AFIRMA
GRUPO INMOBILIARIO

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados
Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid

Att. D. Paulino García Suárez

C.N.M.V.
REGISTRO OFICIAL
Nº 714-IA

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009069849 02/06/2009 16:19

En Madrid, a uno de junio de 2009

El pasado día 14 de mayo de 2009, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. ("Afirma") recibió un requerimiento de información de esa Comisión Nacional con número registro 2009039241. Con fecha 26 de mayo se solicitó una ampliación de plazo resuelta por esa Comisión el mismo día mediante carta con número registro 2001044465.

A continuación, y en tiempo y forma, les hacemos llegar nuestra respuesta a cada uno de los puntos solicitados en el citado requerimiento:

1.1. **Evidencias tomadas en consideración por la Entidad, que justifican no haber registrado deterioro alguno en relación con los saldos deudores sobre los que el auditor pone de manifiesto una incertidumbre acerca de su cobrabilidad. Además, deberán describirse, en su caso, la naturaleza de las garantías tomadas por la Entidad para asegurar el cobro, y otras mejoras crediticias, su plazo de vencimiento, así como una estimación de su valor razonable.**

En relación con la incertidumbre sobre la cobrabilidad de los saldos pendientes con entidades asociadas y vinculadas, la Sociedad mantiene una continuada política de seguimiento de la solvencia patrimonial de sus deudores, lo que nos permite mantener un cierto grado de seguridad respecto a que los compromisos asumidos por éstos frente a Afirma puedan ser cumplidos en el momento de sus respectivos vencimientos.

Hasta la fecha, estos deudores han venido cumpliendo en general sus obligaciones de pago, por lo que en principio esperamos que lo puedan seguir haciendo durante los próximos meses. En el hipotético caso de que en las actuales circunstancias económicas puedan surgir dificultades de liquidez, se buscarían formas y condiciones de aplazamiento de las cantidades adeudadas y, en su caso, vencidas.

Los saldos deudores mantenidos por el Grupo que se mencionan en el informe de auditoría de 31 de diciembre de 2008 se mantienen con sociedades vinculadas, asociadas y de control conjunto que operan, en su totalidad, en el sector inmobiliario. Dada la situación actual del mercado inmobiliario, los auditores manifiestan dudas acerca de la cobrabilidad de estos saldos. En este sentido, es preciso señalar que durante el ejercicio 2008 el conjunto de estas cuentas a cobrar ha disminuido significativamente, y que durante el primer trimestre de 2009 se han producido reducciones que ya han sido tenidas en cuenta, y descontadas, por el auditor, de los importes citados en su informe de auditoria consolidado, como de difícil recuperación.

Dada la compleja situación del mercado inmobiliario y los rápidos cambios que está experimentando en España, en los momentos en que se redactaron las cuentas anuales no resultaba posible cuantificar objetivamente los efectos que esta situación pudiera tener en las cuentas anuales de las empresas deudoras ni en su capacidad de atender sus compromisos financieros futuros. Durante nuestras reuniones con los auditores tampoco fue posible determinar objetivamente la cuantía del deterioro de estas cuentas a cobrar para proceder a su registro contable a 31 de diciembre de 2008.

Por otra parte, en algún caso la sociedad ha solicitado garantías con el fin de reducir el riesgo de sus cuentas a cobrar, no habiendo sido posible obtenerlas hasta la fecha.

1.2. En relación con el incumplimiento, al 31 de diciembre de 2008, de una de las obligaciones ("covenants") fijadas en el préstamo sindicado, concretamente el ratio "Loan to Value", acerca del cual se ha recibido dispensa de cumplimiento por parte de las entidades financieras con fecha 27 de marzo de 2009, deberán describirse, en su caso, cuáles han sido las condiciones derivadas de la citada dispensa y cuál es, en su caso, su plazo de vencimiento.

La dispensa o "Waiver" al cumplimiento del Ratio LTV respecto de los estados financieros del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008, que fue solicitada al Banco Agente el pasado 13 de marzo de 2009, fue concedida, según comunicación del propio Banco Agente de fecha 27 de marzo de 2009, en los términos en los que había sido formulada, sin establecer condiciones a la misma y, por tanto, sin establecer plazos de vencimiento para el cumplimiento de condición alguna.

1.3. Descripción de cómo afectaría a la gestión del riesgo de liquidez de la Entidad y de su Grupo descrito en la nota 3.1. (c) "Riesgo de liquidez" de la memoria consolidada (nota 24 (c) de la memoria individual), cualquier alteración o demora en los cobros esperados. En la respuesta a esta cuestión deberá tomarse en consideración la incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos deudores, puesta de manifiesto por el auditor en su informe.

Teniendo en cuenta las actuales circunstancias del mercado en el que la Sociedad desarrolla su actividad, el riesgo de liquidez sigue estando presente y no se prevé que pueda variar favorablemente de forma relevante, en los próximos meses. Tanto los acreedores comerciales de Afirma como el conjunto de entidades que financian habitualmente la actividad son conocedores de los riesgos derivados de las actuales circunstancias del mercado.

En el caso de que se produjeran alteraciones o demora en los cobros esperados durante el ejercicio 2009, la Sociedad se vería obligada a renegociar sus obligaciones con terceros expuestas en los cuadros de los epígrafes indicados, y que muestran los pagos contractuales en función de los importes demorados. En este sentido, se está realizando un seguimiento frecuente de los flujos esperados con el fin de anticipar posibles problemas y poder establecer soluciones eficaces ante la falta, en su caso, de los cobros previstos.

1.4. Respecto a la situación actual del sector inmobiliario y financiero, por la desaceleración de la demanda y las dificultades en la obtención de financiación adicional, medidas concretas que tiene previsto adoptar la Entidad y su Grupo con objeto de minimizar el impacto de esta situación en la situación financiera de la Entidad y su Grupo.

La situación actual del sector inmobiliario y financiero ha provocado que la Sociedad adoptara en tiempo y forma diversas medidas que permitan minorar los efectos negativos de un entorno tan desfavorable al negocio inmobiliario.

En concreto pueden destacarse las siguientes medidas:

Selección rigurosa y ralentización de nuevos proyectos e inversiones:

En los planteamientos de desarrollo de negocio actual, se están acometiendo solamente aquellos nuevos proyectos que se autofinancien durante su periodo de maduración y que puedan ir aportando caja consolidada con unos niveles aceptables de rentabilidad. En este sentido, los proyectos que se abordarán en el año 2009 se están enfocando a la actividad de promoción residencial de vivienda protegida, que tienen un nivel de pre-ventas alto antes del comienzo de las obras y , por tanto, mayor facilidad a la hora de conseguir la financiación bancaria necesaria para el desarrollo de las obras, así como en aquellos proyectos que teniendo la financiación ya cerrada con anterioridad han de ser concluidos.

Realización de todos aquellos activos susceptibles de venta en las actuales circunstancias de mercado:

El Grupo Afirma ha dado prioridad a los criterios de caja para afrontar sus compromisos financieros, buscando y aprovechando las oportunidades de realización de activos en cartera que pueden encontrarse en un mercado estancado como el actual. Así, durante el año 2008 se han realizado operaciones enmarcadas en la consecución de este objetivo de liquidez: ventas de suelo por un importe de 245,6 millones de Euros, venta del edificio de oficinas Meridian en Barcelona por un importe de 51 millones de Euros, ventas de naves industriales por 13,5 millones de Euros, y de un edificio de viviendas VPO por 12,3 millones de Euros.

Incremento del esfuerzo comercial con el fin de acelerar los ingresos por ventas:

El esfuerzo comercial se está reorientando continuamente a la situación de la demanda, ofreciendo fórmulas de venta adecuadas a cada uno de los productos en promoción. Así en el año 2008 se lanzaron distintas soluciones que se englobaron en los planes "Triple Confianza" y "Housing Revolution". En el año 2009, y coincidiendo con el SIMA, se han propuesto nuevas fórmulas asociadas a la vivienda de 2ª residencia y a ofrecer seguridad ante potenciales situaciones de desempleo del comprador de vivienda. Todo ello, además dentro de la política general de contención de gastos de la Sociedad.

Revisión de la estructura de gastos generales con importantes objetivos de reducción:

Como aclaración previa debe indicarse que, al hablar de los gastos generales de la Sociedad nos referimos a aquellos que, de acuerdo con la estructura de la cuenta de resultados analítica, no están asociados de manera directa a ninguno de los activos y promociones en curso, sino que se refieren al coste del equipo gestor, el equipamiento (oficinas, suministros) servicios profesionales y tributos.

Se ha hecho un análisis de todos los gastos generales de la Sociedad, con planteamientos de ahorro en todas las partidas que lo componen. Este esfuerzo se ha realizado en todas las Sociedades del grupo y de una forma muy especial en la Sociedad cabecera, Afirma, sociedad donde se concentran gran parte de los gastos generales y a la que se refieren los objetivos de ahorro que se citan anteriormente. Como consecuencia de este análisis y las medidas puestas en marcha se prevé que los gastos generales de la Sociedad sean un 38% inferior a los incurridos en el año 2008.

Uno de los apartados que han tenido mayor reconsideración ha sido el capítulo de Gastos de Personal y donde las acciones más relevantes han sido las siguientes:

(i) Ajuste de la plantilla del Grupo a los niveles de actividad: La adaptación de la estructura organizativa tras la fusión y la evolución del volumen de actividad de la Sociedad ha llevado a un replanteamiento de dicha estructura. Este proceso ha llevado a una importante reducción de plantilla, sobre la base de una negociación individualizada en la que se ha perseguido buscar la salida más adecuada a cada una de las personas afectadas. La plantilla total a 31 de marzo de 2008, tras culminar el proceso de fusión, era de 163 personas. Actualmente (abril de 2009) es de 124 trabajadores, lo que conlleva una reducción significativa.

(ii) Reducción de la remuneración tanto del Consejo de Administración como del equipo directivo

Este compromiso se ha puesto de manifiesto con la decisión tomada por el Consejo de Administración de reducir sus honorarios en un 25% para los ejercicios 2009 y 2010. A esta medida se ha sumado la iniciativa de la cúpula directiva de reducir de forma voluntaria sus retribuciones fijas salariales entre un 10% y un 20% durante un periodo de dos años y con efectos desde el 1 de abril del presente ejercicio. En este plan de reducción participan los 24 directivos de Afirma –primer y segundo nivel de la estructura organizativa de la sociedad. La reducción salarial indicada para el Consejo y el Equipo Directivo representa el 7,25% anual de la partida correspondiente a la retribución fija total de Afirma.

Todo ello en una muestra de que el equipo directivo de Afirma está tratando de anticiparse a los posibles riesgos futuros del negocio.

1.5. Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad y su Grupo.

En la actualidad, y como es sabido, el marco económico sigue siendo desfavorable a nivel internacional y especialmente en España, para quien la UE ha venido a corroborar las previsiones de comportamiento de la economía española ya anunciadas por el FMI y Banco de España, dando unas previsiones de decrecimiento para 2009 y 2010 del -3,2 % y -1%, respectivamente, y con una tasa de desempleo que se situaría en el 20% en el año 2010, ubicando a España en el furgón de cola de los países de la UE en cuanto al plazo de recuperación.

Por otra parte los indicadores del mercado inmobiliario siguen sin mostrar ninguna reactivación y esta menor actividad tiene un impacto negativo en la capacidad de generar caja y en las previsiones de tesorería para el año. Por ello, ya se ha iniciado, sin que hasta la fecha haya concluido, el proceso con las entidades financieras para lograr un replanteamiento de los términos de la financiación sobre la base de un plan de negocio que recoge una situación de estancamiento del mercado en los años 2009 y 2010, y una progresiva recuperación a partir de 2011, así como un escenario de mínimos para el caso de que la situación sea incluso peor que la visualizada en estos momentos.

Finalmente, se siguen tomando medidas destinadas a reducir el peso de la estructura de la Sociedad, en el marco de este proceso de adaptación a la realidad del mercado y de su actividad.

Por último, y en relación con el segundo punto de su carta en el que se refieren a las actuaciones del Comité de Auditoría en relación con el contenido del Informe de Auditoría les manifestamos lo siguiente:

El Comité de Auditoría ha mantenido un elevado grado de actividad durante el año 2008 y el periodo transcurrido del presente ejercicio 2009. En concreto, en ambos periodos se han celebrado quince sesiones, sin contar la celebrada en la fecha de firma de la presente contestación, en las que se ha trabajado muy activamente, entre otros, con los auditores externos de la Sociedad.

El Comité de Auditoría de Afirma celebrado el 11 de mayo de 2009 incluyó entre los puntos de su orden del día uno titulado "Informe Anual del Presidente del Comité de Auditoria". El Consejo de Administración celebrado el 13 de mayo siguiente acordó convocar la Junta General Ordinaria de Accionistas de Afirma para el día 29 de junio de 2009, en primera convocatoria, incluyendo específicamente un punto del orden del día titulado: "*Presentación, a efectos informativos, del Informe Anual del Comité de Auditoría, incluyendo el contenido y alcance de las salvedades expresadas por el auditor externo en su informe de opinión*".

El referido orden del día fue comunicado como Hecho Relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 14 de mayo (con número de registro CNMV 108451)

Adicionalmente, y con la finalidad de dar una mayor transparencia a este punto, el referido informe del Comité de Auditoría fue puesto a disposición del público desde el mismo día 26 de mayo, fecha de publicación de los anuncios de la Junta General, junto con el resto de la documentación, siendo además accesible tanto desde la de la página web de la Sociedad, como en las oficinas de la sociedad, pudiendo los Srs. Accionistas examinarlo o pedir su entrega o envío gratuito.

El informe considera que las salvedades indicadas por el auditor están íntimamente ligadas al momento en el que se encuentra el sector inmobiliario en el que se desenvuelven las actividades de la Sociedad, así como la estructura financiero patrimonial actual de Afirma y su Grupo, no requiriendo a nuestro entender de explicaciones adicionales.

En este sentido, el informe concluye indicando que:

> *"Aun cuando el Comité de Auditoría ha tratado, por todos los medios, de disponer de unos informes limpios, o favorables, de auditaría, la naturaleza de la salvedad de auditoría descrita anteriormente no posibilita, en las circunstancias actuales, la cansecución de dicho objetivo. Por tanto, mientras las circunstancias actuales del mercado inmobiliario no evolucionen favorablemente y na cambie la tendencia y se reactive la demanda de las productos inmobiliarios, será muy difícil suprimir, de los informes de auditoría de Afirma y de su Grupo, esta salvedad en las cuentas periódicas y anuales futuras".*

****

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones estimen oportunas.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Javier Somoza Ramis
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

AFIRMA
GRUPO INMOBILIARIO

Comisión Nacional del Mercado de Valores
Dirección General de Mercados

C/Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid

C.N.M.V.
REGISTRO OFICIAL
Nº 799.18

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009154302 02/12/2009 17:27

En Madrid, a 1 de diciembre de 2009

El pasado día 5 de noviembre de 2009, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. ("Afirma") recibió un requerimiento de información de esa Comisión Nacional con número registro 2009113821. Con fecha 20 de noviembre se solicitó una ampliación de plazo resuelta por esa Comisión el 23 de noviembre mediante carta con número registro 2009122311.

A continuación, y en tiempo y forma, les hacemos llegar nuestra respuesta a cada uno de los puntos solicitados en el citado requerimiento, copiando primero el enunciado de su pregunta para facilitar su comprensión:

1.- Según se desprende de la nota 13 *Existencias* de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, a 31 de diciembre de 2008 se han recibido anticipos de clientes en promociones por importe de 22,6 millones de euros (16,8 miles a 30 junio de 2009).

En el ejercicio anterior, la Sociedad manifestó en su contestación de fecha 20 de noviembre de 2008 a nuestro requerimiento de ampliación de información de las cuentas anuales del ejercicio 2007, en relación con el importe de 49,2 millones de euros correspondientes a anticipos recibidos por la venta de viviendas que *"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".*

En relación con lo anterior, deberá actualizar la información relativa a:

1.1. El grado de cobertura de avales u otras garantías sobre los anticipos recibidos de clientes que garanticen su devolución en caso de resolución del contrato a 31 de diciembre de 2008 y a 30 de junio de 2009.

A 31 de diciembre de 2008 la Compañía había percibido como anticipos de sus clientes la cantidad de de 22,6 millones de euros. Del citado importe, un 91,2%, es decir, 20,6 millones de euros correspondía a anticipos percibidos en promociones inmobiliarias cuya construcción se encontraba completamente terminada, contando con licencia de primera ocupación y encontrándose por tanto en disposición de ser entregadas a los clientes. La cantidad restante, es decir, 2,0 millones de euros, correspondía a promociones en curso y estaba garantizada en un 80,4% mediante avales o seguros de Caución.

A 30 de junio de 2009 la Compañía había percibido como anticipos de sus clientes la cantidad de 16,8 millones de euros. Del citado importe, un 88,4% es decir, 14,9 millones, correspondía a anticipos percibidos en promociones inmobiliarias cuya construcción se encontraba completamente terminada, contando con licencia de primera ocupación y encontrándose por tanto en disposición de ser entregadas a los clientes. La cantidad restante, es decir, 1,9 millones, correspondía a promociones en curso y estaba garantizada en un 79,0% mediante avales o seguros de Caución.

2.- En la nota 13 *Existencias* de la memoria consolidada se informa que la Sociedad tiene registrado en concepto de *Anticipo a proveedores*, un importe de 11,7 millones de euros (17 millones a 30 de junio de 2009) que corresponde a importes entregados a cuenta de futuros terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos ascienden a 20,5 millones de euros (12,3 millones a 30 de junio de 2009).

En relación con este punto, la Sociedad deberá informar sobre:

2.1. La existencia de alguna cláusula suspensiva o resolutoria vinculada a algún tipo de aspecto concreto de las operaciones señaladas anteriormente; así como cualquier otra condición que pudiera resultar relevante a efectos de la comprensión de las citadas transacciones, y pudiese tener impacto en los estados financieros de los próximos ejercicios.

Los anticipos a proveedores que se desglosan en la Nota 13 de Existencias de la Memoria consolidada a 31 de diciembre de 2008 y de la Nota 7 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2009 corresponden, según se indica en dichas notas, a importes entregados a cuenta para la adquisición de terrenos sobre la base de contratos privados de compra venta.

En estos contratos se establecen transmisiones futuras de terrenos fijando el precio total de la operación, y no existen cláusulas suspensivas o resolutorias expresas ni otras diferentes a las habituales en este tipo de operaciones. Los importes que figuran en anticipos a proveedores son las cantidades entregadas a cuenta del precio total de la transacción.

Por lo tanto, la Sociedad considera que en las notas correspondientes de los estados financieros se desglosan los elementos relevantes a efectos de la comprensión de estas operaciones y de su posible impacto en los estados financieros de próximos ejercicios no existiendo otras condiciones que pudieran resultar relevantes a estos efectos.

3. En la nota 12 *Instrumentos financieros derivados* de la memoria consolidada se facilita información sobre los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo en el ejercicio 2008 y 2007, detallándose al final de la misma un cuadro en el que se muestra "*el efecto que ha tenido la valoración de los diferentes instrumentos financieros derivados en la cuenta de resultados y en el patrimonio*".

En relación con este punto la Sociedad deberá facilitar:

En los siguientes apartados se incluyen conciliaciones del cuadro final de la Nota 12 Instrumentos financieros derivados de la memoria consolidada a 31 de diciembre de 2008 con otros apartados de las Cuentas Anuales Consolidadas a dicha fecha.

3.1 Una conciliación de los importes incluidos en este cuadro con:

i) Las cantidades incluidas en la Nota 29 *Ingresos y gastos financieros* de la memoria consolidada, en la que se desglosa el efecto en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008 y 2007 de la *"Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento".*

Año 2008

Los valores que se recogen en la Tabla final de la Nota 12 de la memoria consolidada a 31 de diciembre de 2008, en cuanto al efecto bruto en resultados, se refieren, en dicho ejercicio, únicamente al efecto producido por la valoración de los instrumentos financieros.

En cambio los gastos financieros que se incluyen en el epígrafe "Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento" de la Nota 29 Ingresos y gastos financieros, recogen los siguientes conceptos:

	2008
Efecto Bruto en Resultado (según tabla de Nota 12)	(1.313.149)
Traspaso de Reservas a Resultados	(1.641.852)
Otras liquidaciones	(99.518)
Total Gasto: Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento (según tabla de Nota 29)	(3.054.519)

Año 2007

El valor que se recoge en la Tabla final de la Nota 12 de la memoria consolidada a 31 de diciembre de 2007, en cuanto al efecto bruto en resultados, es el que se recoge en el epígrafe "Actualización a valor razonable de derivados" en el detalle de Ingresos financieros.

ii) Los importes desglosados en las tablas anteriores incluidas en la nota 12, que muestran el valor razonable de los derivados a 31 de diciembre de 2008 y 2007.

Año 2008

El efecto Bruto en Resultados por la valoración de derivados tiene varios componentes:

Ajuste por valor razonable de los derivados entre 31.12.2008 y 31.12. 2007 (1)	(1.521.571)
Ajuste por cambios en valor razonable por derivados vendidos, registrados antes de la fecha de venta	(546)
Otras partidas de ingresos	208.968
Total	(1.313.149)

(1) Ajuste por valor razonable de los derivados entre 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007: Este importe se obtiene de la comparación del valor razonable entre estas dos fechas de los derivados vivos a 31 de diciembre 2008. Los valores razonables se obtienen de las tablas de la Nota 12. En la siguiente tabla se recoge el detalle de esta comparación.

Tipo de derivado	Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Nocional	Valor razonable al 31/12/2008	Valor razonable al 31/12/2007	Diferencia en valor razonable
Derivados no eficientes	Tipo de interés	Swap de tipo de interés	12.699.000	(142.868)	29.774	(172.642)
		Swap de tipo de interés	20.000.000	(155.435)	2.197	(157.632)
		Swap de tipo de interés	30.000.000	740	322.785	(322.045)
		Swap de tipo de interés	40.000.000	(901.655)	(32.403)	(869.252)
TOTAL			**102.699.000**	**(1.199.218)**	**322.353**	**(1.521.571)**

Año 2007

En el año 2007 el efecto positivo en resultados de 2.056.782 Euros deriva de los siguientes impactos referidos a los instrumentos recogidos en la tabla de detalle de los derivados especulativos a 31 de diciembre de 2007:

. Diferencia de valor razonable del derivado de Importe nocional 12.699.000. Dicho derivado tenía un valor razonable a 31 de diciembre de 2006 de 13.399 Euros, por lo que la diferencia de valoración registrada en resultados a 31 de diciembre de 2007 es de 16.375 Euros.

. Efecto correspondiente al resto de derivados de dicha tabla: Estos dos instrumentos eran considerados de cobertura en el ejercicio 2006 y en el ejercicio 2007 no cumplían todos los requisitos establecidos por las NIIF para ser considerados como tales. En consecuencia, pasaron a ser instrumentos financieros derivados especulativos. Este hecho supone una salida de reservas por importe de 2.409.099 euros (que se recogen en la tabla final de la Nota 12.
El impacto en la Cuenta de Resultados del Grupo a 31.12.2007 se corresponde con la valoración de los derivados a dicha fecha, es decir, un total de 2.040.407 Euros.

iii) El movimiento del epígrafe "*Reserva para derivados de cobertura de flujos de caja*" del Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto.

El valor que se recoge en la tabla final de la Nota 12 recoge, según se indica en la cabecera de las tablas, el efecto bruto en patrimonio, es decir, antes del impacto impositivo e incluyendo la parte atribuible a minoritarios. Teniendo en cuenta esta consideración, para realizar la conciliación es necesario tomar los siguientes importes del Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto:

. De la columna "Reservas para derivados de cobertura de flujos de caja" únicamente las cantidades correspondientes a la línea "Derivados de cobertura de flujos de caja"

. De la columna "Intereses Minoritarios" el importe correspondiente a la línea "Derivados de cobertura de flujos de caja"

En las tablas adjuntas se incluye la conciliación a 31 de diciembre de 2008 y 31 de diciembre de 2007 siguiendo esas premisas.

	Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio			
31 de diciembre de 2008	Reserva por derivados de cobertura de flujos de caja	Intereses minoritarios	Total	Total según cuadro Nota 12
Ingresos (gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto				
Derivados de Cobertura de caja	821.928	819.924	1.641.852	1.641.852
Efecto fiscal	(267.127)	(267.476)	(534.603)	
Neto	554.801	552.448	1.107.249	

	Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio			
31 de diciembre de 2007	Reserva por derivados de cobertura de flujos de caja	Intereses minoritarios	Total	Total según cuadro Nota 12
Ingresos (gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto				
Derivados de Cobertura de caja	(821.928)	(819.924)	(1.641.852)	(1.641.852)
Efecto fiscal	267.127	267.476	534.603	
Neto	(554.801)	(552.448)	(1.107.249)	

Por lo tanto, en el año 2008, el impacto correspondiente a la sociedad dominante es un incremento de Reservas por valor de 554.801 euros, tal como se desglosa en la Nota 18 de la memoria consolidada a 31 de diciembre de 2008.

4. En las notas 4 y 6 de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009, la Sociedad informa que con fecha 23 de febrero de 2009, el accionista de referencia de la Sociedad, Grupo Rayet, cede y transmite a AFIRMA, todos y cada uno de los derechos y obligaciones que la primera tenía en la UTE E.P. Iriepal. El precio de la transmisión fue el 17,3 millones de euros que se compensan con deuda que Grupo Rayet ostentaba con AFIRMA.

La diferencia entre el precio de adquisición y los saldos netos contables de esta U.T.E, por importe aproximado de 16,9 millones de euros, se han considerado como un activo intangible denominado "*Derechos de Agente Urbanizador*", ya que dicha U.T.E ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores "SNP Polígonos Entorno a Iriepal" y "SNP de Taracena".

Teniendo en cuenta que se trata de una transacción entre la Sociedad y el accionista de referencia, deberá indicarse expresamente:

4.1 Si la citada operación se realizó en condiciones equivalentes a las que se darían en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes, indicando, en su caso, las evidencias tomadas en consideración para poder realizar esta afirmación. Adicionalmente, señalar si disponen de un informe de experto

independiente que justifique el valor que se ha dado a la transacción y describan su metodología y principales hipótesis.

La Sociedad considera que la operación se ha realizado en condiciones equivalentes a las que se darían en transacciones en condiciones de independencia mutua entre las partes basándose en la existencia de un informe de valoración elaborado por la entidad "CBRE Richard Ellis" (CBRE Valuation Advisory S.L.) quien como experto independiente asignó un valor de mercado de 17.435.000€ al activo objeto del estudio, es decir, los derechos edificatorios que Grupo Rayet, S.A. percibiría como socio de la UTE E.P. IRIEPAL, que ostenta la condición de agente urbanizador en los sectores SP71-74-75-76 y SNP de Iriepal y Taracena.

El informe indica que ha sido realizado de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña, que es el mismo método utilizado por CBRE en la valoración anual de los activos de la Sociedad, tal y como se indica en la nota 2.12 Existencias, de la memoria del grupo Afirma a 31 de diciembre de 2008.

Dicho informe indica que la propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "valor de mercado" que se define como "el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones de mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta".

4.2 Si la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno ha realizado un informe valorando esta operación desde el punto de vista de la paridad de trato a los accionistas y de las condiciones de mercado, en cuyo caso deberá facilitarse una breve descripción de las principales conclusiones alcanzadas en el mismo.

La operación ha sido valorada por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno de la Sociedad que la informó positivamente tras analizar: (i) el informe interno de la Dirección General de Suelo de la Compañía que explicaba las razones por las que Afirma estaba interesada en subrogarse en la posición de Grupo Rayet, dada la posibilidad de adquirir presencia en los últimos sectores pendientes de desarrollo en Guadalajara (con presencia en los sectores de suelo residencial en los que se materializará el crecimiento de dicho municipio en los próximos años) adquiriendo, por ostentar la condición de socio en la UTE que es agente urbanizador, aprovechamiento para el desarrollo de vivienda protegida, todo ello de interés para la Compañía; así como (ii) el informe requerido al valorador al que se refiere el punto anterior, y en el que se asignaba a la operación un valor de mercado; y todo ello teniendo en cuenta además que la operación servía como un medio para reducir la deuda que Grupo Rayet mantenía con Afirma,

Igualmente la operación fue positivamente informada por la Comisión de Auditoría de la Sociedad, desde el punto de vista del control interno, quien adicionalmente solicitó al auditor externo que pusiera un especial énfasis sobre esta operación y que informara acerca de sus conclusiones. Las conclusiones del auditor fueron: "Dichas operaciones han sido revisadas en el contexto de nuestra auditoría de las mencionadas Cuentas Anuales y nada ha llamado nuestra atención respecto a la

posibilidad de que las mismas se hayan efectuado en condiciones significativamente distintas a las de mercado".

Adicionalmente, en relación con el registro del activo intangible:

4.3 Deberá justificarse, si conforme a lo establecido en el párrafo 45 de la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*, el activo cumple la definición de activo intangible de la NIC 38 *Activos Intangibles* y su valor razonable se puede medir de forma fiable.

Según se establece en el párrafo 45 de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, "... la adquirente reconocerá, de forma separada, un activo intangible de la entidad adquirida, en la fecha de adquisición, sólo si cumple la definición de activo intangible de la NIC 38 Activos intangibles y su valor razonable se puede medir de forma fiable".

La Sociedad considera que en el caso de esta operación, ambos requisitos se cumplen, según se explica a continuación.

I. <u>Cumplimiento de la definición de activo intangible</u>: De acuerdo con el párrafo 10 de la NIC 38 los elementos fundamentales que determinan que un activo cumpla la definición de Activo intangible son: "identificabilidad, control sobre el recurso en cuestión y existencia de beneficios económicos futuros". A continuación se analizan cada uno de los componentes de la definición en la operación de cesión de derechos y obligaciones en la UTE E.P Iriepal :

(i) Identificabilidad: Se cumplen los requisitos que se establecen en el párrafo 12 de la NIC 38 dado que la condición de agente urbanizador de dicha UTE es separable y surge de derechos contractuales.

(ii) Control sobre el recurso en cuestión: Se cumple el requisito del párrafo 13 de la NIC 38 en la medida en que la condición de agente urbanizador de dicha UTE permite tener el poder de obtener los beneficios futuros que procedan de la misma y se puede restringir el acceso de terceras personas a tales beneficios.

(iii) Existencia de beneficios económicos futuros: De acuerdo con el párrafo 17 de la NIC 38 "entre los beneficios económicos futuros procedentes de un activo intangible se incluyen los ingresos ordinarios procedentes de la venta de productos o servicios, los ahorros de coste y otros rendimientos diferentes que se deriven del uso del activo por parte de la entidad". En el caso de la condición de agente urbanizador, los beneficios económicos futuros corresponden a la primera categoría, es decir, a la venta o promoción de los derechos urbanísticos obtenidos en la urbanización, que es la actividad de esta UTE.

II. <u>Medición fiable del valor razonable</u>

Los párrafos 35 a 41 de la NIC 38 establecen los elementos a tener en consideración en la determinación del valor razonable de un activo intangible adquirido en una combinación de negocios. En el caso de la cesión de derechos y obligaciones de la UTE E.P de Iriepal se cumplen los elementos desarrollados en dichos párrafos ya que:

Según se indica en el párrafo 35: "Si un activo intangible adquirido en una combinación de negocios tiene una vida útil finita, existe una presunción refutable de que su valor razonable puede medirse con fiabilidad". En este caso la vida útil queda determinada por el plazo de ejecución de las obras de urbanización que son objeto de la UTE de la que se ha adquirido la participación.

El valor de mercado ha sido determinado mediante el Informe de Valoración del experto independiente que ha determinado el valor de mercado de la posición de socio como agente urbanizador en la UTE EP Iriepal, por lo que dicho valor se corresponde con lo que se recoge en el párrafo 40 de la NIC 38.

4.4. El criterio utilizado para, en su caso, el cálculo de la amortización.

El criterio para el cálculo de la amortización seguido por la Sociedad para este activo tiene las siguientes premisas:

(i) Vida útil: Se ha considerado que la vida útil del activo intangible es finita, y se corresponde con el periodo en el que la UTE obtendrá los derechos urbanísticos en contraprestación de la ejecución de las obras de urbanización. Por lo tanto, son de aplicación los párrafos 97 a 106 de la NIC 38 referidos a Activos Intangibles con vidas útiles finitas.

(ii) Periodo y método de amortización: El método de amortización utilizado refleja "... el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo". (párrafo 97 de NIC 38). Para ello, y dado que la obtención de los derechos urbanísticos está asociado al avance de las obras de urbanización objeto de la UTE:

. se toma la fecha de comienzo de dichas obras de urbanización como fecha de inicio de la amortización. El inicio de las obras está previsto para finales del año 2011 o comienzos de 2012.

. el periodo de amortización es el periodo de ejecución de dichas obras que está previsto que sea de un máximo de tres años.

. el importe que se amortizará en cada uno de los periodos se calculará a través del grado de avance de las obras sobre el presupuesto total de ejecución de las mismas.

****

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones estimen oportunas.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Javier Somoza Ramis
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.