



**GRUPO ASTROC**  
PRIMER SEMESTRE 2007  
EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Valencia, 10 de agosto de 2007

## 1.- EVOLUCIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

RESUMEN CUENTA DE RESULTADOS GRUPO ASTROC NIIF			
	Primer Semestre 2007	Primer Semestre 2006	% Var.
	Importe en euros		
INCN Gestión Suelo	138.868.601	106.099.445	31%
INCN Promoción y Construcción	94.708.836	75.169.597	26%
INCN Patrimonio Renta	4.971.543	732.105	579%
INCN Otros	1.237.979	-	-
<b>TOTAL IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>239.786.959</b>	<b>182.001.147</b>	<b>32%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(30.204.272)</b>	<b>91.328.233</b>	<b>-133%</b>
<b>EBIT</b>	<b>(36.302.174)</b>	<b>89.891.600</b>	<b>-140%</b>
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(65.705.317)</b>	<b>61.986.765</b>	<b>-206%</b>

La siguiente tabla refleja la contribución al EBITDA y al EBIT del primer semestre de 2007 de Grupo Astroc diferenciando por subgrupo.

	PRIMER SEMESTRE 2007			
	ASTROC	LANDSCAPE	RAYET PROMOCIÓN	TOTAL
	Importe en euros			
Importe Neto de la Cifra de Negocios	(34.648.967)	87.494.776	186.941.150	239.786.959
Existencias traspasadas al inmovilizado	3.018.025	2.481.134	-	5.499.159
Aprovisionamientos	3.039.233	(64.892.896)	(185.103.576)	(246.957.239)
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>(28.591.709)</b>	<b>25.083.014</b>	<b>1.837.574</b>	<b>(1.671.121)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(45.056.597)</b>	<b>18.357.170</b>	<b>(3.504.845)</b>	<b>(30.204.272)</b>
<b>EBIT</b>	<b>(50.961.857)</b>	<b>18.283.037</b>	<b>(3.623.354)</b>	<b>(36.302.174)</b>
<b>RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(67.492.244)</b>	<b>4.365.274</b>	<b>(2.578.347)</b>	<b>(65.705.317)</b>

RESUMEN BALANCE GRUPO ASTROC NIIF			
	Primer Semestre 2007	Primer Semestre 2006	% Var.
	Importe en euros		
Activo no corriente	438.630.385	103.297.673	325%
Activo corriente	3.171.791.083	407.432.620	678%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.610.421.468</b>	<b>510.730.293</b>	<b>607%</b>
Patrimonio Neto	728.779.783	174.429.441	318%
Pasivo no corriente	1.533.512.881	43.367.802	3436%
Pasivo corriente	1.348.128.804	292.933.050	360%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3.610.421.468</b>	<b>510.730.293</b>	<b>607%</b>

## 1.2.- ESTADOS FINANCIEROS DE GRUPO ASTROC CONSOLIDADOS SEGÚN NIIF

### A) CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA:

CUENTA DE RESULTADOS			
GRUPO ASTROC CONSOLIDADO NIIF	Primer Semestre 2007	Primer Semestre 2006	% Var.
	Importe en euros		
Importe Neto Cifra Negocios Gestión Suelo	138.868.601	106.099.445	31%
Importe Neto Cifra Negocios Promoción y Construcción	94.708.836	75.169.597	26%
Importe Neto Cifra Negocios Patrimonio Renta	4.971.543	732.105	579%
Importe Neto Cifra Negocios Otros	1.237.979	-	-
<b>Total Importe Neto Cifra Negocios</b>	<b>239.786.959</b>	<b>182.001.147</b>	<b>32%</b>
Existencias traspasadas al inmovilizado	5.499.159	966.481	469%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>245.286.118</b>	<b>182.967.628</b>	<b>34%</b>
Costes Gestión suelo	(147.543.355)	(45.837.273)	222%
Costes Promoción y Construcción	(97.871.210)	(42.666.223)	129%
Costes Patrimonio en renta	-	-	-
Costes Otros	(1.542.674)	-	-
<b>TOTAL APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>(246.957.239)</b>	<b>(88.503.496)</b>	<b>179%</b>
Margen Gestión Suelo	(8.674.754)	60.262.172	-114%
Margen Promoción y Construcción	2.336.785	32.503.374	-93%
Margen Patrimonio en renta	4.971.543	1.698.586	193%
Margen Otros	(304.695)	-	-
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>(1.671.121)</b>	<b>94.464.132</b>	<b>-102%</b>
Otros ingresos de explotación	1.361.006	37.920	3489%
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	2.106.497	-
Resultado por venta de inmovilizado	504.654	(16.783)	-3107%
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(13.501)	-	-
Resultado por venta de participaciones en empresas del Grupo	5.475.032	8.016.337	-32%
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	(365.201)	-	-
Gastos de personal	(8.614.901)	(2.267.084)	280%
Otros gastos de explotación	(26.716.818)	(3.063.399)	772%
Resultado de inversiones contabilizadas por el método de la participación	(163.422)	66.952	-344%
<b>EBITDA</b>	<b>(30.204.272)</b>	<b>99.344.572</b>	<b>-130%</b>
Variación de la provisión de tráfico	(4.887.961)	(71.358)	6750%
Deterioro del fondo de comercio	-	(1.056.626)	-
Amortización	(1.209.941)	(308.650)	292%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (EBIT)</b>	<b>(36.302.174)</b>	<b>97.907.938</b>	<b>-137%</b>
Ingresos financieros	9.502.007	3.647.633	160%
Gastos financieros	(48.721.198)	(2.217.344)	2097%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(75.521.365)</b>	<b>99.338.227</b>	<b>-176%</b>
Impuesto sobre Sociedades	10.046.270	(34.725.161)	-129%
<b>RESULTADO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(65.475.095)</b>	<b>64.613.065</b>	<b>-201%</b>
<b>ATRIBUIBLE A:</b>			
<b>ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(65.705.317)</b>	<b>61.986.766</b>	<b>-206%</b>
INTERESES MINORITARIOS	230.222	2.626.300	-91%

**B) DETALLE DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA NIIF POR SUBGRUPO**

	<b>ASTROC</b>	<b>LANDSCAPE</b>	<b>RAYET PROMOCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
Importe neto de la cifra de negocio	(34.648.967)	87.494.776	186.941.150	239.786.959
Existencias traspasadas al inmovilizado	3.018.024	2.481.135	-	5.499.159
Aprovisionamientos	3.039.233	(64.892.896)	(185.103.576)	(246.957.239)
<b>Margen bruto</b>	<b>(28.591.710)</b>	<b>25.083.015</b>	<b>1.837.574</b>	<b>(1.671.121)</b>
Otros ingresos de explotación	1.051.448	281.780	27.778	1.361.006
Gastos de personal	(5.014.829)	(1.058.987)	(2.541.085)	(8.614.901)
Otros gastos de explotación	(12.392.881)	(11.478.390)	(2.845.547)	(26.716.818)
Resultados por venta de inmovilizado	(81.782)	570.001	16.435	504.654
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	(13.501)	-	-	(13.501)
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	(28.262)	5.503.294	-	5.475.032
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	178.342	(543.543)	-	(365.201)
Reconocimiento del exceso del valor de participadas adquiridas sobre el coste	-	-	-	-
Resultado de inversiones contabilizadas por el método de la participación	(163.422)	-	-	(163.422)
<b>EBITDA</b>	<b>(45.056.597)</b>	<b>18.357.170</b>	<b>-3.504.845</b>	<b>(30.204.272)</b>
Amortización	(1.037.974)	(53.458)	(118.509)	(1.209.941)
Variación de las provisiones de tráfico	(4.867.286)	(20.675)	-	(4.887.961)
<b>Resultado de explotación (EBIT)</b>	<b>(50.961.857)</b>	<b>18.283.037</b>	<b>(3.623.354)</b>	<b>(36.302.174)</b>
Ingresos financieros	1.672.382	6.810.070	1.019.555	9.502.007
Gastos financieros	(29.145.426)	(17.718.095)	(1.857.677)	(48.721.198)
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>(78.434.901)</b>	<b>7.375.012</b>	<b>(4.461.476)</b>	<b>(75.521.365)</b>
Impuestos	9.400.324	1.357.282	(711.336)	10.046.270
<b>Resultado procedente de operaciones continuadas</b>	<b>(69.034.577)</b>	<b>8.732.294</b>	<b>(5.172.812)</b>	<b>(65.475.095)</b>
Atribuible a:				
Accionistas de la Sociedad Dominante	(67.492.244)	4.365.274	(2.578.347)	(65.705.317)
Intereses minoritarios	(1.542.333)	4.367.020	(2.594.465)	230.222

Dada la significativa variación producida en las partidas de “Otros gastos de explotación” y de “Gastos financieros”, conviene realizar la siguiente aclaración:

- La partida “Otros gastos de explotación”, además de los gastos de estructura recurrentes de la compañía, recoge gastos de carácter excepcional, como Por ejemplo la imputación a gastos del ejercicio de una comisión financiera pendiente de devengar por importe de 4,5 millones de euros.
- La partida “Gastos financieros”, incluye entre otros, 8,1 millones de euros de intereses devengados del préstamo subordinado de CV Capital, S.L. y Nozar de 350 millones de euros (ampliado el 13 de julio a 415 millones de euros), que se capitalizarán en la próxima ampliación de capital.

Por otro lado, durante el primer trimestre de 2007 coexistieron, además del préstamo subordinado antes mencionado, tanto el préstamo Sindicado de Astroc como el préstamo Sindicado de Landscape hasta la cancelación de éste el 26 de febrero de 2007.

**C) BALANCE CONSOLIDADO NIIF GRUPO ASTROC**

**C.1) ACTIVO**

<b>ACTIVO</b>	<b>Primer Trimestre 2007</b>	<b>Primer Trimestre 2006</b>	<b>% Var.</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Inmovilizado material	107.589.344	7.526.776	1329%
Inversiones inmobiliarias	66.521.628	36.266.262	83%
Fondo de comercio	110.043.571	2.754.854	3895%
Otros activos intangibles	1.158.897	-	-
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	14.147.723	10.620.169	33%
Activos financieros no corrientes -			
Con empresas de control conjunto	2.323.000	-	-
Con empresas vinculadas	16.768.634	12.376.826	35%
Con empresas contabilizadas por participación	31.128.565	25.000	124414%
Otros activos financieros no corrientes	27.298.441	26.448.551	3%
Otros activos no corrientes	30.310.238	1.901.309	1494%
Activos por impuestos diferidos	30.847.844	5.377.926	474%
Acciones Propias	492.500	-	-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>438.630.385</b>	<b>103.297.673</b>	<b>325%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	2.554.446.532	151.022.607	1591%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	165.680.733	92.834.152	78%
Empresas de control conjunto, deudores	8.226.286	-	-
Empresas vinculadas, deudores	121.565.173	83.462.257	46%
Sociedades contabilizadas por participación, deudores	639.407	145.000	341%
Otros activos financieros corrientes	95.624.666	19.230.870	397%
Administraciones Públicas deudoras	147.051.719	9.654.330	1423%
Otros activos corrientes	18.041.765	6.654	271042%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60.514.802	51.076.750	18%
<b>Total activo corriente</b>	<b>3.171.791.083</b>	<b>407.432.620</b>	<b>678%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.610.421.468</b>	<b>510.730.293</b>	<b>607%</b>

## C.2) PASIVO

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Primer Trimestre 2007</b>	<b>Primer Trimestre 2006</b>	<b>% Var.</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	24.238.000	24.238.000	0%
Reservas indisponibles	4.847.600	5.197.444	-7%
Reservas (ganancias acumuladas)	135.571.697	72.409.261	87%
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(65.705.317)	61.986.765	-206%
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>98.951.980</b>	<b>163.831.470</b>	<b>-40%</b>
Intereses minoritarios	629.827.803	10.597.971	5843%
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>728.779.783</b>	<b>174.429.441</b>	<b>318%</b>
<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>182.571</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	605.390	48.033	1160%
Deudas a largo plazo -			
Deudas con entidades de crédito	690.614.806	18.810.074	3572%
Deudas con empresas de control conjunto	-	-	-
Deudas con empresas vinculadas	358.146.542	-	-
Deudas con sociedades contabilizadas por participación	31.780.029	7.290.900	336%
Otros pasivos financieros no corrientes	39.075.130	10.100	386782%
Otros pasivos no corrientes	70.226.424	5.087.786	1280%
Pasivos por impuestos diferidos	342.881.989	12.120.909	2729%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1.533.330.310</b>	<b>43.367.802</b>	<b>3436%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas a corto plazo -			
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	725.326.391	133.554.446	443%
Deudas con sociedades de control conjunto	58.104.721	-	-
Deudas con sociedades vinculadas	26.833.046	2.901.394	825%
Deudas con sociedades contabilizadas por participación	7.047.813	6.121.792	15%
Otros pasivos financieros corrientes	6.301.916	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	194.764.169	93.914.515	107%
Anticipos de clientes	147.926.463	30.096.742	392%
Administraciones Públicas acreedoras	174.989.974	26.344.161	564%
Otros pasivos corrientes	6.834.311	-	-
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>1.348.128.804</b>	<b>292.933.050</b>	<b>360%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.610.421.468</b>	<b>510.730.293</b>	<b>607%</b>

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

**A) LANDSCAPE**

<b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA SUBGRUPO LANDSCAPE SEGÚN P.G.C.</b>	<b>30.06.2007</b>
	Importe en euros
Importe neto de la cifra de negocio	46.694.263
Existencias traspasadas al inmovilizado	2.481.135
Aprovisionamientos	(23.443.349)
<b>Margen bruto</b>	<b>25.732.049</b>
Otros ingresos de explotación	281.780
Variación de las provisiones de tráfico	(20.675)
Gastos de personal	(1.058.987)
Amortización	(1.415.556)
Otros gastos de explotación	(6.956.329)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>16.562.282</b>
Ingresos financieros	4.197.285
Gastos financieros	(15.340.290)
<b>Resultado de las actividades ordinarias</b>	<b>5.419.277</b>
Resultados por venta de inmovilizado	270.248.091
Beneficios en enajenación de participaciones en empresas del Grupo	14.264.433
Gastos extraordinarios	4.522.061
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>285.409.740</b>
Impuestos	(88.423.686)
<b>Resultado procedente de operaciones continuadas</b>	<b>196.986.054</b>

Las principales operaciones que han generado este resultado han sido:

- Venta de gran parte de su cartera de activos patrimoniales a diversas sociedades y entidades por importe de **661** millones de euros, lo que ha generado un resultado positivo por venta de inmovilizado de **270** millones de euros.
- Venta de las participaciones en Landscape Hábitat, S.L., Landscape Proingru, S.L, Landscape Proingru Pinetons, S.L y Landscape Arcisa, S.L. sociedades todas ellas filiales de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. donde ésta ostentaba el 50% del capital social. Las ventas se han realizado a los socios de las entidades participadas. El precio de venta ha sido de 62 millones de euros, generándose un beneficio por enajenación de participaciones en empresas del grupo de 14,3 millones de euros.

Las anteriores operaciones han generado recursos financieros, que junto a los ya existentes en la sociedad, le han permitido amortizar deuda por importe de 892 millones de euros.

## B) RAYET PROMOCIÓN

<b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA SUBGRUPO RAYET PROMOCIÓN SEGÚN P.G.C.</b>	<b>30.06.2007</b>
	Importe en euros
Importe neto de la cifra de negocio	186.941.150
Aprovisionamientos	(93.224.309)
<b>Margen bruto</b>	<b>93.716.841</b>
Otros ingresos de explotación	27.778
Gastos de personal	(2.541.085)
Amortización	(132.699)
Otros gastos de explotación	(2.817.087)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>88.253.748</b>
Ingresos financieros	1.019.555
Gastos financieros	(1.857.677)
<b>Resultado de las actividades ordinarias</b>	<b>87.415.626</b>
Resultados por venta de inmovilizado	16.435
Ingresos extraordinarios	56.090
Gastos extraordinarios	(84.550)
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>87.403.601</b>
Impuestos	(28.464.896)
<b>Resultado procedente de operaciones continuadas</b>	<b>58.938.705</b>

Las principales operaciones que han generado este resultado han sido:

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



## **2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS**

### **2.1.- IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS**

El **Importe Neto de la Cifra de Negocio (INCN)** ha aumentado un **32%** hasta los 240 millones de euros, correspondiendo 138,9 millones de euros a la actividad de gestión de suelo, 94,7 millones de euros a la actividad de promoción y construcción y 5 millones de euros a la actividad de patrimonio en renta.

<b>GRUPO ASTROC CONSOLIDADO NIIF</b>	<b>Primer Semestre 2007</b>	<b>Primer Semestre 2006</b>	<b>Variación</b>
	Millones de euros		%
<b>Importe Neto Cifra Negocio</b>	<b>239,8</b>	<b>182</b>	<b>32%</b>
Detalle:			
Gestión suelo	138,9	106,1	31%
Promoción y construcción	94,7	75,2	26%
Patrimonio en renta	5	0,7	614%
Otras	1,2	-	-

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

En concreto, el INCN de Landscape a 30/06/2007 ha aumentado hasta los 87,5 millones de euros, mientras que el de Rayet Promoción ha sido de 186,9 millones de euros.

Por el contrario, el subgrupo Astroc ha registrado durante el primer semestre de 2007 un importe neto de la cifra de negocios negativo, debido fundamentalmente a que las ventas del período no han sido suficientes para absorber la resolución de determinadas ventas del ejercicio anterior.

<b>GRUPO ASTROC</b>	<b>Primer Semestre 2007</b>			
	<b>Astroc</b>	<b>Landscape</b>	<b>Rayet Promoción</b>	<b>TOTAL</b>
	Millones de euros			
<b>Importe Neto Cifra Negocio</b>	<b>(34,6)</b>	<b>87,5</b>	<b>186,9</b>	<b>239,8</b>
Detalle:				
Gestión suelo	(39,4)	17,7	160,7	138,9
Promoción y construcción	3,5	64,9	26,2	94,7
Patrimonio en renta	0,1	4,9	-	5
Otras	1,2	-	-	1,2

Como puede apreciarse en el cuadro anterior, el Subgrupo Astroc registra un Importe Neto de la Cifra de Negocio de (34,6) millones de euros debido a la combinación de diversos factores:

- Las ventas registradas durante el primer semestre de 2007, que ascienden aproximadamente a 20 millones de euros, no han compensado el impacto negativo derivado de la resolución en el 2007 de cuatro operaciones contabilizadas en el ejercicio anterior.
- La resolución de ventas del ejercicio anterior viene motivada fundamentalmente por la situación excepcional del mercado y de la propia de la compañía y durante el primer semestre de 2007. En este contexto, se han resuelto cuatro operaciones por un importe total de 51,2 millones de euros procediendo al reintegro de las cantidades cobradas de los clientes y recuperando los correspondientes activos. Estas resoluciones han supuesto un margen bruto negativo de 39 millones de euros
- Teniendo en cuenta las circunstancias del mercado y en un ejercicio de prudencia valorativa, Grupo Astroc ha decidido revertir contablemente dos operaciones registradas como ventas en el

primer trimestre de 2007 que habían aportado un importe neto de la cifra de negocio de 44 millones de euros y un margen bruto de 20 millones de euros aproximadamente.

- d) Los datos contables del primer semestre de 2007 no han sido auditados. Si como consecuencia del cambio del criterio contable hasta ahora seguido por la compañía descrito en la nota 2.2 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2006, los nuevos auditores de la compañía considerasen que dicho cambio pudiera implicar la necesidad de introducir modificaciones en las cuentas anuales del ejercicio 2006 o anteriores, esto sería comunicado de forma inmediata al organismo supervisor.

## **2.2.- EVOLUCIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS**

El siguiente cuadro muestra la valoración de la cartera de activos de Grupo Astroc a **30.06.2007**, habiendo sido utilizada la última valoración disponible realizada por CB Richard Ellis, que corresponde al 30.04.2007, cuyo informe fue emitido con fecha 2 de julio de 2007.

<b>Activo</b>	<b>ASTROC</b>	<b>LANDSCAPE</b>	<b>RAYET PROMOCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
Importe en euros				
Suelo	554.464.708	1.129.781.792	667.806.986	2.352.053.486
Promociones	82.225.000	245.972.384	371.554.414	699.751.798
Patrimonio	15.479.500	173.024.026	-	188.503.526
<b>TOTAL GAV</b>	<b>652.169.208</b>	<b>1.548.778.202</b>	<b>1.039.361.400</b>	<b>3.240.308.810</b>

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

El siguiente cuadro refleja la valoración de la cartera de activos de Grupo Astroc a 30.06.2007 **según el porcentaje de Astroc en cada sociedad:**

<b>Activo</b>	<b>ASTROC</b>	<b>LANDSCAPE</b>	<b>RAYET PROMOCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
Importe en euros				
Suelo <b>(1)</b>	495.980.131	564.777.918	332.835.002	1.393.593.051
Promociones	56.104.934	122.961.595	185.182.720	364.249.249
Patrimonio	15.453.239	86.494.711	-	101.947.950
<b>TOTAL GAV</b>	<b>567.538.304</b>	<b>774.234.224</b>	<b>518.017.722</b>	<b>1.859.790.250</b>

### **(1) Evolución del valor de la cartera de suelo:**

	<b>GAV DE LA CARTERA DE SUELO</b>			
	<b>ASTROC</b>	<b>LANDSCAPE</b>	<b>RAYET PROMOCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
	Importe en euros			
<b>Suelo a 31.12.2006</b>	<b>556.080.650</b>	<b>553.929.192</b>	<b>443.155.002</b>	<b>1.553.164.844</b>
Entradas	60.184.084	47.664.477	9.860.780	117.709.341
Salidas	(12.747.524)	(38.060.264)	(117.800.420)	(168.608.208)
Diferencias entre la valoración a 31.12.2006 y la de 30.04.2007	(107.537.080)	1.244.514	(2.380.360)	(108.672.926)
<b>Suelo a 30.06.2007</b>	<b>495.980.130</b>	<b>564.777.918</b>	<b>332.835.002</b>	<b>1.393.593.051</b>

### Stock de viviendas

El stock de viviendas en curso o terminadas pendientes de entrega asciende a 3.850 unidades, siendo el nivel de preventas del **60%**.

	<b>Astroc</b>	<b>Landscape</b>	<b>Rayet Promoción</b>	<b>TOTAL</b>
Stock viviendas	942	969	1.939	<b>3.850</b>
Preventas	701	709	893	<b>2.303</b>
% Preventas	74%	73%	46%	<b>60%</b>

### 2.3.- DEUDA FINANCIERA

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

<b>DEUDA FINANCIERA</b>	<b>ASTROC</b>	<b>LANDSCAPE</b>	<b>RAYET PROMOCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
<b>LARGO PLAZO</b>	<b>372.845.390</b>	<b>326.005.858</b>	<b>94.726.965</b>	<b>793.578.213</b>
Deuda con entidades de crédito (1)	334.706.128	261.181.713	94.726.965	690.614.806
Préstamos intercompañía	5.290.502	29.130.174	-	34.420.676
Otras deudas con coste financiero	32.848.760	35.693.971	-	68.542.731
<b>CORTO PLAZO</b>	<b>177.054.928</b>	<b>269.232.286</b>	<b>275.905.916</b>	<b>722.193.130</b>
Deudas con entidades de crédito (1)	172.401.684	213.666.550	274.258.157	660.326.391
Préstamos intercompañía	4.653.244	43.158.081	-	47.811.325
Otras deudas con coste financiero	-	12.407.655	1.647.759	14.055.414
<b>TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA (A)</b>	<b>549.900.318</b>	<b>595.238.144</b>	<b>370.632.881</b>	<b>1.515.771.343</b>

(1) Del total de estos importes, la deuda de Astroc por el Préstamo Sindicado asciende a 384 millones de euros.

<b>Deuda Financiera Neta de sociedades por puesta en equivalencia (B)</b>	<b>16.243.691</b>	-	-	<b>16.243.691</b>
---	-------------------	---	---	-------------------

<b>Concepto</b>	<b>ASTROC</b>	<b>LANDSCAPE</b>	<b>RAYET PROMOCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
Inversiones Financieras Temporales	31.927.114	44.423.901	19.273.652	95.624.667
Tesorería	42.942.520	6.102.743	11.469.539	60.514.802
<b>TOTAL (C)</b>	<b>74.869.634</b>	<b>50.526.644</b>	<b>30.743.191</b>	<b>156.139.469</b>

<b>DEUDA FINANCIERA NETA (DFN = A+B-C)</b>	<b>491.274.375</b>	<b>544.711.500</b>	<b>339.889.690</b>	<b>1.375.875.565</b>
--	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------

La Deuda Financiera Bruta de Astroc no incluye el Préstamo Subordinado concedido por CV Capital, S.L. y Nozar a Astroc por 350 millones de euros así como sus intereses devengados durante el primer semestre, que ascienden a 8 millones de euros, ya que este importe se capitalizará íntegramente.

Tampoco incluye los 65 millones del Tramo B del Préstamo Sindicado ya que éste fue cancelado el 13 de julio de 2007 con una ampliación del Préstamo Subordinado.

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

	<b>ASTROC</b>	<b>LANDSCAPE</b>	<b>RAYET PROMOCIÓN</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL GAV</b>	<b>652.169.208</b>	<b>1.548.778.202</b>	<b>1.039.361.400</b>	<b>3.240.308.810</b>
<b>NAV (GAV- DFN)</b>	<b>160.894.833</b>	<b>1.004.066.702</b>	<b>699.471.710</b>	<b>1.864.433.245</b>

El LTV de Grupo Astroc así determinado es del **42%**.

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

#### A) Préstamo Sindicado

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

Tramo	Destino	Principal €	DISPUERTO A 30.06.2007		
			Grupo Astroc consolidado	Resto acreditados	TOTAL
Tramo A	Adquisición Landscape	742.000.000	370.930.000	371.070.000	742.000.000
Tramo B	Adquisición Rayet	165.000.000	65.000.000	-	65.000.000
Tramo C	Gastos Operación	23.000.000	13.326.723	9.227.142	22.553.865
<b>Totales</b>		<b>930.000.000</b>	<b>449.256.723</b>	<b>380.297.142</b>	<b>829.553.865</b>

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

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

SALDO DISPUERTO PRÉSTAMO SINDICADO			
Tramo	Astroc	Resto acreditados	TOTAL
Tramo A	359.777.856	359.913.647	719.691.503
Tramo B	-	-	-
Tramo C	12.918.127	8.944.235	21.862.362
<b>Totales</b>	<b>372.695.983</b>	<b>368.857.882</b>	<b>741.553.865</b>

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

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

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

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

En fecha 13 de julio de 2007, y una vez obtenida la correspondiente autorización por parte de las entidades financiadoras del préstamo Sindicado, CV Capital, S.L. aumenta el capital del préstamo

subordinado en 65 millones de euros, pasando por tanto la cuantía prestada por CV Capital, S.L. a Astroc de 350 a 415 millones de euros. Adicionalmente, CV Capital, S.L. cede a Nozar una parte de los derechos de crédito del préstamo Subordinado por importe equivalente a 148 millones de euros.

### **3.- EFECTO CONTABLE DE LA ÚLTIMA VALORACIÓN DE ACTIVOS DISPONIBLE**

Como consecuencia de la valoración realizada por CB Richard Ellis a 30-04-07, se han puesto de manifiesto una serie de plusvalías y minusvalías en la cartera de activos de Grupo Astroc, cuyo cuadro resumen se detalla a continuación:

ACTIVOS	Astroc			Landscape (1)			Rayet Promoción		
	Plusvalías	Minusvalías	Neto	Plusvalías	Minusvalías	Neto	Plusvalías	Minusvalías	Neto
Patrimonio	-	-	-	-	(698.352)	(698.352)	-	-	-
Suelo	297.983.885	(3.375.604)	294.608.280	50.416.412	(17.816.880)	32.599.532	21.988.677	(4.267.889)	17.720.788
Promoción	10.558.299	(64.211)	10.494.088	17.695.481	(6.881.389)	10.814.111	16.041.500	(6.631.215)	9.410.285
<b>Total</b>	<b>308.542.184</b>	<b>(3.439.815)</b>	<b>305.102.368</b>	<b>68.111.893</b>	<b>(25.396.621)</b>	<b>42.715.291</b>	<b>38.030.177</b>	<b>(10.899.104)</b>	<b>27.131.073</b>

ACTIVOS	TOTAL GRUPO ASTROC		
	Plusvalías	Minusvalías	Neto
Patrimonio	-	(698.352)	(698.352)
Suelo	370.388.974	(25.460.373)	344.928.601
Promoción	44.295.280	(13.576.815)	30.718.465
<b>Total</b>	<b>414.684.254</b>	<b>(39.735.540)</b>	<b>374.948.714</b>

Grupo Astroc ha considerado que, dado el actual proceso de actualización de las valoraciones de su cartera de activos a 30.06.07, así como las due diligences jurídica, registral y urbanística que se están llevando a cabo de cara al proceso de fusión, ha estimado oportuno esperar a la conclusión de estos trabajos antes de proceder a la dotación de una provisión por depreciación de activos, dado que ésta podría variar de forma significativa a corto plazo.

(1) Del total de minusvalías de suelo, corresponden 16 millones de euros a dos suelos finalistas en Alorcón y en Tres Cantos (Madrid) que están en proceso de revisión con CB Richard Ellis.

### **4.- PROCESO DE FUSIÓN**

El 5 de junio de 2007 Astroc Mediterráneo, S.A. anunció el inicio de un proceso de fusión con Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. y Rayet Promoción, S.L., que está previsto concluir en diciembre de 2007. Se tratará de una fusión por absorción mediante canje de acciones en la que Astroc Mediterráneo, S.A. intervendrá como sociedad absorbente.

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