

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Paseo de la Castellana, 19
28046 Madrid

Madrid, 8 de mayo 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 ponemos en su conocimiento, a los efectos oportunos que, derivado del proceso de formulación de las cuentas anuales individuales y consolidadas a 31 de diciembre de 2007 y de la auditoría externa de las mismas, y como consecuencia de la inscripción en el Registro Mercantil, con efectos de 17 de marzo de 2008, de la fusión que ha llevado a cabo la Compañía se han introducido modificaciones en los estados financieros a 31 de diciembre de 2008, recogidos en la Información Pública Periódica remitida en marzo de 2008,

La posibilidad de que hubiera modificaciones con anterioridad a la formulación de Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas se indicaba en la Evolución de los negocios presentada el 3 de marzo de 2008.

Las principales modificaciones realizadas han sido las siguientes:

Estados Financieros Individuales:

- Como consecuencia de la retroacción contable y fiscal incluida en el Proyecto de fusión, las cuentas de resultados del ejercicio 2007 de todas las Sociedades Absorbidas se han considerado efectuadas por la Sociedad Absorbente (Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.).

Los principales efectos que se derivan de la contabilización de este hecho son los siguientes:

- Aumento de la provisión por depreciación de cartera en 140 millones de euros.
 - Aumento de las deudas con empresas del grupo y asociadas por 75 millones de euros.
 - Variación de todos los epígrafes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias tal y como muestra el documento adjunto.
 - Disminución del resultado después de impuestos por 84 millones de euros.
- El gasto por impuesto sobre sociedades se ha modificado por el hecho de recoger en las Cuentas Anuales el efecto de la retroacción anteriormente comentada. Los principales efectos de este cambio son:
 - Aumento de la deuda con Hacienda Pública por 243 millones de euros.
 - Aumento del gasto por impuesto sobre sociedades por 83 millones de euros.

Estados Financieros Consolidados de Grupo Afirma:

- El gasto por impuesto sobre las ganancias se ha modificado como consecuencia de haber recogido el efecto de la retroacción contable y fiscal en las Cuentas Anuales Individuales. Las variaciones más significativas derivadas de esta modificación son:

- o Aumento del gasto por impuesto sobre las ganancias por 63 millones de euros.
- o Disminución de saldos acreedores con Hacienda Pública por 46 millones de euros.
- o Se han realizado reclasificaciones derivadas del proceso de revisión de las Cuentas Anuales por parte de los auditores externos del Grupo. Estas reclasificaciones se deben fundamentalmente a Reclasificaciones en función de los vencimientos de los activos y pasivos y reclasificaciones de saldos en función de su naturaleza comercial o financiera, según los importes que figuran en el documento adjunto.

A los efectos oportunos, en el día de hoy vamos a remitir una nueva Información Pública Periódica que sustituye a la inicialmente remitida en marzo.

Por otro lado, ponemos en su conocimiento que, tras concluir el proceso de fusión el pasado 17 de marzo de 2008, sin que ningún acreedor de la Compañía, ni de las sociedades participantes en la fusión, se haya opuesto a la misma, AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. ha iniciado un proceso de negociación con las entidades financieras con las que tiene suscrito un contrato de préstamo sindicado y con aquellas otras con las que tiene suscritos otros contratos de financiación, al objeto de proceder a su novación, con la finalidad de optimizar la estructura financiera del Grupo resultante de la fusión.

AFIRMA estima que, una vez concluido dicho proceso de negociación de forma satisfactoria, se procederá a la novación de los contratos de financiación, momento a partir del cual la mayor parte de su deuda se reclasificará a largo plazo, despejando la incertidumbre puesta de manifiesto por el auditor externo Pricewaterhousecoopers, S.L. en su informe de opinión.

Finalmente, indicarles que la Sociedad ha adoptado en las cuentas anuales individuales, el criterio de retroacción contable de la fusión con efecto desde el 1 de enero de 2007, entendiendo que el mismo refleja de manera más adecuada la imagen fiel de la Compañía, en aplicación de la normativa vigente, tal y como se indica en la Nota 2.b) de la Memoria Anual, habiendo contrastado su criterio con dos despachos profesionales de reconocido prestigio, quienes han emitido sendos informes favorables al criterio empleado por la Sociedad.

Atentamente,

Cristina de Uriarte Chávarri
Secretaria del Consejo de Administración
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2007

En miles de euros

	IPP definitiva	IPP inicial		
	31/12/2007	31/12/2007	Diferencia	% Variación
ACTIVO				
INMOVILIZADO:				
Gastos de establecimiento	27	27	-	-
Inmovilizaciones inmateriales -	153	153	-	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	74	74	-	0,00%
Otro inmovilizado Inmaterial	79	79	-	0,00%
Inmovilizaciones materiales -	535	535	-	-
Inmovilizaciones financieras -	475.243	615.014	(139.771)	-29,41%
Participaciones en empresas del grupo	745.422	745.422	-	-
Participaciones en empresas asociadas	23.781	23.781	-	-
Cartera de valores a largo plazo	2.168	2.168	-	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas	20.562	20.562	-	-
Provisiones	(316.690)	(176.919)	(139.771)	44,13% (A-1)
Total inmovilizado	475.958	615.729	(139.771)	-29,37%
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	6.201	6.201	-	-
ACTIVO CIRCULANTE:				
Existencias	56.229	56.229	-	-
Deudores -	7.444	8.584	(1.140)	-15,31%
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	900	900	-	-
Empresas del grupo y asociadas, deudores	3.335	3.335	-	-
Deudores varios	2	2	-	-
Personal	1	1	-	-
Administraciones Públicas	3.427	4.567	(1.140)	-33,27% (A-2)
Provisiones	(221)	(221)	-	-
Inversiones financieras temporales	437.619	64.275	373.344	85,31% (A-3)
Tesorería	1.478	1.478	-	-
Ajustes por periodificación	180	180	-	-
Total activo circulante	502.950	130.746	372.204	74,00%
TOTAL ACTIVO	985.109	752.676	232.433	23,59%

En miles de euros

PASIVO	IPP definitiva	IPP inicial	Diferencia	% Variación
	31/12/2007	31/12/2007		
FONDOS PROPIOS:				
Capital suscrito	24.238	24.238	-	-
Reservas -	82.635	82.635	-	-
Pérdidas y ganancias	(357.506)	(273.147)	(84.359)	23,60% (A-4)
Total fondos propios	(250.633)	(166.274)	(84.359)	33,66%
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	4.666	5.812	(1.146)	-24,56% (A-5)
ACREEDORES A LARGO PLAZO:				
Deudas con entidades de crédito -	2.612	2.612	-	-
Acreeedores por operaciones de tráfico a largo plazo	5.000	5.000	-	-
Total acreedores a largo plazo	7.612	7.612	-	-
ACREEDORES A CORTO PLAZO:				
Deudas con entidades de crédito -	355.434	355.434	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	593.824	518.997	74.827	12,60% (A-6)
Acreeedores comerciales -	27.958	27.958	-	-
Otras deudas no comerciales -	246.248	3.137	243.111	98,73% (A-7)
Total acreedores a corto plazo	1.223.464	905.526	317.938	25,99%
TOTAL PASIVO	985.109	752.676	232.433	23,59%

(A) Retroacción contable:

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2007 por las sociedades absorbidas en 2008, se consideran realizadas por cuenta de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., las cuales se han integrado en la cuenta de resultados, contabilizando una cuenta a cobrar o pagar si la sociedad absorbida en 2008 ha obtenido beneficio o pérdida.

(A-1) La disminución de las inversiones financieras es debido al incremento de la provisión de cartera, al aplicar la retroacción contable, los fondos propios de las sociedades absorbidas en 2008 varían, así como el cálculo de la provisión por depreciación de cartera

(A-2) La aplicación de la retroacción contable por parte de la Sociedad ha supuesto la contabilización de un gasto por impuesto de sociedades, por lo que disminuye este epígrafe por las retenciones y pagos a cuenta realizados durante el ejercicio 2007.

(A-3) El incremento de las inversiones financieras temporales es debido al importe a cobrar por las sociedades absorbidas en 2008, al haber aportado beneficio por la retroacción contable

(A-4) Incremento de la pérdida del ejercicio al incorporar en la cuenta de resultados los obtenidos por las sociedades absorbidas en 2008 debido a la retroacción contable.

(A-5) La disminución de provisión para riesgos y gastos se debe a que sociedades absorbidas en 2008 en las que la Sociedad tiene participación, que durante el ejercicio 2007 pasaron a tener fondos propios negativos y por los cuales se registro una provisión de riesgos y gastos por los mismos, al aplicar la retroacción contable pasan a tener fondos propios positivos, no siendo de aplicación la provisión anteriormente dotada.

(A-6) Incremento por las pérdidas aportadas por la retroacción contable de las sociedades absorbidas en 2008.

(A-7) Incremento por el registro de la deuda con Hacienda Pública por el impuesto de sociedades del ejercicio 2007 y por las pérdidas aportadas por la retroacción contable de las sociedades absorbidas en 2008 en las que la Sociedad no tiene participación, Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2007

En miles de euros	IPP definitiva		IPP inicial	
	31/12/2007	31/12/2007	Diferencia	% Variación
CUENTA DE RESULTADOS				
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio	368.872	15.651	353.221	95,76%
+ Otros ingresos	2.158	1.149	1.009	46,76%
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	231.924	3.216	228.708	98,61%
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION	602.954	20.016	582.938	96,68%
- Compras Netas	(420.289)	(16.672)	(403.617)	96,03%
- Gastos Externos y de Explotación	(46.809)	(18.081)	(28.728)	61,37%
= VALOR AÑADIDO AJUSTADO	135.856	(14.737)	150.593	110,85%
- Gastos de Personal	(16.052)	(9.213)	(6.839)	42,61%
= RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	119.804	(23.950)	143.754	119,99%
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	(2.312)	(364)	(1.948)	84,26%
+/- Variación Provisiones de Circulante	(31.745)	(334)	(31.411)	98,95%
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION	85.747	(24.648)	110.395	128,75%
+ Ingresos Financieros	21.960	6.813	15.147	68,98%
- Gastos Financieros	(121.488)	(51.962)	(69.526)	57,23%
+/- dotación Amortización y Provisiones Financieras	(7.505)	(8.727)	1.222	-16,28%
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	(21.286)	(78.524)	57.238	-268,90%
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control	318.862	763	318.099	99,76%
+/- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control	(506.029)	(167.619)	(338.410)	66,88%
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias	(12)	(12)	-	0,00%
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores	(5.544)	(4.122)	(1.422)	25,65%
+/- Otros Resultados Extraordinarios	(68.516)	(31.507)	(37.009)	54,02%
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(282.525)	(281.021)	(1.504)	0,53%
+/- Impuestos sobre Beneficios	(74.981)	7.874	(82.855)	110,50%
= RESULTADO DEL EJERCICIO	(357.506)	(273.147)	(84.359)	23,60%

Retroacción contable:

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2007 por las sociedades absorbidas en 2008, se consideran realizadas por cuenta de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., las cuales se han integrado en la cuenta de resultados. Esto ha supuesto una variación de todos los epígrafes de la cuenta de resultados.

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2007

<i>En miles de euros</i>	IPP		Diferencia	% Variación	
	definitiva	IPP inicial			
ACTIVO	31/12/2007	31/12/2007			
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Inmovilizado material	19.682	19.682	-	-	
Inversiones inmobiliarias	20.285	20.285	-	-	
Otros activos intangibles	439	439	-	-	
Inversiones en asociadas	9.868	9.868	-	-	
Activos financieros no corrientes	55.859	57.513	(1.654)	-2,88%	(B.1)
Otros activos no corrientes	5.596	5.605	(9)	-0,16%	(B.2)
Activos por impuestos diferidos	28.086	30.821	(2.735)	-8,88%	(A.5)
Total activo no corriente	139.815	144.214	(4.399)	-3,05%	
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias	2.392.102	2.392.102	-	-	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	141.185	210.028	(68.843)	-32,78%	(B.3)
Activos financieros corrientes	265.438	194.018	71.420	36,81%	(B.4)
Administraciones Públicas deudoras	42.331	28.936	13.395	46,29%	(A.6)
Otros activos corrientes	4.372	6.753	(2.381)	-35,26%	(B.5)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28.011	28.011	-	0,00%	
Total activo corriente	2.873.439	2.859.848	13.591	0,48%	
TOTAL ACTIVO	3.013.254	3.004.062	9.192	0,31%	

<i>En miles de euros</i>	IPP		Diferencia	% Variación	
	definitiva	IPP inicial			
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2007	31/12/2007			
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	24.238	24.238	-	-	
Reservas indisponibles	4.848	4.848	-	-	
Otras reservas	85.817	85.817	-	-	
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(204.701)	(261.042)	56.342	-21,58%	(A.1)
Acciones propias	(940)	(940)	-	-	
Otros instrumentos de patrimonio	431.030	431.030	-	-	
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	340.292	283.950	56.342	19,84%	
Intereses minoritarios	575.965	568.932	7.034	1,24%	(A.2)
Total patrimonio neto	916.257	852.882	63.375	7,43%	
PASIVO NO CORRIENTE:					
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	47	1.515	(1.468)	-96,88%	(B.6)
Deudas con entidades de crédito	9.583	9.583	-	-	
Pasivos financieros no corrientes	32.777	32.777	-	-	
Acreedores comerciales a largo plazo y otras cuentas a pagar	68.029	68.029	-	-	
Pasivos por impuestos diferidos	262.845	269.741	(6.896)	-2,56%	(A.3)
Provisiones para riesgos y gastos	8.533	8.533	-	-	
Total pasivo no corriente	381.816	390.179	(8.364)	-2,14%	
PASIVO CORRIENTE:					
Deudas a corto plazo					
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1.289.805	1.289.805	-	-	
Pasivos financieros corrientes	83.033	81.827	1.206	1,47%	(C)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	165.171	166.378	(1.207)	-0,73%	(C)
Anticipos de clientes	114.049	114.049	-	-	
Administraciones Públicas acreedoras	56.101	101.921	(45.819)	-44,96%	(A.4)
Otros pasivos corrientes	7.023	7.023	-	-	
Total pasivo corriente	1.715.182	1.761.001	(45.820)	-2,60%	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.013.254	3.004.062	9.192	0,31%	

(A) Cambios en saldos relacionados con Administraciones Públicas:

	<u>Db/(Cr)</u>	
Beneficios atribuidos a los accionistas de la		
(A.1) Sociedad Dominante	(56.342)	Cambio por considerar retroacción contable en el individual y, por tanto, por cambiar el Gasto por IS inicialmente presentado. Ver Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
(A.2) Intereses minoritarios	(7.034)	Cambio por considerar retroacción contable en el individual y, por tanto, por cambiar el Gasto por IS inicialmente presentado. Ver Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
(A.3) Pasivos por impuestos diferidos	4.161	Cambio por considerar retroacción contable en el individual y, por tanto, por cambiar el Gasto por IS inicialmente presentado.
(A.3) Pasivos po impuestos diferidos	2.735	Reclasificación entre impuestos anticipados y diferidos
(A.5) Activos por impuestos diferidos	(2.735)	Reclasificación entre impuestos anticipados y diferidos
(A.4) Administraciones Públicas acreedoras	45.819	Cambio por considerar retroacción contable en el individual y, por tanto, por cambiar el Gasto por IS inicialmente presentado. Ver Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
(A.6) Administraciones Públicas deudoras	13.395	
	0	

(B) Otras reclasificaciones:

	<u>Db/(Cr)</u>	
(B.6) Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.468	Reclasificación a "Activos financieros no corrientes" por error en clasificación inicial.
(B.1) Activos financieros no corrientes	(1.468)	Reclasificación desde Ingresos a distribuir en varios ejercicios
(B.1) Activos financieros no corrientes	(187)	Reclasificación a "Activos financieros corrientes" en función de su vencimiento
(B.2) Otros activos no corrientes	(9)	Reclasificación a "Activos financieros corrientes" en función de su vencimiento y de su naturaleza financiera.
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(68.843)	Reclasificación a "Activos financieros corrientes" por ser saldos de naturaleza financiera y no comercial.
(B.3) Otros activos corrientes	(2.381)	Reclasificación a "Activos financieros corrientes" por ser saldos de naturaleza financiera y no comercial.
(B.4) Activos financieros corrientes	187	Reclasificación desde "Activos financieros no corrientes" en función de su vencimiento.
(B.4) Activos financieros corrientes	9	Reclasificación desde "Otros activos no corrientes" en función de su vencimiento y por ser saldos de naturaleza financiera.
(B.4) Activos financieros corrientes	68.843	Reclasificación a "Activos financieros no corrientes" por ser saldos de naturaleza financiera.
(B.4) Activos financieros corrientes	2.381	Reclasificación desde "Otros activos corrientes" por ser saldos de naturaleza financiera.
	0	

(C) Reclasificación de pasivos comerciales a financieros para clasificar correctamente los saldos en función de su naturaleza.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2007

<i>En miles de euros</i>	IPP definitiva	IPP inicial		%	
CUENTA DE RESULTADOS	31/12/2007	31/12/2007	Diferencia	Variación	
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>					
Importe neto de la cifra de negocio	454.886	454.886	-	-	
Existencias traspasadas al inmovilizado	4.768	4.768	-	-	
Inmovilizado traspasado a existencias	(52.648)	(52.648)	-	-	
Aprovisionamientos	(374.445)	(374.445)	-	-	
Otros ingresos de explotación	5.097	7.671	-2.575	-33,56%	(A)
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	-	-	-	
Variación de la provisión de tráfico	(101.641)	(101.641)	-	-	
Gastos de personal	(16.213)	(16.213)	-	-	
Deterioro del inmovilizado	(952)	(952)	-	-	
Amortización	(2.193)	(2.323)	130	-5,59%	(A)
Deterioro del fondo de comercio	(117.968)	(117.968)	-	-	
Otros gastos de explotación	(60.673)	(63.118)	2.445	-3,87%	(A)
Resultados por venta de inmovilizado	(108)	(108)	-	-	
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	152	152	-	-	
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	10.983	10.983	-	-	
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(942)	(942)	-	-	
			-	-	
Resultado de explotación	(251.899)	(251.899)	(1)	0,00%	
Ingresos financieros	18.149	18.149	-	-	
Gastos financieros	(97.992)	(97.992)	-	-	
Resultado financiero neto	(79.843)	(79.843)	-	-	
Resultado de inversiones en asociadas	(1.603)	(1.603)	-	-	
			-	-	
Resultados antes de impuestos	(333.346)	(333.346)	(1)	0,00%	
Impuestos	85.839	22.463	63.375	282,13%	(B)
			-	-	
Resultado procedente de operaciones continuadas	(247.507)	(310.882)	63.374	-20,39%	
Atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad Dominante	(204.701)	(261.042)	56.342	-21,58%	(C)
Intereses minoritarios	(42.806)	(49.840)	7.034	-14,11%	(C)

$\Sigma(A)$ = 0 miles de euros. Reclasificación entre epígrafes de Gastos e Ingresos de explotación.

(B) En la IPP inicial se introdujo el Gasto por IS sin considerar que había retroacción contable y fiscal en el individual derivada de la fusión; en las Cuentas Anuales definitivas individuales se considera dicha retroacción y, por tanto, el Gasto por IS disminuye, ya que la base de cálculo disminuye al formar parte de la retroacción sociedades que aportan pérdidas durante el ejercicio 2007. Dado que en las Cuentas Anuales individuales se tiene en cuenta la retroacción contable fiscal, el Gasto por IS en el consolidado cambia.

$\Sigma(C)$ = 63.375 miles de euros. Esta variación tiene su origen en el cambio en el Gasto por IS al considerar que hay retroacción contable y fiscal en el individual; se asigna, pues, la parte de gasto que les corresponde a los minoritarios en el caso de las sociedades que consolidan por integración global y que forman parte de la retroacción.