

**AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO,
S.A. (anteriormente denominada
Astroc Mediterráneo, S.A.)**

INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2007

*Las cifras de estas cuentas anuales
están expresadas en euros*

Valencia, a 31 de marzo de 2008

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2007

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Desde su constitución Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., bien directamente o bien a través de las sociedades que conforman su Grupo se ha caracterizado, frente a la mayoría de las compañías del sector inmobiliario, por desarrollar la gestión integral del ciclo inmobiliario, esto es:

- la generación y gestión de suelo por un lado, que incluye las actuaciones necesarias para la adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística y su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta.
- la promoción y construcción, elaborando los proyectos técnicos de edificación, la construcción de edificaciones, directamente o a través de subcontratas
- y la comercialización de las mismas (viviendas de primera residencia, apartamentos turísticos, vivienda unifamiliares y urbanizaciones y de forma residual edificios singulares, hoteles y residencias de la tercera edad, etc.) principalmente en la Comunidad Valenciana. La Sociedad ha canalizado la gestión de grandes desarrollos urbanísticos pertenecientes a entornos residenciales con distintas tipologías constructivas, zonas comerciales, espacios verdes y zonas deportivas y de ocio.

Adicionalmente, el Grupo del cual Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. es sociedad dominante, también lleva a cabo la actividad de patrimonio en renta, la cual incluye aquellas actividades destinadas a administrar la cartera inmobiliaria formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales), así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.

Durante los ejercicios 2003 y 2004 y, de acuerdo a su objeto social, la Sociedad se dedicó a la promoción, construcción y venta de todo tipo de inmuebles, centrándose en especial en la construcción y siendo la mayor parte de la obras de carácter privado, realizando por tanto la actividad de promoción de forma puntual. En 2005 la actividad de gestión de suelo fue la principal fuente de ingresos, quedando la actividad de construcción relegada a un segundo plano, tendencia que se mantuvo durante el 2006 y también durante el 2007. En los últimos años, la Sociedad ha desarrollado una gran parte de sus operaciones comerciales y financieras con empresas del grupo y asociadas. Las operaciones vinculadas se realizan siempre en condiciones de mercado.

El 24 de mayo de 2006 Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. inició su cotización oficial en el mercado de valores siendo los objetivos, la institucionalización de la compañía, dotándola de reconocimiento, así como posibilitar el acceso a nuevas fuentes de financiación y acometer operaciones corporativas. De este modo, a finales del 2006 formalizó las adquisiciones del 49,84% de Rayet Promoción, S.L. (en adelante Rayet) y del 49,99% de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. (en adelante Landscape), filial inmobiliaria del Banco Sabadell.

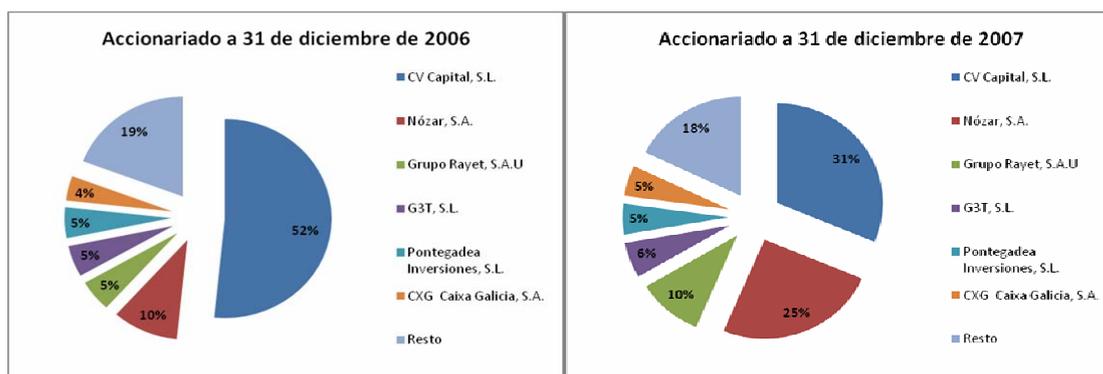
Así, mientras el modelo de negocio de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. ha venido siendo la gestión de suelo para su transformación en suelo finalista y puntualmente se llevan a cabo actividades de promoción, el modelo de Rayet consiste en el desarrollo y gestión de suelo para la posterior promoción y comercialización de productos fundamentalmente residenciales, de tal modo que existe una diversificación de producto: vivienda libre de primera residencia, viviendas de protección oficial (VPO), segunda residencia, terciario y actúa como agente urbanizador en algunos casos. Rayet es una empresa inmobiliaria líder del sector en la zona Centro de España que cuenta con una importante bolsa de suelo urbanizable y urbano en el denominado Corredor de Henares, siendo ésta una de las principales zonas de expansión demográfica de Madrid, así como en otras zonas periféricas de la capital consideradas de carácter estratégico. Igualmente cuenta con una considerable cartera de promociones en curso.

Por su parte, el modelo de Landscape se ha basado en la gestión de suelo (principalmente en la zona de Cataluña), la gestión de patrimonio y la promoción inmobiliaria, con un uso residencial del 85%, siempre de primera residencia. Esta última actividad la ha venido desarrollando a través de sus sociedades participadas paritariamente con otros socios, promotoras inmobiliarias relevantes en los correspondientes mercados en los que se ha actuado y que gestionan dichas empresas participadas.

Durante el presente ejercicio la Sociedad se ha centrado en la elaboración y formalización de un Proyecto de Fusión que le permitirá integrar las sociedades adquiridas en el 2006 así como otras filiales que también han decidido sumarse al Proyecto (Ver nota 1 de la memoria), reestructurando el Grupo a nivel societario y consolidando su posición en el mercado. Los objetivos fundamentales de dicho proyecto son los siguientes:

- Consolidar la capacidad financiera para la generación de flujos dinerarios suficientes para atender adecuadamente el servicio de la deuda recibida para la financiación de las adquisiciones de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., así como reducir los costes financieros de dicha financiación.
- Integración de los negocios de la Sociedad Absorbente y Sociedades Absorbidas, para alcanzar una mayor eficiencia y eficacia operativa y de costes en la gestión económica, aunando en una sola entidad las actividades, los negocios y los activos de cada una de ellas, cuya similitud y complementariedad hacen aconsejable su integración en una única estructura jurídica, racionalizando y optimizando la actual estructura del grupo.
- Simplificar la dirección y la gestión administrativa de las actividades desarrolladas por cada una de las entidades involucradas en el proceso de fusión.
- Mostrarse ante el mercado con una imagen corporativa única que elimine confusiones acerca de la integridad del grupo, a través, también del cambio de denominación.
- Racionalizar y optimizar la estructura del grupo.

Así, a lo largo del ejercicio 2007, el accionariado de la Sociedad se ha visto notablemente modificado como consecuencia del proceso que está viviendo actualmente la compañía, mostrando a continuación su composición en los ejercicios 2006 y 2007.



La elección de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. como Sociedad Absorbente, responde al hecho de que ésta es una sociedad cotizada y se pretende que continúe siéndolo, y a que ostenta la titularidad de parte de las acciones y participaciones sociales de las Sociedades Absorbidas. El proceso de fusión fue aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 7 de febrero de 2008, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil el 17 de marzo de 2008, siendo ésta efectiva desde dicha fecha. La fusión implicará la ampliación del capital social de Afirma Grupo Inmobiliario en un importe de 36.118.736,20 euros, con una prima de emisión de 294.960.261,15 euros, mediante la emisión de 180.593.681 nuevas acciones representadas mediante anotaciones en cuenta, de 0,20 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 1,63328 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, cuya suscripción quedó reservada a los accionistas y socios de las Sociedades Absorbidas, sin que exista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, derecho de suscripción preferente para los accionistas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Se solicitará la admisión a cotización en las bolsas en que cotiza la Sociedad Absorbente, para las acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital.

El canje se efectuará mediante la presentación de los documentos que acrediten la titularidad de los referidos títulos de las Sociedades Absorbidas ante la entidad participante de IBERCLEAR que sea designada por la Sociedad Absorbente a estos efectos, a partir del día siguiente en que quede inscrita la escritura pública de fusión, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles y en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa de aplicación.

Los socios que, en su caso, sean poseedores de títulos de las Sociedades Absorbidas que representen una fracción del número de acciones fijado como tipo de canje podrán agruparse o transmitir sus títulos para proceder a canjearlos según dicho tipo de canje. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la agrupación de títulos de las Sociedades Absorbidas no alcance a completar un número suficiente de acciones de la Sociedad Absorbente, se entregará a dichos socios o accionistas la compensación en metálico que con arreglo a dicho canje les corresponda. Como consecuencia de la fusión, se extinguirán las acciones y participaciones sociales de las Sociedades Absorbidas. Asimismo, las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital darán derecho a participar en las ganancias sociales a partir del día de la inscripción de la escritura pública de fusión. En este sentido, las Sociedades Absorbente y Absorbidas han adquirido el compromiso de no acordar el reparto de ningún tipo de dividendo desde la fecha del proyecto de fusión hasta el momento de la inscripción de la mencionada escritura.

Análisis de las principales magnitudes y variaciones del Balance de Situación

Como aspectos más significativos se pueden destacar los siguientes:

- Disminución del inmovilizado.

La actividad de construcción está quedando relegada a un segundo plano, por lo que se ha procedido a la venta de gran parte de los elementos afectos a esta actividad, tanto en inmovilizado material como inmaterial.

Por lo que respecta a las inmovilizaciones financieras, tal y como se indica en la nota 8 de la memoria, la sociedad ha procedido a ajustar el precio de la participación en Rayet Promoción, S.L., disminuyéndola en 25.895 miles de euros, así como a registrar la reducción de capital de Caminsa Urbanismo, S.A por importe de 9.600 miles de euros, ambas sociedades del grupo. Por su parte la participación en San Joan de Moró, S.L. ha pasado a ser clasificada durante el ejercicio como empresa asociada en lugar de grupo por importe de 3.501 miles de euros (ver nota 8 de la memoria).

Otro de los factores causantes de la disminución de este epígrafe ha sido el incremento de la provisión de cartera en 314.701 miles de euros (ver nota 8 de la memoria)

En cuanto a la cartera de valores a largo plazo, en el mes de diciembre se ha procedido a la venta de la totalidad de las acciones de Astroc Inmuebles S.I.I, S.A, las cuales figuraban en el balance por un importe de 8.950 miles de euros.

La variación de créditos a empresas del grupo y asociadas corresponde prácticamente a su totalidad al cobro del préstamo participativo concedido a Landscape Promocions Inmobiliaries, S.A.

La disminución del epígrafe de otros créditos es debida a la resolución de la venta de participaciones de Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L y la variación más significativa en las provisiones del inmovilizado financiero se debe a las provisiones de cartera en sociedades de grupo y asociadas y a la amortización del fondo de comercio implícito en la compra de Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Inmobiliaries, S.A por importe de 117.968 miles de euros, atendiendo a un criterio de prudencia valorativa, tal y como se indica en la nota 8 de la memoria.

- Incremento de las inversiones financieras temporales:
Ha supuesto un incremento del 179 % correspondiendo la mayor parte a las cuentas corrientes a cobrar con las sociedades absorbidas, por el resultado obtenido durante el ejercicio 2007 por cuenta de la Sociedad.
- Disminución de tesorería:
La disminución de tesorería se ha debido básicamente a la amortización parcial del préstamo sindicado por importe de 113,8 millones de euros, a la cancelación o reducción de líneas de crédito y a la resolución de determinadas operaciones que han supuesto la devolución de los anticipos recibidos.
- La minoración del importe de acreedores a largo plazo y el correspondiente incremento del epígrafe de acreedores a corto plazo responde básicamente a las reclasificaciones a corto plazo del préstamo sindicado y del préstamo subordinado - participativo, tal y como se menciona en la nota 14 a y 14 b respectivamente.

Análisis de las principales magnitudes y variaciones de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

La cuenta de resultados del ejercicio 2007 incluye los ingresos y gastos de las sociedades absorbidas de acuerdo con el proyecto de fusión desde 1 de enero de 2007. En la nota 16 de la memoria se especifica el desglose de los ingresos y gastos por sociedad, así como los ajustes por eliminaciones de operaciones realizadas entre las sociedades participantes en la fusión. En consecuencia, las magnitudes respecto al ejercicio 2006 varían considerablemente.

El beneficio de explotación asciende a 85.747.294 euros, pese a haberse registrado como gastos de explotación honorarios por importe de 11.333 miles de euros con carácter no recurrente, en la medida en que se deben a la necesidad de contratación de recursos externos cualificados para llevar a cabo el Proyecto de Fusión. No obstante, el resultado ordinario son unas pérdidas de 21.285.888 euros, ocasionadas por las cargas financieras, que vienen fundamentalmente originadas por la financiación de las adquisiciones de Landscape y Rayet, deudas que durante el presente ejercicio han sido amortizadas parcialmente, así como por los intereses del préstamo subordinado que a partir del 30 de noviembre de 2007 pasa a convertirse en subordinado-participativo y a lo largo del ejercicio 2008 se prevé su transformación en capital social.

El resultado extraordinario se debe fundamentalmente a la resolución de distintas operaciones realizadas en el ejercicio 2007, tal y como se indica en la nota 16 de la memoria, así como a la variación de las provisiones de la cartera de control, entre las cuales se incluye como partidas más significativas:

- La amortización del fondo de comercio implícito derivado de las adquisiciones de Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Inmobiliaries, S.A., por importe total de 183 millones de euros.
- La depreciación del valor en la participación en Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Inmobiliaries, S.A., por importe total de 296 millones de euros.

Estas dos partidas incluyen no solo la dotación correspondiente a la participación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A en Landscape Promocions Inmobiliaries, S.A., sino también y debido a la retroacción contable, el importe correspondiente a los restantes accionistas: Courrent Assets, S.L. y Alramaev, S.L., sociedades a absorber.

Por lo que respecta a la evolución de la plantilla media por categorías profesionales, a continuación se presenta su comparativa 2006-2007:

Plantilla media	2006	2007
Dirección	8	4
Jefes y técnicos	45	47
Administrativos y comerciales	6	18
Oficios varios y subalternos	49	15
Total	108	84

Como se puede observar y debido a la reorganización accionarial anteriormente indicada se han producido movimientos significativos en puestos de Dirección. Por su parte, y fruto de la progresiva disminución de la actividad constructora, el personal vinculado a "oficios varios y subalternos" ha descendido considerablemente, al tiempo que se ha reforzado la estructura administrativa en aras a atender la mayor exigencia de información económico-financiera a la cual la Compañía debe hacer frente.

En cualquier caso, y tal y como se indica en la nota 16.j) de la memoria, en la cuenta de resultados de la Sociedad se han integrado los gastos de personal del resto de sociedades absorbidas (dado el carácter retroactivo de la fusión), correspondiendo el gasto total registrado a una plantilla media de 198 trabajadores, de acuerdo al detalle allí indicado.

El ejercicio 2007, ha sido, pues, un ejercicio económico de transición, en el que la prioridad ha sido la consecución con éxito del proyecto de fusión iniciado en abril de 2007. Por tanto, en el ejercicio 2007 la Sociedad ha optado por seguir un criterio de máxima prudencia, y ha considerado este ejercicio como una etapa de saneamiento que ha preparado a la Compañía para llevar a cabo el proyecto de crecimiento e internacionalización que ha dado lugar a un nuevo grupo empresarial que pretende ser un punto de referencia en el mercado inmobiliario.

En conclusión, a la vista del saneamiento del fondo de comercio, el cumplimiento del calendario y procedimientos legales de fusión, las ampliaciones de capital previstas y la amortización parcial efectiva del préstamo sindicado, la Compañía está adquiriendo una solidez y estabilidad financiera importantes, al tiempo que está sentando las bases necesarias para acometer el proyecto de expansión y crecimiento del Grupo.

PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y POLÍTICA DE GESTIÓN DE LOS MISMOS

Carácter cíclico de la actividad constructora-inmobiliaria.

La economía nacional e internacional tiene un peso suficiente para hacer que las tendencias del ciclo económico puedan influir en el negocio. Por ello, la valoración de los activos inmobiliarios, y la demanda de construcción de viviendas y otro tipo de inmuebles podrían verse afectados por una evolución negativa del ciclo inmobiliario. Para paliar los efectos, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. ha incorporado en los últimos años nuevos productos. Así, además de la actividad constructora inicial, con escasa importancia en este momento, se ha pasado a la realización de actividades que conllevan a la gestión integral del suelo principalmente y a la promoción de viviendas y otro tipo de inmuebles de uso terciario, diversificando el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado específico de cada producto inmobiliario.

Respecto al mercado inmobiliario español, el crecimiento económico general, el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios y los bajos tipos de interés provocaron en los últimos diez años no sólo una mayor venta de viviendas (con su correspondiente repercusión en la construcción y generación de suelo) sino también un incremento progresivo en los precios, en detrimento de los alquileres de las mismas. No obstante, la tendencia alcista de los tipos de interés y la ralentización de la economía en general durante el último año ya ha dejado notar sus efectos: las familias prestan mayor atención a su nivel de endeudamiento y comienza a contenerse la demanda de una segunda residencia.

El sector constructor-inmobiliario en España es muy competitivo y está altamente fragmentado. En la actualidad se está produciendo un exceso de oferta, provocando posteriormente una contención de los precios y una caída del beneficio empresarial, la cual en determinados casos y unido a los problemas de liquidez de gran parte de las inmobiliarias, está ocasionando la desaparición de un gran número de operadores.

A fecha 31 de diciembre de 2007, los ingresos de la Sociedad procedían fundamentalmente de su actividad en el mercado nacional. Cambios adversos en la situación económica de España o de alguna de sus regiones, podrían afectar negativamente a los resultados y situación financiera de la compañía. Para paliar este riesgo, la Sociedad está ampliando su zona geográfica de actuación, tanto a nivel nacional como internacional, tal y como más adelante se explica.

Riesgos asociados a la actividad de gestión de suelo, promoción y construcción.

Entre ellos, pueden destacarse los siguientes:

- incremento de los costes de un proyecto con respecto a los presupuestados inicialmente, disminuyendo, por tanto, la rentabilidad del mismo;
- retraso en la ejecución de proyectos que potencialmente podría conllevar el pago penalizaciones a los clientes y mayores gastos financieros; o
- riesgo de venta de los inmuebles construidos y terrenos adquiridos.

Para minimizar dichos riesgos, con carácter general, la Sociedad suele construir sus propias promociones directamente, a través de empresas vinculadas o por medio de subcontratas de primer nivel. Cuenta igualmente con un departamento de Estudios y Costes integrado por un cualificado equipo de profesionales técnicos centrado en la elaboración de presupuestos de obra, control de desviaciones, validación de certificaciones, etc.

Hasta el momento en que éstas comienzan a generar ingresos, deben materializarse distintas inversiones, destinadas a la adquisición del suelo, obtener distintos permisos y licencias, construir elementos de la infraestructura y servicios, etc. Es política de la Sociedad no iniciar la ejecución de una promoción hasta tener un elevado porcentaje de la misma prevendida y contar con todos los permisos y licencias preceptivas.

Por otra parte, aunque la Sociedad realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos no pudieran aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría conllevar a una disminución de valor de los activos, influyendo desfavorablemente en las perspectivas, situación financiera y resultados de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. No obstante, a fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2007, la Sociedad no tiene constancia alguna de haberse producido hechos que implicaran una reducción del valor de la cartera adicional a la ya reflejada en las cuentas anuales. En el año 2007 la Sociedad ha encargado la valoración de todos sus activos de suelo, patrimonio y promoción (así como del resto del Grupo), habiendo sido realizada por expertos independientes al Grupo.

Riesgos asociados al marco regulatorio asociado a las áreas de gestión de suelo, promoción y construcción.

a) *Gestión de suelo.*

Si bien la actividad de gestión de suelo está sujeta a intervención administrativa, centrada en el planeamiento urbanístico, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., no puede asegurarse que la aprobación de nuevas normas en materia de urbanismo pueda, eventualmente, tener un impacto negativo en la Sociedad.

Para la transformación del suelo es necesario iniciar un procedimiento ante las Corporaciones Locales y Comunidades Autónomas. La Sociedad adquiere el suelo bien mediante permutas a cambio de obras de urbanización, lo cual depende del tipo de suelo y de las condiciones acordadas con los vendedores, bien mediante compra con aplazamiento en el pago y, en último término, mediante pago al contado. En el futuro, no se puede asegurar que dichas Corporaciones Locales y Comunidades Autónomas califiquen el suelo del que actualmente es propietario la Sociedad como suelo urbano. La ejecución de los proyectos en curso podría ser objeto de denegación o retraso en la calificación, lo que podría suponer un incremento de los costes y que los resultados y situación financiera de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. se vieran negativamente afectados, sólo en el supuesto de adquisiciones de suelo realizadas mediante compraventa, en la medida en que las realizadas a través de permutas, están vinculadas al desarrollo del proyecto.

La modificación más reciente con trascendencia ha sido la aprobación de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en desarrollo reglamentario de la citada Ley Urbanística Valenciana. Uno de los principales aspectos de esta nueva normativa es la prohibición del Urbanizador de un determinado sector y a las empresas de su Grupo relacionadas, de participar como licitador en los procedimientos de selección del empresario constructor del Programa de Actuación Integrada que se trate.

La Disposición Transitoria Primera de la mencionada ley, establece que *“los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se regirán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta ley”*.

Relacionando esta disposición transitoria de la Ley Urbanística Valenciana con el estado de tramitación en que se hallaban a fecha de su entrada en vigor los diferentes PAIs presentados por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., durante el año 2005, la mayoría de ellos deberían continuar su tramitación de conformidad con la Ley 6/1994 (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística) en relación a aquellos instrumentos de planeamiento y gestión que en su momento fueron presentados conformando la Alternativa Técnica de cada uno de los Programas de Actuación Integrada. Respecto a aquellos Programas que están pendientes de adjudicación, a todos ellos les será de aplicación el párrafo segundo de la referida disposición transitoria en la medida en que tuvo lugar el acto de aperturas de las proposiciones jurídico-económicas y ha transcurrido el plazo legal previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para que el Ayuntamiento respectivo adoptase el correspondiente acuerdo de aprobación y adjudicación de cada Programa. De ahí que estos Programas continuarán rigiéndose por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en virtud de la disposición transitoria primera, párrafo segundo de la Ley Urbanística Valenciana, en cuanto a los instrumentos de planeamiento y de gestión que en su momento fueron presentados conformando la Alternativa Técnica de cada uno de los Programas.

El día 1 de julio de 2.007 entró en vigor la nueva Ley de Suelo estatal (Ley 8/2007, de 28 de mayo). El objetivo es aumentar la transparencia del sector y la participación de los ciudadanos en los procesos de decisión sobre ordenación y gestión del suelo, de manera que puedan valorar fácilmente qué se quiere hacer y en qué les afecta, antes de que se tomen las decisiones urbanísticas.

La norma asegura un desarrollo urbano sometido a una evaluación ambiental previa y garantiza la disponibilidad de suelo para vivienda protegida mediante el establecimiento de un porcentaje mínimo de reserva de suelo para dicho uso, establecido en el 30% de la edificabilidad residencial prevista en nuevos desarrollos urbanísticos. El objetivo es lograr un desarrollo territorial y urbano sostenible que responda a unos mínimos de eficiencia económica, calidad ambiental y cohesión social.

Además la nueva Ley prohíbe subastar o enajenar los suelos públicos destinados a vivienda protegida por encima del valor máximo de repercusión de suelo para ese uso social. Asimismo, habrá de anotarse en el Registro de la Propiedad dicho límite, para evitar que pueda defraudarse en sucesivas transmisiones.

A la Ley de Suelo se añade el plan de prevención del fraude inmobiliario de la Agencia Tributaria, el plan de sostenibilidad de la costa del Ministerio de Medio Ambiente y las iniciativas del Ministerio de Interior con las nuevas unidades contra los delitos urbanísticos de la Guardia Civil.

b) Promoción y construcción.

En cuanto a la responsabilidad decenal, el Código Civil, establece que los contratistas y arquitectos son responsables durante un periodo de diez (10) años por los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma esté originada por defectos en la construcción o diseño del inmueble. Asimismo, la Jurisprudencia ha hecho extensiva dicha responsabilidad a los promotores inmobiliarios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los compradores de sus inmuebles una garantía de diez (10) años frente a determinados defectos en la construcción de los mismos. La Sociedad, en los casos en los que ha actuado como promotor, cumple con dichas obligaciones. No obstante, pueden producirse cambios en la normativa que le impongan nuevas obligaciones y que tengan impacto en las actividades que desarrolla.

La Sociedad subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción con terceros. Los contratistas son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Habitualmente, las empresas subcontratadas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, supervisándose sus actividades por parte de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

No obstante lo anterior, puede que estos subcontratistas no cumplan con sus compromisos, se retrasen en las entregas o atraviesen dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo y forma lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque se verifica el cumplimiento por parte del subcontratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social, cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar su responsabilidad frente a estas obligaciones.

c) Disposiciones medioambientales.

Las Administraciones Locales, las Comunidades Autónomas, la Administración Central y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza la Sociedad.

No se puede asegurar que la normativa medioambiental española y europea o su interpretación por parte de las Administraciones Públicas o por parte de los tribunales europeos o españoles no supongan un incremento en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a las perspectivas, situación financiera y resultados de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A..

El régimen legal relativo a la responsabilidad por limpieza y descontaminación de los suelos contaminados se basa en el principio de la responsabilidad del causante, a requerimiento de la autoridad competente de la Comunidad Autónoma. Si el causante no fuese identificable, responderán, por este orden, el poseedor del suelo y el propietario del mismo. Por tanto, si el suelo propiedad de la Sociedad estuviera contaminado y las personas responsables de dicha contaminación no fueran identificadas, ésta podría resultar responsable; sin embargo, es altamente improbable que esta situación se dé en la práctica.

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de su actividad, no habiéndose registrado en ejercicios anteriores provisiones relacionadas con este tipo de riesgos.

Riesgos asociados a la actividad de patrimonio en renta.

Entre ellos, pueden destacarse los siguientes:

- posibilidad de ocurrencia de siniestros que puedan afectar al propio inmueble (incendios, inundaciones u otro tipo de daños en las instalaciones y estructura de los mismos).
- incremento de los costes de reparación y conservación de los inmuebles que, en su caso, se haya estipulado que corren por cuenta del arrendador o bien de los necesarios para la puesta a disposición de un nuevo arrendatario.
- riesgo en la búsqueda y captación de clientes responsables y solventes que atiendan sus obligaciones contractuales.
- necesidad de una estructura financiera adecuada que permita atender los compromisos relacionados con la financiación de los inmuebles adquiridos y/o construidos para su alquiler, así como la cobertura de determinados períodos de carencia en la obtención de rentas cuando se produce un movimiento (entrada-salida) de arrendatario.

Para minimizar dichos riesgos, política de la Sociedad y del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado, ya sea directamente o bien fijándolo como una obligación del arrendatario en el propio contrato de arrendamiento. Así mismo, mantiene en renta inmuebles que están en condiciones óptimas para ello y que, por tanto, no requieren de constantes e importantes reformas para su puesta a disposición a los arrendatarios.

Por lo que respecta a la garantía en el cobro de las rentas, se exige al cliente un determinado número de mensualidades en concepto de fianza y/o el depósito de un aval que permita asegurar suficientemente el cobro de las mismas. Así mismo, se realiza un exhaustivo y periódico seguimiento en los cobros, que permite actuar con rapidez ante una situación de impago.

Finalmente, la Sociedad y el Grupo al que pertenece destinan los medios oportunos y necesarios para la pronta ocupación de los inmuebles que en un determinado momento han quedado disponibles para su arrendamiento, con el fin de reducir al máximo los períodos de carencia en la obtención de rentas y minimizar las tensiones de tesorería que ello pudiera ocasionar.

Riesgo asociado al acceso a fuentes y condiciones de financiación. Aumento de los tipos de interés.

La Sociedad realiza sus actividades en un sector que requiere un importante nivel de inversión, y en el futuro tiene intención de incrementarlo, ampliando también horizontes geográficos (a nivel nacional e internacional) para continuar creciendo y desarrollando su negocio. Hasta el momento ha conseguido financiar sus inversiones por medio de préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios. En caso de no tener acceso a financiación en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de la Sociedad podría quedar limitada. Ésta a su vez, puede verse condicionada por los diferentes modos de operar en los mercados financieros internacionales.

Por otra parte, el repago de la financiación se lleva a cabo en parte a través del cash flow recurrente de la Sociedad por venta de suelo, cobro de derramas como urbanizador y ventas de promociones, así como por la venta de activos considerados no estratégicos. Si bien Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. no ha tenido en el pasado dificultad alguna para la obtención de un cash flow recurrente suficiente, no puede asegurarse que en el futuro no se vaya a dar esta circunstancia, haciendo que tuviera que destinar recursos de otras fuentes para cumplir con sus compromisos financieros.

En el sector inmobiliario es habitual que los clientes utilicen préstamos hipotecarios para el pago del precio de adquisición de sus inmuebles. La actual tendencia alcista de los tipos de interés está provocando un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios, haciéndolo menos atractivo como fuente de financiación y reduciendo la demanda, lo cual puede provocar presiones a la baja en los precios.

Del mismo modo, la subida de los tipos de interés supone un aumento de los costes de financiación de la propia Sociedad, afectando negativamente a su cuenta de resultados. Por ello la sociedad estudiará en todo momento la conveniencia de contratar instrumentos de cobertura adecuados que minoren el riesgo.

Riesgo del tipo de cambio y riesgo país.

La Sociedad tiene previsto acometer proyectos en el exterior y, de hecho, se están estudiando y desarrollando proyectos en Brasil y Rumanía, no descartándose otras opciones.

Por ello la Sociedad puede verse afectada por el riesgo del tipo de cambio, que consiste en la posibilidad de generación de pérdidas debido a la fluctuación del tipo de cambio de las divisas en las que están nominados determinados elementos patrimoniales. Y también por el riesgo país, que es aquél derivado de la posible insolvencia del país del deudor, lo cual puede obligar a sus autoridades a imponer restricciones a los pagos al exterior.

La sociedad hará uso de instrumentos de cobertura que minimicen el riesgo del tipo de cambio y creará las estructuras societarias más adecuadas para evitar impactos negativos relacionados con el riesgo país, contando en todo momento con el asesoramiento de despachos internacionales de acreditada solvencia profesional.

Resultado de pleitos, litigios o contenciosos.

La Sociedad no se halla incurso en la actualidad en pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar a su solvencia. Tal y como se indica en la nota 21 de la memoria, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. tiene pendientes dos litigios interpuestos en calidad de codemandado junto con el Ayuntamiento de San Antonio de Benagáber relativos a la impugnación del acuerdo de Pleno de dicho ayuntamiento por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación de Sector R-10 de suelo urbanizable del PGOU de dicho municipio, estando uno de ellos en fase probatoria y otro pendiente de dictarse sentencia y siendo su cuantía indeterminada.

Fincas Monfort, S.L. sociedad a absorber, tiene pendientes tres recursos contencioso-administrativos interpuestos en calidad de codemandado junto con el Ayuntamiento de Canet de Berenguer relativos a la impugnación de los acuerdos de los Plenos del citado Ayuntamiento de fechas 24 de noviembre de 2005 y 11 de enero de 2007 sobre la aprobación del Programa de Actuación Integrada del Sector PB-2 "Pueblo". En ninguno de los tres recursos existe sentencia en firme, ni se han determinado cuantía alguna.

Almenamar, S.L., sociedad a absorber, tiene pendientes diecisiete litigios interpuestos en calidad de codemandado junto con el Ayuntamiento de Almenara relativos a la impugnación de los acuerdos de los Plenos del Ayuntamiento de Almenara, de 19 de abril de 2005, 9 de mayo de 2006, sobre la resolución de recursos de reposición interpuestos contra la aprobación del proyecto de reparcelación de los terrenos comprendidos en la U.E. única del Sector Playa, de las normas subsidiarias de Almenara y declaración en firmeza en vía administrativa, estando todos ellos en fase probatoria o de conclusiones y siendo su cuantía indeterminada.

Los Administradores consideran que la resolución final de estos litigios no supondrá ningún pasivo significativo adicional que pueda afectar la imagen fiel de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL SECTOR Y DE LA SOCIEDAD

Situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario.

Según los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda, durante el 2007 el precio de los pisos ha aumentado un 4,8%, mientras que el precio del suelo urbano ha subido un 4,1% con respecto al año anterior, mostrando por tanto, una evolución similar al Índice de Precios al Consumo (IPC). No obstante, la demanda ya ha dado señales claras de moderación y comienza a decirse que existe un exceso de oferta que tiende a presionar a la baja los precios, afectando también directamente a la construcción y gestión y generación de suelo.

Entre las causas de esta “crisis del sector” podemos destacar las siguientes:

- Caída de la demanda, motivada a su vez por la inseguridad actual sobre la evolución de los tipos de interés. Los precios de los inmuebles se han elevado considerablemente en los últimos años y como agravante para el consumidor final, a ello se ha sumado la reciente subida de los tipos de interés, provocando una disminución de la demanda. Atendiendo a que la vivienda puede ser considerada por su adquirente como un bien de consumo duradero o bien como un activo, encontramos que por un lado, la posibilidad de acceso a la vivienda depende sustancialmente de las condiciones de financiación externa y por otro, que la recuperación de la rentabilidad de los activos financieros hacen que éstos comiencen a ser más atractivos que la inversión en inmuebles.
No obstante, conviene destacar que las actuaciones de política monetaria más expansivas de los bancos centrales han supuesto una clara intención de paliar los problemas de liquidez y de solvencia aparecidos en los mercados de capitales ante la crisis originada en Estados Unidos.
- La escasa capacidad de “actuación inmediata del sector”. Dado que se trata de un sector de actividad de ciclo largo, en comparación con otros sectores, existe una dificultad o retraso inevitable a la hora de adaptarse a la demanda. Los inmuebles carecen de “movilidad” para poderlos desplazar allí donde se demandan, de modo que los promotores comienzan a construirlos donde, en un momento determinado, son necesarios, pero puede que cuando estén listos para entregar las circunstancias hayan cambiado sustancialmente respecto del momento inicial. De tal modo que el largo plazo de construcción de las viviendas puede originar situaciones de exceso de oferta cuando tienen lugar cambios en el mercado, como está ocurriendo actualmente.
- Elevado endeudamiento. Las inmobiliarias, debido al tipo de activos con los que trabajan, suelen tener un nivel de endeudamiento elevado, lo cual les ha perjudicado enormemente a lo largo del presente ejercicio no sólo por la subida del tipo de interés, sino por su elevada dependencia de las entidades bancarias, quienes han comenzado a restringir los créditos ante los problemas de liquidez del sector, exigiendo cada vez mayores garantías.
- Desaceleración del crecimiento de los precios. Ante esta situación de endeudamiento, en determinadas ocasiones y dado el exceso de oferta (ante una reducción de la demanda), las empresas del sector se han visto obligadas a realizar ventas de inmuebles con escasos márgenes o incluso con pérdidas en aras a sanear su situación financiera y poder hacer frente a sus compromisos de pago, afectando negativamente a los precios, y provocando que cada vez sea más difícil rentabilizar el suelo adquirido recientemente, a unos precios bastante superiores a los actuales. Existe, por tanto, un desajuste financiero importante entre deuda e ingresos.
- Morosidad. El hecho de que algunas empresas del sector no puedan hacer frente a sus deudas provoca dos efectos: por un lado, impagos frente a entidades bancarias que, como medida de prevención, reducen las líneas de financiación a otras inmobiliarias; y, por otro, impagos frente a otras inmobiliarias u proveedores del sector, agravando la situación financiera de aquéllos y, en definitiva, la del propio sector.

El sector está experimentando una serie de transformaciones importantes: salida de un número elevado de inmobiliarias, reestructuración de la financiación, concentraciones empresariales, etc. Acontecimientos todos ellos encaminados a mejorar la solvencia y estabilidad de las empresas resultantes de estos procesos, al tiempo que se busca mejorar la liquidez en aras a poder atender los compromisos financieros a corto plazo.

Es cierto que la situación actual no parece favorable para el desarrollo de ninguna actividad económica, ahora bien, el sector inmobiliario no es un sector agotado ni en extinción. La vivienda no dejará de ser considerada un bien de primera necesidad, al tiempo que hay que añadir una importante demanda de otros productos inmobiliarios (industrial, oficinas y terciario). Asistimos a una restricción de la oferta y una clara disminución del número de operadores, consecuencia lógica de un proceso de industrialización y profesionalización del sector.

Evolución previsible de la Sociedad.

Tal y como se ha apuntado anteriormente, existen múltiples factores de riesgo que pueden afectar e influir directa o indirectamente en la evolución futura de la Sociedad. No obstante, podríamos indicar que los aspectos más relevantes van a ser la identificación de oportunidades de negocio y la capacidad de financiación para llevarlas a cabo. En un intento por minimizar dichos riesgos, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. ha absorbido a 18 sociedades más para aunar las capacidades, los recursos y los activos de las sociedades fusionadas configurando y desarrollando una empresa sólida, competitiva y generadora de valor, llamada a convertirse en un referente de negocio y gestión en el sector a medio plazo.

Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. apuesta por crear un proyecto industrial y configurarse en una inmobiliaria integral, que actuará en todas las actividades propias del negocio, como son la transformación y gestión urbanística del suelo; la promoción residencial; proyectos industriales y terciarios; así como la propiedad y gestión de patrimonio en renta. La vocación de liderazgo de la Sociedad pasa necesariamente por posicionar a la compañía en todo el territorio nacional, así como expandir su actividad en nuevos mercados, principalmente en Latinoamérica (donde ya cuenta con terrenos en Brasil) y en Europa del Este. Pretende por tanto alcanzar un nivel de diversificación importante, tanto en materia de activos como a nivel geográfico. Del mismo modo, no se descarta la realización de operaciones corporativas. El Plan de Negocio elaborado para los próximos años recoge como principales líneas de actuación las siguientes:

- El crecimiento en todas las áreas de negocio: promoción (residencial, industrial y terciario), rotación de suelo (incluyendo la transformación y urbanización del mismo), y patrimonio en renta, poniendo en valor tanto el balance de la compañía como su "saber hacer" en la gestión urbanística.

- La diversificación geográfica, que permitirá contar con un componente anticíclico, al diversificar en mercados con parámetros macroeconómicos diferentes al español, así como entrar en mercados con mayores márgenes. Se pretende que en el largo plazo la facturación relacionada con el mercado internacional llegue a alcanzar el 25% sobre el total.

- El reforzamiento de la estructura del balance, mediante una reducción del endeudamiento y un incremento de los fondos propios. Se pretende reducir el ratio de endeudamiento en relación al valor de los activos, llegando a ser una de las inmobiliarias más saneadas del sector.

- Alcanzar un mayor nivel de industrialización y profesionalización del proceso productivo, reforzando la estructura productiva, con una clara sistematización de los procesos, la extensión de las calificaciones en materia de calidad con que cuentan algunas de las compañías del grupo, tales como la ISO 9001, ISO 14001, sistemas de gestión y prevención de riesgos laborales. En este sentido, el trabajo desarrollado por la Sociedad tendrá como máxima prioridad:

- la apuesta por la calidad, el servicio al cliente y el desarrollo sostenible; y
- la profesionalización de los equipos humanos y el rigor, transparencia y eficacia como valores fundamentales de su gestión.

Para afrontar la situación actual y alcanzar estos objetivos, el Grupo cuenta con una cartera de suelo de primera calidad, siendo más del 90% finalista o semifinalista, destinado principalmente a primera residencia. Terrenos todos ellos en excelentes ubicaciones en los principales polos de desarrollo económico, como son la Zona Centro, Cataluña y Levante. Adicionalmente, dispone de suelo para 1.200.000 m² edificables de uso industrial y terciario, sobre el que construir una sólida cartera de patrimonio en renta. La compañía tiene terrenos para la construcción de casi 4.000 viviendas protegidas, de las que una parte se explotarán en régimen de alquiler y cuenta ya con una importante presencia exterior en Brasil, sobre la que poder basar a medio plazo el crecimiento exterior.

En el corto plazo, está previsto que la principal fuente de ingresos sea el patrimonio en renta, si bien en el largo plazo, se pretende fomentar más la promoción. La rotación de suelo, por su parte, permanecería como una fuente de ingresos "intermedia". Conviene resaltar la intención de potenciar la vivienda de protección pública, pretendiendo que ésta llegue a suponer en torno al 10-15% de los ingresos, la cual tiene un perfil menos depresivo respecto de las viviendas de renta libre. Así, las viviendas protegidas presentan históricamente un perfil anticíclico que, de mantenerse en la nueva etapa del ciclo de la vivienda, podría suponer una reactivación de este tipo de construcción residencial desde 2008.

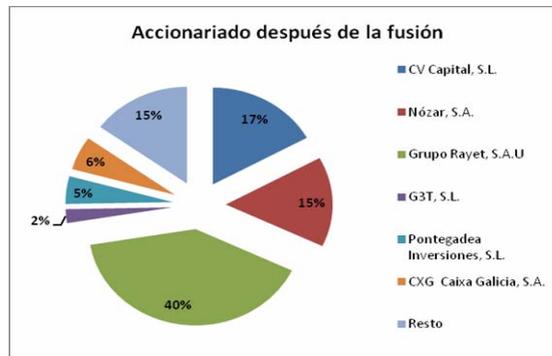
De este modo, el potencial y la calidad de la cartera de activos, la gestión óptima de los recursos y un prudente enfoque financiero permiten ver con moderado optimismo la consecución de las metas previstas en este nuevo proyecto inmobiliario, a pesar de las difíciles condiciones actuales del mercado nacional y las incertidumbres crecientes en el ámbito internacional.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Por lo que respecta a los acontecimientos acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio y, tal y como se indica en la nota 24 de la memoria, se relacionan los siguientes:

- En enero de 2008 la Sociedad ha suscrito un contrato de arrendamiento operativo de las nuevas oficinas en las que se establecerá la sede social, en Valencia. Dicho contrato se ha formalizado con un tercero no vinculado al Grupo y por un periodo de 10 años, no obstante el contrato contempla la posibilidad de resolución anticipada del mismo transcurridos los cinco primeros años de vigencia. En caso de que la arrendataria quisiera resolver antes de los cinco primeros años deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente al 30% de las mensualidades que falten hasta completar el citado periodo de cinco años. Al término del plazo contractual podrá acordarse la prórroga del contrato si las partes así lo deciden.
- Con fecha 1 de febrero de 2008, se acuerda la disolución y liquidación de la sociedad Residencial Albalat, S.L., participada en un 60% por Afirma Grupo Inmobiliario, S.L., habiéndose presentado en el Registro Mercantil de Valencia y estando pendiente su inscripción.
- Durante el primer trimestre del ejercicio 2008 la sociedad ha procedido a la venta de 120.000 de las 200.000 acciones que poseía en autocartera, las cuales estaban dotadas al 100%, siendo el precio total de la venta 474.611 euros.
- En la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 7 de febrero de 2008 se tomaron, entre otros, los siguientes acuerdos:
 - Aprobación del proyecto de fusión en el cual Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. es la Sociedad Absorbente de todas las sociedades que se indican en la nota 1 de la presente memoria.
 - Aumento del capital social mediante la emisión de 180.593.681 acciones nuevas de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, para atender el canje de fusión y consecuentemente, modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, relativo al capital social. Se solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., en las Bolsas de Valores en las que actualmente cotiza, así como su negociación a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo)
 - Acogimiento de la fusión al régimen tributario especial previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, a cuyo efecto se comunicará la operación de fusión al Ministerio de Economía y Hacienda en la forma reglamentariamente establecida.
 - Modificación del artículo 1º de los estatutos sociales (denominación social), pasando la Sociedad a denominarse Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (Ver nota 1 de la memoria)
 - Aumento de capital social en un importe de 33.687.479,60 euros, con derecho de suscripción preferente, mediante la emisión de 168.437.398 nuevas acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 4,80 euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con desembolso en dos tramos, uno con aportaciones dinerarias (correspondiente a 82.231.403 acciones) y el otro (86.205.995 acciones) mediante compensación de créditos que las sociedades Nozar, S.A. y Grupo Rayet, S.A. ostentan frente a la Sociedad (Ver nota 14), los cuales fueron cedidos durante el 2007 por CV Capital, S.L., si bien la cesión del crédito al Grupo Rayet, S.A por importe de 279.966 miles de euros está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones resolutorias, y con expresa previsión de suscripción incompleta.
 - Delegación en el Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153.1 a) de la Ley de Sociedades Anónimas, de la facultad de señalar la fecha de ejecución del aumento de capital acordado, en su caso, durante el plazo máximo de un año, así como el resto de condiciones, forma y plazo en que se hayan de realizar los desembolsos correspondientes.
 - Nombramiento de los siguientes consejeros: Félix Abánades, Miguel Bernal Pérez Herrera, Jorge Calvet Spinatsch, Pau Guardans Cambó, Alberto Pérez Lejonaogitia, Claudia Pickholz.
- Con fecha 12 de febrero de 2008 se elevó a público el cambio de denominación social (Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.), habiendo sido inscrito en el Registro Mercantil con fecha 13 de febrero.
- La escritura de fusión se realizó con fecha 14 de marzo de 2008, habiéndose inscrito en el Registro Mercantil el 17 del mismo mes.

Tras la fusión entre Afirma Grupo Inmobiliario y las Sociedades Absorbidas, la nueva estructura accionarial prevista será la siguiente:



- Con fecha 14 de marzo de 2008 se ha vendido la participación en el capital de la sociedad Icono Mediterráneo, S.L., de la cual poseía un 33,33 %. El precio de venta ha sido el valor nominal (200.000 euros), no habiéndose generado ni beneficio ni pérdida en la operación. No existen saldos pendientes de cobro derivados de esta operación.
- En marzo de 2008 se prorroga con Grupo Rayet, S.A. el vencimiento de la deuda por el ajuste del precio en la compra de Rayet Promoción, S.L., siendo el nuevo vencimiento junio de 2008 (Ver nota 24 de la memoria).
- Con fecha 28 de Marzo de 2008, Grupo Rayet, S.A. ha solicitado a la CNMV, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 8 g del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores ("**Real Decreto de Opas**"), que acuerde que no resulta exigible la formulación de opa obligatoria por concurrir las circunstancias previstas en dicho artículo, esto es, (i) la adquisición de dicho porcentaje de titularidad es consecuencia de la fusión, (ii) la operación de fusión tiene un objetivo principal industrial y empresarial y no la toma de control de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por parte de Grupo Rayet, S.A. y (iii) Grupo Rayet, S.A. se abstuvo de votar a favor de la fusión en la reunión de la Junta General de Accionistas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. del 7 de febrero de 2008.
- Con fecha 31 de marzo, fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo acuerda trasladar el domicilio social a Roger de Lauria 19 – 5º A en Valencia, estando pendiente su elevación a público e inscripción en el Registro Mercantil (Ver nota 1 de la memoria).
- Tal y como se ha indicado en la nota 2-f la Sociedad se encuentra en estos momentos en un proceso de renegociación a plazos superiores de la deuda existente, esperando finalizar con éxito dicho proceso de renegociación en un corto periodo de tiempo.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se han dedicado fondos al capítulo de "actividades de investigación y desarrollo".

ACCIONES PROPIAS Y EVOLUCIÓN DE LA COTIZACIÓN

Acciones Propias:

El 15 de junio de 2007 la Sociedad adquirió 50.000 acciones propias (autocartera), a un precio medio de 10,81 euros/acción, siendo el valor nominal total de las mismas de 10.000 euros y representando un 0,041% del capital social. Dichas acciones fueron enajenadas en su totalidad el 24 de septiembre de 2007, por un precio de 10,57 euros/acción, lo cual supuso una pérdida de 12.000 euros aproximadamente.

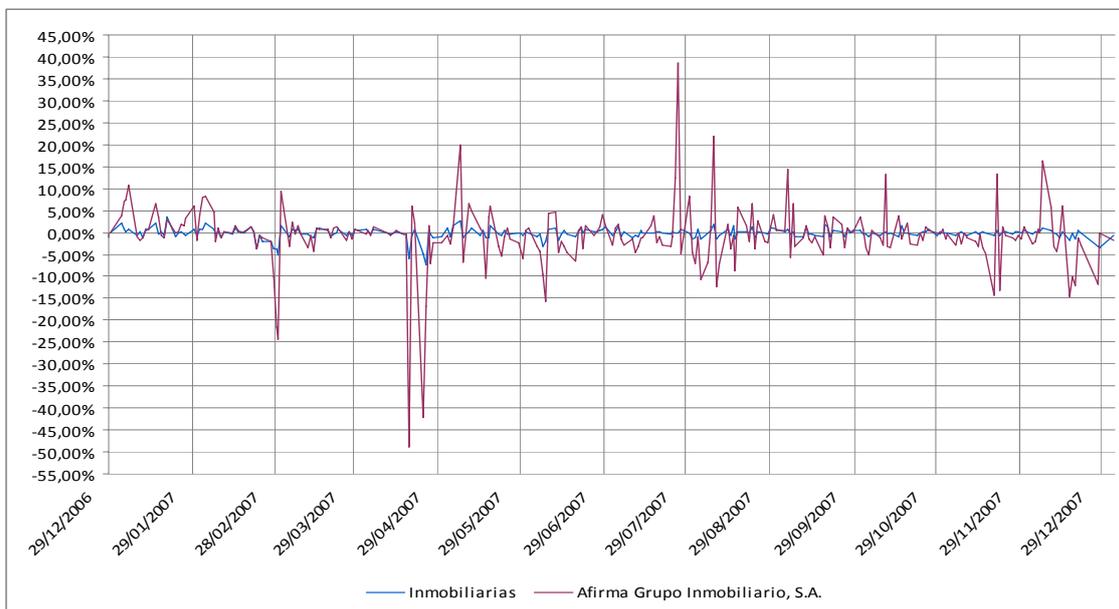
Posteriormente, el 31 de diciembre de 2007 adquirió 200.000 acciones propias, a un precio medio de 4,70 euros/acción, siendo el valor nominal total de las mismas de 40.000 euros y representando un 0,16% del capital social. Contablemente están registradas por un total de 939.999 euros y han sido provisionadas al 100%. Tal y como se indica anteriormente en acontecimientos posteriores al cierre, durante el primer trimestre se ha procedido a la venta de 120.000 acciones.

Todos los movimientos realizados con acciones propias han sido efectuados con la finalidad de dotar de liquidez a la acción.

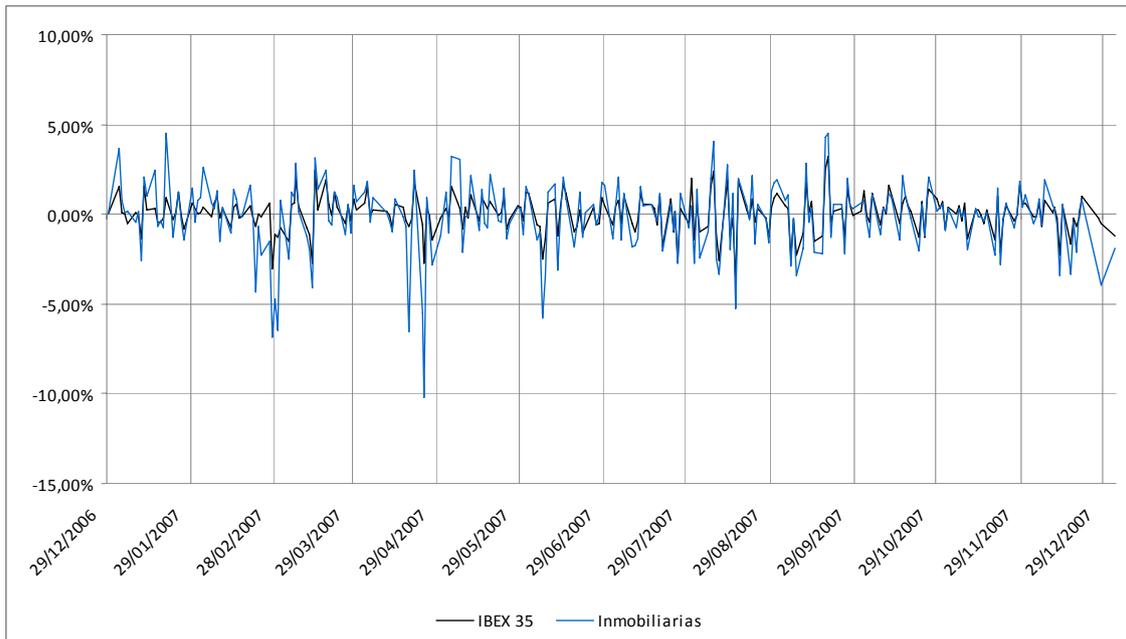
Evolución de la cotización

Durante el ejercicio 2007, el mercado bursátil español se ha caracterizado por su alta volatilidad que ha perjudicado de forma especial a las empresas del sector inmobiliario y al sector bancario. El motivo de esta volatilidad se debe, principalmente, a la crisis financiera que se ha experimentado ligada a la crisis de liquidez.

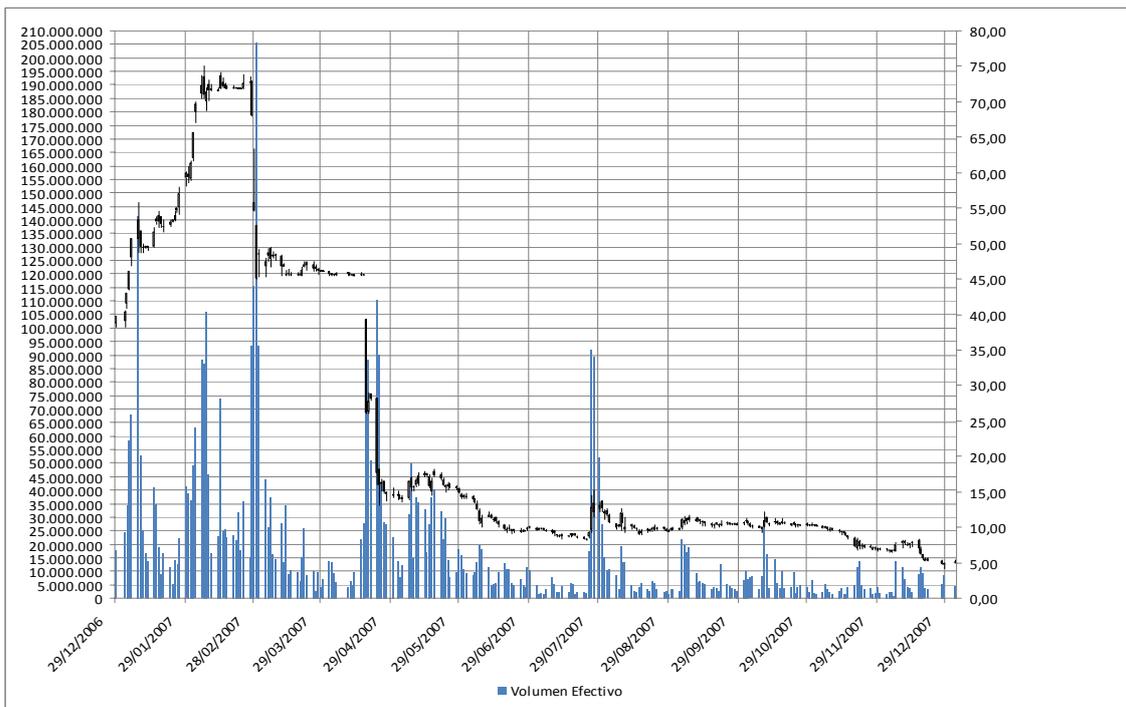
La cotización de Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A. (antes Astroc Mediterráneo, S.A) a lo largo del ejercicio 2007 ha evolucionado en consonancia con el resto del mercado inmobiliario, si bien es cierto que ha acusado de forma más notable las tendencias del mercado. Una de las respuestas a este comportamiento podría ser que la cotización ha estado expuesta a lo largo del 2007 a fuertes movimientos especulativos. Tal como se comunicó en su día y de forma reiterada a través de CNMV en respuesta a una fuerte variación en la cotización en diferentes sesiones de negocio, no existía ninguna información relevante que pudiera afectar negativamente a la cotización de valor, a las actividades y operaciones de la Sociedad ni tampoco al marco regulatorio en el que la misma opera. A continuación se presenta el gráfico con la evolución comparativa del índice del sector inmobiliario con respecto a la cotización de Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A.:

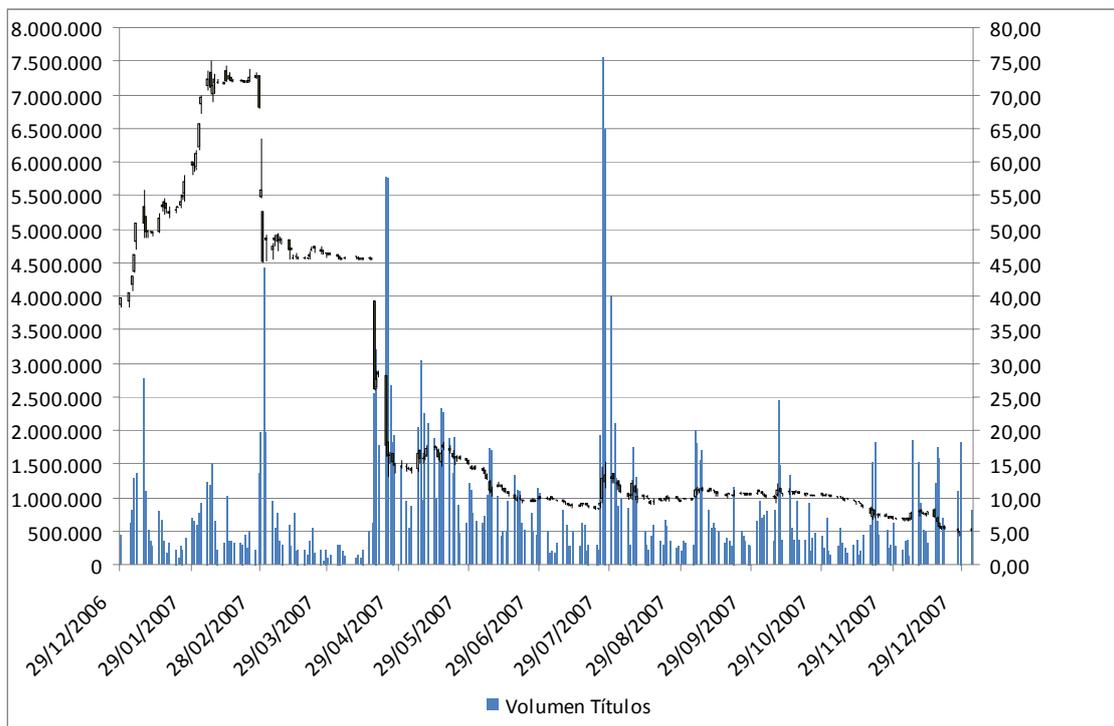


No obstante el índice sectorial (dentro del IGBM) que representa a las inmobiliarias también ha actuado de la misma forma con respecto al IBEX 35, ya que aun siguiendo la misma tendencia, responde de forma más acusada a variaciones de mercado:



El volumen de negociación de las acciones de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. refleja, una vez más, los fuertes movimientos especulativos a los que ha estado sometida la acción de modo que en los momentos en los que el volumen negociado ha experimentado una fuerte variación, la volatilidad de la acción se ha acentuado:





Tal y como se observa en los gráficos anteriores, el valor experimentó una mayor volatilidad a lo largo del primer semestre acompañado de fuertes variaciones en el volumen de negociación, sin embargo, en el segundo semestre tanto la cotización como el volumen de negociación tienden a estabilizarse.

Con la puesta en marcha de la fusión, la intención de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. es proporcionar mayor estabilidad a la acción. Este objetivo se conseguirá con la puesta en valor de todos los activos de las empresas intervinientes en la fusión y con la estabilidad del accionariado respaldada por accionistas e inversores institucionales de referencia en el sector.

INFORMACIÓN RELATIVA AL ARTÍCULO 116 bis DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

Primero.- Estructura del Capital Social –

El Capital Social de la Compañía asciende a 24.238.000 Euros y está representado por 121.190.000 acciones representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y valor nominal de 0,20 Euros.

Las acciones de la Compañía cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. El Código ISIN es ES0110944016.

Segundo.- Restricciones a la transmisibilidad de las acciones-

No existe ninguna limitación a la libre transmisibilidad de las acciones.

Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre participaciones significativas, contenidas en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Tercero.- Participaciones significativas en el Capital Social-

En tanto en cuanto las acciones de la Sociedad están representadas mediante anotaciones en cuenta y, por lo tanto, el registro de los accionistas está a cargo de una entidad ajena a la sociedad, no es posible detallar la estructura de la propiedad, sino tan sólo indicar aquellas participaciones que se consideran legalmente como significativas, que a 31 de diciembre de 2007, eran las siguientes:

Denominación	% Directo	% Indirecto	% Total	F. Registro Entrada CNMV
Abánades López, Félix	0,000	10,100	10,100	28/06/2007
Bañuelos de Castro, Enrique	0,000	31,421	31,421	01/06/2007
Caja de Ahorros de Galicia	0,000	5,000	5,000	10/01/2007
CV Capital, S.L.	31,421	0,000	31,421	01/06/2007
Nozar, S.A.	22,012	2,888	24,900	07/09/2007
Ortega Gaona, Amancio	0,000	5,010	5,010	29/12/2006
Carmen Godia Bull	0,000	5,228	5,228	20/03/2007
Pontegadea Inversiones, S.L.	5,010	0,000	5,010	03/01/2007
Grupo Rayet, S.A.	10,100	0,000	10,100	28/06/2007
CXG Corporación Caixa Galicia	5,000	0,000	5,000	24/07/2007
G3T, S.L.	5,403	0,380	5,783	13/07/2007

Cuarto.- Restricciones en el derecho de voto-

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio de los derechos de voto. Cada acción da derecho a un voto.

Quinto.- Pactos parasociales-

No existen pactos parasociales en vigor.

Sexto.- Normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad-

A. Normas aplicables al nombramiento y sustitución de los Consejeros.

Artículo 19 de los Estatutos Sociales:

La administración y representación de la sociedad estará a cargo del Consejo de Administración.

Para pertenecer al consejo de Administración no será necesario ser accionista. Si se designara Consejero a una persona jurídica ésta deberá designar a una persona física como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

Los consejeros ejercerán su cargo por un tiempo de seis años, sin perjuicio de la facultad de separación que, con arreglo a la Ley, corresponde a la Junta General y de poder ser reelegidos una o más veces por igual periodo de tiempo.

Artículo 20 de los Estatutos Sociales:

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de cinco y un máximo de quince miembros.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados se produjese vacantes, podrá el Consejo designar de entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta la primera Junta General.

El Presidente, o bien el Secretario o el Vicesecretario del Consejo de Administración, por orden del Presidente, convocarán el Consejo con la frecuencia que lo exija la atención de los negocios sociales y, necesariamente, una vez al año dentro del primer trimestre, al objeto de formular las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultados, así como en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados. El Presidente convocará, o dará orden de convocar, asimismo el Consejo cuando así lo soliciten al menos dos de los Consejeros en el ejercicio de su cargo. La convocatoria, en circunstancias ordinarias, se efectuará por carta, telefax, telegrama, correo electrónico, y otros medios de comunicación telemática, con una antelación no menor de cinco días a la fecha de la celebración del Consejo. Si el Presidente apreciara la concurrencia de circunstancias extraordinarias y urgentes que así lo requieran, podrá convocar el Consejo por medio telefónicos y con una antelación inferior a la ordinaria.

El Consejo de Administración celebrará sus sesiones en el domicilio social, salvo que en la convocatoria se indique otro lugar de celebración.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mitad más uno de los componentes.

Podrán participar en las reuniones Consejeros que se encuentren en lugares distintos de aquel en que se celebra el Consejo, siempre y cuando lo hagan a través de medios audiovisuales, telefónicos o telemáticos que garanticen – tanto a juicio del Consejero en cuestión como del Presidente del Consejo – de un modo suficiente y adecuado la comunicación recíproca completa y en tiempo real, y por tanto la unidad del acto.

Los miembros del Consejo sólo podrán delegar su representación en otro miembro del Consejo.

La representación habrá de conferirse por cualquier medio escrito y con carácter especial para cada sesión.

Se admitirá la votación por escrito y sin sesión, cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento.

El presidente someterá a deliberación los asuntos que figuren el orden del día. Los acuerdos se adoptaran por mayoría absoluta de los asistentes a la reunión. En caso de empate, el voto del Presidente no será dirimente.

Artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración:

Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta al Consejo de Administración a la consideración de la Junta General, y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán respetar lo dispuesto en el presente Reglamento.

Artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración:

Los Consejeros, conforme a lo previsto en los Estatutos, ejercerán su cargo durante un plazo máximo de 6 años pudiendo ser reelegidos por periodos iguales.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General que se celebre tras su designación.

Artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración:

Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General deberán respetar lo dispuesto en el presente Reglamento.

El Consejo de Administración procurará que los Consejeros externos que sean reelegidos no permanezcan adscritos siempre a la misma Comisión del Consejo.

Artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración:

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.

Los Consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Las propuestas de cese de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones que a este respecto adopte dicho órgano en virtud de las facultades que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe, en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

El Consejo de Administración procurará no proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

- Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.
- Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.
- Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

Artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración:

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 de este Reglamento, los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellos.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de Consejeros serán secretas, sin perjuicio del derecho de cualquier consejero a dejar constancia del sentido de su voto.

B. Normas aplicables a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

Artículo 17 de los Estatutos Sociales:

Los acuerdos de la junta se adoptarán por mayoría, salvo los supuestos previstos en estos Estatutos y en la Ley en que se requiere en su caso mayoría cualificadas. Cada acción da derecho a un voto.

Séptimo.- Poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

Las normas a este respecto se encuentran, en primer lugar, en los Estatutos de la Compañía y, en segundo lugar, en su Reglamento del Consejo de Administración.

A. En cuanto los Estatutos Sociales, los artículos 25 y 26 disponen lo siguiente:

- El Consejo de Administración representará a la sociedad en juicio y fuera de él y la obligará con sus actos y contratos en todos los asuntos relativos al giro y tráfico de la misma, estándole atribuidas todas cuantas facultades no se hallen expresamente encomendadas a la Junta General por estos Estatutos o la Ley.
- Sin perjuicio de su legitimación plena para actuar dentro del ámbito del objeto social frente a terceros, el órgano de administración, en su relación interna con la Sociedad, habrá de cumplir las determinaciones y directrices que le marquen los acuerdos sociales.

Las facultades inherentes al Consejo de Administración, salvo aquéllas legal o estatutariamente indelegables, las ostenta la Comisión Ejecutiva, sin que en la actualidad existan Consejeros Delegados.

- B. En cuanto al Reglamento del Consejo de Administración de “Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.” es el artículo 5 que establece las funciones generales del Consejo de Administración y el artículo 6 que establece los principios de actuación del Consejo de Administración:

Artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración:

1. Conforme a lo dispuesto en la Ley y en los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración es el máximo Órgano de administración y representación de la Sociedad, estando facultado, en consecuencia, para realizar, en el ámbito comprendido en el objeto social delimitado en los Estatutos, cualquier acto o negocio jurídico de administración y disposición, por cualquier título jurídico, salvo los reservados por la Ley o los Estatutos a la competencia exclusiva de la Junta General de Accionistas.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se configura como un órgano de supervisión y control, desempeñando sus funciones con unidad de propósito e independencia de la dirección dispensando el mismo trato a todos los accionistas guiado por el interés de la Sociedad, encomendando la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad al equipo de dirección y a los órganos ejecutivos correspondientes.
3. No podrán delegarse las facultades legal o estatutariamente reservadas en exclusiva al Consejo ni aquellas cuyo ejercicio por el Consejo sea básico para el desempeño de las funciones de supervisión y control encomendadas a este órgano.
4. En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo de Administración fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, evaluará la gestión de los directivos controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respecto al objeto e interés social de la Sociedad, establecerá las bases de la organización corporativa en orden a garantizar la mayor eficiencia de la misma, implantará y velará por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de la Sociedad a los accionistas y a los mercados en general, adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, aprobará la política en materia de autocartera, y aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones.

Artículo 6 del Reglamento del Consejo de Administración:

1. El Consejo de Administración desarrollará sus funciones atendiendo al principio del interés social o interés de la Sociedad. Habrá de entenderse por este principio la salvaguardia de la viabilidad futura de la Sociedad a largo plazo y la maximización del valor de la misma en interés de los accionistas ponderando además los intereses plurales legítimos, públicos o privados, que confluyen en el desarrollo de toda actividad empresarial.
 2. La búsqueda del interés social se llevará a cabo con atención a las exigencias impuestas por el Derecho, de acuerdo con criterios y modelos éticos de conducta de general aceptación, y en un marco de respeto y potenciación del entorno en el que la Sociedad desarrolla su actividad, con especial atención al fomento de la responsabilidad social corporativa de la Sociedad.
 3. El Consejo de Administración aprobará una política de plena transparencia en la información transmitida a los mercados, velando por una correcta fijación del precio de las acciones de la Sociedad.
 4. Asimismo el Consejo de Administración velará por el cumplimiento, por parte de los directivos de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones, de las anteriormente citadas normas éticas y por el respeto del principio de trato igualitario a los accionistas.
- C. En cuanto al Reglamento Interno de Conducta (RIC) es el artículo 7 el que establece las normas aplicables en relación con las operaciones de autocartera, disponiendo al efecto cuanto sigue:

7.1 Delimitación de las operaciones de autocartera sometidas al presente Reglamento

Se entenderá por operaciones de autocartera las que se realicen sobre acciones emitidas por entidades del Grupo e instrumentos derivados cuyo subyacente sean dichas acciones.

Las operaciones podrán realizarse:

- (i) Directamente por la Sociedad u otras entidades del Grupo.
- (ii) Indirectamente, a través de terceros con mandato expreso o tácito.
- (iii) Por terceros que, sin haber recibido mandato, actúen con los mismos objetivos.

7.2 Política en materia de autocartera

Dentro del ámbito de la autorización concedida por la Junta General, corresponde al Consejo de Administración la determinación de planes específicos de adquisición o enajenación de acciones propias.

7.3 Principios generales de actuación en las operaciones de autocartera

La gestión de la autocartera se ajustará a los siguientes principios de actuación:

7.3.1. Cumplimiento de la normativa

Todas la Personas Afectadas tienen la obligación de conocer y cumplir la normativa y procedimientos internos que resulten aplicables.

7.3.2. Finalidad

Las operaciones de autocartera tendrán por finalidad primordial facilitar a los inversores unos volúmenes adecuados de liquidez y profundidad de los valores y minimizar los posibles desequilibrios temporales que pueda haber entre oferta y demanda en el mercado. En ningún caso las operaciones responderán a un propósito de intervención en el libre proceso de formación de precios.

7.3.3. Transparencia

Se velará por la transparencia en las relaciones con los supervisores y los organismos rectores de los mercados en relación con las operaciones de autocartera.

7.3.4. No uso de Información Privilegiada

No podrán realizarse, bajo ningún concepto, las operaciones de autocartera por personas que hayan tenido acceso a información Privilegiada sobre los Valores.

7.3.5. Neutralidad en la formación del precio

La actuación debe ser neutral y, en ningún caso, se pueden mantener posiciones dominantes en el mercado.

7.3.6. Intermediario

Las compañías integradas en el Grupo canalizarán todas sus operaciones sobre acciones de la Sociedad a través de un número limitado de miembros del mercado.

7.3.7 Contraparte

Las compañías integradas en el Grupo se abstendrán de realizar operaciones de compra y venta de acciones de la Sociedad en las que la contraparte sea alguna de las siguientes personas o entidades: (i) sociedades del Grupo, (ii) sus consejeros, (iii) sus accionistas significativos o (iv) personas interpuestas de cualquiera de las anteriores. Igualmente, las sociedades integradas en el Grupo no mantendrán simultáneamente órdenes de compra y de venta sobre acciones de la Sociedad.

7.3.8. Limitación

Durante los procesos de ofertas públicas de venta o de ofertas públicas de adquisición sobre las acciones de la Sociedad, procesos de fusión u otras operaciones corporativas similares, no se llevarán a cabo transacciones sobre las mismas, salvo que lo contrario se prevea expresamente en el folleto de la operación de que se trate. Asimismo, la Sociedad se abstendrá de efectuar operaciones de autocartera durante el plazo de una semana anterior al registro en la CNMV de la información financiera periódica o cuando razonablemente pueda preverse que en dicho plazo va a hacerse público información Relevante.

7.4 Exclusión

Del régimen anteriormente expuesto se excluyen las operaciones de adquisición de acciones propias de la Sociedad para su posterior transmisión a los beneficiarios de planes de opciones sobre las acciones de la Sociedad (*"Stock Option Plans"*) aprobados por el Consejo de Administración, las demás operaciones sobre acciones propias que efectúe la Sociedad en el marco de un programa de recompra de acciones, así como las operaciones de autocartera que tengan una finalidad específica. Tales operaciones se realizarán atendiendo a las particularidades establecidas por el Consejo de Administración al aprobar dichos planes, que observarán las condiciones contenidas en la legislación vigente en cada momento.

7.5. Designación y funciones del departamento encargado de la gestión de la autocartera

Se designa al Responsable de Cumplimiento como encargado de la gestión de la autocartera.

El Responsable de Cumplimiento deberá asumir un compromiso especial de confidencialidad en relación con la estrategia y operaciones sobre autocartera.

El Responsable de Cumplimiento estará encargado de:

- i. Gestionar la autocartera según los principios generales establecidos en el presente Reglamento y aquellos que determinen los órganos de gobierno del Grupo.
- ii. Vigilar la evolución de los Valores del Grupo, debiendo informar al Presidente, Consejero Delegado y al Consejo de Administración de cualquier variación significativa en la cotización que, en términos razonables, no pueda ser atribuida a los movimientos del mercado.
- iii. Mantener un archivo de todas las operaciones ordenadas y realizadas para las operaciones de autocartera a disposición del Presidente y del Consejo de Administración o personas que éste designe.
- iv. Establecer las relaciones con las entidades supervisoras que sean necesarias para el adecuado desarrollo de lo establecido en este Reglamento.
- v. Elaborar un informe trimestral o, siempre que sea requerido para ello, sobre las actividades del departamento.
- vi. Informar al Presidente, y al Consejo de Administración de cualquier incidencia significativa que se produzca en la gestión de la autocartera.

Octavo.- Acuerdos significativos que dependan del cambio de control de la Sociedad.

No existe ningún acuerdo significativo que esté sujeto al cambio de control de la compañía.

Noveno.- Acuerdos de la Sociedad con sus cargos de administración y dirección que prevean indemnizaciones especiales.

Durante el ejercicio 2007 ha habido un consejero con cláusula de indemnización en caso de despido improcedente, si bien la misma a 31 de diciembre de 2007 no se encontraba en vigor.

Formulación Cuentas Anuales e informe de gestión de 2007

La formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión individuales de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., ha sido realizada por el Consejo de Administración, en su reunión de 31 de marzo de 2008, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales, que constan de balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria, así como el informe de gestión, están firmadas en todas sus hojas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja la totalidad de los Consejeros, que son los siguientes:

D. Félix Abánades López
Presidente

D. Pau Guardans i Cambó
Vicepresidente

D. Miguel Bernal Pérez Herrera
Vocal

D. Ramón de la Riva Reina
Vocal

D. José Antonio Rodríguez Gil
Vocal

D. Juan Carlos Nozaleda Arenas
Vocal

D. Alberto Pérez Lejonagoitia
Vocal

CXG CAIXA GALICIA, S.A.
Representada por D. Juan Dapena Traseira
Vocal

D. Jorge Calvet Spinatsch

Dña. Claudia Pickholz

D^a Cristina de Uriarte Chavarri
Secretaria No Consejera

D. Miguel Ángel Melero Bowen
Vicesecretario No Consejero