

CNMV

Pº de la Castellana nº 19

28046 Madrid

Valencia, 19 de noviembre de 2007

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, pongo en su conocimiento como HECHO RELEVANTE que, en la documentación remitida en el día de hoy, relativa a la Información Pública Periódica de ASTROC MEDITERRANEO, S.A., correspondiente a 30 de septiembre de 2007, se incorpora en el documento denominado "Evolución de los Negocios", como Anexo 1, unos Estados Financieros proforma a 31 de diciembre de 2006, que recogen determinados ajustes en relación con determinadas operaciones de venta realizadas durante el ejercicio 2006, en los términos explicados en detalle en dicho documento; ajustes que aparecerán reflejados en la información comparativa relativa al ejercicio 2006, con la correspondiente al ejercicio 2007, una vez se formulen las Cuentas Anuales de dicho ejercicio.

Todo lo cual, pongo en su conocimiento, a los efectos oportunos.

Cristina de Uriarte Chávarri

Secretaria del Consejo de Administración



GRUPO ASTROC
TERCER TRIMESTRE 2007
EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Valencia, 19 de noviembre de 2007

1.- EVOLUCIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras comparativas del ejercicio 2006 han sido objeto de una reexpresión contable tal y como se explica en el **Anexo 1** del presente documento.

1.1.- CUADROS RESUMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE GRUPO ASTROC SEGÚN NIIF

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS GRUPO ASTROC NIIF			
	Tercer trimestre 2007	Tercer trimestre 2006	% Var.
	Importe en euros		
INCN Gestión Suelo	189.436.251	59.096.725	221%
INCN Promoción y Construcción	152.608.541	85.400.756	79%
INCN Patrimonio Renta	5.864.072	1.103.727	431%
INCN Otros	1.398.913	-	-
TOTAL IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	349.307.777	145.601.208	140%
EBITDA	(14.932.608)	77.790.476	-119%
EBIT	(100.588.450)	75.768.040	-233%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE	(96.332.507)	42.293714	-328%

RESUMEN BALANCE GRUPO ASTROC NIIF			
	Tercer trimestre 2007	Tercer trimestre 2006	% Var.
	Importe en euros		
Activo no corriente	396.850.663	64.611.385	511%
Activo corriente	3.064.553.816	402.337.787	662%
TOTAL ACTIVO	3.461.404.479	466.949.172	641%
Patrimonio Neto	607.812.059	120.730.067	403%
Pasivo no corriente	801.258.790	28.734.432	2.688%
Pasivo corriente	2.052.333.630	317.484.674	546%
TOTAL PASIVO	3.461.404.479	466.949.172	641%

1.2.- ESTADOS FINANCIEROS DE GRUPO ASTROC CONSOLIDADOS SEGÚN NIIF

A) CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA:

CUENTA DE RESULTADOS			
GRUPO ASTROC CONSOLIDADO NIIF	Tercer trimestre 2007	Tercer trimestre 2006	% Var.
	Importe en euros		
Importe Neto Cifra Negocios Gestión Suelo	189.436.251	59.096.725	221%
Importe Neto Cifra Negocios Promoción y Construcción	152.608.541	85.400.756	79%
Importe Neto Cifra Negocios Patrimonio Renta	5.864.072	1.103.727	431%
Importe Neto Cifra Negocios Otros	1.398.913		
Total Importe Neto Cifra Negocios	349.307.777	145.601.208	140%
Existencias traspasadas al inmovilizado	4.767.472		
TOTAL INGRESOS	354.075.249	145.601.208	143%
TOTAL APROVISIONAMIENTOS	(329.457.487)	(91.074.391)	262%
MARGEN BRUTO	24.617.762	54.526.817	-55%
Otros ingresos de explotación	3.170.490	49.087	6359%
Trabajos realizados para el propio inmovilizado		8.742.374	-100%
Resultado por venta de inmovilizado	1.967.024	18.603.818	-89%
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias			
Resultado por venta de participaciones en empresas del Grupo	4.417.095	8.016.337	-45%
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(670.114)		
Gastos de personal	(13.001.734)	(4.276.599)	204%
Otros gastos de explotación	(34.807.338)	(8.204.405)	324%
Resultado de inversiones contabilizadas por el método de la participación	(625.793)	333.047	-288%
EBITDA	(14.932.608)	77.790.476	-119%
Variación de la provisión de tráfico	(82.923.840)	(71.731)	115504%
Deterioro del fondo de comercio		(1.502.558)	-100%
Depreciación del inmovilizado	(946.041)		
Amortización	(1.785.961)	(448.147)	299%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (EBIT)	(100.588.450)	75.768.040	-233%
Ingresos financieros	14.119.265	5.501.290	157%
Gastos financieros	(67.004.061)	(4.337.689)	1445%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(153.473.246)	76.931.641	-299%
Impuesto sobre Sociedades	26.293.988	(35.621.094)	-174%
RESULTADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(127.179.258)	41.310.547	-408%
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(96.332.507)	42.293.714	-328%
INTERESES MINORITARIOS	(30.846.751)	983.166	-3237%

Dada la significativa variación producida en algunas partidas, conviene realizar las siguientes aclaraciones:

- a) La partida "Otros gastos de explotación", además de los gastos de estructura recurrentes de la compañía, recoge gastos de carácter excepcional, como por ejemplo la imputación a gastos del ejercicio de una comisión financiera por cancelación del Sindicato de Landscape por importe de 4,5 millones de euros; gastos devengados hasta el 30-09-07 en el proceso de fusión por 2,2 millones de euros, entre otros.
- b) La partida "Gastos financieros", incluye 19 millones de euros por intereses devengados del préstamo Sindicato suscrito con diversas entidades financieras y cuyo capital pendiente de amortizar a 30 de septiembre de 2007 ascendía a 742 millones de euros, correspondiendo a Astroc 372,7 millones de euros, y el resto a los demás acreditados.
Igualmente forman parte de este saldo 12,7 millones de euros por intereses devengados del préstamo subordinado por importe de 415 millones de euros otorgado por CV Capital, S.L. y Nozar. Estos intereses, a pesar de su devengo contable y por tanto su registro como gasto del ejercicio, **no suponen una salida de tesorería, al ser íntegramente capitalizables**. Este es también el caso de 5,7 millones de euros por intereses devengados por los préstamos participativos que tiene Landscape con sus participadas, los cuales **tampoco implican una salida de tesorería**.
Por otro lado, durante el primer trimestre de 2007 coexistieron, además de los préstamos subordinado y sindicato antes mencionados, el préstamo Sindicato de Landscape, cuyo importe ascendía a 650 millones de euros, que fue totalmente cancelado el 26 de febrero de 2007. Hasta la fecha de su amortización, devengó 4,8 millones de euros aproximadamente, que también forman parte de este saldo.
- c) La partida "Gastos de Personal" incluye como gasto no recurrente 2,5 millones de euros como gasto por indemnizaciones de personal ocurrido en el subgrupo Astroc debido principalmente a la decisión estratégica de no continuar con la actividad de construcción así como reestructuraciones a nivel directivo.
- d) Por último, lo más destacable de la cuenta de resultados a 30 de septiembre de 2007 es la **Variación de las provisiones de tráfico**, cuyo saldo asciende a (83) millones de euros, lo que en términos porcentuales supone el **82% del EBIT o Resultado de Explotación**. De estos (83) millones de euros de dotación, un total de (81,4) millones de euros corresponden a la dotación por depreciación de existencias, cuyo detalle se muestra a continuación:

Dotación provisión por depreciación de existencias	ASTROC	LANDSCAPE	RAYET PROMOCIÓN	TOTAL
	Importe en euros			
Suelo	1.963.872	19.116.802	24.208.832	45.289.506
Promoción	1.204.457	17.241.610	11.985.098	30.431.165
Anticipos		5.685.709		5.685.709
TOTAL	3.168.329	42.044.121	36.193.930	81.406.380

B) BALANCE CONSOLIDADO NIIF GRUPO ASTROC

ACTIVO	Tercer Trimestre 2007	Tercer Trimestre 2006	% Var.
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizado material	66.119.835	1.448.199	4.466%
Inversiones inmobiliarias	65.138.574	5.889.260	1.006%
Fondo de comercio	120.069.228	2.090.370	5.544%
Otros activos intangibles	715.989	100.640	611%
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	20.983.327	10.886.442	93%
Activos financieros no corrientes -			
Con empresas de control conjunto	23.722.008		
Con empresas vinculadas	22.532.875		
Con empresas contabilizadas por participación	2.969.672	12.546.826	-76%
Otros activos financieros no corrientes	37.302.484	16.072.691	132%
Otros activos no corrientes	5.000.000		
Activos por impuestos diferidos	32.296.671	15.576.957	107%
Total activo no corriente	396.850.663	64.611.385	511%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	2.509.513.763	160.582.095	1.463%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	181.797.743	62.956.412	189%
Empresas de control conjunto, deudores	53.386.638	122.598.193	-56%
Empresas vinculadas, deudores	122.512.783		
Sociedades contabilizadas por participación, deudores	1.351.312	12.686	10.552%
Otros activos financieros corrientes	45.770.378	19.185.146	139%
Administraciones Públicas deudoras	123.360.782	5.906.503	1.989%
Otros activos corrientes	13.011.583	6.936	187.495%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.848.833	31.089.816	-55%
Total activo corriente	3.064.553.816	402.337.787	662%
TOTAL ACTIVO	3.461.404.479	466.949.172	641%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Tercer Trimestre 2007	Tercer Trimestre 2006	% Var.
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	24.238.000	24.238.000	0%
Reservas indisponibles	4.847.600	5.196.683	-7%
Reservas (ganancias acumuladas)	86.125.678	70.985.879	21%
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(96.332.507)	42.293.714	-328%
Dividendo a cuenta	-	(29.085.600)	
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	18.878.771	113.628.676	-83%
Intereses minoritarios	588.933.288	7.101.391	8.193%
Total patrimonio neto	607.812.059	120.730.067	403%
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	12.351.149		
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	47.404	47.907	-1%
Deudas a largo plazo -			
Deudas con entidades de crédito	353.201.543	1.734.849	20259%
Deudas con empresas de control conjunto	2.764.500		
Deudas con empresas vinculadas	4.545.333		
Deudas con sociedades contabilizadas por participación	-	7.321.223	
Otros pasivos financieros no corrientes	51.215.743	1.316.260	3.791%
Otros pasivos no corrientes	74.402.196	5.709.133	1.203%
Pasivos por impuestos diferidos	302.730.922	12.605.059	2.302%
Total pasivo no corriente	788.907.641	28.734.431	2.646%
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas a corto plazo -			
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1.015.758.479	119.300.098	751%
Deudas con sociedades de control conjunto		249.162	
Deudas con sociedades vinculadas	528.844.732		
Deudas con sociedades contabilizadas por participación	349.437	6.481.205	-95%
Otros pasivos financieros corrientes	49.325.773		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	125.721.199	114.587.359	10%
Anticipos de clientes	162.783.084	45.799.725	255%
Administraciones Públicas acreedoras	157.184.228	31.067.124	406%
Otros pasivos corrientes	12.366.698		
Total pasivo corriente	2.052.333.630	317.484.673	546%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.461.404.479	466.949.172	641%

1.3.- ESTADOS FINANCIEROS DE LANDSCAPE Y RAYET PROMOCIÓN CONSOLIDADOS SEGÚN P.G.C.

La relevancia de los ajustes que en el proceso de consolidación del Grupo Astroc según NIIF, (fundamentalmente en la partida de aprovisionamientos) se debe a que los activos de Landscape y de Rayet Promociones se encuentran valorados en el consolidado de Astroc en una cifra cercana a su valor razonable, lo que provoca que el margen bruto consolidado sea significativamente menor que los márgenes brutos de los subgrupos Landscape y Rayet Promoción. Por este motivo, y a efectos meramente informativos, a continuación se muestran los estados financieros consolidados de los subgrupos Landscape y Rayet Promoción elaborados según P.G.C.

A) LANDSCAPE

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL SUBGRUPO LANDSCAPE SEGÚN P.G.C.	30.09.2007
	Importe en euros
Importe neto de la cifra de negocio	110.514.611
Existencias traspasadas al inmovilizado	2.481.135
Aprovisionamientos	(76.650.434)
Margen bruto	36.345.312
Otros ingresos de explotación	2.043.799
Variación de las provisiones de tráfico	(12.234.719)
Gastos de personal	(1.569.944)
Amortización	(1.704.866)
Otros gastos de explotación	(14.017.044)
Resultado de explotación	8.862.538
Ingresos financieros	6.332.269
Gastos financieros	(22.453.370)
Resultado de las actividades ordinarias	(7.258.563)
Resultados por venta de inmovilizado	269.901.796
Beneficios en enajenación de participaciones en empresas del Grupo	14.532.345
Gastos extraordinarios	
Resultados antes de impuestos	277.175.578
Impuestos	(85.812.988)
Resultado procedente de operaciones continuadas	191.362.590

Las principales operaciones que han generado este resultado han sido:

- Venta de gran parte de su cartera de activos patrimoniales a diversas sociedades y entidades por importe de **661** millones de euros, lo que ha generado un resultado positivo en Landscape por venta de inmovilizado de **270** millones de euros.
- Venta de las participaciones en Landscape Hábitat, S.L., Landscape Proingru, S.L, Landscape Proingru Pinetons, S.L y Landscape Arcisa Cantábrico, S.L., Landscape Parcsud, S.L sociedades todas ellas filiales de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. donde ésta ostentaba el 50% del capital social. Las ventas se han realizado a los socios de las entidades participadas. El precio de venta ha sido de 63,2 millones de euros, generándose un beneficio por enajenación de participaciones en empresas del grupo en Landscape de 14,6 millones de euros.

B) RAYET PROMOCIÓN

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL SUBGRUPO RAYET PROMOCIÓN SEGÚN P.G.C.	30.09.07
	Importe en euros
Importe neto de la cifra de negocio	207.283.691
Aprovisionamientos	(105.773.660)
Margen bruto	101.510.031
Otros ingresos de explotación	34.950
Gastos de personal	(3.571.466)
Amortización	(197.818)
Otros gastos de explotación	(14.588.918)
Variación provisiones de tráfico	(5.728.675)
Resultado de explotación	77.458.104
Ingresos financieros	1.353.046
Gastos financieros	(2.284.758)
Resultado de las actividades ordinarias	76.526.392
Resultados por venta de inmovilizado	16.435
Ingresos extraordinarios	
Gastos extraordinarios	
Resultados antes de impuestos	76.542.827
Impuestos	(28.304.368)
Resultado procedente de operaciones continuadas	48.238.458

Las principales operaciones que han generado este resultado han sido:

- Venta de suelo por importe de 161 millones de euros, destacando:
 - Venta de suelo en sector I-15 de Alovera (Guadalajara) por importe de 86,5 millones de euros (contribución al margen bruto de Rayet por 53,6 millones de euros).
 - Venta de suelo en sector Arpo de Pozuelo de Alarcón (Madrid) por importe de 64,5 millones de euros (contribución al margen bruto de Rayet por 26,6 millones de euros).
- Entrega de promociones por importe de 46 millones de euros (contribución al margen bruto de Rayet por 16,9 millones de euros).

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

2.1.- IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El **Importe Neto de la Cifra de Negocio (INCN)** ha aumentado un **140%** hasta los 349 millones de euros, correspondiendo 189,4 millones de euros a la actividad de gestión de suelo, 152,6 millones de euros a la actividad de promoción y construcción y 5,9 millones de euros a la actividad de patrimonio en renta.

GRUPO ASTROC CONSOLIDADO NIIF	Tercer Trimestre 2007	Tercer Trimestre 2006	Variación
	Millones de euros		%
Importe Neto Cifra Negocio	349,3	145,6	140%
Detalle:			
Gestión suelo	189,4	59,1	221%
Promoción y construcción	152,6	85,4	79%
Patrimonio en renta	5,9	1,1	431%
Otras	1,4	-	-

El aumento del INCN se debe fundamentalmente a la contribución a esta cifra de las ventas registradas en los subgrupos Landscape y Rayet Promoción.

En concreto, el INCN de Landscape a 30-09-07 ha aumentado hasta los 118 millones de euros, mientras que el de Rayet Promoción ha sido de 207 millones de euros.

Por su parte, el subgrupo Astroc ha registrado a 30-09-07 un importe neto de la cifra de negocios de 24 millones de euros. Es preciso matizar que dicha cifra contrasta con los datos publicados del primer semestre de 2007 por el efecto de la reexpresión contable llevada a cabo en este tercer trimestre. El efecto de las operaciones del 2006 resueltas en el 2007 se ha aplicado de forma retroactiva dada la materialidad de las mismas y por aplicación de la normativa contable NIIF tal y como se explica en el Anexo 1 siguiente. En este sentido, el importe neto de la cifra de negocio del primer semestre del 2007 se encontraba penalizado por estas operaciones resueltas por un importe negativo de 51,2 millones de euros.

2.2.- EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS

El siguiente cuadro muestra la valoración de la cartera de activos de Grupo Astroc a **30 de septiembre de 2007**, según la valoración realizada por CB Richard Ellis a dicha fecha.

Activo	ASTROC	LANDSCAPE	RAYET PROMOCIÓN	TOTAL
	Importe en euros			
Suelo	494.804.519	1.250.187.843	611.805.595	2.356.797.957
Promociones	84.875.000	190.089.500	386.798.680	661.763.180
Patrimonio	14.642.500	124.893.692		139.536.192
TOTAL GAV	594.322.019	1.565.171.035	998.604.275	3.158.097.329

Los valores anteriores están considerados teniendo en cuenta el **método de consolidación contable** por el que cada sociedad se integra en el consolidado de Grupo Astroc. De este modo, si una sociedad consolida por el método de integración global, son tenidos en cuenta el 100% de sus activos, mientras

que si consolida por el método de la participación o por integración proporcional, sus activos son considerados según el porcentaje de Astroc en la sociedad.

El valor de la cartera así considerada no incluye el valor de los activos cuya sociedad titular de los mismos no se integre en el consolidado de Astroc, sino que permanece como inversión financiera o cartera. El valor de estos activos según el porcentaje que ostenta Astroc en dichas sociedades es de 23 millones de euros, correspondiendo 17,1 millones a suelo y 5,6 millones a patrimonio.

Stock de viviendas

El stock de viviendas en curso o terminadas pendientes de entrega asciende a 3.761 unidades, siendo el nivel de preventas del **59%**.

	Astroc	Landscape	Rayet Promoción	TOTAL
Stock viviendas	943	1.142	1.849	3.934
Preventas	673	594	826	2.093
% Preventas	71%	52%	45%	53%

2.3.- DEUDA FINANCIERA

La siguiente tabla recoge la Deuda Financiera Neta (DFN) de Grupo Astroc por subgrupo a 30-09-07. En su determinación se ha considerado el método de consolidación contable por el que se integra cada sociedad en el consolidado de Astroc.

DEUDA FINANCIERA	ASTROC	LANDSCAPE	RAYET PROMOCIÓN	TOTAL
LARGO PLAZO	376.021.162	262.967.658	101.601.481	740.590.301
Deuda con entidades de crédito (1)	336.158.667	244.158.335	101.601.481	681.918.482
Préstamos intercompañía	6.421.154	18.809.323		25.230.477
Otras deudas con coste financiero	33.441.342			33.441.342
CORTO PLAZO	173.316.506	301.770.534	284.330.713	759.417.753
Deudas con entidades de crédito (1)	158.393.765	246.431.364	282.216.410	687.041.539
Préstamos intercompañía	1.287.770	42.931.515		44.219.285
Otras deudas con coste financiero	13.634.971	12.407.655	2.114.303	28.156.929
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA (A)	549.337.669	564.738.192	385.932.193	1.500.008.054

(1) Del total de estos importes, la deuda de Astroc por el Préstamo Sindicado asciende a 372,7 millones de euros.

Deuda Financiera Neta de sociedades por puesta en equivalencia (B)	18.627.045			18.627.045
---------------------------------------------------------------------------	-------------------	--	--	-------------------

Concepto	ASTROC	LANDSCAPE	RAYET PROMOCIÓN	TOTAL
Inversiones Financieras Temporales	23.478.648	53.622.474	60.281.585	137.382.707
Tesorería	8.343.061	3.208.001	2.297.772	13.848.833
TOTAL (C)	31.821.709	56.830.475	62.579.357	151.231.541

DEUDA FINANCIERA NETA (DFN = A+B-C)	536.143.004	507.907.717	323.352.836	1.367.403.558
--------------------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------

La Deuda Financiera Bruta de Astroc no incluye el Préstamo Subordinado concedido por CV Capital, S.L. y Nozar a Astroc por 415 millones de euros así como sus intereses devengados hasta el 30-09-07, que ascienden a 12,7 millones de euros, ya que estos importes se capitalizarán íntegramente.

Teniendo en cuenta el GAV por subgrupo reflejado en apartados anteriores, el NAV (Net Assets Value) de la Compañía por subgrupo sería el siguiente:

	ASTROC	LANDSCAPE	RAYET PROMOCIÓN	TOTAL
TOTAL GAV	594.322.019	1.565.171.035	998.604.275	3.158.097.329
NAV (GAV- DFN)	58.179.015	1.057.263.318	675.251.439	1.790.693.772

El LTV de Grupo Astroc así determinado es del **43%**.

Financiación de las adquisiciones del 49,99% de Landscape y del 49,84% de Rayet Promoción:

A) Préstamo Sindicado

El 28 de diciembre de 2006 se formalizó un préstamo Sindicado por importe global de 930 millones de euros. Este préstamo fue estructurado en tres tramos, según cuadro de detalle que se muestra más abajo. Del total principal, a Grupo Astroc le correspondían 549,6 millones de euros (371 Millones del Tramo A, 165 millones de euros del Tramo B y 13,6 millones de euros del Tramo C).

Tramo	Destino	Principal €
Tramo A	Adquisición Landscape	742.000.000
Tramo B	Adquisición Rayet	165.000.000
Tramo C	Gastos Operación	23.000.000
Totales		930.000.000

El 13 de julio de 2007, con ocasión de la novación de parte de las condiciones del préstamo Sindicado, Astroc procedió, por un lado, a la amortización anticipada del importe dispuesto del Tramo B (65 millones de euros) así como a renunciar expresa e irrevocablemente a disponer de los 100 millones de euros restantes de dicho tramo. Por otro lado, tanto Astroc como el resto de acreditados, amortizaron anticipadamente 23 millones de euros que se destinaron a cancelar parcialmente y a prorrata los tramos A y C.

El saldo vivo de la deuda por principal del Préstamo Sindicado a 30/09/07 tras las amortizaciones realizadas el 13/07/2007 presenta el siguiente detalle:

SALDO VIVO PRÉSTAMO SINDICADO A 30.09.07			
Tramo	Astroc	Resto acreditados	TOTAL
Tramo A	359.777.856	359.913.647	719.691.503
Tramo B	-	-	-
Tramo C	12.918.127	8.944.235	21.862.362
Totales	372.695.983	368.857.882	741.553.865

Entre las cláusulas más importantes objeto de la novación, directamente relacionadas con Grupo Astroc, destacan:

- a) Autorización por parte de las Entidades Financiadoras a calcular excepcionalmente el ratio "Servicio de Intereses" en base agregada entre los subgrupos Astroc, Landscape y Rayet y no consolidada.
- b) Modificación de la cláusula relativa al tipo de interés aplicable: una vez amortizado el Tramo B, el margen sobre el Euribor podrá ser del 1,60%, 1,40% ó 1,20% si el LTV es inferior al 40%, 35% ó 30% respectivamente.

En la actualidad, la totalidad del saldo del préstamo Sindicado se encuentra contabilizado a corto plazo. Ello es debido a que formalmente, la autorización por parte de las Entidades Financiadoras antes mencionada y obtenida el 13 de julio de 2007, contemplaba la materialización de la fusión antes de 31 de diciembre de 2007, hito que finalmente se ha pospuesto para antes de que transcurran los tres primeros meses del 2008. No obstante, es preciso señalar, que la Sociedad no ha recibido por parte de la entidad agente del préstamo Sindicado notificación oficial sobre su vencimiento anticipado, siendo intención de la Sociedad proceder a la amortización de la cuota de principal e intereses del ejercicio 2007 con total normalidad, al mismo tiempo que se lleva a cabo una novación general del Préstamo Sindicado acorde con el proceso de fusión.

B) Préstamo subordinado de CV Capital, S.L.

El 27 de diciembre de 2006 CV Capital, S.L. concedió a Astroc Mediterráneo, S.A. un préstamo subordinado por importe de 350 millones de euros cuya finalidad fundamental era la financiación de la adquisición de la participación en Rayet Promoción, S.L.

En fecha 13 de julio de 2007, y una vez obtenida la correspondiente autorización por parte de las entidades financiadoras del préstamo Sindicado, CV Capital, S.L. aumenta el capital del préstamo subordinado en 65 millones de euros, pasando por tanto la cuantía prestada por CV Capital, S.L. a Astroc de 350 a 415 millones de euros. Adicionalmente, CV Capital, S.L. cede a Nozar una parte de los derechos de crédito del préstamo Subordinado por importe equivalente a 148 millones de euros.

En fecha 9 de octubre de 2007, CV Capital S.L. y Grupo Rayet comunican a la CNMV la cesión por parte del primero a favor del segundo de los derechos derivados del préstamo subordinado que CV Capital, S.L. tiene frente a Astroc por importe de aproximadamente 278 millones de euros.

Este préstamo subordinado se encuentra registrado contablemente a corto plazo, derivado del compromiso de la Sociedad de llevar a cabo la capitalización del mismo y sus intereses antes de que transcurran doce meses. No obstante, es preciso señalar, que dicho préstamo, desde un punto de vista mercantil, computa a todos los efectos como fondos propios.

3.- PROCESO DE FUSIÓN

El 5 de junio de 2007 Astroc Mediterráneo, S.A. anunció el inicio de un proceso de fusión con Landscape Promocions Immobiliáries, S.L. y con Rayet Promoción, S.L. Dicha fusión será por absorción mediante canje de acciones en la que Astroc Mediterráneo, S.A. intervendrá como sociedad absorbente.

El Consejo de Administración de Astroc Mediterráneo, S.A., en sesión celebrada el 15 de octubre de 2007 acordó impulsar definitivamente el proceso de fusión. No obstante, en lugar de utilizarse los estados financieros correspondientes al 31 de octubre de 2007, serán utilizados los cerrados el 30 de septiembre de 2007.

Tras el acuerdo citado, se procedió al reajuste del calendario inicial una vez coordinados los distintos equipos de profesionales y expertos independientes que están interviniendo en el proceso. La Compañía tiene como objetivo lograr la presentación de la escritura de fusión en el correspondiente Registro Mercantil antes del 31 de marzo de 2008.

La fusión tendrá por objetivo unificar y homogeneizar tanto los procedimientos como las fuentes de información, simplificar la estructura de la futura sociedad fusionada, reordenando su accionariado y la creación de un grupo inmobiliario con una cartera de activos equilibrada a lo largo de la cadena de valor del negocio inmobiliario, centrada en zonas de gran crecimiento y soportado con un sólido modelo de gestión.

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS PRO FORMA A 31-12-06

Tal y como se informó en la información periódica referida al primer semestre de 2007, determinadas operaciones registradas contablemente como ventas del ejercicio 2006, fueron resueltas en el segundo trimestre de 2007. Por ello el Consejo de Administración, analizadas de nuevo esas operaciones resueltas y otra operación de venta de inmovilizado financiero con condiciones similares a las anteriores, acordadas todas ellas en el ejercicio 2006, a la vista de las circunstancias y hechos acaecidos tanto en el sector como en la propia Compañía y siguiendo el criterio recomendado por el auditor de la Sociedad y a requerimiento de la CNMV, ha estimado procedente, de conformidad con lo dispuesto en la NIC 8, efectuar determinados ajustes en los Estados Financieros cerrados a 31 de diciembre de 2006, los cuales aparecerán reflejados en la información comparativa con la correspondiente al ejercicio 2007, una vez se formulen las Cuentas Anuales correspondientes a dicho ejercicio.

No obstante, y en aras de una mayor transparencia y claridad en la información financiera de la Sociedad, el Consejo de Administración ha decidido no esperar a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2007 e informar al mercado de los ajustes que se van a introducir en las partidas de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estados de cambios en el patrimonio neto, estados de Flujo de Caja y en determinadas Notas de la Memoria en base consolidada del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2006, como si no se hubieran registrado contablemente las ventas afectadas en dichos estados financieros y notas. La explicación de las operaciones de venta que originan los ajustes se ofrece a continuación y tras ésta, los ajustes en formato comparativo partiendo de los estados financieros originales a 31 de diciembre de 2006 e introduciendo en columnas adicionales los mencionados ajustes.

1.-Explicación de las operaciones de venta del 2006 resueltas o retrocedidas en 2007:

A) Venta de terrenos:

(i) La participada "Golf Residencial El Puig, S.L." vende a "Mercado de Solares, S.L." terrenos en el municipio de Canet d'en Berenguer, sobre los que estaba en trámite las gestiones necesarias para conseguir una modificación del PGOU que reconociera una edificabilidad de 30.000 m² para uso terciario. Precio 1.111,87 €/ m² techo. Importe total: **33,3** millones de euros. Condición resolutoria para el comprador si el 30 de junio de 2007 no se hubiera aprobado el PGOU en la edificabilidad prevista, prorrogable por otros 12 meses.

(ii) La participada al 50% "Urbehispania, S.L." vende a "Metrovacesa, S.A." derechos urbanísticos sobre terrenos de Vinaroz con un PAI en tramitación en el que Astroc es agente urbanizador. Precio 800 €/m² techo, Importe total: 11 millones de euros, de los que, por integración proporcional, forman parte de la cifra de negocios consolidada **5,5** millones de euros. Condición resolutoria para el comprador si el 27 de abril de 2007 no se hubiera aprobado el PAI o se adjudican parcelas de características distintas a las previstas.

(iii) La participada "San Joan de Moro, S.L." y "Astroc Mediterráneo, S.A." venden a "Lemberk División Inmobiliaria, S.L." derechos urbanísticos en Oropesa en parte ya reconocidos y en parte pendientes de fijación definitiva por el Ayuntamiento. Precio 600 €/ m² techo. Importe total **8** millones de euros, sobre 13.406,71 m² techo de edificabilidad prevista. Con cláusula de ajuste de precio en función de la edificabilidad definitiva.

(iv) La participada "Golf Residencial El Puig, S.L." vende a "Inversegorbiga, S.L." terrenos de uso terciario en Canet d'en Berenguer por **8,3** millones de euros, con precio aplazado.

B) Venta de participaciones:

"Astroc Mediterráneo, S.A." vende a "FBEX Promo Inmobiliaria S.L." el 40% de "Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.", sociedad con un proyecto urbanístico en Alboraya (Valencia). Precio 24 millones de euros y beneficio después de impuestos **14** millones de euros. Condición resolutoria si no se aprueba el Plan de Reforma Interior que afecta al proyecto urbanístico y no hay resolución del litigio que afecta al desarrollo del planeamiento antes de febrero de 2011. Se establecen pactos entre accionistas para garantizar el funcionamiento de los órganos sociales y la continuidad del proyecto.

2.- Estados financieros pro forma a 31 de diciembre de 2006 con detalle de ajustes:

Los siguientes estados financieros se presentan partiendo de los estados financieros originales a 31 de diciembre de 2006 e incluyendo en la columna "Ajustes reexpresión" todos los derivados en su práctica totalidad de las operaciones antes descritas.

Adicionalmente se incluye la columna "Combinaciones de negocio", que contiene todos los ajustes derivados de la reasignación del valor provisionalmente asignado a 31 de diciembre de 2006 a las combinaciones de negocio Landscape y Rayet. Tal reasignación de valor se produce una vez constatadas durante el actual ejercicio determinadas circunstancias afectan a dicho valor, de conformidad con lo dispuesto en la NIIF 3.

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO ASTROC)
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Importes en Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2006	Restatement	2006 Restatement	Combinaciones de negocio	2006	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Ejercicio 2006	Restatement	2006 Restatement	Combinaciones de negocio	2006
ACTIVO NO CORRIENTE:						PATRIMONIO NETO:					
Inmovilizado material	116.478.881	-	116.478.881	-	116.478.881	Capital social	24.238.000	-	24.238.000	-	24.238.000
Inversiones inmobiliarias	700.844.000	-	700.844.000	(9.882.375)	690.961.625	Reservas indisponibles	4.166.702	-	4.166.702	-	4.166.702
Fondo de comercio	100.864.513	-	100.864.513	19.204.715	120.069.228	Reservas (ganancias acumuladas)	73.489.171	(1.140.209)	72.348.962	-	72.348.962
Otros activos intangibles	2.087.036	-	2.087.036	-	2.087.036	Intereses minoritarios	669.905.112	(3.857.467)	666.047.645	(46.171.633)	619.876.012
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	15.474.636	-	15.474.636	-	15.474.636	Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	93.404.557	(49.627.007)	43.777.550	(253.828)	43.523.722
Activos financieros no corrientes -						Dividendo a cuenta	(29.085.600)	-	(29.085.600)	-	(29.085.600)
Con empresas del grupo y vinculadas	29.567.937	1.195.715	30.763.652	508.353	31.272.005	Total patrimonio neto	836.117.942	(54.624.683)	781.493.259	(46.425.461)	735.067.798
Con empresas contabilizadas por participación	151.745	-	151.745	-	151.745						
Otros activos financieros no corrientes	120.958.305	(7.000.000)	113.958.305	-	113.958.305	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	167.473	-	167.473	6.615.302	6.782.775
Otros activos no corrientes	5.018.205	-	5.018.205	-	5.018.205						
Activos por impuestos diferidos	33.425.343	2.504.143	35.929.486	136.676	36.066.162	PASIVO NO CORRIENTE:					
Total activo no corriente	1.124.870.601	(3.300.142)	1.121.570.459	9.967.369	1.131.537.828	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	145.781	-	145.781	-	145.781
						Deudas a largo plazo -					
ACTIVO CORRIENTE:						Deudas con entidades de crédito	1.135.700.818	-	1.135.700.818	-	1.135.700.818
Existencias -						Deudas con sociedades del grupo y vinculadas	428.333.213	-	428.333.213	-	428.333.213
Existencias	2.623.350.838	416.074	2.623.766.912	(102.132.539)	2.521.634.373	Deudas con sociedades contabilizadas por participación	6.307.691	-	6.307.691	-	6.307.691
Anticipos a proveedores	128.358.448	-	128.358.448	(10.083.429)	118.275.019	Otros pasivos financieros no corrientes	342.074.169	1.000.000	343.074.169	-	343.074.169
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	101.322.987	(40.003.784)	61.319.203	(412.303)	60.906.900	Otros pasivos no corrientes	31.169.828	2.894.736	34.064.564	-	34.064.564
Empresas del grupo y vinculadas, deudores	77.209.509	-	77.209.509	-	77.209.509	Pasivos por impuestos diferidos	498.075.026	(12.994.671)	485.080.355	(36.956.075)	448.124.280
Sociedades contabilizadas por participación, deudores	469.850	-	469.850	-	469.850	Total pasivo no corriente	2.441.806.526	(9.099.935)	2.432.706.591	(36.956.075)	2.395.750.516
Otros activos financieros corrientes	257.619.153	(16.000.000)	241.619.153	-	241.619.153						
Administraciones Públicas deudoras	74.993.271	-	74.993.271	-	74.993.271	PASIVO CORRIENTE:					
Otros activos corrientes	9.525.983	40.306	9.566.289	-	9.566.289	Deudas a corto plazo -					
Depósitos y fianzas constituidos	235.557	-	235.557	-	235.557	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	777.017.581	-	777.017.581	-	777.017.581
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	331.054.382	-	331.054.382	-	331.054.382	Deudas con sociedades del grupo y vinculadas	88.256.756	-	88.256.756	-	88.256.756
Total activo corriente	3.604.139.978	(55.547.404)	3.548.592.574	(112.628.271)	3.435.964.303	Deudas con sociedades contabilizadas por participación	6.032.944	-	6.032.944	-	6.032.944
TOTAL ACTIVO	4.729.010.579	(58.847.546)	4.670.163.033	(102.660.902)	4.567.502.131	Otros pasivos financieros corrientes	152.086.602	-	152.086.602	(25.894.668)	126.191.934
						Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	247.326.446	(10.328.026)	236.998.420	-	236.998.420
						Anticipos de clientes	106.965.501	15.208.686	122.174.187	-	122.174.187
						Administraciones Públicas acreedoras	70.589.347	(3.588)	70.585.759	-	70.585.759
						Otros pasivos corrientes	2.643.461	-	2.643.461	-	2.643.461
						Total pasivo corriente	1.450.918.638	4.877.072	1.455.795.710	(25.894.668)	1.429.901.042
						TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	4.729.010.579	(58.847.546)	4.670.163.033	(102.660.902)	4.567.502.131

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO ASTROC)
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Importes en Euros)

	Ejercicio 2006	Restatement	2006 Restatement	Combinaciones de negocio	2006
OPERACIONES CONTINUADAS					
Importe neto de la cifra de negocio	197.767.952	(54.675.877)	143.092.075	-	143.092.075
Existencias traspasadas al inmovilizado	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	(79.170.629)	14.805.754	(64.364.875)	-	(64.364.875)
Margen bruto	118.597.323	(39.870.123)	78.727.200	-	78.727.200
Otros ingresos de explotación	389.451	-	389.451	-	389.451
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	8.957.496	-	8.957.496	-	8.957.496
Variación de las provisiones de tráfico	(204.583)	-	(204.583)	-	(204.583)
Gastos de personal	(6.255.786)	-	(6.255.786)	-	(6.255.786)
Amortización	(2.626.323)	-	(2.626.323)	-	(2.626.323)
Otros gastos de explotación	(12.511.439)	(6.357.606)	(18.869.045)	-	(18.869.045)
Resultados por venta de inmovilizado	(77.327)	-	(77.327)	-	(77.327)
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	19.020.113	-	19.020.113	-	19.020.113
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	28.338.656	(20.322.318)	8.016.338	-	8.016.338
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(181.310)	-	(181.310)	-	(181.310)
Resultado de inversiones contabilizadas por el método de la participación	1.447.136	-	1.447.136	-	1.447.136
Resultado de explotación	154.893.407	(66.550.047)	88.343.360	-	88.343.360
Ingresos financieros	8.351.205	(194.990)	8.156.215	(390.504)	7.765.711
Gastos financieros	(8.251.785)	(1.395.622)	(9.647.407)	-	(9.647.407)
Resultados antes de impuestos	154.992.827	(68.140.659)	86.852.168	(390.504)	86.461.664
Impuestos	(52.426.772)	15.022.136	(37.404.636)	136.676	(37.267.960)
Resultado procedente de operaciones continuadas	102.566.055	(53.118.523)	49.447.532	(253.828)	49.193.704
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	93.404.557	(49.627.007)	43.777.550	(253.828)	43.523.722
Intereses minoritarios	9.161.498	(3.491.516)	5.669.982	-	5.669.982

ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO ASTROC)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Importes en Euros)**

	Euros						
	Capital Social	Reservas Indisponibles	Reservas (Ganancias Acumuladas)	Intereses Minoritarios	Resultado	Dividendo a Cuenta	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2005 según NIIF	24.238.000	1.182.564	14.648.429	10.853.553	61.740.013	-	112.662.559
Aplicación del resultado	-	2.984.138	58.755.875	-	(61.740.013)	-	-
Incorporación al perímetro de consolidación por compra (Nota 1)	-	-	-	654.721.503	-	-	654.721.503
Salidas del perímetro de consolidación	-	-	(977.807)	(1.056.324)	-	-	(2.034.131)
Cambios en el porcentaje de participación (GMCB)	-	-	-	249.186	-	-	249.186
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	9.161.498	93.404.557	-	102.566.055
Dividendos	-	-	-	(4.024.304)	-	(29.085.600)	(33.109.904)
Otros	-	-	1.062.674	-	-	-	1.062.674
Saldos al 31 de diciembre de 2006 según NIIF	24.238.000	4.166.702	73.489.171	669.905.112	93.404.557	(29.085.600)	836.117.942
Restatement	-	-	(1.140.209)	(3.857.467)	(49.627.007)	-	(54.624.683)
Saldos al 31 de diciembre de 2006 según NIIF con Restatement	24.238.000	4.166.702	72.348.962	666.047.645	43.777.550	(29.085.600)	781.493.259
Combinaciones de negocio	-	-	-	(46.171.633)	(253.828)	-	(46.425.461)
Saldos al 31 de diciembre de 2006 según NIIF con Restatement y Combinaciones de negocio	24.238.000	4.166.702	72.348.962	619.876.012	43.523.722	(29.085.600)	735.067.798

**ASTROC MEDITERRÁNEO, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO ASTROC)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

(Importes en Euros)

	2006	Restatement	Combinaciones de negocios	2006 Restatement
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION				
Resultado antes de impuestos y de minoritarios	154.992.827	(68.140.659)	(390.504)	86.461.664
Ajustes al resultado:				
Amortización de activos no corrientes	2.505.518	-	-	2.505.518
Deterioro de activos	1.873	-	-	1.873
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	1.053.906	-	390.504	1.444.410
Resultados financieros	2.402.392	-	-	2.402.392
Resultado neto por venta de activos no corrientes	(47.281.441)	20.322.318	-	(26.959.123)
Actualizaciones de valores y reconocimientos de valores en participadas	181.310	-	-	181.310
Resultados de participaciones contabilizadas por método de participación	(1.447.136)	-	-	(1.447.136)
Resultado ajustado	112.409.249	(47.818.341)	-	64.590.908
Pagos por impuestos de las ganancias	(49.605.948)	-	-	(49.605.948)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	8.992.762	-	-	8.992.762
(Aumento)/disminución de cuentas con Administraciones Públicas	(40.613.186)	-	-	(40.613.186)
Aumento / Disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación				
De existencias y pagos anticipados y similares	(24.717.858)	(416.074)	-	(25.133.932)
De cuentas por cobrar y depósitos	(54.291.983)	40.003.784	-	(14.288.199)
Aumento de cuentas por pagar y anticipos de clientes	22.821.479	6.571.916	-	29.393.395
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	(56.188.362)	46.159.626	-	(10.028.736)
	15.607.701	(1.658.715)	-	13.948.986
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Inversiones				
Entidades del Grupo y asociadas	(777.390.997)	(1.195.715)	-	(778.586.712)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles	(10.155.622)	-	-	(10.155.622)
Otros activos financieros	(6.825.631)	-	-	(6.825.631)
Otros activos	(132.993.779)	(40.306)	-	(133.034.085)
	(927.366.029)	(1.236.021)	-	(928.602.050)
Desinversiones				
Entidades del Grupo y asociadas	159.734.230	(1.000.000)	-	158.734.230
Entradas y salidas de efectivo por aportaciones, compras y ventas de participadas	101.706.738	-	-	101.706.738
Dividendos cobrados	8.150.966	-	-	8.150.966
Intereses cobrados	5.027.165	-	-	5.027.165
Propiedad, planta y equipo e Inversiones inmobiliarias	69.434.192	-	-	69.434.192
Otros activos financieros	242.515	-	-	242.515
	344.295.806	(1.000.000)	-	343.295.806
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	(583.070.223)	(2.236.021)	-	(585.306.244)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Dividendos pagados	(13.121.283)	-	-	(13.121.283)
Intereses pagados	(7.486.546)	-	-	(7.486.546)
Amortización de deudas	(153.451.555)	-	-	(153.451.555)
	(174.059.384)	-	-	(174.059.384)
Obtención de nueva financiación de entidades de crédito	243.577.435	-	-	243.577.435
Obtención de nueva financiación de entidades del grupo y asociadas	359.441.539	-	-	359.441.539
Obtención de otra nueva financiación	456.523.637	3.894.736	-	460.418.373
Aportaciones de minoritarios	249.283	-	-	249.283
	1.059.791.894	3.894.736	-	1.063.686.630
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	885.732.510	3.894.736	-	889.627.246
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	318.269.988	-	-	318.269.988
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al comienzo del ejercicio	12.784.394	-	-	12.784.394
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del ejercicio	331.054.382	-	-	331.054.382

Nota 1 ACTIVIDAD Y SOCIEDADES DEL GRUPO

En esta nota se ha modificado el porcentaje de participación directa de la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente "Grupo mediterráneo Costa Blanca, S.L." que ha pasado a ser el 95%, así como el porcentaje de participación indirecta en la entidad asociada "Alboraya Marina Nova, S.L." que pasa a ser el 47,5%. Asimismo, el último párrafo de dicha nota, que dice textualmente "*Con fecha 29 de diciembre de 2006 se vende el 40% de la participación en Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., pasando a tener el 55% de esta participada y la participación indirecta en Alboraya Marina Nova, S.L. es del 27,5% a 31 de diciembre de 2006*" deja de tener aplicación.

Nota 2 RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

2.5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

c) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen en función del devengo.

En la actividad de construcción y urbanización de terrenos propiedad de terceros, cuando el resultado de los contratos pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos ordinarios y los costes asociados con los mismos se reconocen en resultados con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del balance. La aplicación del método del porcentaje de realización supone que en obras con beneficio final esperado, el resultado a lo largo de su ejecución se obtiene por aplicación del porcentaje que resulta de comparar los costes reales incurridos hasta el cierre del ejercicio con los costes totales previstos en la ejecución completa, a dicho beneficio esperado. En el caso de obras con pérdida final esperada, la totalidad de la pérdida esperada se contabiliza en el momento en que se estima como tal.

Las estimaciones utilizadas en el cálculo del grado de avance o porcentaje de realización incorporan el efecto que en el resultado de las obras puede tener el margen neto de las modificaciones al contrato inicial (reformas y liquidaciones) que se encuentran en tramitación pero son realizables.

La diferencia entre el importe de la producción a origen de cada una de las obras y el importe certificado para cada una de ellas hasta la fecha de las cuentas anuales se recoge, si la producción a origen excede lo certificado, en el activo del balance de situación consolidado y en caso contrario en el pasivo de dicho balance.

Los costes incurridos para la realización de las obras se imputan a las mismas a medida que se van produciendo. Los costes incurridos de estudio y proyecto de obras y los trabajos auxiliares para la ejecución de las mismas que incluye las instalaciones generales y específicas de obras, se imputan, en su caso, proporcionalmente a la relación entre costes incurridos y costes totales previstos para las obras.

Las ventas de inmuebles y otros bienes se reconocen cuando se hayan transferido los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los mismos, que en el caso de promociones inmobiliarias se identifica con el momento de la formalización de la escritura pública. En concreto las ventas de solares se registran como ingresos en el momento de la entrega del bien independientemente del grado de urbanización de los mismos.

Las cantidades recibidas a cuenta, normalmente cuando se formaliza un contrato de venta antes de la entrega de la posesión, se registran como anticipos de clientes.

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

De acuerdo con el proceso de correlación de gastos con ingresos, los ingresos y gastos ordinarios relacionados con una misma transacción o evento se reconocen de forma simultánea. Asimismo al reconocerse este ingreso, se reconocen todos los gastos junto con las garantías, en su caso, y otros costes a incurrir tras la entrega de los inmuebles.

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

Nota 3 DIVIDENDOS Y DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2006 y 2005 de la Sociedad Dominante son las siguientes:

	Euros	
	2006	2005
BASE		
Resultado individual del ejercicio	48.693.650	33.471.641
	48.693.650	33.471.641
REPARTO		
A Reserva legal	680.898	3.347.164
A Dividendos	34.526.486	-
A Reservas voluntarias	13.486.266	30.124.477
	48.693.650	33.471.641

Nota 4 BENEFICIOS POR ACCIÓN

El cálculo de los beneficios por acción se basa en los datos siguientes:

	2006	2005
Beneficios a efectos de beneficios básicos por acción atribuibles a los accionistas de la matriz	43.523.723	61.740.013
Número medio ponderado de acciones en circulación	112.227.053	10.596
Beneficio por acción (euros)	0,39	5.826

Nota 6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este capítulo del Balances de Situación Consolidados en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

Al 1 de enero de 2005	-
Adquisiciones	19.162.688
Reconocido en entradas de participadas	24.638.260
Aumentos de valor razonable del ejercicio	7.365.561
Al 31 de diciembre de 2005	51.166.509
Adquisiciones	5.359.552
Ventas	(51.327.751)
Reconocido en entradas de participadas	685.944.625
Actualizaciones de valor razonable del ejercicio	(181.310)
Al 31 de diciembre de 2006	690.961.625

Nota 7 FONDO DE COMERCIO

El movimiento de este capítulo del Balance de Situación Consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Almenamar	Grupo Landscape	Grupo Rayet Promoción	Total
Al 1 de enero de 2005	-	-	-	-
Reconocido en entradas de participadas	3.862.100	-	-	3.862.100
Pérdidas por deterioro en el año	(134.585)	-	-	(134.585)
Al 31 de diciembre de 2005	3.727.515	-	-	3.727.515
Traspaso (Nota 8)	(3.727.515)	-	-	(3.727.515)
Reconocido en entradas de participadas	-	67.544.786	52.524.442	120.069.228
Al 31 de diciembre de 2006	-	67.544.786	52.524.442	120.069.228

Nota 11 INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos en los saldos de inversiones financieras del ejercicio 2006 anteriores han sido los siguientes:

	31.12.05	Altas	Altas por Entrada Participadas	Bajas	Variaciones en el Perímetro	31.12.06
INVERSIONES NO CORRIENTES						
Créditos a empresas del grupo y vinculadas	42.255.596	1.670.652	29.601.353	(42.016.096)	(239.500)	31.272.005
Créditos a empresas consolidadas por participación	110.000	66.745	-	(25.000)	-	151.745
Otros activos -						
<i>Derivados</i>	-	13.399	2.409.000	-	-	2.422.399
<i>Imposiciones a plazo fijo</i>	-	1.279.328	-	-	-	1.279.328
<i>Cartera de valores</i>	1.522.169	740.966	671.085	(64.892)	9.014.889	11.884.217
<i>Créditos comerciales (Nota 14)</i>	1.815.053	-	6.031.000	(1.815.053)	-	6.031.000
<i>Créditos enajenación inmovilizado</i>	-	-	66.500.000	-	-	66.500.000
<i>Otros créditos</i>	-	4.840.000	16.768.634	-	-	21.608.634
<i>Fianzas y depósitos</i>	10.348	-	4.224.000	(1.621)	-	4.232.727
Total	45.713.166	8.611.090	126.205.072	(43.922.662)	8.775.389	145.382.055
INVERSIONES CORRIENTES						
Créditos a empresas del grupo y vinculadas	48.246.430	53.876.614	43.939.000	(99.635.927)	-	46.426.117
Créditos a empresas consolidadas por participación	282.569	160.492	-	(31.572)	-	411.489
Otros activos corrientes -						
<i>Cartera de valores</i>	22.995.632	131.467.628	6.100.668	(32.282.849)	-	128.281.079
<i>Adquisición temporal de activos</i>	12.252.135	937.450.000	-	(936.256.530)	(8.987.000)	4.458.605
<i>Créditos enajenación inmovilizado</i>	-	33.603.258	42.809.000	(13.153.908)	-	63.258.350
<i>Otros créditos</i>	3.492.289	43.100	45.020.265	(3.492.289)	-	45.063.365
<i>Cuentas con UTES</i>	-	-	222.574	-	-	222.574
<i>Dividendos a cobrar</i>	543.042	8.150.966	-	(8.694.008)	-	-
<i>Intereses devengados</i>	254.698	322.020	-	(241.038)	(500)	335.180
Total	88.066.795	1.165.074.078	138.091.507	(1.093.788.121)	(8.987.500)	288.456.759

Nota 12 EXISTENCIAS

El desglose de las existencias por grupos homogéneos de actividades y grado de terminación a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	2006	2005
Terrenos rústicos	54.911.616	21.129.890
Terrenos sin calificación urbanística	930.629	929.949
Terrenos con calificación urbanística pendiente de aprobación del PAI	522.999.716	53.449.452
Terrenos con calificación urbanística	1.279.637.486	14.338.735
Otros terrenos	4.067.174	4.372.520
Promociones en curso (edificación residencial) -		
Trabajos de urbanización	9.343.550	57.366
Solares en construcción	-	22.906.786
Edificación residencial	542.155.249	20.290.002
Edificación no residencial	39.305.084	-
Ingeniería civil (PAI)	1.025.803	-
Edificios construidos	67.144.903	1.380.817
Gastos iniciales de proyectos	-	2.696.188
Otras	113.163	104.443
	2.521.634.373	141.656.148

La composición del saldo de “Anticipos a proveedores” es la siguiente:

	2006	2005
Anticipos para compra de terrenos y opciones de compra	116.351.975	2.289.416
Otros	1.923.044	50.089
Total	118.275.019	2.339.505

El saldo de “Anticipos de clientes” a 31 de diciembre de 2006 y 2005 presenta la siguiente composición:

	2006	2005
Anticipos en promociones	65.179.177	14.240.798
Anticipos en ventas de terrenos	55.206.340	8.182.408
Anticipos en permutas	1.000.000	170.974
Obra certificada por anticipado (Nota 13)	447.253	103.775
Otros	341.417	946
Total	122.174.187	22.698.901

Por otra parte durante el ejercicio se han capitalizado gastos financieros y similares por importe de 334 miles de euros (2.345 miles de euros en 2005), y a 31 de diciembre de 2006 los gastos financieros incluidos en el saldo de existencias ascienden a 2.040 miles de euros (1.660 miles de euros en 2005).

Nota 14 DEUDORES COMERCIALES

La composición de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es la siguiente:

	2006	2005
NO CORRIENTES		
Efectos comerciales a cobrar (Nota 11)	-	1.815.053
Cuentas a cobrar a largo plazo (Nota 11)	6.031.000	-
	6.031.000	1.815.053
CORRIENTES		
Deudores comerciales		
Por certificaciones de obra	15.371.155	188.975
Por obra ejecutada pendiente de certificar	2.004.936	3.391.553
Por ejecuciones de obra	17.376.091	3.580.528
Por venta de terrenos	1.724.852	-
Por venta de inmuebles	5.092.966	-
Efectos comerciales a cobrar	18.336.477	4.301.778
Otras cuentas	18.376.514	18.825
Clientes de dudoso cobro	1.128.116	87.110
	62.035.016	7.988.241
Provisiones para insolvencias	(1.128.116)	(87.110)
	60.906.900	7.901.131
Saldos con empresas del grupo (Nota 11)		
Empresas del grupo y vinculadas	2.001.393	1.158.530
Empresas consolidadas por participación	58.361	1.740
	2.059.754	1.160.270
	68.997.654	10.876.454

PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento habido en la provisión para riesgos y gastos a 31 de diciembre de 2006 ha sido el siguiente:

Al 1 de enero de 2006	-
Provisión sociedades método de la participación	167.473
Reconocido en entradas de participadas	6.615.302
Al 31 de diciembre de 2006	6.782.775

En el proceso de reasignación de valor en las combinaciones de negocios se han puesto de manifiesto determinados pasivos contingentes que la Sociedad ha estimado conveniente registrar.

Nota 18 PASIVOS FINANCIEROS

El desglose de las deudas al 31 de diciembre de 2006 y 2005 por vencimientos es el siguiente:

31 DE DICIEMBRE DE 2006	2007	2008	2009	2010	2011	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito							
Préstamos hipotecarios	277.335.513	161.674.049	38.774.469	3.039.292	13.480.498	48.116.025	542.419.846
Otros préstamos	45.355.089	157.387.941	70.000.000	95.000.000	124.000.000	295.000.000	786.743.030
Pólizas de crédito	442.074.547	53.573.577	1.587.488	-	4.417.000	68.689.952	570.342.564
Acreedores arrendamiento financiero	740.507	702.182	146.713	108.256	3.376	-	1.701.034
Efectos descontados	11.095.627	-	-	-	-	-	11.095.627
Intereses	416.298	-	-	-	-	-	416.298
	777.017.581	373.337.749	110.508.670	98.147.548	141.900.874	411.805.977	1.912.718.399
Otras deudas no comerciales							
Con empresas del grupo	51.522.696	17.099.000	900.000	1.550.000	11.543.000	397.241.213	479.855.909
<i>Préstamo subordinado</i>	-	-	-	-	-	350.175.000	350.175.000
<i>Préstamos participativos</i>	30.713.000	9.177.000	900.000	1.550.000	11.543.000	47.066.213	100.949.213
<i>Otros créditos con grupo CV</i>	20.809.696	2.302.000	-	-	-	-	23.111.696
<i>Otros créditos participadas</i>	-	5.620.000	-	-	-	-	5.620.000
Con empresas por participación	1.785.657	-	6.307.691	-	-	-	8.093.348
Créditos de terceros	27.619.292	608.612	-	-	-	-	28.227.904
Deudas por inversiones	98.572.642	56.910.926	56.910.926	56.910.926	56.910.926	113.821.853	440.038.199
Anticipos recibidos por venta de inmovilizado	-	-	-	-	-	1.000.000	1.000.000
	231.022.983	91.717.538	65.018.617	60.010.926	79.996.926	909.304.279	1.437.071.269
Deudas comerciales							
Con empresas del grupo	36.734.060	-	-	-	-	-	36.734.060
Con empresas por participación	4.247.287	-	-	-	-	-	4.247.287
Acreedores y otras deudas	236.998.420	29.225.046	-	-	-	4.839.519	271.062.985
	277.979.767	29.225.046	-	-	-	4.839.519	312.044.332
Total	1.286.020.331	494.280.333	175.527.287	158.158.474	221.897.800	1.325.949.775	3.661.834.000

Nota 20 SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el Impuesto sobre Beneficios que resultaría de aplicar el tipo impositivo general al "Resultado antes de impuestos", el gasto registrado por este impuesto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y la conciliación de este gasto con la suma de las cuotas líquidas de los correspondientes impuestos es la siguiente:

	2006	2005
Resultado consolidado antes de impuestos	86.461.664	90.315.249
Diferencias permanentes	72.419.370	(6.027.111)
Resultado ajustado	158.881.034	84.288.138
Tipo impositivo	35%	35%
Gasto por Impuesto Bruto	55.608.362	29.500.848
Deducciones de cuota	(17.370.978)	(4.217.145)
Efecto del cambio del tipo impositivo	(969.424)	-
Gasto por Impuesto	37.267.960	25.283.703
Diferencias temporales	13.245.143	3.569.348
Cuota líquida	50.513.103	28.853.051

La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios precedentes, y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios, se halla registrada en los epígrafes de "Activos por impuestos diferidos" y "Pasivos por impuestos diferidos", cuyos saldos al 31 de diciembre de 2006 y 2005 presentan la siguiente composición:

	2006	2005
ACTIVO		
Eliminaciones de márgenes	26.737.920	4.307.768
Retrocesiones de ventas no escrituradas	6.864.190	-
Cancelación de gastos de establecimiento	-	226.428
Impuestos por retrocesiones de ventas	2.464.052	-
TOTAL	36.066.162	4.534.196
PASIVO		
Valoración de los activos en combinaciones	402.373.305	-
Venta de participadas	41.716.000	-
Aplazamientos de pago	1.285.748	-
Valoración de inversiones inmobiliarias	882.515	4.273.670
Valoración de derivados	787.355	-
Efecto de fusión en una participada	756.337	-
Otros	323.020	215.495
TOTAL	448.124.280	4.489.165

Nota 21 INGRESOS

El análisis de los ingresos del Grupo es el siguiente:

	2.006	2.005
Venta de solares	61.048.031	87.510.135
Venta de edificaciones	75.483.378	56.801.410
Ingresos de contratos de construcción	3.458.778	18.635.017
Alquiler de inmuebles	1.499.205	386.705
Otros ingresos de explotación	1.992.134	36.596
TOTAL	143.481.526	163.369.863

Nota 22 BENEFICIO DERIVADO DE LAS OPERACIONES

El beneficio derivado de las operaciones se ha determinado tras cargar (abonar) los siguientes conceptos:

	2006	2005
Amortización del inmovilizado material	339.739	331.384
Amortización de intangibles	2.061.002	19.912
Otras amortizaciones	225.582	-
Coste de los inventarios reconocido como gasto	64.364.875	90.818.350
Coste del personal (véase Nota 23)	6.255.786	3.306.995
Remuneración de los auditores por servicios de auditoría (1)	111.160	90.000

Nota 24 INGRESOS FINANCIEROS

	2006	2005
Beneficios en fondos de inversión	664.429	171.188
Intereses de préstamos a empresas del grupo matriz	5.158.771	2.138.365
Intereses de préstamos a empresas asociadas	346.804	2.838
Intereses de préstamos a otras empresas	461.829	279.741
Otros intereses	963.641	56.225
Diferencias positivas de cambio	568	-
Beneficio en préstamos a pagar	-	50.570
Beneficio en enajenación de inversiones financieras	169.668	81.912
	7.765.710	2.780.839

Nota 25 GASTOS FINANCIEROS

	2006	2005
Intereses de préstamos y créditos bancarios	5.927.813	2.792.337
Intereses de deudas con empresas del grupo	2.091.575	-
Intereses de deudas con empresas asociadas	227.357	589.366
Intereses de deudas participativas con empresas asociadas	130.151	-
Intereses de efectos negociables	1.017.352	293.775
Intereses de leasing	269.678	104.750
Total coste del endeudamiento	9.663.926	3.780.228
Menos: intereses capitalizados en activos	(333.683)	(2.092.375)
Diferencias negativas de cambio	326	-
Otros gastos financieros	143.656	-
Pérdidas en préstamos a cobrar	-	553.891
Pérdidas de inversiones financieras	173.182	378.477
	9.647.407	2.620.221

NOTA 26 SEGMENTOS DE NEGOCIO Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

EJERCICIO 2006

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
RESULTADO							
INGRESOS ORDINARIOS							
<i>Ventas externas</i>	61.048.031	78.942.156	1.499.205	1.602.683	143.092.075	-	143.092.075
<i>Ventas inter-segmentos</i>	1.355.800	64.377.084	-	120.573	65.853.457	(65.853.457)	-
Total ingresos	62.403.831	143.319.240	1.499.205	1.723.256	208.945.532	(65.853.457)	143.092.075
Existencias traspasadas al inmovilizado	-	-	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	(22.509.541)	(92.708.306)	(9.085.781)	(610.687)	(124.914.315)	60.549.440	(64.364.875)
MARGEN BRUTO	39.894.290	50.610.934	(7.586.576)	1.112.569	84.031.217	(5.304.017)	78.727.200
Otros ingresos de explotación	8	-	48.821	340.622	389.451	-	389.451
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	-	8.957.496	-	8.957.496	-	8.957.496
Variación de la provisión de insolvencias y pérdidas de créditos incobrables	156.606	(289.309)	(4.145)	(67.735)	(204.583)	-	(204.583)
Gastos de personal	(246.228)	(1.931.914)	(142.251)	(3.935.393)	(6.255.786)	-	(6.255.786)
Amortizaciones y deterioros	-	(203.367)	(236.069)	(2.186.887)	(2.626.323)	-	(2.626.323)
Otros gastos de explotación	(4.056.623)	(2.304.487)	(410.021)	(12.097.914)	(18.869.045)	-	(18.869.045)
Resultados por la venta de inmovilizado	-	-	19.020.113	-	19.020.113	-	19.020.113
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	(22.006)	(4.181)	7.965.198	7.939.011	-	7.939.011
Reconocimiento exceso de valor en participadas	-	-	(181.310)	-	(181.310)	-	(181.310)
Resultado de sociedades por puesta en equivalencia	660.770	-	786.698	(332)	1.447.136	-	1.447.136
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	36.408.823	45.859.851	20.248.575	(8.869.872)	93.647.377	(5.304.017)	88.343.360
Ingresos financieros	73.813	179.078	8.687	7.504.133	7.765.711	-	7.765.711
Gastos financieros	(1.498.363)	(742.717)	(307.197)	(7.099.130)	(9.647.407)	-	(9.647.407)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	34.984.273	45.296.212	19.950.065	(8.464.869)	91.765.681	(5.304.017)	86.461.664
OTRA INFORMACIÓN							
Inversiones	-	-	3.597.944	144.299	3.742.243	-	3.742.243
BALANCE							
Inversiones Inmobiliarias	-	-	690.961.625	-	690.961.625	-	690.961.625
Inmovilizado	-	629.932	113.638.986	2.209.963	116.478.881	-	116.478.881
Inversiones financieras a largo plazo	3.386.668	6.363.272	-	140.928.047	150.677.987	-	150.677.987
Existencias	1.649.951.532	989.869.230	7.702	80.928	2.639.909.392	-	2.639.909.392
Resto	10.895.455	39.000.755	17.036.630	902.541.405	969.474.245	-	969.474.245
TOTAL ACTIVO	1.664.233.655	1.035.863.189	821.644.943	1.045.760.343	4.567.502.130	-	4.567.502.130
Pasivos del segmento	248.906.283	1.068.285.491	42.788.436	1.915.999.516	3.275.979.726	-	3.275.979.726
Resto	-	417.284	-	556.037.323	556.454.607	-	556.454.607

TOTAL PASIVO	248.906.283	1.068.702.775	42.788.436	2.472.036.839	3.832.434.333	-	3.832.434.333
---------------------	--------------------	----------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------	----------------------

Nota 27 ADQUISICIÓN DE FILIALES

El desglose de las plusvalías asignadas en las adquisiciones de diciembre de 2006 de los grupos Rayet Promoción (13 de diciembre) y Landscape (28 de diciembre) es el siguiente:

	Grupo Rayet Promoción	Grupo Landscape
Valor Razonable de los Activos Netos Adquiridos		
Activos Netos	451.744.820	763.258.580
Intereses minoritarios	(226.603.836)	(381.705.616)
Valor Razonable de los Activos Netos Adquiridos	225.140.984	381.552.964
Precio de Compra		
Efectivo pagado o a pagar	277.665.426	449.097.750
Fondo de comercio	52.524.442	67.544.786

Nota 28 VENTA DE FILIALES

En esta nota se elimina el siguiente párrafo referente a las ventas de filiales que se han producido en el ejercicio 2006 *“El 29 de diciembre de 2006 venta del 40% de las participaciones en Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L., generándose una plusvalía bruta de 20.322 miles de euros.”*.

BORRADOR SUJETO A CAMBIOS

3.-Conclusiones

La información periódica del tercer trimestre de 2007 presentada a la CNMV ha sido preparada siguiendo el criterio mencionado al principio. La Sociedad procederá a realizar, en el plazo más breve posible, los ajustes necesarios en las informaciones periódicas correspondientes a los ejercicios 2006 y 2007 que se hayan visto afectadas. En este sentido, en la información pública del primer semestre de 2007, se indicaba el no registro de la provisión por deterioro en el valor de la cartera de activos debido a la situación del proceso de valoración por parte del experto independiente de la cartera a la fecha de publicación de dicha información. No obstante, si la compañía hubiera registrado dicha provisión con la información entonces disponible, se hubiera registrado una "Variación de la provisión de tráfico" y una "Variación de la provisión por depreciación de inmovilizado" por importes de 35,6 y 0,7 millones de euros respectivamente, lo que habría minorado el resultado consolidado después de impuestos en 24,5 millones de euros aproximadamente.

Tal y como se ha señalado, en el momento de formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2007, y conforme a lo requerido asimismo por la NIC 8, la columna comparativa del ejercicio 2006 reflejará los ajustes introducidos por el Consejo y la explicación de los mismos se incluirá en una Nota de la Memoria.

Tan pronto como el auditor de la Sociedad, PriceWaterhouseCoopers, S.L. confirme a la sociedad, por escrito que los ajustes incorporados por el Consejo a los referidos Estados Financieros, son los que procede efectuar de acuerdo con la descripción de las operaciones resueltas o retrocedidas, será oportunamente comunicado a la CNMV.

Resultados tercer trimestre de 2007

Astroc alcanzó unos ingresos ordinarios de 349 millones de euros con un resultado operativo negativo de 14,9 millones

- **El resultado antes de impuestos refleja una pérdida de 153 millones de euros, por los gastos financieros y una dotación de 83 millones de provisiones, en un ejercicio de extrema cautela**
- **Los gastos financieros se elevan a 67 millones de euros: la capitalización de los préstamos acordada -que se producirá a corto plazo- reducirá estos gastos en casi un 19%**
- **El Consejo concentra su trabajo en culminar el proceso de fusión, saneamiento y reestructuración en el menor plazo posible con el fin de que el nuevo Grupo resulte atractivo a muy corto plazo para sus accionistas actuales y futuros**
- **La compañía cuenta en la actualidad con una cartera de viviendas en curso y pendientes de entrega de 3.934 unidades, con un nivel de preventa del 53%.**

Madrid, 19 de noviembre de 2007. El Grupo Astroc ha remitido hoy a la CNMV sus estados financieros consolidados, correspondientes a los nueve primeros meses del año. En este periodo, la cifra de negocio alcanzada por la compañía ha sido de 349,3 millones de euros, una cifra que aunque en línea con las previsiones ha producido un resultado operativo (EBITDA) negativo de 14,9 millones de euros, por la configuración societaria del Grupo Astroc en la actualidad. Además, Astroc obtuvo un resultado antes de impuestos negativo de 153 millones de euros, una circunstancia en la que han influido de forma importante las siguientes circunstancias:

- el significativo peso de los gastos financieros, que representan un importe de 67 millones de euros.

En este sentido, la capitalización de los préstamos prevista y acordada, que se producirá a corto plazo, supondrá una disminución de casi el 19% de estos gastos;

- dotación de provisiones por importe de 82,9 millones de euros.

El Consejo de Administración de Astroc, de acuerdo con un criterio de prudencia, ha decidido dotar esta provisión, con el fin de ajustar el valor de los activos de la compañía a las últimas tasaciones y valoraciones.

La compañía cuenta en la actualidad con una cartera de viviendas en curso y pendientes de entrega de 3.934 unidades, con un nivel de preventa del 53%. El valor total de los activos que componen su cartera a 30 de septiembre (según valoración realizada por CB Richard Ellis a dicha fecha) es de 3.158 millones de euros. La deuda de la empresa relacionada con el GAV (Gross Assets Value) de la compañía (LTV) se sitúa en el 43%.

En el terreno financiero, Astroc firmó el pasado mes de julio la renegociación de los términos y condiciones de su préstamo sindicado, cancelando anticipadamente el tramo B (165 Millones de Euros) y reduciendo en 23 Millones los tramos A y C, lo que supuso reducir la deuda en un 20%. Este hecho queda hoy reforzado por la aplicación de un principio de cautela al dotar provisiones por importe equivalente al 23,7% de los ingresos registrados en los nueve primeros meses del 2007 con el fin de garantizar la solvencia de la compañía en el futuro.



Adicionalmente, la compañía, en la documentación remitida en el día de hoy, relativa a la Información Pública Periódica de ASTROC MEDITERRANEO, S.A., correspondiente a 30 de septiembre de 2007, se incorpora en el documento denominado "Evolución de los Negocios", como Anexo 1, unos Estados Financieros proforma a 31 de diciembre de 2006, que recogen determinados ajustes en relación con determinadas operaciones de venta realizadas durante el ejercicio 2006, en los términos explicados en detalle en dicho documento; ajustes que aparecerán reflejados en la información comparativa relativa al ejercicio 2006, con la correspondiente al ejercicio 2007, una vez se formulen las Cuentas Anuales de dicho ejercicio.

2007: etapa de "transición" hasta que culmine proceso de fusión

De acuerdo con las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración para iniciar el proceso de fusión entre Astroc, Rayet Promoción y Landscape, el Consejo califica este ejercicio de 2007 de "transición", hasta que se culmine el proceso de integración.

Con la calidad de la cartera de activos del Grupo fusionado -un 93% de la reserva de suelo está ya calificado y en buenas localizaciones y con un destino principal de primera vivienda-, junto a la creación de un Comité de Dirección y el refuerzo de la Comisión Ejecutiva y de Estrategia y la decisión de centrar ahora todos los esfuerzos del equipo gestor en explotar el valor de estos activos de forma unificada, el Consejo de Administración de Astroc expresa su convicción de que la nueva compañía integrada generará resultados ordinarios positivos significativos de manera recurrente.

En la actualidad, el Consejo concentra su trabajo en culminar el proceso de fusión, saneamiento y reestructuración en el menor plazo posible, con el fin de que el nuevo Grupo que surja resulte atractivo a muy corto plazo para sus accionistas actuales y futuros.

Para más información
Llorente & Cuenca
José Manuel Paredes
915637722