C.N.M.V.
Sociedades Emisoras
Informe Especial
de Salvedades
Nº 11.204-IE

Informe Especial requerido por el Real Decreto 1362/2007

Cuentas Anuales de
Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

31 de diciembre de 2008

ERNST & YOUNG

ERNST & YOUNG

Ernst & Young, S.L.
Edificio Aqua
Menorca, 19
46023 Valencia

Tel.: 963 533 655
Fax: 963 523 318
www.ey.com/es

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

A los Administradores de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.,
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de la sociedad Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante la Sociedad), correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 16 de abril de 2009 en el que expresamos una opinión que incorporaba la siguiente salvedad:

   "Tal y como se indica en la nota 2 .f) de la memoria adjunta, la Sociedad ha llevado a cabo durante el ejercicio 2008 importantes acciones que han reducido los factores causantes de duda sobre la capacidad de la misma para continuar sus operaciones. Entre estas acciones se encuentran los acuerdos para la reestructuración de su endeudamiento financiero, el proceso de fusión culminado en 2008 y la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009. Sin embargo, como consecuencia de la persistente reducción de la demanda en el sector inmobiliario, que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, y del descenso de precios en el sector, unido a la elevada carga financiera, la Sociedad ha incurrido en pérdidas en el ejercicio 2008 por importe de 235 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende del cumplimiento de diversos ratios en relación al préstamo sindicado y de que la Sociedad alcance sus previsiones de negocio.

   Este entorno ha provocado, asimismo, una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con sociedades vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que la Sociedad. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance adjunto en los apartados "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Créditos a empresas", por un importe de 4 millones de euros, "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 95 millones de euros e "Inversiones financieras a corto plazo - Otros activos financieros", por un importe de 38 millones de euros en relación con una empresa vinculada (ver notas 8.3 y 29).

   Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará".

2. Adjuntamos como anexo del presente informe especial el Informe de los Administradores de la Sociedad en el que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de la salvedad incluida en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Domicilio Social: Pl. Pablo Ruiz Picasso, 1 - 28020 Madrid
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al
Tomo 12.749, Libro 0, Folio 215, Sección 8
Hoja M-23123, Inscripción 16. C.I.F. B 78970506

3. De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral de fecha 30 de junio de 2009, que ha sido preparada por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., según lo requiere el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008 de 30 de enero, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

4. El análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral individual al 30 de junio de 2009.

5. Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que a fecha de este informe, si bien algunas de las situaciones que dieron lugar a las incertidumbres descritas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio 2008 han sido compensadas por diversas acciones llevadas a cabo por la Sociedad, ciertas situaciones siguen estando presentes, según se detalla en este informe especial en los párrafos siguientes.

6. Tal y como indica el Informe de los Administradores adjunto, la Sociedad ha llegado a una serie de acuerdos con las entidades financieras para el aplazamiento en el pago a tres años de las amortizaciones y los intereses del préstamo sindicado y otras deudas bilaterales y la obtención, mediante créditos adicionales y operaciones de venta de activos, de liquidez adicional por 65 millones de euros para el periodo 2009 a 2011.

   Sin embargo, sigue persistiendo la situación general poco favorable del sector inmobiliario, que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda y se enfrenta a un redimensionamiento significativo del sector. La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo están limitando la demanda de vivienda.

   Este entorno sigue provocando, asimismo, una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con sociedades vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que la Sociedad. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación al 30 de junio de 2009 en los apartados "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Créditos a empresas", por un importe de 2 millones de euros, "Inversiones financieras a largo plazo - Créditos a terceros", por un importe de 39 millones de euros en relación con una empresa vinculada e "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 95 millones de euros.

Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2009, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

7. Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Juan Antonio Soto Gomis

28 de agosto de 2009

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG - VALENCIA

Año **2009** Nº **30/09/02138**
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

26 de agosto de 2009

INFORME QUE PRESENTA AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA AL CIERRE DEL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2009 DE LA SALVEDAD (INCERTIDUMBRES) QUE FUERON INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORIA ELABORADO POR ERNST & YOUNG, S.L. DE LAS CUENTAS ANUALES DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008.

El presente informe se emite con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada al cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2009 de la salvedad (incertidumbres) que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y correspondientes al ejercicio 2008 emitido por Ernst & Young, S.L., con fecha 16 de abril de 2009.

1. **Texto de la salvedad párrafo 4:**

Tal y como se indica en la nota 2 (f) de la memoria adjunta, la Sociedad ha llevado a cabo durante el ejercicio 2008 importantes acciones que han reducido los factores causantes de duda sobre la capacidad de la misma para continuar sus operaciones. Entre estas acciones se encuentran los acuerdos para la reestructuración de su endeudamiento financiero, el proceso de fusión culminado en 2008 y la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009. Sin embargo, como consecuencia de la persistente reducción de la demanda en el sector inmobiliario, que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, y del descenso de precios en el sector, unido a la elevada carga financiera, la Sociedad ha incurrido en pérdidas en el ejercicio 2008 por importe de 235 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende del cumplimiento de diversos ratios en relación al préstamo sindicado y de que la Sociedad alcance sus previsiones de negocio.

Este entorno ha provocado, asimismo, una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con sociedades vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que la Sociedad. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance adjunto en los apartados "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Créditos a empresas", por un importe de 4 millones de euros, "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un importe de 98 millones de euros e "Inversiones financieras a corto plazo - Otros activos financieros", por un importe de 39 millones de euros en relación con una empresa vinculada (ver notas 8.3 y 29).

Estas circunstancias son indicativas de unas incertidumbres sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

2. Informe del Consejo:

La Entidad considera que la mayoría de las circunstancias que podrían dificultar su capacidad para seguir como empresa en funcionamiento se han visto compensadas por diversas acciones, y en especial por el proceso de refinanciación de su deuda llevado a cabo recientemente, si bien aún permanecen algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, que podrían dificultar su capacidad en este sentido. Sobre esta base la Sociedad ha elaborado sus Estados Financiados Intermedios siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

A continuación se exponen los factores que a juicio del Consejo favorecen este criterio:

- Ampliación de capital: En fecha 20 de febrero de 2009 ha sido inscrita en el Registro Mercantil, con efecto retroactivo a 6 de febrero de 2009, la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de febrero de 2008. Con esta ampliación la Sociedad ha logrado un incremento del patrimonio neto de 32.732 miles de euros que se corresponde con el importe efectivo de las aportaciones dinerarias que se han suscrito en el aumento de capital menos los gastos ocasionados por dicho aumento.

- Refinanciación de la deuda: Durante los meses de junio y julio de 2009 la Sociedad ha llegado a un acuerdo de refinanciación con la mayoría de sus entidades financieras con las siguientes características:

    - Se han llevado a cabo operaciones de compraventa y/o dación en pago de activos que han supuesto la cancelación de 40 millones de euros de deuda del préstamo sindicado.

    - Se han negociado acuerdos para posponer (mediante carencia o financiación) hasta el año 2012 el pago de la amortización y de los intereses, tanto del préstamo sindicado como de las deudas bilaterales, y se ha extendido la fecha de vencimiento final del crédito sindicado hasta diciembre de 2015.

    - Se ha obtenido, mediante créditos adicionales y operaciones de venta de activos, liquidez adicional por un importe total de 65 millones de euros para cubrir las necesidades de la Compañía durante el periodo 2009 a 2011.

La información más detallada sobre esta refinanciación se desglosa en las Notas 7, 10 y 21 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo considera que aún existen una serie de elementos de riesgo en el marco de la actividad que desarrolla la Compañía, siendo el más relevante, la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda y se enfrenta a un redimensionamiento significativo del sector. La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo están limitando la demanda de vivienda. Sin embargo, el ajuste de los precios y la caída de los tipos de interés constituyen el principal soporte para el sector que necesita absorber un gran stock de viviendas para poder iniciar su recuperación, que esperamos comience en el 2010.

Adicionalmente, la Sociedad no ha podido evitar incurrir en pérdidas de explotación durarte el primer semestre de 2009 y ni que su elevado endeudamiento suponga tener que soporta una elevada carga financiera, si bien la misma no supondrá necesidades de tesorería ya que todos los intereses están refinanciados hasta el año 2012.

En relación a los saldos con sociedades vinculadas referidos en la salvedad del informe de auditoría del ejercicio 2008, el importe por el que figuran dichos saldos al 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Epígrafe	Millones de euros
"Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Créditos a empresas"	2
"Inversiones financieras a largo plazo - créditos a terceros"	39
"Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo"	95

La situación que presentan los estados financieros individuales de dichas sociedades al 30 de junio de 2009 es similar a la de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado por el Consejo de Administración de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En Madrid, a 26 de agosto de 2009

Félix Abánades
Presidente del Consejo de Administración

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
31 MAR 2009
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009 112158

C.N.M.V.
Sociedades Emisoras
Informe Especiales
de Salvedades
Nº 11.204-IE

Informe Especial requerido por el Real Decreto 1362/2007

Cuentas Anuales Consolidadas
Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y
sociedades dependientes

31 de diciembre de 2008

ERNST & YOUNG

Ernst & Young, S.L.
Edificio Aqua
Menorca, 19
46023 Valencia

Tel.: 963 533 655
Fax: 963 523 318
www.ey.com/es

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

A los Administradores de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.,
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1. Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 16 de abril de 2009 en el que expresamos una opinión con salvedades que incorporaba la siguiente salvedad:

   "Tal y como se indica en la nota 2.1. (h) de la memoria adjunta, el Grupo ha llevado a cabo durante el ejercicio 2008 importantes acciones que han reducido los factores causantes de duda sobre la capacidad del mismo para continuar sus operaciones. Entre estas acciones se encuentran los acuerdos para la reestructuración de su endeudamiento financiero, el proceso de fusión culminado en 2008 y la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009. Sin embargo, como consecuencia de la persistente reducción de la demanda en el sector inmobiliario, que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, y del descenso de precios en el sector, unido a la elevada carga financiera, el Grupo ha incurrido en pérdidas en el ejercicio 2008 por importe de 238 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende del cumplimiento de diversos ratios en relación al préstamo sindicado y de que el Grupo alcance sus previsiones de negocio.

   Este entorno ha provocado asimismo una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que por tanto soportan los mismos factores exógenos que el Grupo. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance adjunto en los apartados "Activos financieros no corrientes", por importe de 2 millones de euros, correspondientes a créditos a empresas de control conjunto, y "Activos financieros corrientes", por importe de 105 millones de euros, correspondientes a Créditos a empresas de control conjunto, 28 millones de euros, Créditos a empresas asociadas, 39 millones de euros, y Créditos a empresas vinculadas, 38 millones de euros (ver notas 11 y 39).

   Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará".

2. Adjuntamos como anexo del presente informe especial, el Informe de los Administradores de la Sociedad Dominante en la que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008.

Domicilio Social: C/ Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid
Tomo 12.749, Libro 0, Folio 215, Sección 8
Hoja M-23123, Inscripción 96, N.I.F. B-78970506

3. De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en la información semestral de fecha 30 de junio de 2009, que ha sido preparada por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., según lo requiere el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008 de 30 de enero, de la CNMV por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

4. El análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral consolidada al 30 de junio de 2009.

5. Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que a fecha de este informe, si bien algunas de las situaciones que dieron lugar a las incertidumbres descritas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008 han sido compensadas por diversas acciones llevadas a cabo por el Grupo, ciertas situaciones siguen estando presentes, según se detalla en este informe especial en los párrafos siguientes.

6. Tal y como indica el Informe de los Administradores adjunto, la Sociedad Dominante ha llegado a una serie de acuerdos con las entidades financieras para el aplazamiento en el pago a tres años de las amortizaciones y los intereses del préstamo sindicado y otras deudas bilaterales y la obtención, mediante créditos adicionales y operaciones de venta de activos, de liquidez adicional por 65 millones de euros para el periodo 2009 a 2011.

   Sin embargo, sigue persistiendo la situación general poco favorable del sector inmobiliario, que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda y se enfrenta a un redimensionamiento significativo del sector. La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo están limitando la demanda de vivienda.

   Este entorno sigue provocando, asimismo, una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que el Grupo. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2009 en los apartados "Activos financieros no corrientes", por importe de 40 millones de euros, correspondientes a Créditos a empresas de control conjunto 1 millón de euros y a Créditos a empresas vinculadas 39 millones de euros, y "Activos financieros corrientes", por importe de 67 millones de euros, correspondientes a Créditos a empresas de control conjunto 28 millones de euros y a Créditos a empresas asociadas, 39 millones de euros.

Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de junio de 2009, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

7. Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de
Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Juan Antonio Soto Gomis

Valencia, 28 de agosto de 2009

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG -
VALENCIA

Año 2009 Nº 30/09/02137
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

Este informe esta sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

26 de agosto de 2009

INFORME QUE PRESENTA AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. SOBRE LA SITUACIÓN ACTUALIZADA AL CIERRE DEL SEMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2009 DE LA SALVEDAD (INCERTIDUMBRES) QUE FUERON INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORIA ELABORADO POR ERNST & YOUNG, S.L. DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008.

El presente informe se emite con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada al cierre del semestre terminado el 30 de junio de 2009 de la salvedad (incertidumbres) que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo) correspondientes al ejercicio 2008 emitido por Ernst & Young, S.L., con fecha 16 de abril de 2009.

1. Texto de la salvedad párrafo 4:

"Tal y como se indica en la nota 2.1. (h) de la memoria adjunta, el Grupo ha llevado a cabo durante el ejercicio 2008 importantes acciones que han reducido los factores causantes de duda sobre la capacidad del mismo para continuar sus operaciones. Entre estas acciones se encuentran los acuerdos para la reestructuración de su endeudamiento financiero, el proceso de fusión culminado en 2008 y la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009. Sin embargo, como consecuencia de la persistente reducción de la demanda en el sector inmobiliario, que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, y del descenso de precios en el sector, unido a la elevada carga financiera, el Grupo ha incurrido en pérdidas en el ejercicio 2008 por importe de 238 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende del cumplimiento de diversos ratios en relación al préstamo sindicado y de que el Grupo alcance sus previsiones de negocio.

Este entorno ha provocado asimismo una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que por tanto soportan los mismos factores exógenos que el Grupo. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance adjunto en los apartados "Activos financieros no corrientes", por importe de 2 millones de euros, correspondientes a créditos a empresas de control conjunto, y "Activos financieros corrientes", por importe de 105 millones de euros, correspondientes a Créditos a empresas de control conjunto, 28 millones de euros, Créditos a empresas asociadas, 39 millones de euros, y Créditos a empresas vinculadas, 38 millones de euros (ver notas 11 y 39).

Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará".

2. Informe del Consejo:

La Entidad considera que la mayoría de las circunstancias que podrían dificultar su capacidad para seguir como empresa en funcionamiento se han visto compensadas por diversas acciones, y en especial por el proceso de refinanciación de su deuda llevado a cabo recientemente, si bien aún permanecen algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, que podrían dificultar su capacidad en este sentido. Sobre esta base la Sociedad ha elaborado sus Estados Financiados Intermedios siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

A continuación se exponen los factores que a juicio del Consejo favorecen este criterio:

- Ampliación de capital: En fecha 20 de febrero de 2009 ha sido inscrita en el Registro Mercantil, con efecto retroactivo a 6 de febrero de 2009, la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de febrero de 2008. Con esta ampliación la Sociedad ha logrado un incremento del patrimonio neto de 32.732 miles de euros que se corresponde con el importe efectivo de las aportaciones dinerarias que se han suscrito en el aumento de capital menos los gastos ocasionados por dicho aumento.

- Refinanciación de la deuda: Durante los meses de junio y julio de 2009 la Sociedad ha llegado a un acuerdo de refinanciación con la mayoría de sus entidades financieras con las siguientes características:

    - Se han llevado a cabo operaciones de compraventa y/o dación en pago de activos que han supuesto la cancelación de 40 millones de euros de deuda del préstamo sindicado.

    - Se han negociado acuerdos para posponer (mediante carencia o financiación) hasta el año 2012 el pago de la amortización y de los intereses, tanto del préstamo sindicado como de las deudas bilaterales, y se ha extendido la fecha de vencimiento final del crédito sindicado hasta diciembre de 2015.

    - Se ha obtenido, mediante créditos adicionales y operaciones de venta de activos, liquidez adicional por un importe total de 65 millones de euros para cubrir las necesidades de la Compañía durante el periodo 2009 a 2011.

La información más detallada sobre esta refinanciación se desglosa en las Notas 7, 10 y 21 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo considera que aún existen una serie de elementos de riesgo en el marco de la actividad que desarrolla la Compañía, siendo el más relevante, la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda y se enfrenta a un redimensionamiento significativo del sector. La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo están limitando la demanda de vivienda. Sin embargo, el ajuste de los precios y la caída de los tipos de interés constituyen el principal soporte para el sector que necesita absorber un gran stock de viviendas para poder iniciar su recuperación, que esperamos comience en el 2010.

Adicionalmente, la Sociedad no ha podido evitar incurrir en pérdidas de explotación durarte el primer semestre de 2009 y ni que su elevado endeudamiento suponga tener que soporta una elevada carga financiera, si bien la misma no supondrá necesidades de tesorería ya que todos los intereses están refinanciados hasta el año 2012.

En relación a los saldos con sociedades vinculadas referidos en la salvedad del informe de auditoría del ejercicio 2008, el importe por el que figuran dichos saldos al 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Epígrafe	Millones de euros
"Activos financieros no corrientes – Créditos a empresas de control conjunto"	1
Activos financieros no corrientes - Créditos a empresas vinculadas"	39
Activos financieros corrientes - Créditos a empresas de control conjunto"	28
Activos financieros corrientes - Créditos a empresas de asociadas"	39

La situación que presentan los estados financieros individuales de dichas sociedades al 30 de junio de 2009 es similar a la de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008.

Este informe especial de los Administradores ha sido preparado por el Consejo de Administración de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. con la finalidad de atender a lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

En Madrid, a 26 de agosto de 2009

Félix Abánades
Presidente del Consejo de Administración