

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid

Madrid, 6 de marzo de 2008

HECHO RELEVANTE

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 29 de julio, del Mercado de Valores, por la presente me complace remitirles para su puesta a disposición del público como HECHO RELEVANTE, en relación con el procedimiento de fusión en el que se encuentra la sociedad AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (antes ASTROC MEDITERRANEO, S.A.) un Balance de situación consolidado proforma y un cuadro que incorpora las principales magnitudes de Cuenta de Resultados proforma a 31 de diciembre de 2007, así como las hipótesis empleadas en su preparación.

La información financiera proforma adjunta ha sido preparada únicamente para facilitar información acerca de cómo las operaciones de las sociedades que se integran en la fusión podrían haber afectado al balance de situación consolidado y a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 de AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (antes ASTROC MEDITERRANEO, S.A.).

Cristina de Uriarte Chávarri
Secretaria del Consejo de Administración
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.
(Antes ASTROC MEDITERRANEO, S.A.)

AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

(ANTES ASTROC MEDITERRANEO, S.A.)

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS FUSIONADOS PROFORMA

A 31 DE DICIEMBRE DE 2007

Introducción

La información contenida en los Estados Financieros Consolidados Fusionados Proforma a 31 de diciembre de 2007 ha sido preparada con el propósito de presentar a los accionistas de la sociedad Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (antes Astroc Mediterráneo, S.A.) el efecto potencial de la fusión entre ésta, dieciséis sociedades dependientes y dos sociedades no participadas por Afirma. Al tratarse de un consolidado, se incluyen también las sociedades que a 31 de diciembre de 2007 integran el Grupo Afirma y que no se fusionan.

Se pone de manifiesto, a los efectos oportunos, que la información financiera proforma se presenta a efectos ilustrativos, para reflejar una situación hipotética, que tiene por objeto representar la situación financiero-patrimonial y los resultados de las operaciones de las sociedades que integran la fusión en caso de que ésta se hubiera inscrito en el Registro Mercantil con anterioridad al cierre del ejercicio social, esto es, a 31 de diciembre de 2007, por lo que no representa la posición financiera o los resultados definitivos del Grupo consolidado con posterioridad a la fusión. Asimismo, se pone de manifiesto, que la documentación que se remite no ha sido auditada por parte de los auditores externos Pricewaterhousecoopers, S.L.

Los Estados Financieros Fusionados Proforma han sido elaborados con los datos a 31 de diciembre de 2007 de las 19 sociedades fusionadas incursas en el proceso de fusión bajo la hipótesis de que la fusión hubiera concluido en dicha fecha, y por tanto se hubiera producido el traspaso patrimonial de las 18 sociedades absorbidas.

Principales efectos

Los principales efectos respecto a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2007, publicados en la Información Pública Periódica correspondiente al segundo semestre de 2007, se concretan en los siguientes:

- 1) Se ha incorporado el Balance y Cuenta de Resultados de las sociedades absorbidas que no se incluyen en el perímetro consolidado de Afirma Grupo Inmobiliario. Estas sociedades son: Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. Asimismo, se incluye el 100% de las sociedades de las que no se tenía control con anterioridad a la fusión y que consolidan por el método de integración proporcional: San Joan de Moró, S.L., Urbehispania, S.L., Landscape Nózar, S.L. Estas incorporaciones tienen, principalmente, los siguientes efectos:
 - 1.1) Aumento de activos, fundamentalmente de existencias, derivado de la contabilización de San Joan de Moró, S.L., Urbehispania S.L. y Landscape Nózar, S.L. como una combinación de negocios de acuerdo a la NIIF 3.
 - 1.2) Aumento de la deuda con entidades de crédito a corto plazo motivada por la incorporación de la parte que asumen Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. del préstamo sindicado, que asciende a 326 millones de euros. Adicionalmente, se incorpora el 50% restante de la deuda con entidades de crédito de las tres sociedades participadas sobre las que Astroc Mediterráneo, S.A. no tiene el control.

- 1.3) La fusión da lugar a una notable disminución del saldo de intereses minoritarios debido a que las dos sociedades participadas que dan lugar a la mayor parte de este saldo (Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Immobiliàries, S.L.) son absorbidas por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., pasando a formar parte del patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante.
- 2) Se ha incorporado el aumento de fondos propios derivado de la ampliación de capital con emisión de nuevas acciones, que la sociedad absorbente realizará de acuerdo con lo previsto en el proyecto de fusión, para su entrega a los socios de las sociedades absorbidas en pago de su participación en éstas. El epígrafe del Balance Proforma adjunto "Otras partidas de patrimonio neto" incluye las reservas, la prima de emisión y la diferencia de fusión.
- 3) Se ha incorporado al resultado de la sociedad absorbente, los resultados obtenidos durante 2007 por las sociedades absorbidas. De acuerdo con el proyecto de fusión, las operaciones efectuadas por las sociedades absorbidas durante el ejercicio 2007 se consideran realizados por cuenta de la sociedad absorbente a la que traspasan sus resultados, en los términos previstos en el artículo 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
- 4) Se ha incorporado la reducción del pasivo por impuestos diferidos. Como consecuencia de las combinaciones de negocios que tuvieron lugar en diciembre de 2006, el Grupo Afirma registró en sus Estados Financieros Consolidados los impuestos diferidos correspondientes a las plusvalías brutas asignadas a los activos de los dos subgrupos adquiridos (Landscape y Rayet Promoción). Como consecuencia de la fusión, el coste de la participación en Landscape y Rayet Promoción anulada por la fusión, se asigna a los activos absorbidos que pertenecían a estas entidades, lo que de acuerdo con el artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades supone una reducción de los impuestos diferidos contabilizados. Los impuestos diferidos cancelados en los Estados Financieros Proforma a 31 de diciembre de 2007 ascienden a 160,3 millones de euros.

A continuación se presentan las principales magnitudes del balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2007 de los Estados Financieros Consolidados Fusionados Proforma bajo las anteriores hipótesis comentadas.

PRINCIPALES MAGNITUDES DEL BALANCE CONSOLIDADO FUSIONADO PROFORMA A 31 DE DICIEMBRE DE 2007

	EEFF PROFORMA 31/12/2007	EEFF IPP 31/12/2007	Diferencia
Inmovilizado material y otros activos intangibles	20.151.824	20.121.170	30.654
Inversiones Inmobiliarias	20.284.651	20.284.651	-
Activos financieros no corrientes	45.248.726	57.512.966	(12.264.240)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	9.868.473	9.868.473	-
Otros activos no corrientes	35.425.482	36.426.660	(1.001.178)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	130.979.156	144.213.920	(13.234.764)
Existencias	2.614.570.065	2.392.101.794	222.468.271
Otros activos corrientes	443.144.488	467.746.299	(24.601.811)
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3.057.714.553	2.859.848.093	197.866.460
TOTAL ACTIVO	3.188.693.709	3.004.062.013	184.631.696
	EEFF PROFORMA 31/12/2007	EEFF IPP 31/12/2007	Diferencia
Capital social	60.356.736	24.238.000	36.118.736
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	(135.094.759)	(261.042.358)	125.947.599
Intereses minoritarios	692.197	568.931.511	(568.239.314)
Otras partidas de patrimonio neto	826.119.040	520.754.570	305.364.470
TOTAL PATRIMONIO NETO	752.073.214	852.881.723	(100.808.509)
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	9.583.499	9.583.499	-
Pasivos por impuestos diferidos	147.748.626	269.741.440	(121.992.814)
Otros pasivos no corrientes	124.722.538	110.854.404	13.868.134
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	282.054.663	390.179.343	(108.124.680)
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1.713.773.057	1.289.804.556	423.968.501
Otros pasivos corrientes	440.792.775	471.196.391	(30.403.616)
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.154.565.832	1.761.000.947	393.564.885
TOTAL PASIVO	3.188.693.709	3.004.062.013	184.631.696

**PRINCIPALES MAGNITUDES DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA FUSIONADA
PROFORMA A 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

	EEFF PROFORMA 31/12/2007	EEFF IPP 31/12/2007	Diferencia
Importe neto de la cifra de negocio	456.070.342	454.885.924	1.184.418
Aprovisionamientos	(375.165.201)	(374.444.506)	(720.695)
Otras partidas	(47.880.370)	(47.880.370)	-
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	33.024.771	32.561.048	463.723
Gastos de estructura	(80.801.943)	(79.331.304)	(1.470.639)
Deterioro del fondo de comercio	(117.968.441)	(117.968.441)	-
Otras partidas	(75.585.316)	(88.763.879)	13.178.563
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(241.330.929)	(253.502.576)	12.171.647
Gastos financieros	(124.693.446)	(97.991.633)	(26.701.813)
Ingresos financieros	17.814.806	18.148.646	(333.840)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(348.209.569)	(333.345.563)	(14.864.006)
Impuestos	212.808.567	22.463.263	190.345.304
RESULTADO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	(135.401.002)	(310.882.300)	175.481.298
RESULTADO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	(135.094.759)	(261.042.358)	125.947.599