Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008058503 09/06/2008 11:25

AFIRMA
GRUPO INMOBILIARIO

C.N.M.V.
REGISTRO OFICIAL
Nº 566·IA

D. Paulino García Suárez
Director
Dirección de Informes Financieros y Contables
Dirección General de Mercados e Inversores
CNMV
Serrano nº 47
Madrid 28001

Madrid, 6 de junio de 2008

Muy Sr. nuestro,

Por la presente nos complace dirigirnos a Vd. en contestación a su requerimiento con número de registro de salida 2008029476, relativo a las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2007.

En este sentido y, siguiendo sus indicaciones, ponemos en su conocimiento lo siguiente:

1. En relación al informe de auditoría relativo a las cuentas anuales individuales, respecto de las cuales el auditor Pricewaterhousecoopers, S.L. ha expresado una opinión adversa, ponemos en su conocimiento:

   Las razones por las que AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. considera que las cuentas anuales individuales reflejan la imagen fiel de su situación financiera y patrimonial, de acuerdo con los artículos 235 del Texto Refundido de la ley de Sociedades Anónimas y 228 del Reglamento del Registro Mercantil, que establece que el proyecto de fusión indicará la fecha a partir de la cual las operaciones realizadas por las sociedades que se extingan en la fusión se considerarán realizadas por cuenta de la sociedad a la que traspasan su patrimonio, son las que se exponen a continuación.

   La fusión de sociedades es un proceso reglado por la norma mercantil que requiere el cumplimiento de una serie de requisitos y la adopción de acuerdos por las distintas sociedades intervinientes, que implican que el proceso se desarrolla a lo largo de un periodo de tiempo. Sin embargo, la valoración de las sociedades intervinientes en la fusión y la determinación de la ecuación de canje, se realiza con referencia a un momento determinado, anterior a la fecha de culminación del proceso (inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil). El pacto de retroacción contable evita cambios valorativos en las sociedades respecto de los acordados, así como determina el momento a partir del cual hay que entender que las sociedades intervinientes actúan como una unidad a efectos económicos y, por tanto, se atribuye a la sociedad absorbente los resultados obtenidos en las operaciones realizadas por las absorbidas.

   Por ello, el pacto mencionado sólo afecta a los resultados de las "operaciones" realizadas por las sociedades absorbidas, que aun existiendo, se entienden realizadas por cuenta de la sociedad absorbente, pero no afecta al patrimonio, activos y pasivos, que se traspasarán a la sociedad absorbente en el momento de la culminación de la fusión, lo que tiene lugar

en la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, es decir, con efectos el día 17 de marzo de 2008.

Así lo ha entendido el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (en adelante, ICAC) en el Borrador de "Normas de Contabilidad aplicables a las fusiones y escisiones de sociedades" publicado en el BOICAC número 14, en el que indica como debe registrarse el pacto de retroacción contable, señalando:

> *"1. La fusión tendrá efectos contables, esto es las operaciones de las sociedades que se extingan habrán de considerarse realizadas por cuenta de la sociedad a la que traspasan su patrimonio, en la fecha que se indique en el proyecto de fusión aprobado por los socios.*
>
> *2. A partir de la fecha de efectos contables los ingresos y gastos y demás operaciones de las sociedades que se extinguen se registrarán por cuenta de la sociedad absorbente o de nueva creación"*

Además, el propio ICAC en su resolución número 1 del BOICAC 60 de diciembre de 2004, indica cómo debe contabilizarse el pacto de retroacción contable, analizando un supuesto idéntico al de Afirma Grupo Inmobiliario, cual es que en el periodo de retroacción contable se concluye un ejercicio social distinto del correspondiente al inicio del proceso.

> *"(...) en un supuesto en que se produce una fusión por absorción, cuya fecha de inscripción es posterior al cierre del ejercicio, las sociedades participantes deberán formular sus cuentas anuales individuales a dicha fecha de cierre; en concreto, las cuentas anuales de la sociedad absorbente no incluirán los activos y pasivos de la absorbida, que aún no forman parte de su patrimonio, sin perjuicio de que si se han acordado efectos contables con anterioridad a la fecha de fusión, la absorbente habrá asumido la gestión de la absorbida, lo que obligará a informar en la memoria detalladamente respecto del contenido y consecuencias del proceso en marcha, así como a recoger en la cuenta de pérdidas y ganancias los efectos a que se ha hecho referencia, ya que al realizar la sociedad absorbida operaciones por cuenta de otra, se considerarán que son ingresos y gastos en la sociedad por cuenta de la que se realizan, es decir, la absorbente."*

Además, existen precedentes en la práctica contable española en los que, ante una situación comprable a la que afecta a Afirma Grupo Inmobiliario, las cuentas anuales fueron formuladas por los administradores incluyendo la retroacción contable de la fusión, sin que ninguno de los respectivos informes de auditoría recoja ninguna salvedad al respecto.

El informe de auditoria de Afirma Grupo Inmobiliario, acepta la retroacción contable respecto de 13 de las 18 sociedades absorbidas, pero no respecto de las 5 sociedades en las que Afirma no ostentaba control con carácter previo a la fusión. En este caso entiende el informe de auditoria que *"habría que atenerse a lo contemplado para las combinaciones de negocios en la normativa contable vigente aplicable"*.

Sin embargo, la normativa contable vigente en 2007 es la anteriormente expuesta, y en ella no se contemplaba la combinación de negocios, figura introducida por el del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, aplicable, según su Disposición Final Sexta a los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2008. Por ello, las cuentas anuales individuales de Afirma Grupo Inmobiliario correspondientes al ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007, se rigen por la normativa anterior al mencionado Real Decreto, siéndole aplicable la doctrina del ICAC expuesta anteriormente sobre el registro del pacto de retroacción contable.

En este sentido, cabe resaltar que las juntas generales de accionistas de todas las sociedades absorbidas, incluidas las 5 sobre las que no se ejercía una posición de control, aprobaron el proyecto de fusión en el propio ejercicio 2007. Es decir, con anterioridad al cierre del ejercicio 2007 las sociedades absorbidas acuerdan que las operaciones por ellas realizadas se imputen a la sociedad absorbente (Afirma Grupo Inmobiliario). En consecuencia, no cabe formular las cuentas anuales de 2007 sin tener en cuenta los efectos económicos del pacto de retroacción contable aprobado por las juntas generales de accionistas de todas las sociedades absorbidas, pues ello supondría que la contabilidad no reflejaría la imagen fiel de los hechos económicos de las sociedades intervinientes en la fusión, según fueron acordados por sus máximos órganos.

1.2. A continuación, como Anexo nº 1, se presentan unos estados financieros individuales a 31 de diciembre de 2007 elaborados bajo la hipótesis de que las sociedades Alramaev, S.L., Courrents Assets, S.L., Landscape Nózar, S.L., Urbehispania, S.L. y San Joan de Moró, S.L. no hubiesen acordado la retroacción contable desde el 1 de enero de 2007 en el proyecto de fusión que firmaron con fecha 14 de diciembre de 2007. Dichos Estados Financieros se presentan de manera comparativa con los formulados por los Administradores de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. en fecha 31 de marzo de 2008.

1.1. Presentamos, a continuación, el Balance de Situación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. a 31 de marzo de 2008, el cual, contiene ya todos los efectos derivados de la fusión ya que ésta fue inscrita en el Registro Mercantil el 17 de marzo de 2008, siendo ésta efectiva desde dicho momento:

BALANCE DE SITUACIÓN
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

Importes expresados en EUROS	31/03/2008
TOTAL ACTIVO (A+B)	**2.515.827.767**
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**229.148.401**
I. Inmovilizado intangible	**263.905**
II. Inmovilizado material	**22.415.250**
III. Inversiones inmobiliarias	**15.137.787**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**162.383.403**
V. Inversiones financieras a largo plazo	**21.130.812**
VI. Activos por impuesto diferido	**7.817.243**
B) ACTIVO CORRIENTE	**2.286.679.366**
II. Existencias	**1.933.018.581**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**148.560.683**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**72.580.415**
V. Inversiones financieras a corto plazo	**126.190.057**
VI. Periodificaciones a corto plazo	**3.155.329**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	**3.174.301**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	**2.515.827.767**
A) PATRIMONIO NETO	**589.963.707**
A-1) Fondos propios	**589.916.535**
I. Capital	60.356.736
II. Prima de emisión	294.960.261
III. Reservas	171.598.860
IV. Acciones y participaciones propias en patrimonio	(376.000)
V. Resultados de ejercicios anteriores	(357.508.819)
VI. Otras aportaciones de socios	431.030.000
VII. Resultado del ejercicio	(10.144.504)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**47.172**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**432.501.040**
I. Provisiones a largo plazo	**13.164.169**
II. Deudas a largo plazo	**352.218.173**
IV Deudas comerciales a largo plazo	**24.243.512**
V. Pasivos por impuesto diferido	**42.875.185**
C) PASIVO CORRIENTE	**1.493.363.021**
II. Provisiones a corto plazo	**4.423.291**
III. Deudas a corto plazo	**1.221.014.998**
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**1.494.115**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**265.830.280**
VI. Periodificaciones a corto plazo	**600.337**

A continuación se desglosan las diferencias derivadas de la fusión en el balance de situación individual a 31 de marzo de 2008 respecto al balance de situación de 31 de diciembre de 2007, sin recoger variaciones generadas por otros conceptos:

Importes expresados en EUROS

TOTAL ACTIVO (A+B)	**1.534.934.782**	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**(248.912.500)**	
I. Inmovilizado intangible	**346.824**	
II. Inmovilizado material	**20.786.179**	
III. Inversiones inmobiliarias	**15.175.251**	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**(312.184.225)**	**(1)**
V. Inversiones financieras a largo plazo	**19.251.161**	
VI. Activos por impuesto diferido	**7.712.309**	
B) ACTIVO CORRIENTE	1.783.847.283	
II. Existencias	**1.878.116.969**	**(2)**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**154.090.408**	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**(330.225.576)**	**(3)**
V. Inversiones financieras a corto plazo	**76.144.453**	**(4)**
VI. Periodificaciones a corto plazo	**3.057.329**	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	**2.663.700**	

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	**1,534.934.782**	
A) PATRIMONIO NETO	**415.490.161**	
A-1) Fondos propios	**415.442.989**	
I. Capital	36.118.736	**(5)**
II. Prima de emisión	294.960.261	**(5)**
III. Reservas	88.131.343	**(6)**
Pérdidas por deterioro Fondo de Comercio	(3.767.351)	**(7)**
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**47.172**	
B) PASIVO NO CORRIENTE	**325.615.596**	
I. Provisiones a largo plazo	**8.527.902**	
II. Deudas a largo plazo	**266.974.275**	
IV Deudas comerciales a largo plazo	**19.243.512**	
V. Pasivos por impuesto diferido	**30.869.908**	
C) PASIVO CORRIENTE	**793.829.025**	
II. Provisiones a corto plazo	**4.361.208**	
III. Deudas a corto plazo	**728.219.618**	**(8)**
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**(176.450.834)**	**(9)**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**237.392.356**	
VI. Periodificaciones a corto plazo	**306.678**	

(1) Este epígrafe disminuye por importe de 449.981.481 euros ya que muchas de las sociedades absorbidas como consecuencia del proceso de fusión eran sociedades participadas directamente por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Concretamente, este coste de cartera era el correspondiente al porcentaje que ésta ostentaba de Almenamar, S.L.,

Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L., Fincas Monfort, S.L., Haciendas del Mediterráneo, S.L., Landscape Promocions Immobiliàries, S.L., Nova Oropesa del mar, S.L., Rayet Promoción, S.L., Residencial Sector 2 Oeste, S.L., San Joan de Moro, S.L. y Urbehispania, S.L.

Por otro lado, este epígrafe aumenta por importe de 137.797.256 euros dado que dos de las sociedades absorbidas (Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions, S.L.) tenían participaciones en sociedades que como consecuencia de la fusión pasan a formar parte del balance de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

(2) El aumento de este epígrafe se debe a la incorporación al balance de situación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. de las existencias de todas las sociedades absorbidas. La incorporación de estas existencias se realiza del siguiente modo:

- Existencias de Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L., Fincas Monfort, S.L., Residencial Sector 2 Oeste, S.L., Haciendas del Mediterráneo, S.L., C. Valenciana de Desarrollos Integrados, S.L. y Nova Oropesa del Mar, S.L.: se incorporan al balance de situación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por sus costes históricos ya que con anterioridad a la fusión la sociedad absorbente poseía el control sobre las mismas y participaba en ellas desde el momento de su constitución.

- Existencias de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L., Landscape Inversions, S.L. y Landscape Augusta, S.L.: en diciembre de 2006 Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. adquirieron el 100% de estas sociedades por el valor de mercado de las mismas a dicha fecha. A pesar de que el porcentaje que adquirió Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. era el 49,99%, ésta tenía el control sobre dichas sociedades en base a acuerdos firmados entre los socios, por tanto, derivado de la fusión no se produce una combinación de negocios y, en consecuencia, los activos de estas sociedades se incorporan por los costes de adquisición en los que incurrieron Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L en diciembre de 2006 sin perjuicio de las altas y bajas que se hayan producido desde aquel momento hasta el momento en que la fusión ha sido efectiva (17 de marzo de 2008).

- Existencias de Rayet Promoción, S.L. y Europromociones Mediterráneas, S.L.: en diciembre de 2006 Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. compró a Grupo Rayet, S.A. el 49,84% de su participación en Rayet Promoción S.L. que a su vez poseía el 99,99% de Europromociones Mediterráneas, S.L. A pesar de que el porcentaje que adquirió Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. era el 49,84%, ésta tenía el control sobre dichas sociedades en base a acuerdos firmados entre los socios, por tanto, derivado de la fusión no se produce una combinación de negocios y, en consecuencia, las existencias se incorporan al balance de situación de Afirma Grupo Inmobliario, S.A. por el coste histórico de las mismas, que estaba registrado en los balances individuales de dichas sociedades con anterioridad a la fusión, más el 49,84% de las plusvalías que Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. pagó por dichas existencias en diciembre de 2006 sin perjuicio de las altas y bajas que se hayan producido desde aquel momento hasta el momento en que la fusión ha sido efectiva (17 de marzo de 2008).

- Existencias de Landscape Nózar, S.L., Urbehispania, S.L. y San Joan de Moró, S.L.: con anterioridad a la fusión, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., participaba directa o indirectamente de estas sociedades, pero no ejercía el control sobre las mismas.

En consecuencia, el hecho de que estas sociedades hayan sido absorbidas en el proceso de fusión supone la existencia de una combinación de negocios. Tal y como regula el Nuevo Plan General Contable, el coste de adquisición de estas sociedades y, por tanto, de sus activos y pasivos es el valor razonable de los mismos en el momento de la adquisición. Por este motivo, dado que la adquisición de estas sociedades es la fecha en la que la fusión es efectiva (17 de marzo de 2008), las existencias de las mismas se incorporan al balance de situación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por el valor razonable de las mismas a dicha fecha.

(3) La variación de este epígrafe tiene su origen en dos efectos: por un lado, se produce una disminución por cancelación de saldos recíprocos entre Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y las sociedades absorbidas por importe de 400.482.859 euros; por otro lado, hay un incremento por los saldos aportados de las sociedades absorbidas por importe de 70.257.283 euros.

(4) La variación de este epígrafe tiene su origen en dos efectos: por un lado, se produce una disminución por cancelación de saldos recíprocos entre Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y las sociedades absorbidas por importe de 25.661.204 euros; por otro lado, hay un incremento por los saldos aportados de las sociedades absorbidas por importe de 101.805.657 euros.

(5) Como consecuencia de la ecuación de canje establecida en el Proyecto de Fusión, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (sociedad absorbente), emite 180.593.681 nuevas acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,633281184 euros por acción, lo que supone un aumento de fondos propios por importe de 331.078.997 euros.

(6) El aumento de reservas se debe, fundamentalmente, a dos motivos:

- Como consecuencia de las combinaciones de negocios por la absorción de Urbehispania, S.L., Landscape Nózar, S.L. y San Joan de Moró, S.L., los activos y pasivos de dichas sociedades se incorporan al balance de situación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por su valor razonable a 17 de marzo de 2008. Este hecho tiene como consecuencia un incremento del coste de los activos que tiene como contrapartida un incremento de las reservas por la diferencia entre el coste histórico de los activos y su valor razonable del momento de la fusión por el porcentaje de participación en dichas sociedades que ostentaba Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. con anterioridad a la fusión.

- La ampliación de capital y la prima de emisión acordada para llevar a cabo la fusión están basadas en una ecuación de canje que fue calculada en función de la valoración de mercado de las sociedades intervinientes en la fusión con fecha 30 de septiembre de 2007. Sin embargo, los valores contables de los activos y pasivos de las sociedades que se fusionan, en base a la normativa contable vigente, no tienen por qué coincidir con la valoración que se utilizó para el cálculo de la ecuación de canje, por tanto, surge una reserva de fusión cuya finalidad es ajustar el patrimonio neto en relación con los costes contables de los activos y pasivos que se incorporan. Esta reserva de fusión incrementa los fondos propios de la Compañía.

(7) Las combinaciones de negocios de Urbehispania, S.L., Landscape Nózar, S.L y San Joan de Moro, S.L. llevan consigo la aparición de un fondo de comercio que tiene su origen en el hecho de que los valores razonables del 17 de marzo de 2008 de los activos y pasivos de estas sociedades no coinciden con los valores razonables de dichos activos y pasivos de la fecha de cálculo de la ecuación de canje (30 de septiembre de 2007). Los plazos legales que la legislación vigente establece provocan que haya un decalaje de tiempo entre la fecha de cálculo de la ecuación de canje y el momento en que la fusión es efectiva y, en consecuencia, surge una diferencia que da lugar a un fondo de comercio. Atendiendo a criterios de máxima prudencia la Compañía ha decidido amortizar íntegramente este fondo de comercio.

(8) La variación de este epígrafe tiene su origen en dos efectos: por un lado, se produce una disminución por cancelación de saldos recíprocos entre Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y las sociedades absorbidas por importe de 228.068.236 euros; por otro lado, hay un incremento por los saldos aportados de las sociedades absorbidas por importe de 956.287.854 euros.

(9) La variación de este epígrafe tiene su origen en dos efectos: por un lado, se produce una disminución por cancelación de saldos recíprocos entre Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y las sociedades absorbidas por importe de 176.547.584 euros; por otro lado, hay un incremento por los saldos aportados de las sociedades absorbidas por importe de 96.750 euros.

2. En relación a las medidas previstas por Afirma para que desaparezcan las incertidumbres manifestadas por el auditor externo en las cuentas individuales y consolidadas de Afirma, respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su grupo, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos, en particular y siguiendo sus indicaciones, indicamos:

2.1. En relación con el desequilibrio financiero del capital circulante como consecuencia de la financiación a corto plazo existente motivada por la reclasificación del préstamo suscrito por la Sociedad con un sindicado de entidades financieras a corto plazo, ponemos en su conocimiento que la situación actual del proceso de renegociación de las condiciones de la deuda con las entidades financieras consiste en que se ha realizado una determinada propuesta a las mismas y nos encontramos a la espera de que la misma sea contestada por las entidades financieras, de modo que, en caso de aceptación, pueda procederse a su plasmación en un contrato de novación del préstamo sindicado. En cuanto al plazo previsto de finalización del proceso de renegociación de las condiciones de la deuda con las entidades financieras, no podemos dar una indicación exacta en estos momentos, si bien confiamos en que la novación del contrato arriba mencionado pueda firmarse antes del fin de junio de 2008.

Por otro lado, informarles que, con el resto de entidades financieras con las que tenemos suscritos préstamos bilaterales, nos encontramos asimismo en proceso de renegociación, con la finalidad de incluir la mayor parte de dichos préstamos dentro de un tramo nuevo del préstamo sindicado y con la finalidad en particular de negociar un vencimiento a largo plazo de los mismos. El proceso de negociación con dichas entidades se está llevando de forma paralela al proceso anterior, confiando que finalice asimismo antes del fin de junio de 2008.

Por lo que respecta al resto de medidas acometidas por nuestra Entidad y su grupo para realizar los activos y mitigar los factores causantes de la existencia de tensiones de liquidez a que se refieren las notas 2 f) y 2 i) 1) de las memorias individual y consolidada,

respectivamente, se ha puesto en marcha un proceso de venta de activos que permita captar recursos financieros suficientes para disolver dichas tensiones de liquidez. Asimismo, hemos puesto en marcha políticas comerciales tendentes a dotar de confianza a nuestros clientes, con el objetivo de mejorar la venta de viviendas.

2.2. En el momento actual, en el que no están definitivamente establecidas las condiciones del préstamo sindicado, no resulta posible determinar si las mismas van a producir una modificación sustancial de las condiciones actuales del pasivo financiero o parte del mismo. No obstante lo anterior, según lo indicado en los párrafos 40-42 y GA 62 de la NIIC 39, cuando las mismas sean definitivas, se procederá a realizar el análisis y a informar del impacto estimado en resultados que, en su caso, la citada renegociación pueda tener.

2.3. En relación a las medidas concretas que tiene previsto adoptar Afirma y su grupo con objeto de minimizar el impacto de la situación actual del sector inmobiliario y financiero por la desaceleración de la demanda y las dificultades en la obtención de financiación adicional, hemos emprendido una revisión del Plan de Negocio de la Compañía, el cual ha sido encomendado a Atlas Capital Investment Bankers-Close Brothers, junto con el equipo gestor de la Compañía. A dichos efectos, se está revisando el Plan de Negocio, a la vista de la situación actual, con un enfoque orientado a la generación de caja para cubrir las necesidades mínimas operativas y a asegurar el repago de la deuda por parte de la Compañía.

2.4. Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad y su grupo. Tras la consecución de la fusión en el primer trimestre de 2008, y la consiguiente ampliación de capital, los fondos propios de la Sociedad se han reforzado, despejando las dudas de incertidumbre a nivel mercantil. En cuanto a la ampliación de capital que se menciona en la Memoria individual y consolidada, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado proponer a la Junta General de accionistas la modificación del tipo de emisión de la misma, desde los 5 euros actualmente aprobados, a 2,07 euros por acción, como una medida más para potenciar su suscripción por parte de los accionistas. No obstante lo anterior, el Plan de Negocio de la Compañía se ha realizado sin considerar financiación alguna proveniente de la ampliación de capital dineraria por lo que, aún en el supuesto más pesimista consistente en que la misma quedase sin suscribir en su totalidad, la Compañía podría continuar su actividad.

3. En relación a las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas de AFIRMA, dicho órgano ha adoptado las siguientes medidas:

- En relación a la salvedad relativa a la retroacción contable, el Comité de Auditoría tras conocer el criterio a adoptar por el equipo de la Compañía en la aplicación de dicho criterio, y los efectos que la misma tendría en especial sobre la imagen fiel de la Compañía, procedió a solicitar un dictamen emitido por un experto de reconocido prestigio al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados. Una vez constatado dicho extremo, sobre la base del informe emitido por Garrigues Abogados, el Comité de Auditoría ha mantenido, en sesión, o a través de su Presidente distintas reuniones y conversaciones con los auditores externos. Posteriormente, el Comité de Auditoría, al objeto de contrastar la posición mantenida por la Compañía, ha solicitado la emisión de un segundo informe sobre el asunto, el cual ha sido

emitido por Cuatrecasas Abogados, el cual ratifica el criterio mantenido por Garrigues, que es, a su vez, el mantenido por el Consejo de Administración de la Sociedad.

- En relación a la salvedad relativa a la incertidumbre manifestada por el auditor externo en las cuentas individuales y consolidadas de Afirma, respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su grupo, el Comité de Auditoría ha mantenido, distintas reuniones y conversaciones con el equipo directivo de Afirma al objeto de contrastar las medidas a adoptar por la Compañía para mitigar las circunstancias motivadoras de la situación del capital circulante.

Por otro lado, en relación a si el Comité de Auditoría ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos, poner en su conocimiento que dicho informe está siendo objeto de elaboración y redacción y que está previsto que el Presidente de dicho Comité lo presente a la Junta General de Accionistas, lo cual está previsto según el Orden del Día aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o comentario que sea preciso y sin otro particular, les saludamos cordialmente.

Cristina de Uriarte Chávarri
Secretaria del Consejo de Administración

AFIRMA
GRUPO INMOBILIARIO

Balance de Situación a 31 de diciembre de 2007

ANEXO Nº 1

ACTIVO	1 2007	CCAA 2007	Diferencia	%
INMOVILIZADO:				
Gastos de establecimiento	**26.638**	**26.638**	-	-
Inmovilizaciones inmateriales -	**153.235**	**153.235**	-	-
Aplicaciones informáticas	196.899	196.899	-	-
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	112.989	112.989	-	-
Propiedad industrial	9.617	9.617	-	-
Amortizaciones	(166.270)	(166.270)	-	-
Inmovilizaciones materiales -	**536.355**	**536.355**	-	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	113.475	113.475	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	240.622	240.622	-	-
Otro inmovilizado	505.430	505.430	-	-
Amortizaciones	(324.172)	(324.172)	-	-
Inmovilizaciones financieras -	**471.120.807**	**475.242.543**	**(4.121.736)**	**-0,87%**
Participaciones en empresas del grupo	745.421.675	745.421.675	-	-
Participaciones en empresas asociadas	23.780.903	23.780.903	-	-
Acciones propias	-	-	-	-
Cartera de valores a largo plazo	2.168.286	2.168.286	-	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas	20.561.847	20.561.847	-	-
Provisiones	(320.811.904)	(316.690.168)	(4.121.736)	1,30%
Total inmovilizado	**471.836.035**	**475.957.771**	**(4.121.736)**	**-0,87%**
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	**6.201.429**	**6.201.429**	-	-
ACTIVO CIRCULANTE:				
Existencias	**56.229.178**	**56.229.178**	-	-
Deudores -	**7.444.452**	**7.444.452**	-	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	900.208	900.208	-	-
Empresas del grupo y asociadas, deudores	3.334.735	3.334.735	-	-
Deudores varios	1.972	1.972	-	-
Personal	1.288	1.288	-	-
Administraciones Públicas	3.427.079	3.427.079	-	-
Provisiones	(220.830)	(220.830)	-	-
Inversiones financieras temporales	**435.489.714**	**437.618.510**	**(2.128.796)**	**-0,49%**
Tesorería	**1.477.403**	**1.477.403**	-	-
Ajustes por periodificación	**180.310**	**180.310**	-	-
Total activo circulante	**500.821.057**	**502.949.853**	**(2.128.796)**	**-0,42%**
TOTAL ACTIVO	**978.858.521**	**985.109.053**	**(6.250.532)**	**-0,63%**

PASIVO	1 2007	CCAA 2007	Diferencia	%
FONDOS PROPIOS:				
Capital suscrito	**24.238.000**	**24.238.000**	-	-
Reservas -	**82.635.474**	**82.635.474**	-	-
Reserva legal	4.847.600	4.847.600	-	-
Otras reservas	77.787.875	77.787.875	-	-
Pérdidas y ganancias	**(129.654.689)**	**(357.505.740)**	**227.851.051**	**-63,73%**
Total fondos propios	**(22.781.215)**	**(250.632.266)**	**227.851.051**	**-90,91%**
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	**4.665.707**	**4.665.707**	-	-
ACREEDORES A LARGO PLAZO:				
Deudas con entidades de crédito -	**2.611.798**	**2.611.798**	-	-
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	2.570.444	2.570.444	-	-
Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	41.354	41.354	-	-
Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	**5.000.000**	**5.000.000**	-	-
	7.611.798	**7.611.798**	-	-
ACREEDORES A CORTO PLAZO:				
Deudas con entidades de crédito -	**355.434.149**	**355.434.149**	-	-
Préstamos y otras deudas	355.137.780	355.137.780	-	-
Deudas por intereses	271.395	271.395	-	-
Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	24.974	24.974	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	**565.705.956**	**593.823.519**	**(28.117.563)**	**-4,74%**
Acreedores comerciales -	**27.957.536**	**27.957.536**	-	-
Anticipos recibidos por pedidos	5.840.813	5.840.813	-	-
Deudas por compras o prestaciones de servicios	22.116.724	22.116.724	-	-
Otras deudas no comerciales -	**40.159.720**	**246.143.739**	**(205.984.019)**	**-83,68%**
Administraciones Públicas	38.244.139	21.209.414	17.034.725	80,32%
Otras deudas	222.183	223.240.927	(223.018.744)	-99,90%
Remuneraciones pendientes de pago	1.125.359	1.125.359	-	-
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	568.039	568.039	-	-
Provisión para operaciones de tráfico	**104.870**	**104.870**	-	-
Total acreedores a corto plazo	**989.362.231**	**1.223.463.813**	**(234.101.582)**	**-19,13%**
TOTAL PASIVO	**978.858.521**	**985.109.053**	**(6.250.531)**	**-0,63%**

1.- Estados financieros elaborados bajo la hipótesis de que las sociedades Alramaev, S.L, Courrent Assets, S.L., Landscape Nozar, S.L., San Joan de Moro, S.L y Urbehispania, S.L. no hubiesen firmado el acuerdo de retroacción contable.

AFIRMA
GRUPO INMOBILIARIO

Cuenta de Resultados a 31 de diciembre de 2007

DEBE	1 2007	CCAA 2007	Diferencia	%
GASTOS:				
Aprovisionamientos -	**349.529.554**	**370.277.764**	**(20.748.210)**	**-5,60%**
Consumos	202.519.193	205.046.942	(2.527.749)	-1,23%
Otros gastos externos	147.010.361	165.230.823	(18.220.462)	-11,03%
Transferencias de inmovilizado a existencias	**50.011.662**	**50.011.662**	-	-
Gastos de personal -	**16.032.044**	**16.051.827**	**(19.783)**	**-0,12%**
Sueldos, salarios y asimilados	12.960.446	12.975.556	(15.110)	-0,12%
Cargas sociales	3.071.598	3.076.271	(4.673)	-0,15%
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	**2.003.255**	**2.311.939**	**(308.684)**	**-13,35%**
Variación de provisiones de tráfico	**19.086.437**	**31.745.437**	**(12.659.000)**	**-39,88%**
Otros gastos de explotación -	**45.057.947**	**46.808.912**	**(1.750.965)**	**-3,74%**
Servicios exteriores	35.997.055	37.530.125	(1.533.070)	-4,08%
Tributos	7.647.204	7.865.099	(217.895)	-2,77%
Otros gastos de gestión corriente	1.413.688	1.413.688	-	-
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	**99.815.324**	**85.747.294**	**14.068.030**	**16,41%**
Gastos financieros y gastos asimilados -	**93.548.322**	**121.487.794**	**(27.939.472)**	**-23,00%**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	16.613.688	17.160.559	1.453.129	8,47%
Por deudas con terceros y gastos asimilados	74.934.634	104.303.365	(29.368.731)	-28,16%
Pérdidas de inversiones financieras	-	23.869	(23.869)	-100,00%
Variación de las provisiones de inversiones financieras	**8.727.295**	**7.505.142**	**1.222.153**	**16,28%**
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	**20.043.034**	-	**20.043.034**	-
Variación provisiones de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	314.974.102	506.029.459	(191.055.357)	-37,76%
Pérdidas procedentes del inmovilizado material e inmat.	902.424	906.573	(4.149)	-0,46%
Pérdidas operaciones con acc. y oblig. propias	12.001	12.001	-	-
Gastos extraordinarios	58.134.445	68.779.019	(10.644.574)	-15,48%
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	4.970.651	5.875.224	(904.573)	-15,40%
Impuesto sobre Sociedades	91.043.308	74.981.404	16.061.904	21,42%

HABER	1 2007	Ejercicio 2007	Diferencia	%
INGRESOS:				
Importe neto de la cifra de negocios -	**366.479.073**	**368.872.456**	**(2.393.383)**	**-0,65%**
Ventas	358.183.837	360.541.808	(2.357.971)	-0,65%
Prestaciones de servicios	4.016.940	4.052.352	(35.412)	-0,87%
Ingresos por arrendamientos	4.278.296	4.278.296	-	0,00%
Aumento de existencias de obras terminadas y en curso, gasto iniciales de proyecto y trabajos auxiliares	**207.121.686**	**226.428.507**	**(19.306.821)**	**-8,53%**
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	**5.495.991**	**5.495.991**	0	**0,00%**
Otros ingresos de explotación	**2.439.473**	**2.157.881**	**281.592**	**13,05%**
Ingresos accesorios	2.371.109	2.089.517	281.592	13,48%
Subvenciones	68.364	68.364	-	-
Ingresos participaciones en capital empresas grupo y asociadas	**7.709.554**	**7.709.554**	-	-
En empresas del grupo y asociadas	7.709.346	7.709.346	-	-
En empresas fuera del grupo	208	208	-	-
Ingresos de otros valores negociables	**2.773.336**	**2.605.740**	**167.596**	**6,43%**
De empresas del grupo y asociadas	513.334	271.922	241.412	88,78%
De empresas fuera del grupo	2.260.002	2.333.819	(73.817)	-3,16%
Otros intereses e ingresos asimilados -	**12.007.938**	**11.631.960**	**375.978**	**3,23%**
De empresas del grupo y asociadas	5.868.189	5.201.535	666.654	12,82%
Otros intereses	5.842.333	5.299.424	542.909	10,24%
Beneficios en inversiones financieras	297.416	1.131.001	(833.585)	-73,70%
Diferencias positivas de cambio	**12.499**	**12.499**	-	**0,00%**
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	**79.772.290**	**107.033.182**	**(27.260.891)**	**-25,47%**
PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	**21.285.888**	**(21.285.888)**	**-100,00%**
Beneficio en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	319.768.330	319.768.330	-	-
Subvenciones de capital traspasadas al resultado ejercicio	503	503	-	-
Ingresos extraordinarios	239.147	263.765	(24.618)	-9,33%
Ingresos y beneficios de ejerc.anteriores	331.229	331.229	-	-
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	**58.654.414**	**261.238.448**	**(202.584.034)**	**-77,55%**
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	**38.611.380**	**282.524.336**	**(243.912.955)**	**-86,33%**
PÉRDIDAS DEL EJERCICIO	**129.654.669**	**357.505.740**	**(227.851.051)**	**-63,73%**

1.- Estados financieros elaborados bajo la hipótesis de que las sociedades Alramaev, S.L, Courrent Assets, S.L., Landscape Nozar, S.L., San Joan de Moro, S.L y Urbehispania, S.L. no hubiesen firmado el acuerdo de retroacción contable.

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008113492 20/11/2008 12:47

AFIRMA
GRUPO INMOBILIARIO

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1º. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

C.N.M.V.
REGISTRO OFICIAL
Nº 633+IA

D. Paulino García Suárez
Director
Dirección de Informes Financieros y Contables
Dirección General de Mercados e Inversores
CNMV
Serrano nº 47
Madrid 28001

Madrid, 20 de noviembre de 2008

Muy Sr. nuestro,

Por la presente nos complace dirigirnos a Vd. en contestación a su requerimiento con número de registro de salida 2008061795, relativo a los informes individuales y consolidados del ejercicio 2007 y a la información financiera semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008 de AFIRMA y sociedades dependientes.

En este sentido y, siguiendo sus indicaciones, ponemos en su conocimiento lo siguiente:

1.1. En referencia a la Nota 2.6 de la Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas se ha producido un error en la explicación de las políticas contables relativas a "Inversiones Inmobiliarias", ya que efectivamente, la diferencia entre el valor contable de una inversión inmobiliaria y el valor razonable del inmueble a dicha fecha se reconoce en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable". Asimismo, cuando un activo clasificado inicialmente en el epígrafe de "Existencias" es traspasado al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", la diferencia entre el valor razonable del activo en dicha fecha y su valor contable se reconoce en la Cuenta de Resultados Consolidada en el epígrafe de "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable".

1.2. Por el motivo expuesto en el párrafo anterior, la totalidad del importe recogido en el epígrafe "Resultados por venta de inmovilizado" corresponde al beneficio o pérdida derivado de la venta de elementos de inmovilizado material e inmaterial. El beneficio o pérdida derivado de la venta de existencias se recoge en la Cuenta de Resultados Consolidada como la diferencia entre el precio de venta, recogido en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" y el coste de las mismas, recogido en el epígrafe "Aprovisionamientos".

2. Informe de Valoración de experto independiente.

2.1. El Grupo revisó que el valor neto contable de las existencias no fuera superior al valor razonable de las mismas en base al Informe emitido el 29 de febrero de 2008 por un tercero independiente CBRE Richard Ellis que realizó una valoración de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2007.

Sociedad Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

Asimismo, y con la finalidad de recoger en sus Estados Financieros cualquier deterioro sufrido en los activos del Grupo a 30 de junio de 2008, se solicitó un nuevo Informe al experto independiente sobre el valor de los activos del Grupo a dicha fecha. Este informe fue emitido por CBRE Richard Ellis con fecha 5 de agosto de 2008.

3. Compromisos de venta

3.1. El porcentaje de preventas sujetas a cláusulas de indemnización por demora en la entrega de viviendas a 31 de diciembre de 2007 ascendía al 87%. A 30 de junio de 2008 este porcentaje es del 76%. La totalidad de las cláusulas de indemnización por demora en la entrega de viviendas que el Grupo estipula en sus contratos de compraventa hacen referencia al pago de intereses de demora por las cantidades pagadas por el comprador.

A 31 de diciembre de 2007 y 30 de junio de 2008 no se ha realizado ninguna provisión por este concepto debido al carácter inmaterial del mismo. No obstante, el Grupo analiza en cada cierre la necesidad de llevar a cabo dicha provisión, registrando en los estados financieros el pasivo correspondiente.

3.2. A 31 de diciembre de 2007 el importe de "Anticipos de clientes-Anticipos en promociones" del Balance de Situación Consolidado incluye 25,3 millones de euros correspondientes a la venta del Edificio Meridian a la sociedad GE Capital, no exigiéndose ninguna garantía en el contrato firmado entre ambas partes.

El resto de "Anticipos de clientes-Anticipos en promociones", por importe de 49,3 millones de euros, corresponde en su totalidad a anticipos recibidos por la venta de viviendas. El grado de cobertura de dichas cantidades mediante avales y seguros de caución a 31 de diciembre de 2007 es del 54%. A 30 de junio de 2008 esta cobertura asciende al 58%.

El objetivo inmediato del Grupo es cubrir la totalidad de los importes recibidos antes de que finalice el ejercicio 2008.

4. Contabilización de la campaña "Housing Revolution"

La campaña "Housing revolution" está compuesta por cuatro promociones con características y condiciones específicas para cada una de ellas. A continuación, se procede a describir las principales características de cada promoción y el tratamiento contable de cada una en el caso en que se empleen criterios o políticas contables que el Grupo no ha tenido que establecer hasta la implementación de esta campaña:

- **Solución compra express:** El objeto de esta promoción es el de facilitar al comprador la adquisición de una vivienda aceptando, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., una entrada mínima premiando la celeridad del comprador en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante descuentos variables. Las principales condiciones específicas de esta promoción y sus repercusiones contables son:

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

- Reducción del importe de la entrada: el comprador deberá abonar en concepto de entrega a cuenta el 5% del precio total de compra de la vivienda en el momento de la firma del contrato privado de compraventa.
- Fecha máxima de escrituración: La escritura pública de compraventa de la vivienda deberá firmarse en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la suscripción del contrato privado de compraventa.

  Si llegado el plazo establecido el comprador no hubiera procedido al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa por causas no imputables a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., el contrato privado quedará automáticamente resuelto, perdiendo el comprador sus derechos sobre la vivienda y los importes entregados, que tendrán la consideración de indemnización por daños y perjuicios a favor de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

  Si llegado el plazo establecido, no pudiera procederse al otorgamiento de la escritura pública de compraventa por causas imputables exclusivamente a Afirma Grupo Inmobiliario, s.a. el comprador podrá dar por resuelto el contrato, quedando en tal caso, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. obligada a la devolución al comprador del doble de los importes entregados que serán considerados como indemnización por daños y perjuicios.

- Descuentos: Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. aplicará un descuento sobre el precio de compraventa en función de la fecha en la que se produzca el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a contar desde la fecha de la firma del contrato privado de compraventa. Este descuento se aplicará en el momento de la formalización de la escritura pública.

Criterios contables:

La indemnización por daños y perjuicios a favor de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. se registrará como ingresos en la cuenta de resultados en el momento de cumplirse el plazo establecido y el comprador no hubiera procedido al otorgamiento de la escritura.

Por otro lado, en el momento en que se observen circunstancias que hagan previsible la imposibilidad de procederse al otorgamiento de escritura pública por causa imputable exclusivamente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. se registrará un pasivo por el valor actual de los flujos futuros de indemnizaciones de daños y perjuicios estimados.

- **Solución Triple Confianza:** El objeto de esta promoción es el de facilitar por parte de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. la adquisición de una vivienda al comprador, asumiendo determinados compromisos ante un posible cambio de opinión del comprador respecto a la adquisición y en su caso, una posible devaluación de la vivienda. Las principales condiciones específicas de esta promoción y sus repercusiones contables son:

  - Descuento sobre el precio total de la vivienda: el comprador podrá obtener la aplicación de un descuento de un 20% de las cantidades entregadas a cuenta por la compraventa de la vivienda con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1º. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

de compraventa, y con un límite máximo del 15% correspondiente al precio de la vivienda. El citado descuento se hará efectivo en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y se aplicará sobre las cantidades que estuviesen pendientes de abono.

- Devolución de cantidades entregadas a cuenta: el comprador tiene derecho a desistir de la compra de la vivienda, resolviendo el contrato de compraventa en cualquier momento y hasta treinta días antes de la fecha de escrituración, mediante notificación fehaciente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. En caso de desistimiento del comprador, fehaciente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. estará obligada a:

  - Devolverle la totalidad de los importes entregados hasta ese momento, sin penalización.

  - Abonar al comprador un interés anual del 2% sobre los pagos a cuenta realizados. Dicho interés se calculará desde la fecha del efectivo desembolso de las cantidades y hasta la fecha de comunicación de la resolución contractual, sobre la base de 365 días.

- Devalúo de la vivienda: como parte de la promoción comercial "Solución Triple Confianza", Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. se obliga a compensar al comprador si, transcurridos cinco años desde la fecha de la escritura pública de compraventa, el valor de la vivienda hubiera disminuido. Para ello, se comparará el Precio de Compraventa que figure en la escritura pública y el valor de tasación de una vivienda nueva equivalente (por zona, tipología y características) a la vivienda objeto de la compraventa. En los supuestos en que la compra de la vivienda lleve aparejada la adquisición de trastero y de plaza de aparcamiento anejos a la misma, la tasación se realizará teniendo en cuenta dichos elementos. Si el valor de la tasación resultara inferior al precio de compraventa, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. abonará al comprador la diferencia. La valoración será realizada por una sociedad de tasación independiente de probada experiencia, que designará Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. El comprador deberá solicitar a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. la tasación en el plazo máximo de sesenta días naturales a contar desde la fecha en que se cumpla el período de cinco años de la formalización de la escritura pública de compraventa, siendo los gastos a cuenta y cargo de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Si el comprador no hubiera solicitado la tasación en dicho plazo se entenderá que renuncia a la compensación que pudiera derivarse en virtud de este compromiso. Como requisito previo para solicitar la tasación, el comprador debe de haber suscrito con Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. la preceptiva escritura pública de compraventa y acreditar mediante nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente el mantenimiento de la titularidad del inmueble, transcurrido el plazo de cinco años previsto en el mismo.

Criterios contables:

En cuanto a la devolución de cantidades entregadas a cuenta, en la valoración del pasivo por los pagos a cuenta realizados se tendrá en cuenta el devengo de un 2% desde la fecha del

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

desembolso efectivo y efectuando la oportuna actualización al tipo de interés de mercado. Este devengo no se considerará para aquellas operaciones en que, por las circunstancias, se estime que no es previsible su cancelación.

En cuanto al devalúo de la vivienda, la obligación de compensación al comprador se evaluará en cada cierre contable por la diferencia, en caso de que sea negativa, entre el valor razonable de la vivienda a dicha fecha y el precio de compra. Registrándose por este concepto un pasivo con cargo al resultado del ejercicio.

- **Solución compra aplazada:** El objeto de esta promoción es el de facilitar la adquisición de una vivienda mediante la celebración de un contrato de arrendamiento con opción de compra, posibilitando al arrendatario la compraventa de la misma durante el plazo de vigencia del arrendamiento y premiando la celeridad en ejercitar dicha opción mediante descuentos variables que dependerán de la fecha en la que se produzca el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Las principales condiciones específicas de esta promoción y sus repercusiones contables son:

  - Opción de compra: Durante el plazo de vigencia del arrendamiento, el arrendatario podrá adquirir la vivienda por el precio base establecido en el contrato de arrendamiento, a cuyos efectos se aplicarán los descuentos detallados más adelante.

  - Fecha máxima de escrituración: la escritura pública de compraventa, deberá firmarse durante la vigencia del contrato de arrendamiento que tendrá una duración máxima de cinco años desde la suscripción del mismo.

  - Descuentos: si el arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento, ejercitase el derecho de opción de compra, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. procederá a aplicar un descuento sobre el precio de la vivienda equivalente a un porcentaje de la renta pagada por el arrendatario hasta ese momento. El porcentaje de renta a descontar variará en función del periodo anual en que la escritura de compraventa se formalice. No tendrá la consideración de renta pagada el IVA que grava la renta mensual, pero sí la cantidad entregada como fianza.
    Adicionalmente:

    En caso de que el arrendatario ejercite la opción de compra dentro de los dos primeros años de vigencia del contrato de alquiler, gozará además de una bonificación que se descontará del precio base de la compraventa consistente en:

    - 1er. Año: Bonificación de un 3% del precio base de la vivienda.
    - 2º año: Bonificación de un 1,5% del precio base de la vivienda.

    En el acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. procederá a descontar del precio base de la compraventa, la cantidad correspondiente a la aplicación del porcentaje de renta y, en su caso, de la bonificación. El importe resultante se corresponderá con el precio de la compraventa

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

que será abonado por el comprador junto con el I.V.A correspondiente en el citado acto.

Criterios contables:

El importe de los arrendamientos obtenido durante la vigencia del contrato de arrendamiento se registrará como ingreso en la cuenta de resultados.

Los activos en arrendamiento se clasificarán como Existencias, valorándose a su coste de producción dado que la finalidad última de la transacción es proceder a la venta de la vivienda.

En cada cierre la Compañía analizará la conveniencia o no de dotar provisiones por depreciación de existencias conforme a lo establecido en la NIC 37 y en base al precio de venta final de la vivienda teniendo en cuenta los descuentos que le corresponderían al arrendatario.

- **Solución compra financiada:** El objeto de esta promoción es el de facilitar la adquisición de una vivienda financiando Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. al comprador, durante un periodo máximo de cinco años y sin intereses parte del precio de la compraventa. Las principales condiciones específicas de esta promoción y sus repercusiones contables son:

  - Entrada de la vivienda: el comprador a la suscripción del contrato privado de compraventa efectuará un desembolso a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. correspondiente a una cantidad correspondiente al 7% de la vivienda objeto de la compraventa.

  - Fecha máxima de escrituración: el comprador deberá proceder a otorgar la escritura pública de compraventa de la vivienda en el plazo de 60 días naturales a contar desde la firma del contrato de compraventa. Si llegado el plazo establecido, el comprador no hubiera procedido al otorgamiento de la escritura de compraventa por causas no imputables a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., el contrato de compraventa quedará automáticamente resuelto, perdiendo el comprador sus derechos sobre la vivienda y los importes entregados, que se considerarán indemnización por daños y perjuicios a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Si llegado el plazo establecido, no pudiera procederse al otorgamiento de la escritura pública de compraventa por causas imputables exclusivamente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. el comprador podrá dar por resuelto el contrato, quedando en tal caso Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. obligada a la devolución del doble del importe recibido del comprador, que se considerará indemnización por daños y perjuicios.

  - Descuento sobre el precio de la vivienda: Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. realizará al comprador un descuento del 5% sobre el precio de la vivienda, que hará efectivo en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

  - Financiación de parte del precio de la vivienda: Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., financiará sin intereses, durante un periodo de cinco años, la cantidad que el

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

comprador le solicite, con el límite máximo de la cantidad que resulte de descontar el importe de la hipoteca que grava la finca objeto de compraventa del precio de venta conforme al contrato y con el 5% de descuento efectuado. El comprador, en garantía del pago de la cantidad financiada deberá entregar a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. una letra de cambio o un pagaré a la orden con vencimiento a cinco años a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la vivienda. En garantía del pago de la cantidad financiada, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y el comprador procederán a establecer una condición resolutoria de la compraventa por un periodo de cinco años y un importe igual a la cantidad financiada. Todos los gastos que se originen como consecuencia de la constitución y cancelación serán exclusivamente asumidos por el comprador (la cláusula resolutoria deberá incluirse en la escritura pública de compraventa).

Criterios contables:

En cuanto a la fecha máxima de escrituración, la indemnización por daños y perjuicios a favor de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. se registrará como ingresos en la cuenta de resultados en el momento de cumplirse el plazo establecido para el otorgamiento de la escritura. Por otro lado, en el momento en que se observen circunstancias que hagan previsible la imposibilidad de procederse al otorgamiento de escritura pública por causa imputable exclusivamente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., se registrará un pasivo por el valor actual de los flujos futuros de indemnizaciones de daños y perjuicios estimados.

En cuanto a la financiación de parte del precio de la vivienda, el importe a cobrar sin interés se registrará a su coste amortizado. En todo caso se evaluará las circunstancias de la operación y del deudor para considerar la posible necesidad de registrar una provisión por insolvencias.

A 30 de junio de 2008 el impacto en el Patrimonio Neto y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo era inmaterial dado que la campaña del "Housing Revolution" se inició en abril de 2008, por lo que a la fecha de los Estados Financieros Intermedios únicamente se habían producido reservas de viviendas sujetas a esta campaña que no suponen ningún impacto contable significativo.

5. Operaciones con partes vinculadas.

5.1. Entendemos que la totalidad de las operaciones con partes vinculadas detalladas en el Nota 34 de la Memoria Consolidada a 31 de diciembre de 2007 se han realizado voluntariamente y en condiciones equivalentes a las que se darían en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.

La operación de venta de suelo a Grupo Rayet, S.A. se encontraba recogida en el contrato de compraventa de participaciones suscrito entre Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (entonces Astroc Mediterráneo, S.A.) y Grupo Rayet, S.A. para la compra del 49,84% de la sociedad Rayet Promoción, S.L. a esta última. Dicho contrato, elevado a público el 13 de diciembre de 2006, incluía una cláusula en la que se establecía que, en el caso de que el suelo objeto de la

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

venta no hubiese obtenido la aprobación definitiva de un Plan de Actuación Urbanística, Grupo Rayet, S.A. se comprometía a adquirir dicho suelo pagando por él el valor de mercado determinado por el experto independiente CB Richard Ellis para dos suelos rústicos de similares características y ajustando el precio de compra de las participaciones de Rayet Promoción, S.L. Esta información se detalla en la Nota 2.1.(h) de la Memoria Consolidada.

La segunda de las operaciones corresponde a la firma de un contrato privado de compraventa de un suelo sujeto al cumplimiento de un hito urbanístico. Este contrato se firmó en fecha 30 de noviembre de 2006 entre la participada Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. y su participada al 50% Landscape Nózar, S.L.

5.2. La primera de las operaciones fue sometida a la autorización de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, quien, al efecto, realizó un informe valorando dicha operación, y aprobando la misma, ya que las principales conclusiones del mismo son las siguientes:

"Autorizar la operación de la venta del inmueble al considerar que se realiza en interés de ASTROC; consiste en la ejecución de una previsión contenida en el contrato de compraventa de RAYET PROMOCION; las condiciones son de mercado, y no se aprecia la existencia de conflicto de intereses."

La conveniencia para ASTROC se consideró según las consideraciones que hizo al respecto el Consejero Delegado de la Sociedad, debido a:

"...

- *el coste de oportunidad que disponer de ese activo valorado al precio de adquisición supone*
- *el coste financiero asociado a la deuda inherente a las parcelas*
- *se ha podido negociar una mejora en los términos del contrato de compraventa de RAYET PROMOCION (la obligación de suscribir una ampliación de capital por importe de 100 millones de euros, ha pasado a ser una facultad de ASTROC; se ha acordado elevar al máximo el dividendo a distribuir, lo que nos permitirá una mayor recuperación del crédito fiscal; se ha acortado el plazo de la put concedida a GRUPO RAYET a vendernos su 46% en 6 meses, etc.)"*

En relación a la segunda operación, a la fecha de realización de la misma, Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. no era participada de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., por lo que dicha operación no estaba sujeta a la autorización de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. Finalmente, como consecuencia de la fusión de las tres sociedades anteriores, esta operación ha pasado a ser automáticamente un compromiso de compra de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. si bien, como se ha indicado, su origen es anterior.

5.3. Tal y como se ha indicado en el punto anterior, el anticipo entregado corresponde a las cantidades a cuenta entregadas en base a una contrato de compraventa privado cuyo

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

cumplimiento por ambas partes está condicionado a un hito urbanístico. Por tanto, no se trata de una opción de compra, por lo que carece de prima.

5.4. El incremento del saldo deudor registrado en el epígrafe de "Existencias" de la tabla de saldos con empresas vinculadas a 30 de junio de 2008 se debe a una variación en el perímetro de consolidación. La sociedad participada que a 31 de diciembre de 2007 aportaba a los Estados Financieros este compromiso de compra era Landscape Nózar, S.L., sociedad participada indirectamente por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. al 50%, tal y como se detalla en el Anexo III de la Memoria Consolidada a 31 de diciembre de 2007. A 30 de junio de 2008 esta sociedad forma parte de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. al 100% ya que es una de las sociedades fusionadas con fecha 17 de marzo de 2008, tal y como se indica en la Nota 39 de la Memoria Consolidada a 31 de diciembre de 2007 y en la Nota 1 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2008.

6. Ingresos ordinarios.

6.1. Tal y como se indica en el punto 2.22 de la Memoria Consolidada a 31 de diciembre de 2007 "[...] *El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades del Grupo, tal y como se describe a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.*

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla el Grupo son los siguientes:

(a) Ingresos por arrendamiento operativo. Los ingresos procedentes de alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento incluida la amortización del activo se reconocen como gasto.

(b) Ingresos por ventas de inmuebles. Se reconocen cuando se traspasa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y ventajas significativos. Las comisiones satisfechas por la venta de inmuebles se reconocen como gasto en el momento en el que tiene lugar el reconocimiento de los ingresos ordinarios asociados.

(c) Ingresos por venta de terrenos y solares. Se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir dentro de Acreedores comerciales

(d) Ingresos por contratos de construcción. Se describe el criterio en la Nota 2.24."

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

Como consecuencia de la política contable adoptada por el Grupo, no existe ni en el ejercicio 2007 ni en el primer semestre de 2008 ninguna venta sujeta a hitos urbanísticos o cualquier otra condición suspensiva o resolutoria que suponga un ingreso reflejado en los Estados Financieros del Grupo.

7. Derivados

7.1. Al 31 de diciembre de 2007 los derivados de cobertura de flujos de efectivo se encuentran clasificados compensando el saldo de los pasivos cubiertos y deberían haber estado clasificados en el activo corriente del Balance de Situación Consolidado, lo que hubiera supuesto un incremento de activo y pasivo corrientes de 214 miles de euros.

7.2. La conciliación del cuadro detallado en la Nota 12 de la Memoria Consolidada a 31 de diciembre de 2007 y el apartado (a) de dicha Nota es el siguiente.

				Valor razonable		Vencimientos Nocionales						
Tipo de derivado	Cobertura Asegurada	Tipo de instrumento	Importe Nocional	Saldos al 31/12/2007	Saldos al 31/12/2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Resto
Derivados por coberturas de flujos de tesorería	Tipo de interés	Swap de tipo de interés	11.000.000	-	25.805	11.000.000	-	-	-	-	-	-
			15.000.000	21.758	40.477	-	15.000.000	-	-	-	-	-
			20.000.000	2.197	(146.908)	-	-	20.000.000	-	-	-	-
			30.000.000	322.785	13.117	-	-	-	30.000.000	-	-	-
			12.000.000	(83.610)	-	-	-	-	12.000.000	-	-	-
			60.000.000	(16.447)	(291.660)	-	-	-	60.000.000	-	-	-
			40.000.000	(32.403)	(193.798)	-	-	-	40.000.000	-	-	-
TOTAL			188.000.000	214.280	(552.967)	11.000.000	15.000.000	20.000.000	142.000.000	-	-	-

Importe nocional a 31 de diciembre de 2006	188.000.000
Importe nocional a 31 de diciembre de 2007	177.000.000

Las ganancias netas reconocidas en la reserva de cobertura del patrimonio neto en contratos de permuta de interés a 31 de diciembre de 2007 se detalla en el apartado *(b)* de la Nota 12 por su importe bruto, 767 miles de euros.

7.3. Tal y como se indica en la Nota 6 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2008, la totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo son de carácter especulativo, registrándose a dicha fecha la correspondiente variación en la cuenta de resultados.

7.4. Si los instrumentos financieros derivados de cobertura existentes en el Grupo a 31.12.2007 se hubieran contabilizado como si fueran especulativos, hubiera habido un impacto en el epígrafe "Ingresos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo a 31.12.2007 de 214 miles de euros brutos. El resultado después de impuestos atribuible por este concepto a la Sociedad Dominante bajo esta hipótesis hubiera sido de 72 miles de euros.

7.5. El dato que figura en el subapartado (b) Derivados considerados de negociación y que indica el principal nocional de contratos de permuta de tipos de interés y collar de la dependiente Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. es erróneo, ya que el importe correcto asciende a 128 miles de euros.

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

				Valor razonable		Vencimientos nocionales					
Tipo de derivado	Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Nocional	Saldos al 31/12/2007	Saldos al 31/12/2006	2008	2009	2010	2011	2012	Resto
Derivados no eficientes	Tipo de interés	Swap de tipo de interés	12.699.000	29.774	13.399	-	-	-	-	-	12.699.000
		Swap de tipo de interés	96.226.190	1.939.803	2.143.481	11.659.524	60.366.667	5.971.429	7.542.857	10.685.714	-
		Collar	31.742.857	100.604	265.618	3.142.857	4.400.000	5.971.429	7.542.857	10.685.714	-
TOTAL			140.668.047	2.070.181	2.422.498	14.802.381	64.766.667	11.942.857	15.085.714	21.371.429	12.699.000

Importe nocional a 31 de diciembre de 2007 proveniente de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. 127.969.047

7.6. El cuadro de la nota 12(b) de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2007 muestra que la valoración de derivados tiene un efecto bruto en reservas, antes de impuestos y de minoritarios, de 1.642 miles de euros negativos en 2007. El importe negativo 554,8 miles de euros que figura en el cuadro de movimiento de la partida de "Reserva para derivados de cobertura de flujos de caja" contenido en la nota 18 corresponde a los 1.642 miles de euros después de minoritarios e impuestos.

Valoración bruta

	En miles de euros		
Procedencia de los derivados	**Dominante**	**Minoritarios**	**Total**
Subgrupo Rayet	382	385	767
Subgrupo Landscape	(1.204)	(1.205)	(2.409)
	(822)	**(820)**	**(1.642)**

Efecto fiscal

	En miles de euros		
Procedencia de los derivados	**Dominante**	**Minoritarios**	**Total**
Subgrupo Rayet	(124)	(125)	(249)
Subgrupo Landscape	391	392	783
	267	**267**	**534**
Neto	**(555)**	**(553)**	**(1.108)**

Tal y como muestra la tabla anterior la parte de la valoración que corresponde a la Sociedad Dominante disminuye las reservas de la misma en 554 miles de euros y la parte que corresponde a los minoritarios disminuye el saldo de Intereses minoritarios por 553 miles de euros.

7.7. Los 2.409 miles de euros corresponden a instrumentos financieros derivados que en el ejercicio 2006 eran considerados de cobertura y en el ejercicio 2007 no cumplen todos los requisitos establecidos por las NIIF para ser considerados de cobertura y, en consecuencia, pasan a ser instrumentos financieros derivados especulativos.

Este hecho supone una salida de reservas de la Sociedad Dominante por importe de 813 miles de euros (en la tabla anterior son los derivados correspondientes al subgrupo Landscape); dicho importe corresponde a la valoración de los derivados a 31.12.006.

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

El impacto en la Cuenta de Resultados del Grupo a 31.12.2007 se corresponde con la valoración de los derivados a dicha fecha. Por tanto, se ha registrado un ingreso por importe de 2.040 miles de euros que están contabilizados en el epígrafe "Ingresos Financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo a 31.12.2007. La nota 29 muestra con más detalle la composición de dicho epígrafe. El resultado atribuido a la Sociedad Dominante por la valoración de estos derivados asciende a 688 miles de euros.

7.8. La valoración de los instrumentos financieros derivados del Grupo Afirma a 31.12.2007 fue realizada por expertos independientes al Grupo.

Los métodos de valoración empleados por los valoradores han sido los siguientes en función del tipo de derivado:

Swap de tipos de interés (IRS): para determinar su valor se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Swap} = \sum_{t=1}^{n} F.\ \text{Ingreso}_t \times \exp(-r_t^{zc} \times t) - \sum_{t=1}^{n} F.\ \text{Pago}_t \times \exp(-r_t^{zc} \times t)$$

donde,

F. Ingreso_t es el importe monetario de los flujos fijos o variables a percibir a diferentes fechas por el swap como contraprestación a los pagos realizados.

F. Pago_t es el importe monetario de los flujos fijos o variables a pagar a diferentes fechas por el swap como contraprestación a los flujos percibidos.

r_t^{zc} es el tipo de interés continuo implícito en la curva cupón cero de la divisa y emisor sobre la que está emitido el instrumento a cada una de las fechas de pago o percepción de los flujos.

t es el plazo en años a cada fecha de pago o percepción de los flujos ajustada a la base de cómputo de días definido en cada pata.

Collar: para determinar su valor se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Cap} = e^{-rt} \cdot [F \cdot N(d_1) - K \cdot N(d_2)]$$

$$\text{Floor} = e^{-rt} \cdot [K \cdot N(-d_2) - F \cdot N(-d_1)]$$

donde,

$$e^{-rt} = \exp(-r_t^{zc} \times t)$$

$$d_1 = \frac{\ln(F/K) + (\sigma^2/2) \cdot t}{\sigma \cdot \sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1º. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

r_t^{zc} es el tipo de interés continuo implícito en la curva cupón cero de la divisa y emisor sobre la que está emitido el instrumento a cada una de las fechas de pago o percepción de los flujos.

t es el plazo en años a cada fecha de pago o percepción de los flujos ajustada a la base de cómputo de días definido.

F es el precio forward del tipo de interés de referencia.

K es el nivel de Cap o Floor establecido (precio de ejercicio).

σ es la volatilidad implícita.

Para la obtención del valor razonable se han utilizado datos de mercado observables directamente; estos son las curvas de tipos de interés EUR (en términos continuos) a 31.12.2007 y la matriz de volatilidad EUR de Caps/Floors a 31.12.2007.

8. Impuesto sobre las ganancias

8.1. Tal y como se indica en la Nota 23 "Impuestos diferidos" el principal componente del epígrafe del Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2007 es el de impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocio que se produjeron a finales del ejercicio 2006. Por este motivo, se detalla en dicha nota el movimiento habido por este concepto en el ejercicio 2007. De este movimiento se desprende una cancelación de pasivos por impuestos diferidos por importe de 98.326 miles de euros en concepto de venta de inversiones inmobiliarias y 44.953 miles de euros en concepto de venta de activos adquiridos en combinaciones de negocio (Existencias). Estos pasivos por impuestos diferidos cancelados son los pasivos asociados a las plusvalías de los activos adquiridos en las combinaciones de negocio anteriormente indicadas y que han sido vendidos en el ejercicio 2007. Cuando se produce la venta de un activo adquirido en combinaciones de negocio el Grupo da de baja la plusvalía asociada al mismo, así como el impuesto diferido asociado a dicha plusvalías. Esta cancelación de pasivos por impuestos diferidos asociados a plusvalías de activos son el principal ingreso del epígrafe "Impuestos" de la Cuenta de Resultados Consolidada 31 de diciembre de 2007.

A 17 de marzo de 2008, fecha en que es efectiva la fusión, el valor con que se han registrado en la entidad absorbente los activos adquiridos en los distintos procesos de combinación de negocios coincide con su coste a efectos fiscales por la parte de los activos que habían sido previamente adquiridos por las sociedades que se fusionan, es decir, por el 100% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Landscape y el 49,9% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Rayet, con lo que el beneficio contable y fiscal que en el futuro pueda producirse al transmitir estos activos será el mismo, no siendo necesario reconocer en el pasivo los impuestos diferidos asociados a dichos activos, por lo que los mismos revierten como ingresos en la cuenta de resultados a 30 de junio de 2008 por la parte que le corresponde a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (95.889 miles de euros) y se encuentra pendiente la determinación de un criterio definitivo referente a la reversión de los impuestos diferidos que le corresponden a los otros socios de Landscape, es decir Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L.

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1°. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

(30.162 miles de euros). De momento, a 30 de junio de 2008 esta reversión se ha registrado con abono a reservas.

8.2. Los principales movimientos de Activos y Pasivos por impuestos diferidos con efectos en la Cuenta de Resultados se detallan a continuación.

	Importe
Pasivos por impuestos diferidos derivados de combinaciones de negocio cancelados en la cuenta de resultados	175.938.079
Pasivos por impuestos diferidos contabilizados por revalorización de inversiones inmobiliarias	(260.728)
Pasivos por impuestos diferidos cancelados por ajustes de consolidación	(2.819.901)
Activos por impuestos diferidos cancelados por retrocesiones de ventas escrituradas en el ejercicio 2007	(5.068.473)
Activos por impuestos diferidos contabilizados por retrocesiones de ventas en el ejercicio 2006	(2.464.053)
Activos por impuestos diferidos cancelados por eliminación de márgenes por consolidación	(1.846.799)
Otros	(2.658.062)
	160.820.063

8.3. El principal componente del epígrafe "Ajustes de consolidación/NIIF", y en relación con lo indicado en la Nota 8.1 del presente escrito, es el ajuste derivado de la baja de plusvalías asociadas a los activos vendidos en el ejercicio 2007. Estas plusvalías son de 302.540 miles de euros para los activos de Inversiones Inmobiliarias y 138.168 miles de euros para los activos de existencias.

9. Tal como se expresa en la nota 11 de los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2008 *"Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. En este sentido se tiene en consideración las cifras de otros activos y pasivos por impuestos diferidos y su periodo estimado de reversión."* Con este comentario se trataba de explicar que el factor que permite el registro de dichos activos por impuestos diferidos por 58 millones de euros es la existencia de pasivos por impuestos diferidos por un importe superior (84 millones de euros) cuya reversión se estima que permitirá al menos la recuperación de dichos activos. Dado que los pasivos por impuestos diferidos se refieren a su mayor parte (59 millones de euros) a plusvalías registradas en existencias con motivo de combinaciones de negocios, y dado que el Plan de Negocio de Afirma prevé la enajenación de dichas existencias en un plazo mucho más corto que el máximo permitido por la legislación fiscal para compensar las bases imponibles negativas,

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596 CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia

C/ CAPITÁN HAYA, 1-1º. EDIF. EUROCENTRO
28020-MADRID
T: 914 364 898
www.grupoafirma.es

independientemente de cuál sea el resultado de dichas ventas, se producirá un ajuste positivo en la base imponible que permitirá la compensación de los créditos fiscales registrados.

10. El párrafo 60 de la NIC 1 establece como uno de los criterios por los que podrá clasificarse como pasivo corriente un pasivo cuando "deba liquidarse en el ciclo normal de la explotación de la entidad". El párrafo 61 de la misma NIC expresa que "(...) el mismo ciclo normal de la explotación se aplicará a la clasificación de los activos y pasivos corrientes". El préstamo sindicado aludido tiene como objeto la financiación de las existencias de la entidad, habiéndose otorgado, asimismo, garantías hipotecarias sobre dichas existencia en favor del préstamo. Dado que dichas existencias se registran en el Activo Corriente de la Entidad por considerarse que se liquidarán en el ciclo normal de su explotación, de acuerdo con los párrafos mencionados 60 y 61 de la NIC se ha procedido a clasificar el préstamo sindicado como pasivo corriente.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o comentario que sea preciso y sin otro particular, les saludamos cordialmente.

Cristina de Uriarte Chávarri
Secretaria del Consejo de Administración

Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Valencia. Tomo 6471, Folio 206, Hoja V-68596. CIF: A-96911482. Domicilio social: C/ Roger de Lauria, 19, Planta 5. 46002 Valencia