		
Coste	32.363.488,90	18.172.119,08
<b>Activos por Impuestos Diferidos (Nota 29)</b>	362.490,00	2.407.262,99
<b>Deudores no corrientes (Nota 14)</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar no corrientes	10.587.879,41	19.272.337,86
Provisiones	20.417.423,41 (9.829.544,00)	19.272.337,86 -
<b>FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN (Nota 15)</b>	6.977.031,68	6.977.031,68
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.017.235.573,66</b>	<b>898.709.821,80</b>
<b>Existencias (Nota 16)</b>		
Coste	896.433.835,11	753.721.427,47
Anticipos	958.689.920,66	745.098.493,05
Deterioros	5.357.819,12 (67.613.904,67)	8.622.934,42 -
<b>Deudores Corrientes</b>	<b>100.869.245,97</b>	<b>112.844.575,18</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 17)	39.185.145,64	34.910.186,48
Empresas del grupo, asociadas y vinculadas, deudores (Nota 26)	7.694.554,19	5.074.855,29
Deudores varios	32.247.919,02	31.896.723,14
Personal	-	1.200,00
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 29)	36.945.272,57	40.961.610,27
Provisiones	(15.203.645,45)	-
<b>Inversiones financieras Corrientes (Nota 18)</b>		
Coste	8.190.856,68	19.852.336,09
<b>Efectivo y otros medios Equivalentes</b>	<b>11.686.172,38</b>	<b>12.271.918,34</b>
<b>Ajustes por periodificación</b>	<b>55.463,52</b>	<b>19.564,72</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA (Nota 19)</b>	<b>33.646.287,22</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.105.664.000,49</b>	<b>1.081.596.482,64</b>

*Las Notas 1 a 34 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006.*

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

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006**  
(Expresados en euros)

<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>PATRIMONIO NETO (Nota 20)</b>	<b>178.945.079,25</b>	<b>320.275.217,36</b>
Capital suscrito	177.548.010,00	177.877.182,00
Prima de Emisión	122.103.188,39	122.945.625,18
Reservas de la Sociedad Dominante	16.059.554,84	14.816.618,97
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	1.307.173,41	(3.931.858,46)
Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante	(138.072.847,39)	8.567.649,67
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>315.332.844,94</b>	<b>444.411.163,40</b>
Emisiones de Obligaciones y otros Valores Negociables (Nota 21)	24.638.459,62	24.500.000,00
Pasivos Financieros no Corrientes (Nota 22)	196.482.342,86	274.660.319,67
Otros acreedores (Nota 25)	24.275.915,36	81.576.298,99
Pasivo por Impuestos diferidos (Nota 29)	69.936.127,10	63.674.544,74
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>611.386.076,30</b>	<b>316.910.101,88</b>
Emisiones de Obligaciones y otros Valores Negociables (Nota 21)	479.452,06	479.452,05
Pasivos Financieros Corrientes (Nota 22)	300.972.509,12	92.052.304,03
Deudas con empresas asociadas y vinculadas (Nota 26)	135.325.660,22	9.824.487,07
Acreedores Comerciales Corrientes (Nota 27)	136.216.432,88	191.377.283,39
Otras deudas no comerciales	38.238.691,27	23.176.575,34
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 29)	4.813.552,13	10.916.674,40
Otras deudas (Nota 28)	33.425.139,15	12.259.900,94
Provisiones para operaciones de tráfico	153.330,75	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.105.664.000,49</b>	<b>1.081.596.482,64</b>

*Las Notas 1 a 34 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los Balances de Situación Consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006*

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

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2007 Y 2006**

(Expresadas en euros)

	2007	2006
Ventas (Nota 31.f)	67.639.658,73	119.151.140,53
Aumento de existencias de productos terminados y en curso	60.124.022,24	36.426.696,99
Otros ingresos de explotación (Nota 31.g)	7.013.942,78	1.941.281,24
<b>TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>134.777.623,75</b>	<b>157.519.118,76</b>
Aprovisionamientos	74.070.556,79	75.877.697,03
Reducción existencias productos terminados y en curso	16.823.132,34	15.115.963,13
Gastos de personal (Nota 31.a)	6.696.189,90	3.357.078,36
Variación de las provisiones de tráfico ( Nota 31.c )	25.006.306,61	54.213,30
Gastos por deterioro ( Nota 31.d)	78.082.440,60	-
Otros gastos de explotación (Nota 31.b)	44.821.350,96	37.071.752,74
<b>TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>245.499.977,20</b>	<b>131.476.704,56</b>
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(110.722.353,45)</b>	<b>26.042.414,20</b>
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.319.626,56	232.516,77
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(112.041.980,01)</b>	<b>25.809.897,43</b>
Resultado Financiero Neto	(25.596.002,09)	(14.288.657,42)
Resultado de sociedades por el método de la participación (Nota 12)	(181.332,82)	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(137.819.314,93)</b>	<b>11.521.240,01</b>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 29)	253.532,46	2.953.590,34
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(138.072.847,39)</b>	<b>8.567.649,67</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(138.072.847,39)</b>	<b>8.567.649,67</b>
<b>BENEFICIO/(PÉRDIDA) NETO POR ACCIÓN (EN EUROS)</b>	<b>(4,648)</b>	<b>0,534</b>

*Las Notas 1 a 34 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006.*

**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 2007 Y 2006**  
(Expresados en Euros)

	2006		Total
	Dominante	Minoritarios	
<b>RESULTADO NETO RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	<b>157.084,49</b>	-	<b>157.084,49</b>
En reservas por revaluación de activos y pasivos			
Cobertura de flujos de interés (Nota 23)	224.406,41	-	224.406,41
Efecto fiscal	(67.321,92)	-	(67.321,92)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>8.567.649,67</b>	-	<b>8.567.649,67</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO</b>	<b>8.724.734,16</b>	-	<b>8.724.734,16</b>

	2007		Total
	Dominante	Minoritarios	
<b>RESULTADO NETO RECONOCIDO DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	<b>(203.156,82)</b>	-	<b>(203.156,82)</b>
1. En reservas por revaluación de activos y pasivos			
Cobertura de flujos de interés (Notas 20 y 23)	(224.406,41)	-	(224.406,41)
Efecto fiscal	67.321,92	-	67.321,92
2. En reservas por autocartera de la Sociedad Dominante (Nota 20)			
Acciones propias	(68.255,30)	-	(68.255,30)
Efecto fiscal	22.182,97	-	22.182,97
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(138.072.847,39)</b>	-	<b>(138.072.847,39)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO</b>	<b>(138.276.004,21)</b>	-	<b>(138.276.004,21)</b>

**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 2007 Y 2006**  
(Expresados en Euros)

	2007	2006
Resultado bruto antes de impuestos y socios externos	(138.072.847,39)	11.521.240,01
Amortizaciones	1.319.626,56	232.516,77
Gastos por deterioros	78.082.440,60	-
Variación de las provisiones del tráfico	25.006.306,61	-
(Resultados venta de activos)	(5.532.679,54)	(1.393.989,63)
(Impuesto sobre sociedades)	(253.532,46)	(2.953.590,34)
<b>Recursos generados por las operaciones</b>	<b>(39.450.685,62)</b>	<b>7.406.176,81</b>
Variación en activo / pasivo corriente operativo	(37.918.255,78)	(241.823.962,17)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(77.368.941,40)</b>	<b>(234.417.785,36)</b>
(Adquisiciones de activos fijos materiales e inmateriales)	(1.044.999,22)	(46.772.735,38)
(Adquisiciones de otras inversiones)	(15.073.226,12)	(8.557.561,16)
(Adquisiciones por combinaciones de negocio)	(11.551.750,00)	-
Enajenaciones de inversiones	2.442.107,92	7.641.736,36
Enajenación de instrumentos financieros derivados	157.084,49	-
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EMPLEADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(25.070.782,23)</b>	<b>(47.688.560,18)</b>
Disposiciones de deuda financiera a largo plazo	121.786.281,00	213.398.621,18
(Amortizaciones de deuda financiera a largo plazo)	(18.839.453,63)	-
Cobros / pagos acciones propias	(1.092.849,00)	488.723,06
(Pagos de dividendos de la sociedad dominante)	-	-
Emisión de bonos	-	24.500.000,00
Ampliación de capital con desembolso de efectivo	-	54.761.574,00
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>101.853.978,37</b>	<b>293.148.918,24</b>
<b>FLUJOS NETOS TOTALES</b>	<b>(585.745,96)</b>	<b>11.042.572,70</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS</b>	<b>(585.745,96)</b>	<b>1.229.345,64</b>
<b>EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS INICIALES</b>	<b>12.271.918,34</b>	<b>11.042.572,70</b>
<b>EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS FINALES</b>	<b>11.686.172,38</b>	<b>12.271.918,34</b>

Las Notas 1 a 34 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 2007 y 2006.



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

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2007**

**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"), 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 de 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 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Su cotización al 31 de diciembre de 2007 (última del ejercicio 2007) fue de 4,72 euros y la de la fecha actual es de 2,31 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:

<b>Sociedad</b>	<b>Porcentaje de Participación directa e indirecta</b>	<b>Método de Consolidación Aplicado</b>
<b>Sociedades del grupo integradas y que ya pertenecían al Grupo en el ejercicio 2006</b>		
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
Interlaken Catalonia, S.L. (*)	100,00	Integración global
Interlaken 2003, S.L.U.	100,00	Integración global
A.I. S.A. Logistics, S.L.	100,00	Integración global
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	50,00	Método de la participación
Construcciones Altxutxate, S.L.U.	100,00	Integración global
Anibex Ten, S.L. (**)	75,00	Integración global
Constructora Aldabea, S.L.U.	100,00	Integración global
<b>Altas en perímetro de consolidación durante el ejercicio 2007</b>		
Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.	100,00	Integración global

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

(\*\*) En el ejercicio anterior se consolidaba por el método de integración proporcional. Con la adquisición de las participaciones en Inmobiliaria Cast Consulting, S.L., el Grupo pasa a tener indirectamente un 25%

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

<b>Sociedad</b>	<b>Porcentaje de Participación</b>
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.	33,33

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

Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. es cabecera del subgrupo de sociedades que se indican a continuación:

Sociedad	Porcentaje de Participación
Wiltord Promodesarrollo, S.L.	50,00
Caxder Inmuebles, S.L.	50,00
Inmobiliaria Can Gili, S.A.	50,00
Anibex Ten, S.L.	25,00

Respecto al ejercicio 2006 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 2007 al otro accionista de la misma (Notas 14 y 31.c).

Sociedad	Porcentaje de Participación	Método de Consolidación Aplicado en 2006
Inmobiliaria Lidaru, S.L.	50,00	Integración proporcional

Una breve descripción de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2007, 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 asesoramiento relacionados con la actividad inmobiliaria.

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:

### **A.I.S.A. Logistics, 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. Durante el ejercicio 2007 ha cambiado su denominación por la actual.

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 inmobiliarias. 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.

#### **Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.**

Su objeto social consiste en la promoción, gestión, formación y ejecuciones de planes y proyectos de carácter urbanístico, económico y técnico, asesorando sus diversas fases de desarrollo y, en general cualquier industria anexa a esta actividad.

Su domicilio social se encuentra en la calle Panamá Nº 18, de Sant Cugat del Vallés.

Asimismo, posee participaciones en las siguientes sociedades:

- **Caxder Inmuebles, S.L.:** Su objeto social consiste en la compraventa, intermediación, arrendamiento, administración y explotación de cualquier forma de fincas rústicas y urbanas y a la realización de toda clase de obras y construcciones, tanto públicas como privadas de edificaciones de cualquier género; y la gestión, asesoramiento, administración, organización y explotación, ejecución de proyectos de toda clase de sociedades y negocios relacionados con las construcción de inmuebles, su reparación y conservación. Su domicilio social se encuentra en la Avda. Torreblanca 2-8, 2º Despacho E, de Sant Cugat del Vallés.
- **Wiltord Promodesarrollo, S.L.:** Su objeto social consiste en la promoción inmobiliaria, y la gestión y dirección de participaciones en otras sociedades. Su domicilio social se encuentra en la Avda. Torreblanca 2-8, 2º Despacho E, de Sant Cugat del Vallés.

**Inmobiliaria Can Gili, S.A.:** Su objeto social consiste en la promoción inmobiliaria, tanto de terrenos como edificaciones, así como la construcción y explotación en régimen de arrendamiento y/o venta de viviendas, edificaciones e instalaciones de todo tipo, incluso viviendas de protección oficial. Su domicilio social se encuentra en la Avda. Torreblanca 2-8, 2º Despacho E, de Sant Cugat del Vallés.

### **NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

#### **a) Principios contables**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo AISA del ejercicio 2007 han sido formuladas por los Administradores, en reunión del Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2008, 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 ha aplicado anticipadamente ninguna NIIF.

Estas cuentas anuales muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2007, 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 2007 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 del Grupo se consolidan por los siguientes métodos:

- Método de integración global para aquellas sociedades sobre las que otorgan dicho dominio.
- 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 aquellas 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 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 2006 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 2007. En consecuencia, son comparables y homogéneas las cifras del ejercicio 2006 con las del ejercicio 2007, 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 2007, 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:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
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

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas:

- (a) por su enajenación o disposición por otra vía; o
- (b) cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de inmovilizado material se incluye en el resultado del ejercicio cuando la partida se da de baja en cuentas.

La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de inmovilizado material, se determina como la diferencia entre el importe neto obtenido por su enajenación o disposición por otra vía, si existe, y el importe en libros del elemento.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisan, como mínimo, al término de cada ejercicio anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizan como un cambio en una estimación contable.

Cuando se realiza una inspección general, su coste se reconoce en el importe en libros del elemento de inmovilizado material como una sustitución, siempre y cuando se cumplan las condiciones para su reconocimiento.

Los importes contabilizados se revisan para analizar su posible deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que dicho importe no puede ser recuperado.

#### **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 costo, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	<b>Porcentaje Anual</b>	<b>Años de Vida Útil Estimados</b>
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 .
- (e) 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.

Una inversión inmobiliaria se da de baja en cuentas cuando se enajena o cuando la inversión inmobiliaria queda permanentemente retirada de uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.

Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocen en el resultado del ejercicio en que tenga lugar el retiro, la enajenación o la disposición por otra vía.

Las compensaciones de terceros por causa de inversiones inmobiliarias que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocen en el resultado del ejercicio cuando dicha compensación es exigible.

### **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 periodo 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 periodo 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 periodo 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.

El Grupo considera que la mejor evidencia del valor razonable de un activo menos los costes de venta es la existencia de un precio, dentro de un compromiso formal de venta, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, ajustado por los costes incrementales directamente atribuibles a la enajenación o disposición por otra vía del activo.

Si no existiera un compromiso formal de venta, pero el activo se negocia en un mercado activo, el Grupo toma como valor razonable del activo menos los costes de venta el precio de mercado del activo, menos los costes de enajenación o disposición por otra vía. Cuando no se dispone del precio comprador corriente, el precio de la transacción más reciente proporciona la base adecuada para estimar el valor razonable del activo menos los costes de venta, siempre que no se hayan producido cambios significativos en las circunstancias económicas, entre la fecha de la transacción y la fecha en la que se realiza la estimación.

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.

Si no existe ni un acuerdo firme de venta ni un mercado activo, el valor razonable menos los costes de venta se calcula a partir de la mejor información disponible para reflejar el importe que el Grupo podría obtener, en la fecha del balance, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, una vez deducidos los costes de enajenación o disposición por otra vía. Para determinar este importe, la entidad considerará el resultado de las transacciones recientes con activos similares en el mismo sector, siempre que el valor razonable del activo menos los costes de venta no reflejen una venta forzada, salvo que la dirección se vea obligada a vender inmediatamente.

Los costes de enajenación o disposición por otra vía, diferentes de aquéllos que ya hayan sido reconocidos como pasivos, se deducen al calcular el valor razonable menos los costes de venta.

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.

### e) 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 consolidadas.

**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.

Al 31 de diciembre de 2007 el único activo registrado en este epígrafe corresponde al edificio situado sobre la calle de Manuel Tovar Nº 6 de Madrid (Nota 19).

#### **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.

#### **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.

El Grupo 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.

Las existencias se valoran al menor coste entre el coste de adquisición y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta dentro de la actividad normal de la entidad menos el coste estimado para la finalización del producto y el coste estimado de comercialización. A estos efectos, el Grupo ha valorado todos sus activos al 31 de Diciembre de 2007 mediante valoraciones de la sociedad de valoración CB Richard Ellis registrando una provisión por deterioro de las mismas de 67.613.904,67 euros (Nota 31.d).



### **i) Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar**

Los otros activos, corrientes y no corrientes, 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.

La provisión para insolvencias de deudores a 31 de diciembre de 2007 se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha. Durante el ejercicio 2007 el Grupo ha registrado una provisión neta de 25.006.306,61 euros. Dicha provisión cubre, de forma razonable, las pérdidas que puedan producirse por la no recuperación total o parcial de las deudas mantenidas (Nota 31.c).

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 2007 asciende a 7.730.765,11 euros. Se muestra el pasivo correspondiente en el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito", en el Balance de Situación Consolidado adjunto (Nota 22).

### **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 poseídas 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**

El Grupo presenta sus existencias clasificadas de acuerdo el criterio de corriente y no corriente definido por su actividad principal, la promoción inmobiliaria, que se estima que tiene un ciclo de explotación medio de cinco años. Determinadas existencias de ciclo largo que se espera su realización más allá de cinco años, se encuentran dentro del epígrafe de existencias, dando información del importe total al que ascienden. Para el resto de activos y pasivos se considera activos o pasivos corrientes aquellos que tienen un plazo de vencimiento igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales, considerándose activos o pasivos a no corrientes los que tienen un plazo de vencimiento superior a doce meses desde dicha fecha.

**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 2007 ascendía a 41.256.903,56 euros, que representaban compromisos de ventas y figuran en el epígrafe de "Acreedores Comerciales". (Nota 27)

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.

**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 2007, 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 2007, han sido efectuados por parte de los Administradores de las sociedades los cálculos necesarios para determinar el Impuesto sobre Sociedades devengado correspondiente a los resultados obtenidos en el ejercicio anual terminado en dicha fecha y que asciende a 253.532,46 euros (Nota 29).

El ingreso consolidado por Impuesto sobre sociedades se ha obtenido por la adición de los ingresos 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 32,5% 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.

#### **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.

Los costes directos iniciales incurridos por el Grupo en la negociación y contratación del arrendamiento operativo, se añaden al importe en libros del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

## **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 2007 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:

	<b>Posición neta</b>
Tipo de interés fijo o protegido	27.017.286,53
Tipo de interés variable	520.193.936,75
<b>Total</b>	<b>547.211.223,28</b>

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.

## Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

## **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.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros.

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:

<b>Nombre</b>	<b>Actividad</b>	<b>Domicilio</b>	<b>Porcentaje Adquirido</b>	<b>Fecha Adquisición</b>
Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.	Promoción y construcción.	C/ Panamá Nº 18, Sant Cugat del Vallés.	100 %	14 de febrero de 2007

La compra efectuada durante el ejercicio 2007 fue efectuada de la siguiente manera, en euros:

<b>Compras</b>	<b>Inmobiliaria Cast Consulting, S.L.</b>
Pagos efectuados	11.551.750,00
<b>Subtotal de Compras</b>	<b>11.551.750,00</b>
Valor razonable de los activos adquiridos	9.572.364,04
<b>Pérdidas por combinaciones de negocio (Notas 16 y 31.d)</b>	<b>1.979.385,96</b>

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

<b>Importes reconocidos a fecha de adquisición</b>	<b>Importes en libros</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Revalorización</b>
Caja y equivalentes a caja	6.038.537,62	6.038.537,62	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	830.637,60	830.637,60	-
Inmovilizado Material	112.022,25	112.022,25	-
Inversiones financieras corrientes	421.959,40	421.959,40	-
Existencias	24.244.255,45	37.951.000,00	13.706.744,55
Impuestos diferidos	(3.461.112,70)	(7.573.136,07)	(4.112.023,37)
Cuentas a pagar	(6.859.514,35)	(6.859.514,35)	-
Prestamos recibidos	(21.340.889,30)	(21.340.889,30)	-
Otras cuentas por pagar	(8.253,11)	(8.253,11)	-
<b>Activos netos adquiridos</b>	<b>(22.357,14)</b>	<b>9.572.364,04</b>	<b>9.594.721,18</b>

Los ingresos ordinarios y los resultados del ejercicio de la entidad resultante de la combinación para el ejercicio, como si la fecha de adquisición de todas las combinaciones de negocios efectuadas durante el ejercicio hubieran sido al comienzo del año, no variarían respecto a las cifras consolidadas ya que las sociedades adquiridas prácticamente no han tenido actividad.

## **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 2007, 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 2007 son:

Epígrafe	Promoción Inmobiliaria	Transformación y rehabilitación de inmuebles	TOTAL
Ingresos ordinarios	117.465.833,82	17.311.789,93	134.777.623,75
Aprovisionamientos	78.139.620,30	12.754.068,83	90.893.689,13
<b>Margen Bruto</b>	<b>39.326.213,52</b>	<b>4.557.721,10</b>	<b>43.883.934,62</b>
Total Activo	1.095.398.100,81	10.265.899,68	1.105.664.000,19
Total Pasivo	918.344.765,51	8.374.155,73	926.718.921,24

Asimismo, la información financiera por segmentos del ejercicio 2006 es la siguiente:

Epígrafe	Promoción Inmobiliaria	Transformación y rehabilitación de inmuebles	TOTAL
Ingresos ordinarios	150.422.624,94	7.096.493,82	157.519.118,76
Aprovisionamientos	86.005.299,89	4.988.360,27	90.993.660,16
<b>Margen Bruto</b>	<b>63.023.335,42</b>	<b>2.108.133,55</b>	<b>65.131.468,97</b>
Total Activo	1.071.485.270,59	10.111.212,05	1.081.596.482,64
Total Pasivo	752.739.981,85	8.581.283,45	761.321.265,28

Todos los activos adquiridos en 2007 en combinaciones de negocio pertenecen a la actividad de promoción Inmobiliaria.

## NOTA 9. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2006 y 2007 es el siguiente:

Descripción:	Anticipos
<b>Importe Neto a 1 de Enero de 2006</b>	<b>6.130.111,95</b>
Altas	4.122.424,60
Bajas	(1.201.012,10)
Traspasos	(8.962.997,15)
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>88.527,30</b>
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>88.527,30</b>
Bajas	(88.527,30)
<b>Importe a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>-</b>



**NOTA 10. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2006 y 2007 es el siguiente:

Descripción:	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Otro inmovilizado material	Total
<b>Importe Neto a 1 de enero de 2006</b>	-	<b>327.040,21</b>	<b>3.531,68</b>	<b>330.571,89</b>
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)
Trasposos	(61.718,27)	37.041,00	24.677,27	-
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>1.121.676,50</b>	<b>1.301.054,69</b>	<b>250.153,53</b>	<b>2.672.884,72</b>
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)
Trasposos	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)
<b>Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>(165.138,17)</b>	<b>(696.389,16)</b>	<b>(179.242,67)</b>	<b>(1.040.770,00)</b>
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 a 31 de Diciembre de 2006	(165.138,17)	(736.398,44)	(179.242,67)	(1.080.779,28)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>956.538,33</b>	<b>931.705,74</b>	<b>74.442,54</b>	<b>1.962.686,61</b>
Altas por combinaciones de negocio	-	1.217,09	110.812,46	112.029,54
Bajas en perímetro de consolidación	-	(26.715,23)	(779,00)	(27.494,23)
Altas	-	908.989,46	136.009,78	1.044.999,22
Bajas	-	(156.341,53)	(110.813,36)	(267.154,89)
Trasposos	(245.155,83)	(373.485,69)	40.101,34	(578.540,18)
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>876.520,67</b>	<b>2.021.768,28</b>	<b>429.016,43</b>	<b>3.327.305,38</b>
Amortización Acumulada a 31 de Diciembre de 2006	(165.138,17)	(736.398,44)	(179.242,67)	(1.080.779,28)
Altas por combinaciones de negocio	-	(7,29)	-	(7,29)
Bajas en perímetro de consolidación	-	9.417,18	-	9.417,18
Altas	(61.788,02)	(137.469,42)	(60.344,67)	(259.609,46)
Bajas	-	-	75.843,20	75.843,20
Trasposos	-	(29.206,66)	(22.547,98)	(51.754,64)
<b>Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>(226.926,19)</b>	<b>(893.664,63)</b>	<b>(186.292,12)</b>	<b>(1.306.890,29)</b>
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2007	876.520,67	2.021.768,28	429.016,43	3.327.305,38
Amortización Acumulada a 31 de Diciembre de 2007	(226.926,19)	(893.664,63)	(186.292,12)	(1.306.882,94)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>649.594,48</b>	<b>1.128.103,65</b>	<b>242.724,31</b>	<b>2.020.422,44</b>

Al 31 de diciembre de 2007, no existen elementos totalmente amortizados.

## **NOTA 11. INMUEBLES DE INVERSIÓN**

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2006 y 2007 es el siguiente:

<b>Descripción:</b>	<b>Terrenos y construcciones</b>
<b>Importe Neto a 1 de Enero de 2006</b>	<b>1.939.846,54</b>
Altas	129.801.650,66
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>129.801.650,66</b>
Amortizaciones	(56.961,87)
<b>Subtotal amortización acumulada a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>(56.961,87)</b>
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2006	131.795.832,31
Amortización Acumulada a 31 de Diciembre de 2006	(111.296,98)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>131.684.535,33</b>
Altas	8.320.006,52
Bajas	(1.521.096,73)
Traspasos	(138.121.656,52)
<b>Subtotal coste a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>(131.322.747,39)</b>
Altas	(973.695,68)
Bajas	78.940,89
Traspasos	986.515,62
Deterioro	(123.548,77)
<b>Subtotal amortización acumulada al 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>(31.787,94)</b>
Importe Bruto a 31 de Diciembre de 2007	473.084,92
Amortización Acumulada y Pérdida por deterioro a 31 de Diciembre de 2007	(19.536,15)
Deterioro ( Nota 31.d)	(123.548,77)
<b>Importe Neto a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>330.000,00</b>

Al 31 de diciembre de 2007 no existen elementos totalmente amortizados.

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

Las bajas registradas en este epígrafe de corresponden principalmente a la venta del edificio que la Sociedad poseía en la Avda. Martí Pujol de Badalona. El beneficio generado por dicha operación ascendió a 250.284,16 euros (Nota 31.g)

Los traspasos registrados en este epígrafe corresponden básicamente a:

- Traspaso del edificio situado en la calle Paseo de Gracia nº 30 de Barcelona al epígrafe de existencias por un valor total de 69.601.802 de euros (Nota 16).
- Traspaso del edificio situado en la C/Manuel Tovar de Madrid sobre el que se mantenía un contrato de arrendamiento financiero hasta noviembre de 2007, fecha en que se compró dando lugar al consecuente traspaso al epígrafe de "Activos disponibles para la venta". El importe del traspaso asciende a 44.406.583,04 euros (Nota 19). Este edificio está en garantía de un Préstamo Hipotecario (Nota 22).
- Traspaso del edificio en construcción de Granollers. Dado que dicho edificio se destinará finalmente a promociones de venta, se ha traspasado el importe total de dicha cuenta al epígrafe de existencias (Nota 16). El importe traspasado ha sido de 23.687.257,40 euros.

El importe anual de ingresos por alquileres cobrados referidos a los inmuebles de inversión ha ascendido a 782.312,30 euros, y los gastos de explotación directamente relacionados han ascendido a 973.695,68 euros.

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

Descripción	Contratos de Arrendamiento	Valor neto contable (en miles de euros)	Valor razonable de mercado (en miles de euros)
<b>Local Granollers-Barcelona:</b>			
- Local comercial con una superficie de utilización de 205 m <sup>2</sup> , situado en Granollers, provincia de Barcelona, y adquirido en el mes de Junio de 2003.	-Arrendado a la entidad "Jico Financiación, S.L." con vencimiento en el mes de Octubre de 2015.	330,00	330,00

## NOTA 12. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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 al 31/12/2006	Valor de las inversiones contabilizadas por el método de la participación al 31/12/2007
Claper Promocions Inmobiliaries, S.L.	33,33	2.320.000,00	2.138.667,18
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	50,00	2.160,00	2.160,00
		<b>2.322.160,00</b>	<b>2.140.827,18</b>

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 2007, es el siguiente, en euros:

	Fecha Último Balance Disponibile	Capital Social	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Claper Promocions Inmobiliaries, S.L.	31/12/2007	3.100,00	(544.706,58)	(541.606,58)
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	31/12/2007	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 2007 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).

El detalle de los beneficios y pérdidas de las inversiones contabilizadas por el método de la participación, es el siguiente, en euros:

Sociedad	% Participación	Resultado del Ejercicio	Participación en pérdidas por el método de la participación
Claper Promocions Inmobiliaries, S.L.	33,33	(544.706,58)	(181.332,82)
Iberal IV Mediterraneo, S.L.	50,00	-	-
		<b>(544.706,58)</b>	<b>(181.332,82)</b>

La información relevante de dichas sociedades se encuentra en la Nota 2.

### **NOTA 13. INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

El detalle y movimiento de este epígrafe a lo largo del ejercicio 2006 y 2007 es el siguiente:

Descripción:	Créditos a empresas del grupo y asociadas	Cartera de valores no corrientes	Otros créditos	Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	Total
<b>Importe a 1 de Enero de 2006</b>	<b>7.650.714,86</b>	<b>6.107.334,17</b>	<b>2.669.025,86</b>	<b>39.856,74</b>	<b>16.466.931,63</b>
Altas en el perímetro de consolidación	-	24.530,00	28.505,21	3.200,42	56.235,63
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)
Trasposos	(6.000.714,86)	-	(1.000.000,00)	-	(7.000.714,86)
<b>Importe a 31 de Diciembre de 2006</b>	<b>1.650.000,00</b>	<b>15.977.863,36</b>	<b>477.105,21</b>	<b>67.150,52</b>	<b>18.172.119,09</b>
Bajas en el perímetro de consolidación	-	-	-	(3.000,00)	(3.000,00)
Altas	-	9.038.817,13	6.000.000,00	34.408,99	15.073.226,12
Bajas	-	(611.641,55)	(21.726,34)	(20.488,41)	(653.856,30)
Trasposos	(1.650.000,00)	1.425.000,00	-	-	(225.000,00)
<b>Importe a 31 de Diciembre de 2007</b>	<b>-</b>	<b>25.830.038,94</b>	<b>6.455.378,87</b>	<b>78.071,09</b>	<b>32.363.488,90</b>

### **Cartera de valores no corrientes**

Este epígrafe incluye dos operaciones de cuentas en participación:

- La participación al 50% en un negocio conjunto con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L., siendo esta última entidad la gestora del proyecto, para desarrollar determinadas operaciones inmobiliarias consistentes en la adquisición de unas opciones de compra de unas fincas y las participaciones de una sociedad sitas en Cala d'Aro. Esta inversión se ha instrumentalizado mediante pagarés por un importe global de 1.650.000 euros registrados dentro del epígrafe de "Acreedores Comerciales" (Nota 27), y que se han hecho efectivos a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales.
- La participación al 40% en un negocio conjunto entre la Sociedad Dominante por un lado e Italhispania, S.L., Promo-Barna 2000, S.A., y Star Capital Partners, S.A. por el otro, siendo estas entidades vinculadas (Nota 26) las gestoras del proyecto, para desarrollar determinadas operaciones inmobiliarias en los términos municipales de Málaga y Alhaurín de la Torre. Al 31 de diciembre de 2007 la inversión realizada en esta operación asciende a 18.032.459,39 de euros, encontrándose pendientes de pago, vencidos y exigibles, 1.819.743,00 euros, que se han satisfecho antes de la fecha de formulación de estas cuentas anuales (Nota 27). Asimismo, en caso de que la tasación o valoración de los activos objetos del negocio resultara inferior a las aportaciones realizadas por la Sociedad, la sociedad Promo-Barna 2000, S.A. garantiza esta diferencia hasta un máximo de 5.600.000,00 euros, mediante las aportaciones realizadas a la Sociedad por dicho importe a cuenta de una futura ampliación de capital (Nota 28). Star Capital Partners, S.A. ha renunciado a su participación en este negocio conjunto.

Asimismo, en este epígrafe también se incluyen instrumentos financieros que se detallan en la Nota 23, así como una cuenta a plazo fijo de 6.100.000 euros que se encuentra garantizando una póliza de crédito del BBVA (Nota 22)

### **Otros créditos**

Al 31 de diciembre de 2007, el epígrafe de "Otros Créditos", incluye un importe de 6.000.000 euros con Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. cuyo detalle se indica a continuación:

- Préstamo de 1.000.000 euros para financiar la participación al 50% de Desarrollos Residenciales de la Vega y Colmenar, S.L. en el negocio conjunto que mantiene con la Sociedad según lo detallado en la Nota precedente.

- Préstamo de 5.000.000 euros para financiar la adquisición del 49,99% de la sociedad Transcom Shelfco Tres, S.L.. La devolución de este préstamo está ligada a la indemnización que espera recibir Transcom Shelfco Tres, S.L. por un contencioso que mantiene con la Generalitat de Cataluña debido a que unos terrenos propiedad de Transcom fueron desclasificados como "suelo urbano" pasando a ser calificados como "suelo no urbanizable". Así pues, no se prevé la devolución del préstamo en el corto plazo. Asimismo, en el caso de que Transcom, una vez agotadas todas las vías judiciales, no recibiera la indemnización necesaria para hacer frente a la devolución del préstamo a la Sociedad, ésta se quedará en concepto de pago del capital prestado y de los intereses devengados, con la plena propiedad del 50% de los terrenos anteriormente mencionados, aunque el valor de los mismos no cubriera el importe total del préstamo e intereses.

Asimismo, dentro de este epígrafe también se incluye un préstamo de 448.600,00 euros con la sociedad Gringeweld, S.L. para el desarrollo conjunto de diferentes operaciones inmobiliarias cuya recuperación se prevé a la finalización de las mismas.

#### **NOTA 14. DEUDORES NO CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2007, el saldo de este epígrafe incluye:

- Un saldo de 12.756.537,41 euros con Inmobiliaria Lidaru, S.L. (Nota 2), que corresponde a la cancelación de los préstamos mantenidos con el Grupo, que se han instrumentalizado mediante 6 pagarés cuyos vencimientos son de 10.357.058,00 euros en el ejercicio 2008 y 3.000.000,00 en el ejercicio 2009. La Sociedad ha provisionado 3.219.808,00 euros y ha optado por contabilizar toda la deuda a largo plazo dado que se prevén retrasos en el calendario de cobros.
- Un importe de 5.609.736,00 euros que corresponde a pagarés pendientes de cobro de Construcciones Topli, S.L por la venta de las participaciones de Inmobiliaria Lidaru, S.L, (Nota 2) cuyo vencimiento es el 31 de Mayo de 2009, y un importe de 1.000.000,00 euros que corresponde a unos efectos a cobrar por parte de la sociedad Sistemas de Tabiques Regulares, S.L. que, al igual que en el caso anterior, se han registrado como no corrientes dado que dicha sociedad se encuentra actualmente en "Concurso de Acreedores". Ambos saldos han sido totalmente provisionados al 31 de diciembre de 2007 (Nota 31.c).
- Un saldo de 931.150,00 euros con Malaka de Inversiones, S.L. que corresponde a una deuda por incumplimiento de contrato de una opción de compra. El Grupo ha demandado a Malaka de Inversiones, S.L., y los abogados de la sociedad consideran que a la vista de los antecedentes y los fundamentos de hecho y derecho del asunto, existe un mas que razonable éxito en la estimación de la demanda, razón por la que no se ha provisionado este saldo a cobrar, si bien se ha clasificado como no corriente dado que el cobro del mismo no se prevé durante el ejercicio 2008.

## **NOTA 15. FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN**

La evolución de los Fondos de Comercio de consolidación para los ejercicios 2006 y 2007, ha sido la siguiente:

<b>Sociedad</b>	<b>Segmento de negocio</b>	<b>Saldo al 31/12/06</b>	<b>Saldo al 31/12/07</b>
Proyectos y Obras Levante, S.A.	Transformación y rehabilitación	6.977.031,68	6.977.031,68

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 2007.

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 10,52%. 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 los ejercicios 2006 y 2007, son los que se muestran a continuación, en euros:

Descripción	Terrenos y Solares	Obras en curso	Edificios construidos	Edificios adquiridos	Provisión por deterioro de Existencias	Anticipos	Total
<b>Importe a 1 de Enero de 2006</b>	<b>59.164.360,54</b>	<b>16.342.158,16</b>	-	-	-	<b>542.079,55</b>	<b>76.048.598,25</b>
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
<b>Importe a 31 de diciembre de 2006</b>	<b>397.740.696,34</b>	<b>217.795.971,17</b>	<b>129.561.825,54</b>	-	-	<b>8.622.934,42</b>	<b>753.721.427,47</b>
Variación el perímetro de consolidación	-	4.193.697,89	-	-	-	856,27	4.194.554,12
Altas por combinación de negocio	2.500.000,00	35.451.000,00	-	-	(1.979.385,96)	-	35.971.614,04
Altas	44.490.856,28	53.769.260,15	1.235.098,05	41.483.881,77	(65.634.518,71)	7.105.107,76	82.449.685,30
Bajas	-	-	(40.058.836,03)	-	-	(10.371.079,33)	(50.429.915,36)
Traspasos	63.187.859,98	266.671,47	(62.964.158,26)	70.036.096,35	-	-	70.526.469,54
<b>Importe a 31 de diciembre de 2007</b>	<b>507.919.412,60</b>	<b>311.476.600,64</b>	<b>27.773.929,30</b>	<b>111.519.978,12</b>	<b>(67.613.904,67)</b>	<b>5.357.819,12</b>	<b>896.433.835,11</b>



Las altas del epígrafe de “Edificios Adquiridos” incluyen básicamente la adquisición a Nozar, S.A. (Nota 31.e) de un hotel en la C/Vergós del barrio de Sarriá de Barcelona por un valor de 40.000.000,00 euros, destinado a la reforma y venta de pisos.

Los traspasos del epígrafe de “Edificios Adquiridos” corresponden principalmente al edificio que el Grupo posee en la calle Paseo de Gracia de Barcelona que estaba registrado en el epígrafe de “inmuebles de inversión” (Nota 11). Dado que se está realizando obras de rehabilitación y una división horizontal para destinarlo a la venta, el Grupo ha considerado su reclasificación al epígrafe de existencias junto con las instalaciones relacionadas con el mismo.

Los traspasos del epígrafe de “Obra en curso” incluyen los terrenos y trabajos realizados en el edificio en construcción que el Grupo posee en Granollers. El importe total del traspaso asciende a 23.687.257,40 euros (Nota 11).

El epígrafe de terrenos y solares incluye cinco terrenos situados en Albufereta, Huesca, Totana, Barcelona (C/ Vergos), y Sant Guim de Freixenet por un valor total de 131.393.008,86 euros, cuya compra se ha formalizado mediante contrato privado y que no se encuentran escriturados a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. Se han considerado existencias de la Sociedad debido a los elevados pagos a cuenta efectuados hasta la fecha.

Estos activos se encuentran en garantía de constitución de una promesa de hipoteca como consecuencia de los créditos recibidos (Nota 22).

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo tiene existencias por valor de 297.344.314,88 euros, correspondientes a terrenos y solares, cuyo ciclo de negocio se sitúa en un plazo superior a 5 años, por lo que se considerarían existencias de ciclo largo.

#### **NOTA 17. CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

Dentro de esta cuenta se incluye un saldo a cobrar por un total de 17.632.000,00 euros por la venta en el ejercicio anterior de unos terrenos situados en la localidad de Lesaka en el ejercicio 2006, del que se han provisionado 15.203.645,45 euros que corresponde al saldo a cobrar neto del IVA, por existir factores que hacen dudar de su plazo de recuperación en el tiempo (Nota 31.c).

**NOTA 18. INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES**

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

	31/12/2006	Variación en el perímetro de consolidación	Altas por combinación de negocio	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2007
<b>Empresas del Grupo:</b>							
Créditos	5.775.021,30	(777.786,06)	-	1.646.450,00	(6.572.685,24)	(71.000,00)	-
Intereses	172.217,71	(172.217,71)	-	-	-	-	-
<b>Total Empresas del Grupo</b>	<b>5.947.239,01</b>	<b>(950.003,77)</b>	<b>-</b>	<b>1.646.450,00</b>	<b>(6.572.685,24)</b>	<b>(71.000,00)</b>	<b>-</b>
<b>Empresas Asociadas:</b>							
Créditos	-	-	-	-	-	1.650.000,00	1.650.000,00
Intereses	-	-	-	275.759,04	(106.065,62)	-	169.693,42
<b>Total Empresas Asociadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275.759,04</b>	<b>(106.065,62)</b>	<b>1.650.000,00</b>	<b>1.819.693,42</b>
<b>Otras Inversiones:</b>							
En capital con cotización	2.246.671,27	165.000,00	165.000,00	-	-	-	2.576.671,27
Inversiones financieras temporales	480,81	-	-	-	-	-	480,81
Valores de renta fija	2.842.933,69	-	-	4.194.084,24	(5.409.656,16)	(1.803,22)	1.625.558,55
Créditos	8.000.714,85	-	-	1.005.500,00	(8.313.214,85)	71.000,00	764.000,00
Imposiciones	504.371,64	-	256.959,40	1.023.193,83	(779.337,63)	-	1.005.187,24
Intereses de créditos	73.677,28	-	-	300.119,62	(102.833,33)	14.012,30	284.975,87
Fianzas	236.247,54	(1.322,19)	-	22.445,85	(143.081,68)	-	114.289,52
<b>Total Otras Inversiones</b>	<b>13.905.097,08</b>	<b>163.677,81</b>	<b>421.959,40</b>	<b>6.545.343,54</b>	<b>(14.748.123,65)</b>	<b>83.209,08</b>	<b>6.371.163,26</b>
<b>Total Inversiones Financieras Corrientes</b>	<b>19.852.336,09</b>	<b>(786.325,96)</b>	<b>421.959,40</b>	<b>8.467.552,58</b>	<b>(21.426.874,51)</b>	<b>1.662.209,08</b>	<b>8.190.856,68</b>

**a) Créditos a Empresas Asociadas**

El detalle de los créditos concedidos a empresas asociadas a 31 de diciembre de 2007 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	37.430,14	30/01/2008
Domus Habitatge, S.L.	Intereses préstamo participativo resultados promoción	30/09/2007	-	132.263,29	2008
<b>Total empresas del grupo y asociadas</b>			<b>1.650.000,00</b>	<b>169.693,43</b>	

**b) Otras inversiones**

Las otras inversiones corresponden básicamente a operaciones de renta fija a corto plazo valoradas a su valor reembolsado al 31 de diciembre de 2007, y a créditos a corto plazo concedidos a terceros.

**NOTA 19. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA**

La composición y el movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	31/12/2006	Traspasos	Altas	31/12/2007
Terrenos y construcciones	-	44.406.583,04	-	44.406.583,04
Amortización acumulada	-	(415.308,66)	-	(415.308,66)
Provisiones	-	-	(10.344.987,16)	(10.344.987,16)
<b>Importe Neto a 31/12/2007</b>	-	<b>43.991.274,38</b>	<b>(10.344.987,16)</b>	<b>33.646.287,22</b>

Durante el primer trimestre del ejercicio 2008 la sociedad ha vendido el edificio situado sobre la calle Manuel Tovar N° 6 de Madrid. Dicho activo se encuentra valorado a 31 de diciembre de 2007 por su valor de realización (Nota 31.d), que ha sido finalmente inferior a su valor en libros.

**NOTA 20. PATRIMONIO NETO**

El movimiento del Patrimonio Neto consolidado durante el ejercicio 2006 y 2007 ha sido el siguiente, en euros:

Descripción:	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva de la Sociedad Dominante	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
<b>Saldo a 01/12/06</b>	<b>45.000.000,00</b>	-	<b>8.284.438,83</b>	<b>173.243,20</b>	<b>6.050.142,02</b>	<b>7.432.754,17</b>	<b>(2.250.000,00)</b>	<b>64.690.578,22</b>
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 perímetro de consolidación y otros	-	-	-	(2.925.259,08)	(6.050.142,02)	-	-	(8.975.401,10)
Resultado neto reconocido por instrumentos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
de cobertura	-	-	157.084,49	-	-	-	-	157.084,49
Variación Reserva NIF	-	-	-	12.498,90	-	-	-	12.498,90
<b>Saldo a 31/12/06</b>	<b>177.877.182,00</b>	<b>122.945.625,18</b>	<b>14.816.618,97</b>	<b>(3.931.858,46)</b>	-	<b>8.567.649,67</b>	-	<b>320.275.217,36</b>
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	3.817.788,45	4.749.861,22	-	(8.567.649,67)	-	-
Distribución de dividendos	-	-	(2.371.695,76)	-	-	-	-	(2.371.695,76)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	(138.072.847,39)	-	(138.072.847,39)
Gastos de ampliación de capital	-	(78.759,79)	-	-	-	-	-	(78.759,79)
Variación en perímetro de consolidación	-	-	-	489.170,65	-	-	-	489.170,65
Instrumentos financieros derivados ( Nota 23)	-	-	(157.084,49)	-	-	-	-	(157.084,49)
Acciones propias	(329.172,00)	(763.677,00)	(46.072,33)	-	-	-	-	(1.138.921,33)
<b>Saldo a 31/12/07</b>	<b>177.548.010,00</b>	<b>122.103.188,39</b>	<b>16.059.554,84</b>	<b>1.307.173,41</b>	-	<b>(138.072.847,38)</b>	-	<b>178.945.079,25</b>

### Capital Social de la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2007, 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 2007, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado continuo de la Bolsa Española. Su última cotización al 31 de diciembre de 2007 fue de 4,72 euros, siendo de 2,31 euros a la fecha actual.

Los principales accionistas personas jurídicas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2007 son:

	Nº Acciones	% Participación
Promociones Vandix, S.A.	7.097.892	23,94
Promo Barna 2000, S.A.	4.769.480	16,09
Kekova, S.L.U.	2.518.741	8,49
Linax Europe, S.L.	1.777.882	5,99
Nozar, S.A.	1.769.877	5,97
Devesta Proyectos, S.L.U.	1.488.239	5,02

### Prima de Emisión de la Sociedad Dominante

Esta reserva se ha originado como consecuencia de las ampliaciones de capital. 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	3.735.205,68
Reservas especiales	907,83
Reservas voluntarias	12.323.441,33
	<b>16.059.554,84</b>

### 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 2007, la Reserva Legal no estaba dotada en su totalidad.

## Gestión del capital

El capital asignado a cada Sociedad del Grupo se fija de manera estimativa en función de los presupuestos del ejercicio siguiente.

## NOTA 21. EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 la emisión de obligaciones y otros valores negociables, expresadas en euros, es como sigue:

	2007	2006
<b><u>No corriente</u></b>		
Bonos simples	24.638.459,62	24.500.000,00
<b><u>Corriente</u></b>		
Intereses devengados	479.452,06	479.452,05
	<b>25.117.911,68</b>	<b>24.979.452,05</b>

El detalle de las emisiones en circulación al 31 de diciembre de 2007, es como sigue:

Clase	Fecha Emisión	Importe en Euros	Interés	Fecha Límite de Amortización
Bonos simples	14/08/2006	24.638.459,62	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 1.250.000 euros (en 2006 era 479.452,05 euros). El importe de los intereses devengados pendientes de pago al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es de 479.452,06 euros y 479.452,05 euros respectivamente.

## NOTA 22. PASIVOS FINANCIEROS

El resumen de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se indica a continuación, en euros:

	2007		2006	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Préstamos y pólizas de crédito	284.891.537,73	196.462.864,43	81.152.920,27	254.825.597,25
Deudas por arrendamientos Financieros	15.714,21	19.478,43	3.100.058,66	18.135.957,30
Efectos descontados	7.730.765,11	-	1.698.765,11	1.698.765,12
Deudas por confirming	1.498.368,49	-	4.399.369,03	-
Deudas por intereses	3.892.123,58	-	1.701.190,96	-
Avales vencidos	2.944.000,00	-	-	-
	<b>300.972.509,12</b>	<b>196.482.342,86</b>	<b>92.052.304,03</b>	<b>274.660.319,67</b>

### **Préstamos y pólizas de crédito**

Del total de préstamos y pólizas, un total de 377.727.606 euros tienen garantía hipotecaria (Nota 16). Si bien se presenta como deudas no corrientes 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. En pasivos financieros corrientes un importe 116.980.034,76 se presenta como corriente ya que estos préstamos se subrogan a los compradores de los correspondientes activos cuya entrega está prevista durante el ejercicio 2008.

Del importe corriente de préstamos y pólizas, 60.000.000 euros corresponden a un préstamo sindicado formalizado en Agosto de 2006, cuyo Banco Agente es Cajasur (Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba), que se ha registrado íntegramente como pasivo corriente, dado que el Grupo no cumple con los ratios financieros establecidos en las condiciones del contrato, motivo por el cual se puede exigir la amortización anticipada de todo el préstamo.

Las garantías del préstamo son:

- Garantía solidaria de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U., y de los accionistas de la Sociedad Dominante (Garantes solidarios del préstamo) Promociones Vandix, S.A. y PromoBarna 2000, S.A.
- Garantía hipotecaria sobre parte de los activos de Zaragoza, propiedad de la participada Interlaken 2003, S.L.U.
- Derecho real de prenda de las participaciones sociales de la sociedad participada Interlaken 2003, S.L.U.

La póliza de crédito de 6.099.885,20 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 13).

A 31 de diciembre de 2007 la póliza suscrita con el Banco de Andalucía y dispuesto de 1.899.374,85 posee un swap de cobertura de tipos de interés cuyo tratamiento se explica en la (Nota 23).

### **Líneas de Descuento de Efectos**

A 31 de Diciembre de 2007, el importe dispuesto en las líneas de descuento de efectos asciende a 7.730.765,11.

### **Deudas por confirming**

Al 31 de diciembre de 2007, el importe dispuesto por operaciones de confirming asciende a 1.498.368,49.

### Avales vencidos

Al 31 de diciembre de 2007, el Banco Pastor reclama a la Sociedad Dominante 4.564.000 euros en concepto de avales impagados por la ejecución de las penalizaciones por el no cumplimiento de los compromisos de compra de terrenos a HABITAT. Estos avales se han pagado durante el primer trimestre del ejercicio 2008, mediante un préstamo de Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante), el cual fue instrumentado en el último trimestre del ejercicio 2007 (Nota 28).

### Vencimiento por arrendamiento financiero a largo plazo

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

Vencimiento	Euros
2009	3.900,01
2010	5.029,83
2011	5.348,64
Resto	5.199,95
	<b>19.478,43</b>

### NOTA 23. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

La composición y el movimiento de los instrumentos financieros derivados es el siguiente, en euros:

	31/12/2006	Altas	Bajas	31/12/2007
Collar con Bancaja (**)	387.235,14	-	(387.235,14)	-
Swap con Bancaja (*)	72.167,67	-	(72.167,67)	-
Swap con Caixa Penedés (*)	152.238,74	-	(152.238,74)	-
Swap con Banco Andalucía	-	23.049,55	-	23.049,55
	<b>611.641,55</b>	<b>23.049,55</b>	<b>(611.641,55)</b>	<b>23.049,55</b>

(\*) El tratamiento dado a este instrumento financiero fue el de cobertura.

(\*\*) El tratamiento dado a este instrumento financiero fue de especulativo.



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

Tipo de derivado	Descripción de la Cobertura/Negociación	Valor razonable al 31-12-07	Riesgo cubierto	Vencimiento	Tratamiento
Swap	Cobertura del tipo de Interés ligado a una línea de póliza de crédito con el Banco de Andalucía (Nota 22).	23.049,55	Cobertura de subidas del Tipo de Interés EURIBOR 3M por un tipo de interés fijo del 4,1%.	15/06/2009	Especulativo

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

#### NOTA 24. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE RIESGOS DE MERCADO

Los análisis de sensibilidad efectuados por el Grupo respecto a los distintos componentes del riesgo financiero al que se encuentra expuesto se detallan a continuación:

Descripción	2007		2006	
	Resultados	Patrimonio	Resultados	Patrimonio
Incremento interés en 50 puntos básicos	1.505.069,79	1.505.069,79	669.477,80	669.477,80
Decremento interés en 50 puntos básicos	(795.803,42)	(795.803,42)	(669.477,80)	(669.477,80)
<b>TOTAL</b>	<b>709.266,38</b>	<b>709.266,38</b>	-	-

No hay riesgo de tipo de cambio dado que no hay saldos ni transacciones en moneda extranjera.

#### NOTA 25. OTROS ACREEDORES NO COMERCIALES

El detalle de otros acreedores no corrientes a 31 de Diciembre de 2006 y 2007 es como sigue:

	31/12/2007	31/12/2006
Deudas representadas por efectos a pagar por compras de terrenos	8.931.447,67	54.999.823,93
Deudas por compras de terrenos y solares	11.153.274,10	20.320.281,47
Deudas con Terceros	4.135.000,00	6.200.000,00
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	56.193,59	56.193,59
	<b>24.275.915,36</b>	<b>81.576.298,99</b>

Las deudas por compras de terrenos y solares y los efectos a pagar tienen vencimiento posterior al 31 de Diciembre de 2008.

## **NOTA 26. SALDOS CON EMPRESAS ASOCIADAS Y VINCULADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2007, no eliminados en el proceso de consolidación, se indica a continuación, en euros:

	<b>A cobrar</b>	<b>A Pagar</b>
<b><u>Corto plazo</u></b>		
<b>Operaciones de Tráfico</b>		
Promobarna, S.A.	4.606.668,15	4.286.229,51
Claper Promocions Inmobiliarias, S.L.	652.075,38	-
Nozar, S.A.	1.698.765,10	115.023.342,76
Arcasa Home, S.L.	351.628,83	10.218.849,07
Star Capital Partners, S.L.	203.030,00	5.460.661,37
Cubican Aldabea, S.L.	182.386,73	-
<b>Total operaciones de Tráfico</b>	<b>7.694.554,19</b>	<b>134.989.082,71</b>
<b>Créditos e intereses</b>		
Residencial Puig d'en Alis	1.687.430,14	-
Domus Habitatge, S.L.	132.263,29	-
Star Capital Partners, S.A.	-	336.577,51
<b>Total créditos e intereses</b>	<b>1.819.693,43</b>	<b>336.577,51</b>
	<b>9.514.247,62</b>	<b>135.325.660,22</b>

Los préstamos a cobrar se han detallado en la Nota 18 de la memoria.

Adicionalmente, diversos accionistas han realizado aportaciones en concepto de una futura ampliación de capital, las cuales se detallan más ampliamente en la Nota 28 de esta memoria.

## **NOTA 27. ACREEDORES COMERCIALES CORRIENTES**

El detalle de otros acreedores comerciales a 31 de Diciembre de 2006 y 2007 es como sigue:

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Deudas por compras o prestaciones de servicios	48.756.311,26	82.675.757,47
Deudas representadas por efectos a pagar	46.203.218,06	73.416.252,07
Anticipos de clientes	41.256.903,56	35.285.273,85
	<b>136.216.432,88</b>	<b>191.377.283,39</b>

El epígrafe de anticipos de clientes incluye los anticipos recibidos por la venta de parte del Edificio de Pasco de Gracia que se ha formalizado en el primer trimestre del ejercicio 2008 (Nota 16).

## **NOTA 28. OTRAS DEUDAS**

El Grupo tiene registrado dentro de este epígrafe, aportaciones de socios en concepto de una futura ampliación de capital por un importe total que asciende a 11.088.690,00 euros, según la siguiente composición:

	<b>Euros</b>
Juan Mestre	1.000.000,00
Cosmani, S.L.	2.000.000,00
Promobarna 2000, S.A.	5.588.690,00
Enrique Masó	1.500.000,00
Agrupació Mútua del Comerç i de la Indústria, M.S.R.P.F.	1.000.000,00
	<b>11.088.690,00</b>

También está incluido dentro de este epígrafe un préstamo recibido por parte de Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante) para hacer frente a la ejecución de los avales de la sociedad Habitat por el incumplimiento del contrato de compra futura de unos terrenos por un importe que asciende a 4.564.000,00 euros (Nota 22). Este préstamo tiene vencimiento en 13 de febrero de 2008 prorrogable mensualmente y devenga un interés del Euribor a tres meses más medio punto.

## **NOTA 29. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 y 2007 es el siguiente, en euros:

	<b>2007</b>		<b>2006</b>	
	<b>A Cobrar</b>	<b>A Pagar</b>	<b>A Cobrar</b>	<b>A Pagar</b>
<b>A largo plazo:</b>				
Impuesto sobre beneficios diferido	362.490,00	69.936.127,10	2.407.262,99	63.674.544,74
	<b>362.490,00</b>	<b>69.936.127,10</b>	<b>2.407.262,99</b>	<b>63.674.544,74</b>
<b>A corto plazo:</b>				
Impuesto sobre el Valor Añadido	35.750.762,44	2.586.217,09	40.247.698,04	4.460.560,32
Devolución de Impuestos	1.496,78	-	-	-
Crédito por pérdidas a compensar	2.015,39	-	-	-
Retenciones por IRPF	-	128.154,59	-	247.724,93
Organismos de la Seguridad Social	-	52.822,29	-	91.613,98
Impuesto sobre Sociedades 2006	699.859,12	1.774.025,87	-	-
Impuesto sobre Sociedades 2007	491.138,84	272.332,30	713.912,23	6.116.775,17
	<b>36.945.272,57</b>	<b>4.813.552,13</b>	<b>40.961.610,27</b>	<b>10.916.674,40</b>

Con fecha posterior al cierre la participada Interlaken 2003, S.L.U. ha procedido al pago del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2006.

**Situación Fiscal**

El Grupo no está acogido al régimen de tributación consolidada, por lo que cada una de las sociedades que lo compone 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 32,5%, 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:

	2007	2006
<b>Resultado contable del ejercicio antes del gasto en concepto del Impuesto sobre Sociedades</b>	(138.072.847,39)	11.521.240,01
<b>Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de Consolidación</b>	(26.860.967,09)	11.646.458,27
<b>Ajustes al Beneficio Consolidado del Ejercicio antes de Impuestos como consecuencia de los Ajustes de NIF</b>	(267.307,84)	3.554.443,98
<b>Diferencias permanentes:</b>		
Aumentos	(4.740,24)	632.699,95
Disminuciones	13.598.613,49	(730.000,00)
<b>Diferencias temporales:</b>		
Aumentos	-	2.768.956,80
<b>Compensación de bases imponibles negativas</b>	-	(1.187.989,91)
<b>Base Imponible (Resultado Fiscal)</b>	<b>(151.607.249,07)</b>	<b>28.205.809,10</b>

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

	2007	2006
<b>Cuota al 30% - 32,5% sobre la Base Imponible</b>	<b>287.523,16</b>	<b>8.361.040,26</b>
Menos: deducciones	(1.336,39)	(2.021.722,96)
<b>Cuota Líquida</b>	<b>286.186,77</b>	<b>(6.339.317,30)</b>
Menos: retenciones y pagos a cuenta	(504.954,76)	(936.454,36)
<b>Cuota a pagar</b>	<b>272.332,30</b>	<b>6.116.775,17</b>
<b>Cuota a devolver</b>	<b>(491.138,84)</b>	<b>(713.912,23)</b>

El gasto por Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006, incluye los siguientes conceptos, en euros:

	2007	2006
Provisión de gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio en concepto de Impuesto sobre Sociedades por las distintas sociedades del Grupo	107.257,28	5.875.350,83
Menos: Ajustes de consolidación	-	-
Ajustes aplicación Normas Internacionales de Información Financiera	146.275,18	(2.921.760,49)
<b>Gasto Consolidado por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>253.532,46</b>	<b>2.953.590,34</b>

El detalle de los impuestos diferidos se muestra a continuación:

	2007		2006	
	A cobrar	A pagar	A cobrar	A pagar
Existencias	-	69.936.127,10	-	63.674.544,74
Crédito fiscal por deducciones activadas	362.490,00	-	2.407.262,99	-
<b>Total</b>	<b>362.490,00</b>	<b>69.936.127,10</b>	<b>2.407.262,99</b>	<b>63.674.544,74</b>

**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:

<b>Año de origen</b>	<b>Año Límite de Deducción</b>	<b>Euros</b>
2003	2018	140.788,29
2004	2019	385.348,86
2005	2021	295.602,86
2006	2022	309.303,32
2007	2023	109.226.697,97
		<b>110.357.741,30</b>

**Inspecciones Fiscales**

Determinadas sociedades participadas del Grupo están siendo objeto de una inspección fiscal, según se detalla a continuación:

<b>Sociedad Participada</b>	<b>Año de Inspección</b>	<b>Impuestos Objeto de Inspección</b>
Inmobiliaria Can Gili, S.A.	2005 y 2006	IVA e Impuesto sobre Sociedades
Caxder Inmuebles, S.L.	2005	IVA e Impuesto sobre Sociedades
Wiltord Promodesarrollo, S.L.	2005	IVA e Impuesto sobre Sociedades

**Otra Información Fiscal**

En el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante efectuó 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	
<b>Totales</b>		<b>730.029</b>	<b>11.749.763,54</b>	<b>51.998.672,00</b>
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	
<b>Totales</b>		<b>1.273.257</b>	<b>18.385.662,91</b>	<b>90.691.832,00</b>
Star Capital Partners, S.A.	20/12/2005	177.117	4.848.754,99	
<b>Totales</b>		<b>177.117</b>	<b>4.848.754,99</b>	<b>12.615.735,00</b>
Iniciativas Fater, S.L.	20/12/2005	16.471	1.173.146,97	
<b>Totales</b>		<b>16.471</b>	<b>1.173.146,97</b>	<b>1.173.205,00</b>
Online Network, S.L.	20/12/2005	2.938	209.250,24	
<b>Totales</b>		<b>2.938</b>	<b>209.250,24</b>	<b>209.275,00</b>

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 Pasco 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
<b>Totales</b>			<b>42.181.035,80</b>	<b>85.701.800,00</b>

(\*) 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 30. GARANTÍAS Y CONTINGENCIAS**

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los principales litigios en los que se halla el Grupo, son los siguientes:

- La Sociedad ha sido demandada por Cosmani, S.L. en relación a la aportación de 2.000.000 euros realizada el 8 de agosto de 2007 a cuenta de una futura ampliación de capital que a la fecha actual aún no se ha formalizado (Nota 20). Con fecha 21 de febrero de 2008, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con Cosmani, S.L., habiéndose pagado ya la cantidad de 1.300.000 euros en el primer trimestre del ejercicio 2008. A la fecha actual Cosmani, S.L. se encuentra en “Concurso de Acreedores”.
- La Sociedad Dominante ha sido demandada conjuntamente con D. Genís Marfá Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad), Expectativas Ferlox 99, S.L., Inmobiliaria Cast Consulting, S.A. y Wiltord Promodesarrollo, S.L. por Ship & Boat, S.L. en ejercicio de acción para el cumplimiento forzoso del Contrato Privado de compraventa de participaciones sociales de Wiltord Promodesarrollo, S.L. de fecha 20 de marzo de 2007 suscrito entre Ship & Boat, S.L. y Expectativas Ferlox 99, S.L. y D. Genís Marfá Pons por importe de 17.171.915,57 euros. A la fecha actual, el procedimiento está suspendido hasta que el Juzgado resuelva la solicitud de aclaración del Auto de fecha 4 de febrero de 2008, solicitado por varios demandados. Asimismo, está pendiente que Ship & Boat, S.L. formalice el recurso de apelación contra el auto de fecha 20 de diciembre de 2007 por el que el Juzgado desestimó las medidas cautelares consistentes en el embargo preventivo de bienes de la Sociedad Dominante y otros demandados por importe de 17.171.915,57 euros. El Grupo no ha realizado provisión alguna al respecto. No existe ningún contrato firmado entre la Sociedad y Ship & Boat.
- La sociedad participada Interlaken 2003, S.L., ha recibido 10 demandas de particulares que solicitaban la devolución de los anticipos entregados por la compra de pisos de una promoción en Casares, alegando incumplimientos de determinadas cláusulas de los contratos de compraventa, siendo la cantidad demandada total de 1.274.142,80 euros. A la fecha actual en 2 de ellas ya se ha dictado sentencia condenatoria en primera instancia y para las demandas restantes los abogados estiman sentencia condenatoria por procedimientos similares, por lo que se ha procedido a realizar una provisión de las costas de estos juicios por importe de 127.414,28 euros, que se ha incluido en el epígrafe de “Provisiones para operaciones de tráfico” del Balance de Situación Consolidado adjunto.



**NOTA 31. 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:

	2007	2006
Sueldos y salarios	5.182.204,10	2.711.332,28
Indemnizaciones	355.861,59	2.811,74
<b>Sueldos, salarios y asimilados</b>	<b>5.538.065,69</b>	<b>2.714.144,02</b>
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.108.765,24	577.216,23
Otros gastos sociales	49.358,97	65.718,11
<b>Cargas sociales</b>	<b>1.158.124,21</b>	<b>642.934,34</b>
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>6.696.189,90</b>	<b>3.357.078,36</b>

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2007 y 2006, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2007		2006	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	8	2	3	-
Administración	7	19	2	4
Técnicos	13	6	5	1
Construcción	75	-	59	-
	<b>103</b>	<b>27</b>	<b>69</b>	<b>5</b>

**b) Otros gastos de explotación**

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

	2007	2006
Arrendamientos y cánones	661.272,38	425.621,62
Reparaciones y conservación	94.520,40	115.677,90
Servicios profesionales independientes	30.099.064,13	23.156.746,56
Transportes	15.553,05	12.077,64
Primas de seguros	197.862,35	126.415,34
Servicios bancarios y similares	1.500.201,80	336.499,64
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	753.064,59	542.947,10
Suministros	103.434,58	185.317,79
Otros servicios	2.239.183,44	6.048.850,30
Tributos	3.479.477,66	5.462.671,31
Gastos Avaes	4.850.160,00	-
Otros gastos	827.556,58	658.927,55
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>44.821.350,96</b>	<b>37.071.752,75</b>

### c) Variación de las Provisiones de Tráfico

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

	Euros
Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico de deudores no corrientes (Nota 14)	9.829.544,00
Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico de deudores corrientes (Nota 17)	15.203.645,45
Otras Provisiones	16.747,32
Aplicaciones del ejercicio	(43.630,16)
	<b>25.006.306,61</b>

### d) Gastos por deterioro de activos

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

	Euros
Provisión por deterioro de Existencias ( Nota 16)	65.634.518,71
Provisión por deterioro por combinación de negocio (Nota 7)	1.979.385,96
Provisión por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta ( Nota 19)	10.344.987,16
Provisión por deterioro de Inmuebles de Inversión ( Nota 11)	123.548,77
	<b>78.082.440,60</b>

### e) Transacciones con Empresas Asociadas y Vinculadas

El importe de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2007 incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta y no eliminadas en el proceso de consolidación se detalla a continuación, en euros:

	Compras	Servicios Prestados	Servicios Recibidos	Intereses Cobrados	Intereses Cargados	Otros
Promo Barna 2000, S.I.	-	-	3.106.312,65	-	-	-
Arcasa Home, S.I.	-	-	29.212.825,85	-	21.041,87	-
Nozar, S.A.	40.000.000,00	-	140.000,00	-	-	-
Fundación Marfà	-	-	-	-	-	50.000,00
Star Capital Partners, S.A	-	-	834.802,50	-	-	-
Residencial Puig d'en Alis, S.L.	-	-	-	74.250,00	-	-
Domus Habitatge, S.L.	-	-	-	-	-	132.263,29
Cubican Aldabea, S.L.	-	131.815,98	-	-	2.140,11	-
	<b>40.000.000,00</b>	<b>131.815,98</b>	<b>33.293.941,00</b>	<b>74.250,00</b>	<b>23.181,98</b>	<b>182.263,29</b>

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

Existe un convenio de colaboración con la Fundación Marfá de fecha 15 de febrero de 2007, por el que se establece que la Sociedad Dominante deberá realizar aportaciones de hasta 250.000 euros en un plazo de 5 años, para pagar 5 becas de estudios. Durante el ejercicio 2007 se han hecho efectivos 50.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2007 la Sociedad tiene en curso una operación de cuentas en participación con las sociedades vinculadas Italhispania, S.L., Promo Barna 2000, S.L. y Star Capital Partners, S.A., según se detalla en la Nota 13 de esta Memoria Consolidada.

#### f) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo, por categorías de actividades, para los ejercicios 2007 y 2006 se muestra a continuación:

	2007		2006	
	Euros	%	Euros	%
Promoción inmobiliaria	51.341.797,36	71,38	110.896.508,00	93,07%
Transformación y rehabilitación de inmuebles	16.281.285,12	27,24	7.096.493,82	5,96%
Prestación de servicios	16.576,25	1,36	1.158.138,71	0,97%
	<b>67.639.658,73</b>	<b>100,00</b>	<b>119.151.140,53</b>	<b>100,00%</b>

#### g) Otros Ingresos de Explotación

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

	Euros
Beneficios por la venta del edificio de Martí Pujol (Badalona) ( Nota 11)	250.284,16
Beneficios por la venta naves Tarragona ( Nota 11)	209.683,72
Beneficios por la venta de las participaciones de Inmobiliaria Lidaru, S.L. (Nota 2)	5.072.711,66
Ingresos por arrendamientos	840.004,37
Otros ingresos	641.258,87
	<b>7.013.942,78</b>

## **NOTA 32. REMUNERACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LOS AUDITORES DE CUENTAS**

### **Remuneraciones Administradores y Alta Dirección**

La Sociedad ha adoptado el modelo de información del Anexo I del Informe Anual de Gobierno Corporativo para las sociedades cotizadas implantado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que fue aprobado en la Circular 1/2004, de 17 de marzo, de este Organismo.

- i) El detalle de las remuneraciones devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante los ejercicios 2007 y 2006, es el siguiente:

<b>Concepto retributivo</b>	<b>Saldos en euros</b>	
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Dietas	87.000,00	57.600,00
Otras remuneraciones	30.050,00	-
	<b>117.050,00</b>	<b>57.600,00</b>

- ii) El detalle de las remuneraciones devengadas por tipología de Consejero es el siguiente:

<b>Concepto retributivo</b>	<b>Saldos en euros</b>	
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Externos Independientes	33.000,00	33.000,00
Externos dominicales	84.050,00	24.600,00
	<b>117.050,00</b>	<b>57.600,00</b>

- iii) Remuneración total de los Consejeros y porcentaje respecto al beneficio atribuido a la Sociedad Dominante:

<b>Concepto retributivo</b>	<b>Saldos en euros</b>	
	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Retribución total de los Consejeros	117.050,00	57.600,00
Remuneración total de los Consejeros / Resultado atribuido a la Sociedad Dominante (expresados en porcentaje)	(0,08%)	0,67%

- iv) Identificación de los miembros de la Alta Dirección que no son a su vez consejeros ejecutivos, y remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Las remuneraciones a los Directores Generales Josep Margalef y Manuel Balcells en el ejercicio 2007 ha sido de 440.769,93 euros

### **Anticipos y Créditos**

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo mantiene un préstamo recibido por parte de Genís Marfà Pons (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad) para hacer frente a la ejecución de los avales de Habitat por el incumplimiento del contrato de compra futura de unos terrenos por un importe que asciende a 4.564.000,00 euros (Nota 28).

El Grupo ha recibido anticipos de Promo-Barna 2000, S.A. a cuenta de una futura ampliación de capital según se detalla en la Nota 28 de esta Memoria Consolidada.

### **Otras Obligaciones**

Al 31 de diciembre de 2007, 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:

<b>Titular</b>	<b>Sociedad Participada</b>	<b>% Part.</b>	<b>Actividad</b>	<b>Cargo</b>
Juan Pedro Peña Carrillo	Promo Barna 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Consejero
Soledad Peña Guadarrama	Promo Barna 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Consejera
	Promociones Vilaseca 2000, S.L.	-	Promoción Inmobiliaria	Apoderada
Genís Marfà Pons	Promociones Vandix, S.A.	-	Promoción Inmobiliaria	Presidente
	Star Capital Partners, S.A.	-		Administrador único
Promo-Barna 2000, S.A.	Arcasa Home, S.L.	70,00%	Promoción Inmobiliaria	Consejero

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 auditoria de las cuentas anuales consolidadas e individuales del grupo ha ascendido a 105.000 euros.

### **NOTA 33. 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 34. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, no han acaecido hechos relevantes que no hayan sido incluidos en los distintos apartados de esta Memoria Consolidada.

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

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO 2007**

## **ACTUACIONES ACTIVIDADES E INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2007**

#### **1. Evolución de los negocios y situación actual del Grupo**

##### Introducción

El pasado ejercicio 2007 ha representado un punto de inflexión en el ciclo del sector inmobiliario, incorporando nuevos parámetros que marcarán y definirán la composición y estructura del nuevo ciclo económico que se configura para los próximos ejercicios.

El sector inmobiliario tendrá que hacer frente a una menor demanda con una configuración muy distinta, la cuál se verá afectada por unos parámetros económicos que nos indican un menor crecimiento para los próximos ejercicios y un empeoramiento de la renta personal disponible en España junto a un mercado de crédito sobredimensionado aplicando medidas de restricción al crédito, tanto en el segmento hipotecario como en el de consumo.

Uno de los principales retos y a la vez objetivos que tenía AISA en el ejercicio 2007, era el de dotar al grupo de una estructura organizativa así como de los recursos necesarios para poder afrontar de forma eficiente la nueva etapa de crecimiento a la que aspira el Grupo después de la reorganización accionarial acaecida en el ejercicio 2006.

Respecto a la organización, los hitos más importantes conseguidos durante el pasado ejercicio han sido la definición e implantación de un nuevo Modelo Organizativo, con el objetivo de reforzar e integrar el equipo humano alineándolo con el desarrollo de los negocios.

En relación a la necesidad de dotar al grupo de los recursos necesarios, la organización en su conjunto ha estado inmersa en diferentes procesos corporativos con la finalidad de facilitar o acelerar la implantación de la estrategia de la compañía y acelerar el proceso de creación de valor para el accionista.

Los distintos efectos regulatorios y normativos de nueva aplicación en el 2007 han justificado la mayor parte de los 138,07 millones de euros de pérdidas obtenidas en el 2007.

A fecha 31 de diciembre del 2007, la valoración de activos de Grupo AISA certificada por CB Richard Ellis, ajustándose a los criterios de valoración de la Nueva Ley del Suelo es de 1.032 MME.

La deuda financiera neta del grupo ha incrementado en un 33,42% frente al pasado ejercicio y representa un 48,41% del valor de mercado de los activos, teniendo en cuenta la depreciación de los activos por la aplicación de la Nueva Ley del Suelo.

Es importante destacar la incorporación de las acciones de AISA en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) en la modalidad de Fixing a principios del mes de Junio como paso previo a su incorporación en la modalidad de Open Market (contratación continua) en el segundo semestre del ejercicio.



La evolución de las acciones en Bolsa durante el año 2007, se ha caracterizado por una gran volatilidad. Tras el cierre en el 2006 a 20 € por acción, ésta alcanzó su máximo anual de 42 € al final del primer trimestre para posteriormente cerrar el ejercicio levemente por debajo de 5 € por acción (4,72 €/acc.), viéndose afectada por el impacto del cambio de expectativas del sector en las valoraciones de los activos cotizados del sector.

### Actividad del Grupo

Durante el 2007 el grupo AISA, ha centrado su actividad en las líneas de negocio de Patrimonio en renta, Promoción, Gestión y Transformación de suelo y Rehabilitación, siendo la línea de gestión y transformación de suelo la que ha tenido un menor impacto.

En términos generales los principales objetivos para el ejercicio 2007 se centraban en diversificar la cartera de producto del Grupo mediante la incorporación de suelos finalistas en el segmento de primera residencia, apoyar el crecimiento de la actividad de Rehabilitación, iniciar el proceso de diversificación por segmentos de mercado y finalizar los proyectos en curso previstos para el ejercicio.

La actividad de Patrimonio en renta es una de las líneas de negocio que ha tenido más variaciones a lo largo de todo el ejercicio. A mediados de ejercicio se tomó la decisión de considerar dicha línea de negocio como no estratégica e incorporar sus activos en el Plan de desinversión con la finalidad reorganizar el crecimiento del Grupo desinvirtiendo en las áreas definidas como no estratégicas e invirtiendo dichos recursos en las áreas de negocio con relevancia estratégica.

No obstante lo anterior, a lo largo del ejercicio 2007 se incrementan los ingresos por rentas del Grupo, debido a la incorporación de las rentas provenientes del activo de Pº de Gracia nº 30, incorporado al Grupo a finales del 2006. Este activo a finales del mes de Junio se incorpora a la línea de negocio de promoción con la finalidad de transformarlo parcialmente y enajenarlo.

Otro de los activos inmobiliarios incorporados al final del ejercicio 2006, el edificio de oficinas de Manuel Tovar en el barrio de Fuencarral de Madrid, se cierra al final del ejercicio un contrato de alquiler a largo plazo con la Comunidad de Madrid con impacto en la cuenta de resultados del ejercicio 2008.

En el segundo semestre del ejercicio se procede a la venta del resto de los activos como parte de las naves de alquiler y los locales comerciales de Badalona.

El Grupo ha realizado la actividad de promoción inmobiliaria por medio de sus participadas: Interlaken 2003, S.L, Interbarajas 2004, S.A, Residencial Puig d'en ALis S.L, Domus Habitatge, S.L, Interlaken Catalonia, Inmobiliaria Cast Consulting, S.A y Constructora Aldabea S.A (grupo).

A lo largo del 2007 el Grupo AISA ha invertido en el desarrollo de diferentes proyectos en curso en el segmento residencial, industrial, oficinas y comercial, así como en promociones con producto de inversión.

En el segmento residencial destacan las actuaciones en Ibiza, varias promociones en la provincia de Navarra, Tauste (Zaragoza), Granollers y Martorell (Barcelona).

Las actuaciones en el segmento de oficinas se centran en dos promociones, una en la población de Barajas en (Madrid) y la otra en Granollers (Barcelona) y del segmento industrial en Canet de Mar (Barcelona).

Respecto al producto destinado a inversores, como son los apartamentos turísticos, a destacar la promoción de 402 apartamentos turísticos en la población de Barajas (Madrid) cerca de IFEMA (Feria de Madrid) y del aeropuerto de Barajas, junto con la promoción de 273 apartamentos turísticos en Casares (Málaga).

En relación a la primera de las dos, es importante destacar que estaba prevista su entrega para el último trimestre del ejercicio 2007, con lo que hubiéramos obtenido un resultado operativo positivo, frente al negativo de 110,72 millones obtenido. El retraso sufrido en la ejecución de las obras, ha aplazado su entrega para el ejercicio 2008.

Respecto a las promociones entregadas destacar las promociones de; Casares del Sol en la provincia de Málaga, Cerdanyola en la provincia de Barcelona, Ibiza, La Manga en Murcia y varias promociones en la provincia de Navarra.

Tal y como hemos comentado anteriormente durante el primer semestre se han realizado varias inversiones en adquisición de suelo con la finalidad de diversificar la cartera de producto incorporando producto destinado a primera residencia en las siguientes provincias; Bilbao, Vitoria, Navarra (Ibero), Zaragoza (Tauste) y Platja d'Aro (Girona). Durante el primer trimestre del ejercicio se adquirió un edificio con uso hotelero en la ciudad de Barcelona con la finalidad de transformarlo en uso residencial aprovechando las sinergias y Know How que tiene el Grupo en la transformación integral de edificios a través de su filial de rehabilitación Grupo Levante.

En el segundo trimestre se adquirió el 100% de las acciones de Inmobiliaria Cast Consulting, S.L. por medio de la cuál se incorporaban al perímetro del Grupo el 50% de un suelo en transformación para producto residencial en Sant Iscle de Vallalta en la provincia de Barcelona, el 50% de la promoción de Can Gili Mont Verd en Granollers y de forma indirecta el 25% del proyecto residencial de Canet de Mar que está realizando el Grupo a través de su filial Anibext Ten, S.L.

Respecto a la línea de negocio de Gestión y Transformación de suelo en el ejercicio 2007 se han seguido realizando todos los procesos legales y administrativos que conllevan los activos que forman parte de la reserva de suelo del Grupo. Esta línea de negocio no ha tenido impacto en la cifra de negocio del Grupo al no realizar ninguna transacción.

La línea de negocio de rehabilitación ha representado cerca de un 12.84% de la cifra de negocio consolidada del Grupo, incrementando de forma relevante su cartera de proyectos a ejecutar en el próximo ejercicio.

### Resultados del ejercicio

El resultado consolidado del Grupo Aisa del ejercicio 2007 ha supuesto unas pérdidas de 138,4 MM€, el 96,82% de los cuales (134 MM€) se atribuyen a ajustes extraordinarios. El otro 3,18% (4,4 MM€) corresponde a los resultados ordinarios.

Entre los ajustes extraordinarios, cabe destacar los 78,08 M€ de deterioro de activos y otros efectos regulatorios, resultado del impacto de la nueva Ley del Suelo y los 25 M€ de saldos de dudoso cobro que la compañía ha decidido provisionar, cuyo cobro se prevé para los ejercicios 2008 y 2009. También deben considerarse como ajustes extraordinarios los 4.5 M€ procedentes de operaciones desestimadas de opciones de compra de activos (fundamentalmente con el Grupo Habitat).

En cuanto a los 110,72 M€ negativos de resultados ordinarios, cabe mencionar los 1,4 M€ de gastos generados con la contratación de recursos externos profesionales por las operaciones corporativas emprendidas a lo largo del ejercicio con lo que resultaría una cifra de 3M€, cifra que incluye y se ve agravada por el incremento de los costes financieros debido al mayor endeudamiento requerido para la financiación de las adquisiciones realizadas y de las existencias.

La cifra de negocio en la actividad de promoción se ha mantenido prácticamente constante respecto al ejercicio 2006 a pesar del retraso en la entrega de la promoción de los apartamentos turísticos de Barajas, promoción de la que se tiene pre-venida actualmente más del 50% y que se prevé su entrega durante el primer semestre del 2008, no obstante la inexistencia de operaciones de venta de suelo en este ejercicio ha sido el motivo fundamental del descenso en la cifra de negocio del Grupo.

En relación al ejercicio anterior, se debe señalar que tanto los costes de estructura como los financieros no son comparables, ya que en el 2006 sólo se incluye la cuenta de resultados de Grupo Interlaken y Constructora Aldabea a partir del segundo semestre, fecha de adquisición de los mismos por parte del Grupo AISA.

Siguiendo un criterio de máxima prudencia, no se ha activado el crédito fiscal generado con las pérdidas del ejercicio 2007.

### Situación financiera e inversiones ( deuda financiera y evolución del balance) – revisar

A nivel de Grupo, la deuda financiera incrementa en el ejercicio 2007 un 33,42% hasta los 522,5 mlns. € y si tenemos en cuenta el efectivo y otros medios líquidos equivalentes obtenemos la deuda financiera neta que incrementa un 39,38% hasta los 499,6 mlns. €.

Si incorporamos el valor de mercado de los activos calculado a 31 de diciembre por CBRE Richard Ellis de 1.032 mlns. €, en relación a la deuda financiera neta consolidada obtenemos un ratio del 48,41%.

Es preciso hacer especial mención que al final del ejercicio y debido principalmente a los resultados negativos obtenidos, minorando los fondos propios, se incumplen todos los covenants del crédito sindicado. Por dicha razón la compañía ya está en conversación con el pool de entidades financieras, anteriormente al cierre del ejercicio con la intención de renegociar dichos términos a lo largo del primer semestre del 2008.

## 2. Evolución previsible de los negocios

### Estrategia de la compañía

Tal y como ya hemos mencionado al analizar la **actividad de alquiler** en el 2007, ésta no forma parte de las líneas de negocio estratégicas del Grupo y están incluidos en el plan de desinversiones de la compañía para el período 2007- 2008. Al final del ejercicio 2007 se cerró la venta parcial del edificio de Pº de Gracia por 52 mlns. de €. Durante el próximo ejercicio está prevista la venta del resto de este activo junto con la venta del Edificio de Manuel Tovar en el barrio de Fuencarral de Madrid, como activos más significativos.

Respecto a la **línea de negocio de promoción**, no está prevista la incorporación de nuevos suelos, y todos los esfuerzos inversores se centrarán en el desarrollo de las promociones en curso y el inicio de los proyectos establecidos para incorporar en la cartera de producto a partir del ejercicio 2009.

El Grupo centrará toda su capacidad organizativa y recursos disponibles en acelerar y entregar en el ejercicio 2008, todas aquellas promociones que tienen un elevado porcentaje de pre-ventas.

Una de las líneas de negocio a potenciar a lo largo del 2008 es la **línea de rehabilitación**, la cuál aporta al conjunto del grupo un componente defensivo frente al ciclo así como un elevado potencial de crecimiento.

**La actividad de Gestión y Transformación de suelo** centrará sus esfuerzos en transformar principalmente aquellos activos que estén al final de su tramitación urbanística.

### Previsiones de resultados

La línea de negocio que previsiblemente tendrá una mayor relevancia en el próximo ejercicio será la actividad de promoción inmobiliaria, que al final del ejercicio 2007, el Grupo tenía una cartera de pre-ventas entorno al 54% de las unidades previstas para entregar en el ejercicio 2008.

Cerca del 70% de la cartera de pre-ventas corresponde a la promoción de los apartamentos turísticos de la promoción de Barajas en Madrid.

Teniendo en cuenta la coyuntura sectorial y económica en España, es difícil prever posibles impactos en dicha cartera así como los efectos en la actividad comercial prevista para el próximo ejercicio.

En la actividad de rehabilitación esperamos incrementar la cartera de nuevos proyectos en un 10% impactando parte de este nuevo crecimiento en la cifra de negocio del próximo ejercicio.

Respecto a la actividad de gestión de suelo, es previsible que se pueda realizar alguna transacción teniendo en cuenta el cumplimiento de los plazos previstos para la transformación de algunos de los suelos que están en la fase final del proceso urbanístico y teniendo en cuenta la situación actual del sector.

### **3. Principales riesgos e incertidumbres del negocio**

Los principales factores de riesgo que pueden afectar a la situación del Grupo son descritos a continuación.

a. **Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria**

AISA se ve influenciada por las tendencias del ciclo económico. La progresiva incorporación de nuevos productos, propia de una inmobiliaria global, es un intento de diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario. AISA tiende a mantener un equilibrio aprovechando el momento favorable de ciertos productos frente a la desventaja de otros propiciado por el actual ciclo económico. De hecho, la valoración de mercado de los activos inmobiliarios (GAV) y la demanda de viviendas del Grupo AISA se han visto afectados por una evolución negativa del ciclo económico.

b. **Aumento de los tipos de interés**

La fuente de financiación habitual por parte de los clientes es la utilización de los créditos hipotecarios para hacer frente al pago del precio de la vivienda. El incremento de los tipos de interés junto con la restricción al acceso al recurso de financiación ha afectado negativamente a la demanda de viviendas y otros productos de inversión como los apartamentos turísticos o las oficinas y locales comerciales.

Este incremento en los tipos de interés puede representar un riesgo para AISA al elevar el coste financiero del Grupo, para ello AISA gestiona el riesgo de tipos de interés mediante productos derivados, teniendo en cuenta la duración promedio de la deuda y la reducción de la misma en función de las entregas a realizar previstas.

c. **Competencia**

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas compañías. La desaceleración del sector, junto con la disminución de la liquidez en el mercado monetario, ha afectado durante el segundo semestre de 2007 la capacidad de las entidades financieras respecto a la concesión de préstamos a las compañías del sector. Creemos que esta situación permanecerá a lo largo del próximo ejercicio.

d. **Riesgos medioambientales**

Dada a la actividad a la que se dedica el Grupo AISA, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en el presente informe de gestión respecto a información de cuestiones medioambientales.

Esto no es óbice para que el grupo AISA tenga presente el respeto hacia el medioambiente en todas las fases operativas de transformación del producto y tenga en cuenta dicho criterio en la fase de seleccionar a sus proveedores para realizar dichas tareas.

#### **4. Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2007, Actuaciones Actividades en Inversiones Inmobiliarias, S.A. poseía 54.862 acciones propias en autocartera, lo que suponía un 0,19% del Capital social.

A lo largo del año 2007, la sociedad adquirió un total de 68.462 acciones propias a un precio medio de 22 euros por acción y vendió un total de 13.600 acciones a un precio medio de 30,35 euros por acción.

#### **5. Política de personal**

Una de las principales fuentes de generación de valor que tiene el Grupo AISA reside en el talento y los valores del equipo humano de las distintas sociedades que componen el Grupo AISA.

Por dicha razón la gestión del talento es uno de los principales retos y objetivos del Grupo. A lo largo del ejercicio 2007 se han implementado diferentes estrategias y actuaciones en el ámbito de Recursos Humanos con la finalidad de captar, motivar y retener a los mejores profesionales del sector, así como garantizar y promover oportunidades de desarrollo profesional y personal dentro de un Grupo en constante crecimiento.

El equipo humano del Grupo AISA cuenta con 130 empleados, distribuidos geográficamente entre Barcelona, Madrid, Pamplona, Málaga y Baleares.

El conjunto del equipo está compuesto por 96 hombres y 34 mujeres con un promedio de edad de 43,9 y 35,32 años respectivamente. El promedio de edad del total de la plantilla del Grupo se sitúa en 41,6 años.

Respecto a la distribución del equipo por compañías, tan sólo mencionar que la sociedad matriz del Grupo (AISA) emplea 34 personas representando el 26,15% de la plantilla.

Por último el Grupo ha implementado diversas actuaciones con la finalidad de promover la conciliación entre vida laboral y profesional, tales como la fijación de la jornada flexible el mediodía y la ampliación de la jornada intensiva en verano.

#### **6. Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, no han acaecido hechos relevantes que tengan especial mención.

## 7. Información legal del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril, a continuación se presente la siguiente información:

- a) ***La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente:***

A 31 de diciembre de 2007 el capital social de Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("AISA") está representado por 29.646.197 acciones al portador de 6 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y que confieren los mismos derechos y obligaciones, siendo necesaria la tenencia de setenta y cinco acciones como mínimo para asistir a la Junta General.

- b) ***Cualquier restricción a la transmisibilidad de los valores:***

No existen restricciones a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

- c) ***Las participaciones significativas en el capital social, directas o indirectas:***

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de AISA, directos o indirectos, con una cuota superior al 3% del capital social, de los que tiene conocimiento la sociedad Dominante, de acuerdo con la información contenida en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores al 31 de diciembre de 2007, son los siguientes:

	Indirecto	Directo	Total
Genís Marfà Pons	0,098%	27,908%	27,908%
Promo Barna 2000, S.A.	16,090%	0,000%	16,090%
Devesta Proyectos, S.L.U.	5,020%	0,000%	5,020%
Kekova, S.L.U.	8,496%	0,000%	8,496%
Linax Europe, S.L.	5,997%	0,000%	5,997%
Enrique Masó Vázquez	0,000%	13,515%	13,515%
Nozar, S.A.	0,000%	5,970%	5,970%
Yolanda Peña Guadarrama	0,000%	15,255%	15,255%
Promociones vandix, S.A.	23,942%	0,000%	23,942%
Societe Generale Bank & Trust	6,694%	0,000%	6,694%

**d) Cualquier restricción al derecho de voto:**

No existen restricciones al derecho de voto.

**e) Los pactos parasociales:**

El 3 de enero de 2007 se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la existencia de un pacto parasocial entre la Agrupación Mutua del Comerç i de la Industria, Muta d'Assegurances i Reassegurances a Prima Fixa y Agrupació Bankpyme Seguros de Vida y Salud, S.A.U. para la opción de venta (PUT) de 2.000.000 de acciones titularidad de estas a favor de la sociedad GOOD SABANA, S.L. por un precio de 19 euros por acción.

El 23 de mayo de 2007 se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores que se había llevado a cabo la venta de dichas acciones en los términos pactados.

**f) Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos sociales:**

**Procedimiento de Nombramiento de miembros del órgano de administración:**

*Según lo establecido en el artículo 10. del Reglamento del Consejo relativo al Nombramiento de consejeros, los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.*

Las propuestas de nombramiento de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene atribuidas, deberán estar precedidas de la correspondiente propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, además de ser respetuosas con lo dispuesto en el presente Reglamento.

El artículo 11. del Reglamento del Consejo determina que la duración del cargo de consejero tendrá un plazo máximo de cinco años, pudiendo ser reelegidos.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General, pudiendo ser confirmados en su cargo.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo establece que las propuestas de reelección de consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General habrán de sujetarse a un proceso formal de elaboración, del que necesariamente formará parte una propuesta, en el caso de los consejeros independientes, o un informe, en el caso de los restantes consejeros, emitidos por la Comisión de Nombramiento y Retribuciones, en los que se evaluarán la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.



### **Sustitución de los miembros del órgano de Administración:**

El artículo 13 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el plazo para el fueron nombrados y no hayan sido renovados y cuando lo decida la Junta General.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero.
- b) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- d) Cuando su permanencia en el consejo pueda poner en riesgo los intereses de la sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fue nombrado.
- e) Cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras.
- f) El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un Consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, particularmente el incumplimiento de los deberes inherentes a su cargo o haber incurrido de forma sobrevenida en alguna de las circunstancias impositivas previstas en el artículo 9.2 apartado c) del presente Reglamento. Dicho cese podrá asimismo proponerse como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que determinen un cambio significativo en la estructura del capital de la Sociedad.

El consejero que termine en su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la compañía durante el plazo de un año.

El Consejo de Administración si lo considera conveniente podrá dispensar al consejero saliente de esta obligación o acortar el período de su duración.

**Procedimiento de votación para el nombramiento, reelección o cese del cargo de Consejero:**

El artículo 14 del Reglamento del Consejo establece que los consejeros afectados por propuestas de nombramiento como administrador, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellas.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de consejeros serán secretas, si así lo solicita cualquiera de sus miembros y sin perjuicio del derecho de todo consejero a dejar constancia en acta del sentido de su voto.

**Modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad:**

El artículo 19 de los Estatutos Sociales de AISA prevé que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad así como su disolución, o cualquier otra modificación estatutaria, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que poscan, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

En tal caso, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta.

***g) Poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones:***

D. Genís Marfà Pons fue apoderado en fecha 7 de junio de 2007 por AISA, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. Enrique Viola Tarragona, bajo el número 1.385 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. Dicho poder confiere al Presidente del Consejo de Administración, el Sr. Marfà, poderes generales para actuar en nombre y representación de la Sociedad.

D. José Pons Cardoner fue apoderado en fecha 16 de junio de 2006 por AISA, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona D. Enrique Viola Tarragona, bajo el número 1.945 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. Dicho poder confiere al Secretario del Consejo de Administración, el Sr. Pons, poderes generales para actuar en nombre y representación de la Sociedad.

Asimismo, y mediante el Acta Notarial de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 28 de mayo de 2007, en la cual se aprobó delegar en el Consejo de Administración, por el plazo máximo establecido en la Ley, la facultad de:

- i) Dividir el valor nominal de la acción de la compañía, pasando cada acción, actualmente de seis (6) euros de valor nominal, a convertirse en seis acciones de un (1) euro de valor nominal, y consecuente modificación de los artículos de los estatutos sociales números 6 (relativo al número de acciones y su valor nominal), 21 (número de acciones necesario para asistencia a las juntas generales) y el artículo 7 del reglamento de la junta general (relativo al derecho de asistencia);
  - ii) aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, dejando sin efecto la autorización conferida mediante el Acuerdo quinto de la Junta General Ordinaria de accionistas de 22 de junio de 2006;
  - iii) emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración la ejecución de dicha emisión y la fijación de los extremos de la misma no fijados por la Junta General de Accionistas. Determinación de las bases y modalidades de la conversión y aumento del capital social en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión;
  - iv) emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables en acciones de la propia Sociedad, con exclusión del derecho de suscripción preferente, con el objeto de conceder una opción de suscripción ("green shoe"), delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, la ejecución de dicha emisión y la fijación de los extremos de la misma no fijados por la Junta General de Accionistas. Determinación de las bases y modalidades de la conversión y aumento del capital social en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión;
  - v) delegación a favor del Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones, bonos y demás valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, dejando sin efecto la autorización acordada en la Junta General celebrada el 22 de junio de 2006. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje y/o ejercicio y atribución al Consejo de Administración de la facultad de aumentar capital en la cuantía necesaria y de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y titulares de valores convertibles; y,
  - vi) Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de Sociedades del Grupo y su enajenación, dejando sin efecto la autorización concedida anteriormente.
- h) Acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la Sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la Sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.***

- i) **Los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando estos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de la una oferta pública de adquisición.**

Existen cláusulas de blindaje para la alta dirección de la compañía. En todos los casos, y para el supuesto de despido improcedente del alto directivo, éste tendría derecho al cobro de una indemnización equivalente a dos o tres años de la total retribución que esté percibiendo el alto directivo al momento en que se genere el derecho a dicha indemnización.

\* \* \* \* \*

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y FORMULACIÓN

Los administradores declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales han sido elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Dependientes**, tomados en su conjunto, y que el informe de gestión aprobado incluye un análisis fiel de la evolución y de los resultados empresariales y de la posición de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Dependientes**, tomados en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta. De conformidad con las disposiciones vigentes, los administradores proceden a firmar esta declaración de responsabilidad, las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de **Actuaciones Actividades e Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Dependientes**, elaborados de acuerdo con las normas en vigor y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cerrados a 31 de diciembre de 2007 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 73.

Barcelona, 28 de marzo de 2008  
El Consejo de Administración

\_\_\_\_\_  
D. Genís Marfà Pons  
Presidente

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

\_\_\_\_\_  
D. Jordi Parpal Marfà  
Consejero

\_\_\_\_\_  
D. José Pons Cardoner  
Secretario

\_\_\_\_\_  
Dña. Soledad Peña Guadarrama  
Consejera

\_\_\_\_\_  
D. Carlos Kinder Espinosa  
Consejero