

**AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados e  
Informe de Gestión Intermedio Consolidado del Grupo Afirma  
correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio  
de 2009

*de*

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS DE  
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES A 30 DE  
JUNIO DE 2009

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2009  
(En Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2009 (No auditado)	31/12/2008 (Auditado)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles	4	17.113.534	210.638
Inmovilizado material		28.266.944	28.092.519
Inversiones inmobiliarias	5	58.974.328	53.433.741
Inversiones en asociadas		7.545.286	8.639.091
Activos financieros no corrientes	6	64.796.629	36.973.388
Otros activos no corrientes	19	23.434.847	5.000.000
Activos por impuestos diferidos	11	51.705.760	56.348.036
<b>Total activo no corriente</b>		<b>251.837.328</b>	<b>188.697.413</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	7	1.738.290.871	1.813.872.220
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		56.649.388	66.559.377
Activos financieros corrientes	6	89.971.622	149.157.853
Administraciones Públicas deudoras		5.258.858	11.105.420
Otros activos corrientes		4.686.975	5.562.752
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		10.499.983	19.536.281
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.905.357.697</b>	<b>2.065.793.903</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.157.195.025</b>	<b>2.254.491.316</b>

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

Jan

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS DE  
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES A 30 DE  
JUNIO DE 2009

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2009**  
(En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	30/06/2009 (No auditado)	31/12/2008 (Auditado)
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	8	256.029.071	60.356.736
Prima de emisión de acciones	8	568.901.529	294.960.261
Acciones propias	8	(503.252)	(369.251)
Otros instrumentos de patrimonio	9	-	431.030.000
Reservas indisponibles		4.847.600	4.847.600
Otras reservas		(434.022.509)	(184.165.718)
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante		(66.327.620)	(243.583.855)
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>328.924.819</b>	<b>363.075.773</b>
Intereses minoritarios		984.907	992.726
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>329.909.726</b>	<b>364.068.499</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		46.859	47.172
Deudas con entidades de crédito	10	46.018.592	5.621.961
Pasivos financieros no corrientes	10	10.625.984	9.603.222
Acreedores comerciales a largo plazo y otras cuentas a pagar		13.377.880	57.722.229
Pasivos por impuestos diferidos	11	50.628.782	56.348.036
Provisiones para riesgos y gastos		13.396.794	14.957.792
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>134.094.891</b>	<b>144.300.412</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	10	1.404.393.080	1.491.157.880
Pasivos financieros corrientes	10	41.408.147	84.778.229
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		140.661.037	92.839.358
Anticipos de clientes	7	63.265.566	33.790.379
Administraciones Públicas acreedoras		29.473.886	33.779.881
Otros pasivos corrientes		13.988.692	9.776.678
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.693.190.408</b>	<b>1.746.122.405</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.157.195.025</b>	<b>2.254.491.316</b>

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS DE  
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES A 30 DE  
JUNIO DE 2009

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 30 DE JUNIO DE 2009  
(En Euros)

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	30/06/2009 (No auditado)	30/06/2008 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocio	14	73.472.944	303.531.613
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias/ inmovilizado material		-	24.700.971
Aprovisionamientos		(80.815.723)	(322.574.913)
Otros ingresos de explotación		4.952.187	617.608
Trabajos realizados para el propio inmovilizado		-	269.586
Variación de las provisiones de tráfico		(5.933.279)	(289.819.761)
Gastos de personal		(5.140.596)	(6.044.626)
Deterioro del inmovilizado		15.648	(387.773)
Amortización		(341.550)	(380.948)
Deterioro del fondo de comercio		-	(25.751.035)
Otros gastos de explotación		(13.034.271)	(16.208.427)
Resultados por venta de inmovilizado		(12.056)	(51.304)
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo		-	(103.940)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	5	1.420.820	1.392.719
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(25.415.876)</b>	<b>(330.810.230)</b>
Ingresos financieros		3.513.465	10.987.336
Gastos financieros	15	(43.712.897)	(54.210.479)
<b>Resultado financiero neto</b>		<b>(40.199.432)</b>	<b>(43.223.143)</b>
Resultado de inversiones en asociadas		(1.065.403)	(9.805.156)
<b>Resultados antes de impuestos</b>		<b>(66.680.711)</b>	<b>(383.838.529)</b>
Impuestos	11	345.672	239.153.539
<b>Resultado neto</b>		<b>(66.335.039)</b>	<b>(144.684.990)</b>
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(66.327.620)	(150.493.114)
Intereses minoritarios		(7.419)	5.808.124
<b>Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)</b>			
Básicas	16	(0,05)	(0,43)
Diluidas	16	(0,05)	(0,43)

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES A 30 DE JUNIO DE 2009

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2009  
(En Euros)

	30 de junio de 2009 (No auditado)		30 de junio de 2008 (No auditado)			
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
RESULTADO NETO DEL PERIODO	(66.327.620)	(7.419)	(66.335.039)	(150.493.114)	5.808.124	(144.684.990)
OTROS RESULTADOS GLOBALES						
En Otras reservas	(283.230)	-	(283.230)	92.867	-	92.867
Ingresos y gastos de ejercicios anteriores	(404.614)	-	(404.614)	132.667	-	132.667
Efecto fiscal	121.384	-	121.384	(39.800)	-	(39.800)
En Reserva para derivados de cobertura de flujos de caja	-	-	-	554.801	553.448	1.108.249
Variación en la calificación de derivados de cobertura de flujos de caja	-	-	-	821.928	819.924	1.641.852
Efecto fiscal	-	-	-	(267.127)	(266.476)	(533.603)
<b>TOTAL OTROS RESULTADOS GLOBALES</b>	<b>(283.230)</b>	<b>-</b>	<b>(283.230)</b>	<b>647.668</b>	<b>553.448</b>	<b>1.201.116</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL PERIODO</b>	<b>(66.610.850)</b>	<b>(7.419)</b>	<b>(66.618.269)</b>	<b>(149.845.446)</b>	<b>6.361.572</b>	<b>(143.483.874)</b>

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES A 30 DE JUNIO DE 2009

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2009  
(En Euros)

	Capital Social (Nota 8)	Acciones Propias (Nota 8)	Otros instrumentos de patrimonio (Nota 9)	Reservas Indisponibles	Reserva para derivados de cobertura de flujos de caja	Otras Reservas	Beneficio/ Pérdidas atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Prima de emisión de acciones (Nota 8)	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	24.238.000	(933.999)	431.030.000	4.847.600	(554.801)	86.371.770	(213.868.119)	-	575.965.177	907.089.628
Ingresos(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	-	554.801	92.867	-	-	553.448	1.201.116
Derivados de cobertura de flujos de caja	-	-	-	-	821.928	-	-	-	819.924	1.641.852
Ingresos(gastos) de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	132.667	-	-	-	132.667
Efecto impositivo	-	-	-	-	(267.127)	(39.800)	-	-	(266.476)	(573.403)
Resultado neto del ejercicio a 30 de junio de 2008	-	-	-	-	554.801	92.867	(150.493.114)	-	5.808.124	(144.684.990)
<b>Total resultado global reconocido a 30 de junio de 2008</b>	-	-	-	-	-	-	(150.493.114)	-	6.361.572	(143.483.874)
Aplicación de resultado	-	-	-	-	-	-	213.868.119	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	563.999	-	-	-	(89.388)	-	-	-	474.611
Ampliaciones de capital por absorción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Combinaciones de negocios	3.318.807	-	-	-	-	23.513.047	-	27.102.733	-	53.934.587
- Adquisición minoritarios Airamaev, S.L. y Courrent Assets, S.L.	7.887.437	-	-	-	-	(57.389.285)	-	64.412.013	(370.920.276)	(356.010.111)
- Adquisición resto de minoritarios	24.912.492	-	-	-	-	(17.318.499)	-	203.445.515	(211.039.508)	-
- Adquisición resto de minoritarios	36.118.736	-	-	-	-	(51.194.737)	-	294.960.261	-	-
Otros	-	-	-	-	-	(886.985)	-	-	694.724	(192.261)
<b>Saldos al 30 de junio de 2008</b>	60.356.736	(376.000)	431.030.000	4.847.600	-	(179.574.592)	(150.493.114)	294.960.261	1.061.689	481.812.580
Adquisición/venta de acciones propias	-	6.749	-	-	-	(98.677)	-	-	-	(91.928)
Combinaciones de negocio por etapas	-	-	-	-	-	(5.236.865)	-	-	-	(5.236.865)
Resultado neto del ejercicio a 31 de diciembre de 2008	-	-	-	-	-	744.416	(93.090.741)	-	(68.963)	(93.159.704)
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	744.416
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	60.356.736	(369.251)	431.030.000	4.847.600	-	(184.165.718)	(243.583.855)	294.960.261	992.726	364.058.499
Ingresos(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	(283.230)	-	-	-	(283.230)
Diferencia de cambio	-	-	-	-	-	(404.674)	-	-	-	(404.674)
Efecto fiscal	-	-	-	-	-	121.364	-	-	-	121.364
Resultado neto del ejercicio a 30 de junio de 2009	-	-	-	-	-	-	(66.327.620)	-	(7.419)	(66.335.039)
<b>Total resultado global reconocido a 30 de junio de 2009</b>	-	-	-	-	-	-	(66.327.620)	-	(7.419)	(66.618.269)
Aplicación de resultado	-	-	-	-	-	-	243.583.855	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	(134.001)	-	-	-	(221.984)	-	-	-	(355.985)
Ampliación de capital (Nota 8)	195.672.336	-	(43.030.000)	-	-	(5.851.177)	-	273.941.268	-	32.732.426
Otros	-	-	-	-	-	83.455	-	-	(400)	83.055
<b>Saldos al 30 de junio de 2009</b>	256.029.071	(503.252)	-	4.847.600	-	(434.022.509)	(66.327.620)	568.901.529	954.907	329.909.726

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS DE  
AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES A 30 DE  
JUNIO DE 2009

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE  
2009  
(En Euros)

	30/06/2009 (No auditado)	30/06/2008 (No auditado)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		
Resultados antes de impuestos y de minoritarios	(66.680.711)	(383.838.529)
Ajustes al resultado	-	-
Amortización de activos no corrientes	341.550	380.948
Deterioro de otros activos	(15.648)	278.871.703
Deterioro del fondo de comercio	-	25.751.035
Existencias traspasadas al inmovilizado	-	(24.700.971)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	(1.928.362)	(33.235.368)
Resultado financiero neto	40.199.432	43.223.143
Imputación a resultados de ingresos a distribuir	-	(108)
Resultado neto por venta de activos no corrientes	12.056	51.304
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable (Nota 5)	(1.420.820)	(1.392.719)
Resultados de participaciones en asociadas	1.065.403	9.805.156
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(28.427.100)</b>	<b>(85.084.466)</b>
Pagos por impuestos de las ganancias	(2.147.030)	(11.992.565)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	-	38.790.024
<b>Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas</b>	<b>(2.147.030)</b>	<b>26.797.459</b>
Existencias y pagos anticipados y activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7)	52.082.564	112.406.724
De cuentas a cobrar y depósitos	11.579.650	15.496.833
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	(15.987.314)	(54.082.705)
<b>Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación</b>	<b>47.674.900</b>	<b>73.820.852</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>17.100.770</b>	<b>15.533.905</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
<b>Inversiones</b>		
Variación del perímetro	-	(200.000)
Variación neta de créditos a entidades de control conjunto, vinculadas y por la participación	-	(1.946.574)
Activos financieros a valor razonable	-	(3.730.515)
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (Nota 6)	(2.837.417)	-
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	(971.459)	(4.423.005)
Otros activos no corrientes	(18.705.011)	-
	<b>(22.313.887)</b>	<b>(10.300.094)</b>
<b>Desinversiones</b>		
Entidades control conjunto, vinculadas y asociadas	1.978.324	104.552.731
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 6)	9.225.245	1.963.710
Intereses cobrados	723.751	10.774.602
Variaciones en inversiones en asociadas	-	687.113
	<b>11.927.320</b>	<b>117.978.156</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión</b>	<b>(10.386.567)</b>	<b>107.678.062</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
Adquisición/venta de acciones propias (Nota 8)	(355.985)	563.999
Intereses pagados	(21.548.585)	(50.987.449)
Amortización financiación con entidades de crédito (Nota 10)	(74.104.717)	(141.103.843)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (Nota 10)	46.078.804	61.470.287
Amortización de financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas	(1.343.436)	-
Amortización de otra nueva financiación	(7.038.612)	-
Obtención de otra nueva financiación	3.978.427	-
Ampliación de capital (Nota 8)	38.583.603	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>(15.750.501)</b>	<b>(130.057.006)</b>
<b>DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES</b>	<b>(9.036.298)</b>	<b>(6.845.039)</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al comienzo del ejercicio	19.536.281	28.011.205
<b>Efectivo y otros activos líquidos a 30 de junio de 2009</b>	<b>10.499.983</b>	<b>21.166.166</b>

Las Notas y los Anexos adjuntos son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

## 1. Información general

Los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos (no auditados) presentan la situación del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo) a 30 de junio de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha.

La Sociedad Dominante, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a Astroc Mediterráneo, S.A. en el ejercicio 2003. Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación social actual, siendo inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de febrero de 2008.

El domicilio social y fiscal de la Sociedad Dominante es Calle Roger de Lauria 19 – 5º A, en Valencia.

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad Dominante amplió su objeto social que, de acuerdo con sus estatutos, es:

- La promoción, construcción, rehabilitación, venta, conservación y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones, tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad, entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios e instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones.
- Instalación, montaje, reparación, mantenimiento, compra, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero, de todo tipo de instalaciones, equipos y maquinaria, incluyendo las instalaciones eléctricas en general así como las redes telegráficas, telefónicas, telefonía sin hilos y televisión, así como sistemas de balización de puertos y aeropuertos.
- La explotación de canteras o graveras, así como la producción y venta de elementos de hormigón, aglomerado asfáltico o de cualquier otra materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.
- La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.
- La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador o figura que la sustituya, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, y demás normas que sustituyan a éstas o las desarrollen.
- Elaboración, redacción y propuesta de programas de actuación integrada sobre terrenos para su desarrollo directo como Agente Urbanizador o mediante encargo de terceros; asesoramiento en todo lo referente a las actividades urbanísticas, sector de la construcción y obras públicas, incluida la dirección facultativa de obras; asesoramiento en ingeniería técnica para los diversos sectores industriales, incluyendo estudios de viabilidad económica, planificación y gestión empresarial, así como trabajos de consultoría, asistencia y servicios en general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.
- La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización oficial.
- La prestación de servicios de asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, etc., así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las empresas participadas.



- La realización de actividades de gestión urbanística así como actuar como urbanizador en proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional ante las administraciones públicas.

Las acciones representativas del capital social de Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 24 de mayo de 2006.

A efectos de la preparación de los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados, se entiende que existe un grupo cuando la Sociedad Dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de la participación.

En los Anexos III y IV a estas notas se desglosan los datos de identificación de los negocios conjuntos y Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

#### ***Cambios en el perímetro de consolidación 2009***

No se han producido modificaciones en el perímetro de consolidación en el primer semestre del ejercicio 2009.

## **2. Bases de presentación**

### **2.1. Normativa contable aplicada**

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 han sido preparados de acuerdo a la NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporando, asimismo, información adicional a la exigida por esa norma conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2002, pero sin detallar toda la información y desgloses exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y no han sido auditados ni revisados por los auditores, hecho que se menciona a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre. En consecuencia, para su adecuada interpretación, los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados deben ser leídos conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Afirmas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

Los principios y políticas contables utilizados en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son los mismos que los aplicados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Afirmas a 31 de diciembre de 2008. Las normas emitidas por los organismos correspondientes cuya aplicación no es obligatoria a fecha de preparación de estos Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados no tendrían efectos significativos sobre los mismos.

### **2.2. Principios de consolidación**

Los principios, criterios y métodos de consolidación aplicados en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados son los mismos que los aplicados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Afirmas a 31 de diciembre de 2008.

### **2.3. Entrada en vigor de nuevas normas contables**

Durante el primer semestre de 2009 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los Estados Financieros Condensados Consolidados. Estas normas son las siguientes:

**NIC 23 "Costes por intereses" (Revisada en marzo de 2007).** Esta norma exige que las entidades capitalicen los costes por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cualificado (aquel que requiere, necesariamente, de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta) como parte del coste del activo. La opción de reconocer inmediatamente estos costes por intereses como gastos del periodo se suprime.

El Grupo ya seguía esta política de capitalización de los costes por intereses.

**NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Modificación septiembre de 2007).** Los cambios fundamentales de esta norma consisten en introducir mejoras en la presentación de la información. Estas mejoras permitirán a los usuarios de los estados financieros analizar los cambios en el patrimonio generados como consecuencia de transacciones con los propietarios de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios.

La entrada en vigor de esta norma ha supuesto la inclusión en los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados de un Estado de Resultado Global Consolidado.

**NIC 32 y NIC 1 (Modificación febrero de 2008):** Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación.

La entrada en vigor de esta modificación no ha afectado al Grupo.

**NIIF 2 "Pagos basados en acciones" (Modificación en diciembre de 2008).** El propósito de esta norma es dar claridad al cumplimiento de condiciones y cancelaciones.

La entrada en vigor de esta norma no ha supuesto ningún efecto en los estados financieros del Grupo.

**NIIF 8 "Segmentos operativos". (Noviembre de 2007).** La NIIF 8 sustituye a la NIC 14 y homogeneiza los requisitos de presentación de información financiera por segmentos con la norma americana SFAS 131 "*Disclosures about segments of an enterprise and related information*". La nueva norma exige un enfoque de dirección bajo el cual la información por segmentos se presenta sobre la misma base que la que se utiliza a efectos internos.

La aplicación de la NIIF 8 no ha supuesto la redefinición de los segmentos operativos que venía desglosando el Grupo.

**NIIF 7 "Instrumentos financieros".** En relación a las fuentes de información para la evaluación del valor razonable, establece una jerarquía de las mismas y un desglose de los instrumentos financieros en función de dicha jerarquía.

La entrada en vigor de esta norma no ha afectado al Grupo.

**CNIIF 9 "Revalorización de derivados implícitos".** Introduce aclaraciones sobre el momento y la forma en que debe evaluarse si se ha de separar un derivado implícito de su contrato principal.

La entrada en vigor de esta norma no ha afectado al Grupo.

**CNIIF 16 "Cobertura de las inversiones netas en operaciones en el extranjero".** Establece aclaraciones para la calificación de coberturas en el caso de inversiones indirectas mantenidas a través de filiales.

La entrada en vigor de esta norma no ha afectado al Grupo.

#### 2.4. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el

patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras al 30 de junio de 2009, las correspondientes al 31 de diciembre de 2008, para el balance, y al 30 de junio de 2008, para los otros estados.

Las cifras presentadas por el Grupo a 30 de junio de 2008 difieren de las recogidas en los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a dicha fecha debido al diferente tratamiento de los impuestos diferidos cancelados como consecuencia de la fusión que se produjo en el pasado ejercicio. El importe en concepto de cancelación de los impuestos diferidos procedentes de la participación de Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. en la filial absorbida Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. se registró en el epígrafe de "Reservas" a 30 de junio de 2008. Dichos impuestos diferidos ascendían a 30.162 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008, el Grupo revisó este tratamiento y consideró más adecuado su registro en el epígrafe de "Impuestos" sin alterar, por tanto, la cifra de Patrimonio Neto del Grupo.

Las cifras comparativas referidas al 30 de junio de 2008 incluidas en los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados recogen este efecto.

## 2.5. Principio de empresa en funcionamiento

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados han sido formulados asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad del Grupo continúa. El Grupo 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, el Grupo ha elaborado sus Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

A continuación se exponen los factores que a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 el Grupo 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 Dominante 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 (ver Nota 7).
  - 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 (ver Nota 10).
  - 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 del Grupo durante el periodo 2009 a 2011 (Ver Nota 21).

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que aún existen una serie de elementos de riesgo en el marco de la actividad que desarrolla el Grupo, 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 se espera comience en el 2010.

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

## 2.6. Estimaciones y juicios contables

Respecto a las estimaciones y juicios contables no se han producido variaciones significativas respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2008.

## 3. Información Financiera por segmentos

A 30 de junio de 2009, el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

**A. Gestión de suelo.** Adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta.

**B. Promoción y construcción.** Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo se han centrado fundamentalmente en la Zona Centro, Cataluña y Comunidad Valenciana.

**C. Patrimonio en renta.** Incluye aquellas actividades destinadas a administrar la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales) y uso residencial, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.

**D. Otras operaciones del Grupo.** Comprenden principalmente las partidas que no pueden ser atribuidas a ninguna línea específica.

Los resultados por segmentos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009 y 2008 se detallan a continuación:

### INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 30 DE JUNIO DE 2009

	A	B	C	D	TOTAL
<b>RESULTADO</b>					
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>					
Ventas externas	47.936.880	25.125.655	370.866	39.543	73.472.944
Ventas inter-segmentos	-	-	-	-	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>47.936.880</b>	<b>25.125.655</b>	<b>370.866</b>	<b>39.543</b>	<b>73.472.944</b>
Aprovisionamientos	(56.520.577)	(23.784.380)	(228.440)	(282.326)	(80.815.723)
Otros ingresos de explotación	21.416	478.312	2.148.950	2.303.509	4.952.187
Variación de las provisiones de tráfico	(5.542.831)	(375.602)	-	(14.846)	(5.933.279)
Gastos de personal	(1.072.096)	(728.492)	(203.162)	(3.136.846)	(5.140.596)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	-	15.648	15.648
Amortización	(3.732)	(2.472)	-	(335.346)	(341.550)
Otros gastos de explotación	(2.490.753)	(5.896.042)	(320.559)	(4.326.917)	(13.034.271)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(12.056)	(12.056)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	1.420.820	-	1.420.820
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(17.671.693)</b>	<b>(5.183.021)</b>	<b>3.188.475</b>	<b>(5.749.637)</b>	<b>(25.415.876)</b>
Ingresos financieros	833.229	7.924	-	2.672.312	3.513.465
Gastos financieros	(3.845.784)	(8.175.682)	(594.851)	(31.096.580)	(43.712.897)
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(3.012.555)</b>	<b>(8.167.758)</b>	<b>(594.851)</b>	<b>(28.424.268)</b>	<b>(40.199.432)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(111.179)	(438.534)	(515.690)	-	(1.065.403)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(20.795.427)</b>	<b>(13.789.313)</b>	<b>2.077.934</b>	<b>(34.173.905)</b>	<b>(66.680.711)</b>

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 30 DE JUNIO DE 2008

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
<b>RESULTADO</b>							
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>							
Ventas externas	105.839.189	196.952.639	546.260	193.525	303.531.613	-	303.531.613
Ventas inter-segmentos	3.872.448	-	-	-	3.872.448	(3.872.448)	-
<b>Total ingresos</b>	<b>109.711.637</b>	<b>196.952.639</b>	<b>546.260</b>	<b>193.525</b>	<b>307.404.061</b>	<b>(3.872.448)</b>	<b>303.531.613</b>
Existencias traspasadas al inmovilizado	-	-	24.700.971	-	24.700.971	-	24.700.971
Aprovisionamientos	(125.793.300)	(175.588.351)	(24.650.536)	(415.174)	(326.447.361)	3.872.448	(322.574.913)
Otros ingresos de explotación	15.308	252.293	1.568	348.439	617.608	-	617.608
Variación de las provisiones de tráfico	(207.930.942)	(81.368.541)	-	(520.278)	(289.819.761)	-	(289.819.761)
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	-	-	269.586	269.586	-	269.586
Gastos del personal	(4.471.276)	(1.517.333)	(56.017)	-	(6.044.626)	-	(6.044.626)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	(392.391)	4.618	(387.773)	-	(387.773)
Amortización	(147)	(2.531)	-	(378.270)	(380.948)	-	(380.948)
Deterioro del fondo de comercio	(11.782.805)	(13.968.230)	-	-	(25.751.035)	-	(25.751.035)
Otros gastos de explotación	(2.018.404)	(3.778.651)	(62.100)	(10.349.272)	(16.208.427)	-	(16.208.427)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(51.304)	(51.304)	-	(51.304)
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	-	-	-	(103.940)	(103.940)	-	(103.940)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	1.392.719	-	1.392.719	-	1.392.719
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(242.269.929)</b>	<b>(79.018.705)</b>	<b>1.480.474</b>	<b>(11.002.070)</b>	<b>(330.810.230)</b>	<b>-</b>	<b>(330.810.230)</b>
Ingresos financieros	47.434	1.765.109	-	9.174.793	10.987.336	-	10.987.336
Gastos financieros	(3.725.724)	(12.077.423)	(207.777)	(38.199.555)	(54.210.479)	-	(54.210.479)
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(3.678.290)</b>	<b>(10.312.314)</b>	<b>(207.777)</b>	<b>(29.024.762)</b>	<b>(43.223.143)</b>	<b>-</b>	<b>(43.223.143)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(9.364.219)	(67.861)	(373.076)	-	(9.805.156)	-	(9.805.156)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(255.312.438)</b>	<b>(89.398.880)</b>	<b>899.621</b>	<b>(40.026.832)</b>	<b>(383.838.529)</b>	<b>-</b>	<b>(383.838.529)</b>

Las transacciones entre segmentos se firman bajo los términos y condiciones comerciales normales que también deberían aplicarse a terceros no vinculados.

La columna "Eliminaciones" recoge la cancelación de los ingresos ordinarios del segmento que proceden de transacciones con otros segmentos del Grupo y se eliminan en el proceso de consolidación. A 30 de junio de 2009 esta columna no se detalla ya que no se han producido ventas entre segmentos.

#### 4. Activos intangibles

El incremento que se ha producido en este epígrafe es consecuencia de la adquisición, el 23 de febrero de 2009, al accionista de la Sociedad Dominante, Grupo Rayet, S.A., de todos y cada uno de los derechos y obligaciones que esta sociedad tenía en la Unión Temporal de Empresas E.P. Iriepal. El precio de transmisión ha sido de 17.336 miles de euros que se compensan con deuda que Grupo Rayet, S.A. ostentaba con Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y que se encontraba registrada en el epígrafe "Activos financieros corrientes" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2008.

La diferencia entre el precio de adquisición y los saldos netos contables de esta U.T.E. se ha 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 Poligonos Entorno a Iriepal" y "SNP de Taracena".

#### 5. Inversiones inmobiliarias

El incremento del saldo a 30 de junio de 2009 del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" se debe principalmente al traspaso de una nave industrial ubicada en Cervelló (Barcelona) que a 31 de diciembre de 2008 figuraba en el epígrafe de "Inmovilizado material-Inversiones inmobiliarias en curso" y cuyas obras ya han sido finalizadas,

iniciándose el arrendamiento operativo de la nave en febrero de 2009. El coste por el que dichos activos han sido traspasados asciende a 3.979 miles de euros.

La reclasificación de este activo al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" ha dado lugar a la actualización a valor razonable del mismo, lo que ha generado un ingreso en la Cuenta de Resultados a 30 de junio de 2009 de 1.421 miles de euros contabilizados en el epígrafe "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable".

## 6. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	30 de junio de 2009		31 de diciembre de 2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	7.787.150	-	7.787.150	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	2.172.809	-	2.153.779
Préstamos y cuentas a cobrar	45.182.489	79.609.069	9.807.595	138.267.446
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	11.826.990	8.189.744	19.378.643	8.736.628
	<b>64.796.629</b>	<b>89.971.622</b>	<b>36.973.388</b>	<b>149.157.853</b>

La totalidad de las inversiones corrientes tiene un vencimiento superior a tres meses y no superior a doce meses.

### Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las inversiones permanentes en sociedades que no forman parte del perímetro de consolidación dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

No se han producido variaciones en este epígrafe en el ejercicio 2009, siendo el detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 el siguiente:

	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,18%	2.246.500	-	2.246.500
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	11,58%	5.450.000	-	5.450.000
Otras	-	90.650	-	90.650
		<b>7.787.150</b>	<b>-</b>	<b>7.787.150</b>

Dado que la participación en el patrimonio de estas sociedades no tiene un precio de mercado cotizado en un mercado activo y no puede determinarse su valor razonable con fiabilidad, estos activos se han valorado por su valor razonable en el momento de su adquisición.

### Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado

La composición de los activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 se detalla a continuación:

	30/06/2009	31/12/2008
Derivados especulativos	-	740
Fondos de inversión	2.172.809	2.153.039
	<b>2.172.809</b>	<b>2.153.779</b>

A 30 de junio de 2009 la totalidad de los activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado se corresponde con participaciones en fondos de inversión inferiores al 1% en el patrimonio de cada uno de ellos.

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	30 de junio de 2009		31 de diciembre de 2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos a empresas de control conjunto	4.492.000	32.585.012	5.489.851	33.089.760
Créditos a empresas vinculadas	38.890.319	2.811.181	-	62.197.820
Créditos a empresas asociadas	-	42.284.244	2.501.637	39.755.683
Otros créditos	1.800.170	1.928.632	1.816.107	3.224.183
	<b>45.182.489</b>	<b>79.609.069</b>	<b>9.807.595</b>	<b>138.267.446</b>

Los créditos y préstamos a cobrar no presentan un valor razonable que difiera significativamente del valor en libros al no existir contratos significativos que presenten remuneración fija.

Los vencimientos por año de los créditos a largo plazo a 30 de junio de 2009 se detallan a continuación:

Año	Importe
2010	16.292.171
2011	18.000.000
2012	10.890.318
	<b>45.182.489</b>

*Créditos con empresas de control conjunto*

El saldo del epígrafe "Créditos a empresas de control conjunto" incluye la parte proporcional de los préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a empresas de control conjunto que no han sido eliminados en el proceso de consolidación. La retribución de los préstamos participativos se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. El tipo de interés medio de los préstamos ordinarios concedidos a empresas de control conjunto ha sido de Euríbor a 1 año más 1%.

*Créditos a empresas vinculadas*

La disminución de los importes contabilizados en este epígrafe se debe fundamentalmente a lo operación firmada con el accionista de la Sociedad Dominante, Grupo Rayet, S.A., por la cual esta sociedad cede y transmite a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. todos y cada uno de los derechos y obligaciones que la primera tenía en la Unión Temporal de Empresas E.P. Iriepal. El precio de transmisión es de 17.336 miles de euros que se compensan con deuda que Grupo Rayet, S.A. ostentaba con Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y que se encontraba registrada en el epígrafe "Activos financieros corrientes" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2008 (ver Nota 4).

*Créditos a empresas asociadas*

Los saldos en concepto de "Créditos a empresas asociadas" corresponden a los créditos concedidos a las empresas asociadas de la Sociedad Dominante por ésta e incluyen un deterioro de 288 miles de euros. El principal componente de este saldo es el préstamo participativo concedido a la participada Landscape Ebrosa, S.L. por importe de 32.819 miles de euros. La retribución de este préstamo participativo se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales.

*Otros créditos*

El saldo a 30 de junio de 2009 se compone principalmente de préstamos concedidos por las sociedades participadas a sus otros accionistas.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

El detalle de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	30 de junio de 2009		31 de diciembre de 2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	11.400.000	7.416.659	18.792.958	6.440.128
Depósitos y fianzas	426.990	773.085	585.685	2.296.500
	<b>11.826.990</b>	<b>8.189.744</b>	<b>19.378.643</b>	<b>8.736.628</b>

Este epígrafe incluye básicamente las imposiciones a plazo fijo y los depósitos y fianzas depositados ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

El saldo en concepto de "Depósitos y fianzas" del activo corriente incluye un saldo de 111 miles de euros mantenidos con un accionista de la Sociedad Dominante (Nota 17).

El saldo en concepto de "Imposiciones a plazo fijo" a 31 de diciembre de 2008 incluye 18.494 miles de euros correspondientes a una imposición a plazo fijo con Caixa Galicia, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante, cuyo vencimiento es el ejercicio 2010. Este plazo fijo es una garantía y, por tanto, no goza de disponibilidad. A 30 de junio de 2009 las garantías a las que estaba asociado este importe se han revisado a la baja, minorando el importe de las imposiciones a plazo fijo asociadas a las mismas. Así, a 30 de junio de 2009, el importe total de "Imposiciones a plazo fijo" con Caixa Galicia, S.A. asciende a 15.200 miles de euros, de los cuales 11.400 miles de euros figuran en el activo no corriente y 3.800 miles de euros en el activo corriente en base al siguiente cuadro de vencimientos:

Fecha	Importe
30/04/2010	3.800.000
31/10/2010	3.800.000
30/04/2011	3.800.000
31/10/2011	3.800.000
<b>Total</b>	<b>15.200.000</b>

El valor razonable de los activos financieros categorizados como mantenidos hasta su vencimiento no difiere significativamente del importe registrado en libros.

Handwritten signature or mark.



7. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	30/06/2009	31/12/2008
Suelo	1.619.578.153	1.685.275.848
<i>Terrenos rústicos</i>	89.190.088	80.367.239
<i>Terrenos sin calificación urbanística</i>	14.917.770	18.820.696
<i>Terrenos con calificación urbanística</i>	1.515.470.295	1.586.087.913
Promoción en curso	207.417.663	239.187.468
Promociones terminadas	274.410.877	220.265.500
Anticipos a proveedores	17.095.287	50.929.779
Otras	7.041.473	4.210.835
<b>Coste</b>	<b>2.125.543.453</b>	<b>2.199.869.430</b>
Suelo	(304.421.394)	(304.025.001)
<i>Terrenos rústicos</i>	(21.056.280)	(21.056.280)
<i>Terrenos sin calificación urbanística</i>	(5.281.623)	(5.281.623)
<i>Terrenos con calificación urbanística</i>	(278.083.491)	(277.687.098)
Promoción en curso	(49.099.560)	(51.936.185)
Promociones terminadas	(26.251.682)	(23.415.057)
Anticipos a proveedores	(7.479.946)	(6.620.967)
<b>Deterioro</b>	<b>(387.252.582)</b>	<b>(385.997.210)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.738.290.871</b>	<b>1.813.872.220</b>

Hay existencias por valor de 1.044.824 miles de euros (1.119.092 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) dadas en garantía de préstamos bancarios cuyo saldo asciende al 30 de junio de 2009 a 682.385 miles de euros (694.448 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) (Nota 10).

A 30 de junio de 2009 hay establecidas garantías hipotecarias para garantizar el aplazamiento de determinados pagos a Hacienda Pública. El importe garantizado a 30 de junio de 2009 asciende a 30.782 miles de euros (31.880 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) y el valor neto contable de las existencias a 58.972 miles de euros (107.571 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

La última valoración disponible de los activos inmobiliarios del Grupo es la que realizaron expertos independientes a 31 de diciembre de 2008. La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los probables ingresos netos que generarán las existencias durante un período determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho período. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Del importe total de existencias, 1.350.104 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (1.471.162 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

La línea "Otras" recoge las existencias aportadas por las UTEs en concepto de costes incurridos por obras de urbanización.

El saldo registrado en concepto de "Anticipos a proveedores" recoge principalmente los importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos ascienden a 12.320 miles de euros (20.504 miles de euros en 2008).

El saldo de "Anticipos de clientes" a 30 de junio de 2009 registrado en el pasivo corriente recoge principalmente anticipos recibidos en promociones por importe de 16.811 miles de euros (22.595 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) y anticipos recibidos en venta de terrenos por importe de 46.354 miles de euros (8.828 miles de euros a 31 de diciembre de 2008). El resto del saldo en concepto de "Anticipos de clientes" se corresponde con anticipos recibidos no destinados a la venta de suelo o promociones.

Derivados de estos importes recibidos de clientes existen compromisos de venta sobre determinados suelos y sobre promociones que a 30 de junio de 2009 ascienden a 173.537 miles de euros (145.315 miles de euros a 31 de diciembre de 2008). Este importe incluye los compromisos de venta de suelo formalizados con dos entidades financieras que han cancelado la financiación sindicada concedida al Grupo mediante la adquisición de activos. El precio de venta de estos activos es de 42.225 miles de euros y las operaciones se han formalizado en julio de 2009. Como consecuencia de estas operaciones, la deuda mantenida por el Grupo a 30 de junio de 2009 con estas entidades financieras por importe de 39.778 miles de euros se ha reclasificado al epígrafe de "Anticipos de clientes", minorando el importe de la financiación sindicada (ver Nota 10).

A 31 de diciembre de 2008 el epígrafe "Anticipos a proveedores" incluía un anticipo entregado a una parte vinculada (Grupo Nózar) cuyo valor neto contable ascendía a 32.574 miles de euros, quedando pendiente de desembolso 30 millones de euros. Con fecha 7 de enero de 2009 la Sociedad Dominante y Nózar, S.A. acordaron la resolución mediante contrato privado de este compromiso de compra, compensándose las cantidades entregadas con parte de la deuda que la Sociedad Dominante mantenía con Nózar, S.A. (ver Nota 17).

A 30 de junio de 2009 no hay compromisos de venta o compra con empresas vinculadas.

#### 8. Capital, prima de emisión y acciones propias

La composición del capital social de la Sociedad Dominante, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., a 30 de junio de 2009 y los movimientos habidos en el periodo de seis meses terminado en dicha fecha son los siguientes:

	Nº Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Acciones ordinarias	Acciones propias
Saldo al 31 de diciembre de 2007	121.190.000	0,20	24.238.000	121.190.000	200.000
Venta de acciones propias	-	-	-	-	(190.000)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	280.595
Ampliación de capital por fusión	180.593.681	0,20	36.118.736	180.593.681	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	301.783.681	0,20	60.356.736	301.783.681	290.595
Venta de acciones propias	-	-	-	-	(1.220.719)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	2.134.713
Ampliación de capital	978.361.672	0,20	195.672.335	978.361.672	-
Saldo al 30 de junio de 2009	1.280.145.353	0,20	256.029.071	1.280.145.353	1.204.589

El número total de acciones emitidas a 30 de junio de 2009 es de 1.280.145 miles de acciones, tal y como se muestra en el cuadro superior, con un valor nominal de 0,2 euros por acción y totalmente desembolsadas.

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

Las sociedades y accionistas que poseen un porcentaje superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2009 se detallan a continuación:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.	55%
Vicente Cotino Escribá	25%

### ***Ampliación de capital***

Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital. Posteriormente, la Junta General Ordinaria de Accionistas de 24 de junio de 2008 y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de noviembre de 2008 modificaron los términos del aumento de capital, en el sentido de ajustar el tipo de emisión de las acciones a la evolución de la cotización de la acción, sin alteración de la cifra total del aumento (nominal más prima de emisión). El precio de emisión se fija en 0,48 euros por acción.

El 18 de diciembre de 2008 se inscribió en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el Documento de Registro de Acciones y el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante autorizó, en la misma fecha, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a hacer público dicho documento.

Con fecha 13 de enero de 2009 la Comisión Nacional del Mercado de Valores aprobó y registró la Nota sobre las Acciones correspondiente a la ampliación de capital por importe nominal de 350.911.245,80 euros e importe efectivo de 842.186.989,92 euros que se suscribe en dos tramos, uno dinerario y otro no dinerario mediante capitalización del préstamo subordinado titularidad del accionista Grupo Rayet, S.A. (Nota 9).

Con fecha 4 de febrero de 2009 finaliza el Periodo de Asignación Discrecional del aumento de capital de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y, por tanto, finaliza el proceso de suscripción de acciones acordado para dicho aumento. En el aumento de capital de la Sociedad Dominante han resultado suscritas un total de 978.361.672 acciones, distribuidas de la forma que se indica a continuación:

- a) Durante el Periodo de Suscripción Preferente, se han suscrito 76.013.659 acciones en el primer tramo mediante aportaciones dinerarias, por importe efectivo de 36.486.556,32 euros y 583.262.681 acciones en el segundo tramo mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Grupo Rayet, S.A. ostentaba frente a la Sociedad Dominante por importe efectivo de 279.966.086,88 euros.
- b) Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, se han atendido, en su integridad y sin prorrateo, solicitudes de asignación de 24.611 acciones adicionales por importe efectivo de 11.813,28 euros.
- c) Durante el Periodo de Asignación Discrecional, se han asignado 314.716.484 acciones para su desembolso mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Martibalsa, S.L.U. ostentaba frente a la Sociedad Dominante por importe efectivo de 151.063.912,32 euros y 4.344.237 acciones mediante aportaciones dinerarias, por importe efectivo de 2.085.233,76 euros.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social resultante de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. asciende a la cifra de 256.029.070,60 euros, representado por 1.280.145.353 acciones de 0,20 euros de valor nominal.

Con fecha 20 de febrero de 2009 se inscribe, en el Registro Mercantil de Valencia, la escritura correspondiente al aumento de capital con derecho de suscripción preferente de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. El efecto de dicha inscripción es retroactivo a la fecha de presentación de la escritura en el Registro Mercantil que fue el 6 de febrero de 2009.

Con fecha 26 de febrero de 2009 las 978.361.672 acciones suscritas en la ampliación de capital inician su cotización en los mercados de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Los gastos asociados al proceso de ampliación de capital se han contabilizado directamente en el Patrimonio Neto y han ascendido a 5.851 miles de euros, siendo la variación neta en el Patrimonio Neto del Grupo de 32.732 miles de euros.

9. Otros instrumentos de patrimonio neto

Con fecha 27 de diciembre de 2006, CV Capital, S.L. y Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. suscribieron un contrato de préstamo subordinado en virtud del cual CV Capital, S.L. prestó a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. un importe de 350 millones de euros. Con fecha 28 de diciembre de 2006, se suscribió una prenda sobre los citados derechos de crédito a favor de las entidades de crédito acreedoras del préstamo sindicado descrito en la Nota 10.

El 13 de julio de 2007 CV Capital, S.L. amplió el principal del préstamo en 65 millones de euros hasta alcanzar los 415 millones de euros. Con posterioridad, el 35,60% de estos derechos de crédito fueron cedidos por CV Capital, S.L. al accionista de la Sociedad Dominante, Nózar, S.A. por un importe de 147.740 miles de euros.

Con fecha 9 de octubre de 2007 se firma un contrato de cesión de crédito por el que CV Capital, S.L. cede la otra parte de dicho préstamo a Grupo Rayet, S.A. con el consentimiento de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y con las condiciones de que, derivado del proceso de fusión que estaba llevando a cabo el Grupo, se obtuviese para Grupo Rayet, S.A. la dispensa de formular una oferta pública de adquisición, en virtud del artículo 8.g del Real Decreto 1066/2007 y que fuese autorizado por los bancos acreedores del préstamo sindicado descrito en la Nota 10. En este sentido, con fecha 28 de marzo de 2008, Grupo Rayet, S.A. solicitó formalmente la dispensa mencionada anteriormente al organismo regulador competente, dispensa que obtuvo en fecha 16 de abril de 2008.

Con fecha 14 de diciembre de 2007, las partes modificaron determinados términos de la citada deuda con el objeto de su conversión en un préstamo participativo según lo regulado en el artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio, sobre Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y de Fomento y Liberalización de la Actividad Económica.

Asimismo, en la misma fecha, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó proceder a la amortización voluntaria anticipada del total del capital prestado con fecha 30 de noviembre de 2007, más todos los intereses devengados hasta la fecha mediante la capitalización del mismo. Se propuso también emitir un número fijo de acciones por un importe de cinco euros cada una.

El 23 de mayo de 2008, Martibalsa, S.L. adquiere los derechos de crédito que ostentaba Nózar, S.A. de este préstamo subordinado por un importe total de 151.064 miles de euros.

Posteriormente, con fecha 24 de junio de 2008 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mixta en dos tramos, uno dinerario y otro no dinerario para la conversión de esta deuda en capital. Asimismo, se acordó la modificación del valor de emisión con la finalidad de ajustar el tipo de emisión de las acciones a la evolución de la cotización de la acción, pasando éste a ser de 2,07 euros.

Finalmente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de noviembre de 2008 acordó la modificación definitiva del tipo de emisión hasta 0,48 euros, con el fin de que dicho valor fuera razonable con la evolución de la acción.

El detalle de los importes capitalizados y el número de acciones por cada una de las partes es el siguiente:

	31 de diciembre de 2008			
	Total deuda	Acciones a emitir	Nominal	Prima de emisión
Grupo Rayet, S.A.	279.966.087	583.262.681	116.652.536	163.313.551
Martibalsa, S.L.	151.063.913	314.716.484	62.943.297	88.120.616
	431.030.000	897.979.165	179.595.833	251.434.167

Los intereses capitalizados en el total de la deuda ascendían a 16.030 miles de euros.

Con la ampliación de capital descrita en la Nota 8 estos préstamos se han convertido en capital social y prima de emisión de acciones en el Patrimonio Neto del Grupo.

## 10. Pasivos financieros

El desglose de los pasivos financieros no comerciales del Grupo a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 en función del vencimiento de los mismos es el siguiente:

30 de junio de 2009	30/06/2010	31/12/2010	2011	2012	2013	2014	Resto	Total
<b>Deudas con entidades de crédito</b>								
Préstamos hipotecarios	375.319.175	41.681.546	194.500.460	18.909.243	10.683.473	33.589.704	41.470.009	716.153.610
Préstamos sindicados	-	-	-	67.802.161	101.703.242	135.604.322	372.911.886	678.021.611
Otros préstamos	520.000	200.000	4.480.000	91.740	-	-	-	5.291.740
Pólizas de crédito	1.046.759	-	-	-	-	-	-	1.046.759
Acreedores arrendamiento financiero	132.752	52.829	-	-	-	-	-	185.581
Efectos descontados	4.086.349	-	10.737.578	-	-	-	-	14.823.927
Intereses	26.799.567	-	-	-	-	-	-	26.799.567
Otras deudas con entidades de crédito	241.735	-	-	1.620.563	-	-	6.226.579	8.088.877
<b>Total</b>	<b>408.146.337</b>	<b>41.934.375</b>	<b>209.718.038</b>	<b>88.423.707</b>	<b>112.386.715</b>	<b>169.194.026</b>	<b>420.608.474</b>	<b>1.450.411.672</b>
<b>Otras deudas no comerciales</b>								
Con empresas vinculadas:	4.996.031	-	-	1.211.132	-	-	-	6.207.163
<i>Préstamos participativos</i>	4.996.031	-	-	1.211.132	-	-	-	6.207.163
<i>Otros créditos</i>	-	-	-	-	-	-	-	886.155
Con negocios conjuntos	-	886.155	-	-	-	-	-	2.076.527
Con empresas asociadas	2.076.527	-	-	-	-	-	-	37.035.820
Créditos de terceros	28.854.720	8.181.100	-	-	-	-	-	374.183
Intereses	374.183	-	-	-	-	-	-	1.942.024
Derivados	1.942.024	-	-	-	-	-	-	3.512.259
Depósitos y fianzas	3.164.662	-	347.597	-	-	-	-	52.034.131
<b>Total</b>	<b>41.408.147</b>	<b>9.067.255</b>	<b>347.597</b>	<b>1.211.132</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.034.131</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>449.554.484</b>	<b>51.001.630</b>	<b>210.065.635</b>	<b>89.634.839</b>	<b>112.386.715</b>	<b>169.194.026</b>	<b>420.608.474</b>	<b>1.502.445.803</b>

31 de diciembre de 2008	2009	2010	2011	2012	2013	Resto	Total
<b>Deudas con entidades de crédito</b>							
Préstamos hipotecarios	442.133.365	64.159.964	188.124.952	7.122.381	4.266.583	14.962.487	720.769.732
Préstamos sindicados	-	70.757.449	106.136.173	141.514.898	389.165.969	-	707.574.489
Otros préstamos	30.473.977	480.000	4.480.000	91.740	-	-	35.525.717
Pólizas de crédito	13.627.117	-	-	-	-	-	13.627.117
Acreedores arrendamiento financiero	134.872	79.608	37.850	-	-	-	252.330
Efectos descontados	7.281.378	-	-	-	-	-	7.281.378
Intereses	3.486.811	-	-	-	-	-	3.486.811
Otras deudas con entidades de crédito	2.233.288	-	-	-	6.028.979	-	8.262.267
<b>Total</b>	<b>499.370.808</b>	<b>135.477.021</b>	<b>298.778.975</b>	<b>148.729.019</b>	<b>399.461.531</b>	<b>14.962.487</b>	<b>1.496.779.841</b>
<b>Otras deudas no comerciales</b>							
Con empresas vinculadas:	47.506.791	-	-	1.211.132	-	-	48.717.923
<i>Préstamos participativos</i>	39.017.258	-	-	-	-	-	39.017.258
<i>Otros créditos</i>	8.489.533	-	-	1.211.132	-	-	9.700.665
Con negocios conjuntos	2.153.975	-	-	-	-	-	2.153.975
Con empresas asociadas	1.614.892	-	-	-	-	-	1.614.892
Créditos de terceros	28.919.696	8.253.600	-	-	-	-	37.173.296
Intereses	272.878	-	-	-	-	-	272.878
Derivados	1.199.958	-	-	-	-	-	1.199.958
Depósitos y fianzas	3.110.039	-	138.490	-	-	-	3.248.529
<b>Total</b>	<b>84.778.229</b>	<b>8.253.600</b>	<b>138.490</b>	<b>1.211.132</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94.381.451</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>584.149.037</b>	<b>143.730.621</b>	<b>298.917.465</b>	<b>149.940.151</b>	<b>399.461.531</b>	<b>14.962.487</b>	<b>1.591.161.292</b>

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado al 30 de junio de 2009 adjunto. El detalle anterior presenta el endeudamiento bancario en función de su vencimiento, ascendiendo el importe presentado en el pasivo corriente y con vencimiento posterior a 30 de junio de 2010 a 996.247 miles de euros. En consecuencia, el detalle por

vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación Consolidado adjunto. A 31 de diciembre de 2008 este importe ascendía a 991.787 miles de euros.

Del saldo total de deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2009, 144.910 miles de euros se corresponden con deudas con Caixa Galicia, S.A., sociedad del grupo de uno de los accionistas de la Sociedad Dominante (146.831 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

La totalidad de estos saldos, tanto a largo como a corto plazo, están denominados en euros.

El tipo de interés medio de los pasivos financieros ha sido de 5,85% (5,8% en el ejercicio 2008).

**(a) Deudas con entidades de crédito**

Préstamo sindicado

Con fecha 19 de junio de 2008 la Sociedad Dominante firmó el contrato de novación del préstamo sindicado firmado inicialmente en diciembre de 2006. En fecha 29 de junio de 2009 se ha firmado una nueva novación de dicho préstamo debido a la compleja situación que atraviesa el sector inmobiliario.

El préstamo se divide en tres tramos cuyas principales características se describen a continuación:

Tramo	Concepto	Importe Total	Dispuesto a 30/06/09 - Deuda	Dispuesto a 30/06/09 - Avales
A	Préstamo principal	632.499.100	632.499.100	-
B1	Deuda bilateral incorporada al préstamo principal	60.600.980	60.600.980	-
B2	Línea de avales/crédito	20.412.466	14.447.816	5.964.650
<b>Total</b>		<b>713.512.546</b>	<b>707.547.896</b>	<b>5.964.650</b>

El Tramo A es la suma de los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2007 de los Tramos A y C, correspondientes al contrato inicial, por la totalidad de los acreditados deducidos los importes de las dos entidades financieras que no se han adherido al nuevo contrato y cuya deuda ha sido cancelada en julio de 2009 mediante la venta de activos inmobiliarios (ver Nota 7). El Tramo B1 se incluyó en la novación del préstamo sindicado de junio de 2008 y se destinó a la cancelación de diversas deudas existentes con las entidades financiadoras. El Tramo B2 se establece como una línea de avales en la que al vencimiento de los mismos se dispone de un importe igual al importe avalado. Al 30 de junio de 2009 se han dispuesto 5.965 miles de euros de la línea de avales y se ha producido el vencimiento de 14.448 miles de euros que figuran en el pasivo del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2009 adjunto.

El tipo de interés a aplicar es igual a Euribor más un 2%.

El calendario de amortización del préstamo sindicado es el siguiente:

TRAMO A		TRAMO B1		TRAMO B2	
Fecha	%	Fecha	%	Fecha	%
15/12/2012	10%	15/12/2012	10%	15/12/2012	10%
15/12/2013	15%	15/12/2013	15%	15/12/2013	15%
15/12/2014	20%	15/12/2014	20%	15/12/2014	20%
15/12/2015	55%	15/12/2015	55%	15/12/2015	55%

El préstamo establece el cumplimiento de una serie de obligaciones de carácter financiero a partir de diciembre de 2011 que se describen a continuación:

Ratio	Cálculo	Diciembre 2011	Junio 2012	Diciembre 2012	Junio 2013	Diciembre 2013	Junio 2014	Diciembre 2014	Junio 2015
Loan to Value (LTV)	Deuda Financiera Neta/(GAV+NAV de Filiales)	Inferior o igual al 90%	Inferior o igual al 85%	Inferior o igual al 85%	Inferior o igual al 80%	Inferior o igual al 80%	Inferior o igual al 75%	Inferior o igual al 75%	Inferior o igual al 70%
Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda	Flujo de Caja Libre para Servicio de la Deuda/(Gasto financiero Neto+ Amortización Ordinaria Principal)	Superior o igual a 1,00x	Superior o igual a 1,05x	Superior o igual a 1,05x	Superior o igual a 1,10x	Superior o igual a 1,10x	Superior o igual a 1,15x	Superior o igual a 1,15x	Superior o igual a 1,15x

Estos ratios deberán cumplirse al 30 de junio y 31 de diciembre de los años indicados, iniciándose la obligación el 31 de diciembre de 2011 y se calcularán sobre los Estados Financieros Individuales de la Sociedad Dominante.

Asimismo, el nuevo contrato de financiación sindicada supeditaba la entrada en vigor del contrato al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas que, en fecha 31 de julio de 2009, han sido dadas por cumplidas por el sindicato de bancos mediante la firma de un "Acuerdo Marco de Refinanciación y de Formalización de Cumplimiento de Condiciones Suspensivas". El cumplimiento de estas condiciones suspensivas el 31 de julio de 2009 tiene como consecuencia la entrada en vigor del nuevo contrato de financiación sindicada con efecto retroactivo al 29 de junio de 2009.

Se han establecido garantías hipotecarias por la totalidad de la financiación sobre activos de la Sociedad Dominante. Asimismo, se establece derecho de hipoteca sobre activos futuros, aquellos que no siendo susceptibles de gravarse con hipoteca inmobiliaria en la fecha de entrada en vigor del contrato, adquieran la condición de activos susceptibles de ser gravados con garantía real.

Asimismo, se ha establecido derecho real de prenda sobre los siguientes activos:

- Las acciones o participaciones de aquellas filiales en las que la Sociedad Dominante ostente el control, directa o indirectamente y aquellas en las que pueda ostentar dicho control en el futuro.
- 29.000.000 acciones de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

El contrato establece un mecanismo de liberación progresiva de garantías para los activos hipotecados o pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

Como consecuencia de que se han establecido garantías hipotecarias sobre existencias por la totalidad de la financiación, los importes dispuestos a 30 de junio de 2009 figuran en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado, no obstante no deberán realizarse amortizaciones del principal hasta el 15 de diciembre de 2012, como se observa en el cuadro de pasivos financieros por vencimientos.

La renegociación del préstamo sindicado no ha supuesto una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de acuerdo con la NIC 39, de forma que los costes de la novación del préstamo han ajustado el importe en libros del pasivo, amortizándose a lo largo de la vida del préstamo.

El préstamo sindicado se encuentra contabilizado por su coste amortizado.

#### Contrato de crédito para la financiación de intereses

En fecha 29 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de crédito para la financiación de intereses dividido en tres tramos cuyos importes y finalidad son los siguientes:

Tramo	Importe	Finalidad
1	90.583.020	Financiación del pago de intereses ordinarios devengados al amparo del contrato de financiación sindicada.
2	6.823.289	Financiación del pago de intereses ordinarios devengados al amparo del contrato de crédito para la financiación de intereses.
3	11.749.312	Financiación del pago de impuestos y costes registrales relacionados con el otorgamiento y modificación de las garantías de la financiación sindicada.
	<b>109.155.621</b>	

El tipo de interés a aplicar es igual a Euribor más un 2%.

El calendario de amortización de este contrato de crédito es el siguiente:

Fecha	%
15/12/2012	10%
15/12/2013	15%
15/12/2014	20%
15/12/2015	Principal dispuesto

El préstamo establece el cumplimiento de las mismas obligaciones de carácter financiero que establece el contrato de financiación sindicada a partir de diciembre de 2011 y que se han descrito en el apartado anterior.

Se han establecido garantías hipotecarias sobre activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2008 sea equivalente a, al menos, el 80% del importe máximo del crédito. Asimismo, se establece derecho de hipoteca sobre activos futuros, aquellos que no siendo susceptibles de gravarse con hipoteca inmobiliaria en la fecha de entrada en vigor del contrato, adquieran la condición de activos susceptibles de ser gravados con garantía real.

El contrato establece un mecanismo de liberación progresiva de garantías para los activos hipotecados o pignoralos en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

A 30 de junio de 2009 no hay ningún importe dispuesto derivado de este contrato.

#### Préstamos hipotecarios y Otros préstamos

El saldo a 30 de junio de 2009 de los préstamos con garantía hipotecaria asciende a 716.154 miles de euros (720.770 miles de euros a 31 de diciembre de 2008), siendo el coste de los activos hipotecados (inversiones inmobiliarias en curso, inversiones inmobiliarias y existencias) 1.117.476 miles de euros (1.193.258 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

El concepto "Otros préstamos" por importe de 5.292 miles de euros (35.526 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) corresponde a préstamos sin garantía hipotecaria obtenidos para la financiación de la actividad habitual del Grupo.

Consecuencia de la novación del préstamo sindicado, en julio de 2009, se han renegotiado determinadas deudas bilaterales mantenidas por el Grupo con diversas entidades financieras cuya principal modificación consiste en el aplazamiento de la devolución de principal e intereses hasta el ejercicio 2012.

#### Líneas de crédito y descuento de efectos

El Grupo posee líneas de crédito y descuento de efectos con un límite total de 16.924 miles de euros (22.871 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) del cual se ha dispuesto la cantidad de 15.871 miles de euros (20.908 miles de euros a 31 de diciembre de 2008), siendo el importe disponible a 30 de junio de 2009 de 1.053 miles de euros (1.963 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

Las pólizas de crédito con vencimientos a largo plazo son aquellas que tienen un vencimiento superior a 12 meses y no tienen renovación tácita anual.



*(b) Otras deudas no comerciales*

Otros saldos con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2008, el préstamo participativo que figura en este epígrafe se corresponde en su totalidad con el préstamo participativo concedido por Nózar, S.A. a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. En enero de 2009 se ha firmado un contrato con esta sociedad por el que se ha cancelado este préstamo mediante la compensación de saldos entre ambas compañías (ver Nota 17). El importe final que ha resultado de esta compensación de saldos ha dado lugar a un préstamo ordinario por importe de 1.211 miles de euros a favor de Nózar, S.A. cuyo vencimiento es 2012.

El resto de los importes recogidos en el epígrafe "Otros créditos" corresponden principalmente a los saldos mantenidos en cuenta corriente con empresas del grupo del accionista de la Sociedad Dominante, Grupo Rayet, S.A.

Créditos de terceros

El epígrafe "Créditos de terceros" recoge principalmente créditos de sociedades dependientes y bajo control conjunto con sus otros socios.

**11. Impuestos diferidos**

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

*Pasivos por impuestos diferidos*

	<u>30/06/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Combinaciones de negocios	36.305.872	40.199.787
Combinaciones de negocios por fusión	12.973.862	12.973.862
Impuesto diferido por operaciones a plazos	651.137	2.967.674
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	581.399	152.891
Derivados	106.427	43.737
Contratos de arrendamiento financiero	1.383	1.383
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	8.702	8.702
	<u>50.628.782</u>	<u>56.348.036</u>

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 son los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocio que se produjeron a finales del ejercicio 2006 y que se generaron como consecuencia de asignar a los activos de los dos subgrupos adquiridos las plusvalías pagadas por éstos. La disminución de los pasivos por impuestos diferidos procedentes de las combinaciones de negocios se debe, principalmente, a la cancelación de los mismos como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar en el primer semestre de 2009.

*Activos por impuestos diferidos*

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	30/06/2009	31/12/2008
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	5.591.175	5.829.165
Retrocesiones de ventas no escrituradas	1.082.806	130.104
Derivados	9.721	9.721
Créditos fiscales	44.925.112	50.354.720
Otros	96.946	24.326
	<u>51.705.760</u>	<u>56.348.036</u>

### Impuesto sobre las ganancias

A 30 de junio de 2009 el epígrafe de "Impuestos" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta se compone íntegramente del efecto fiscal de determinados ajustes de consolidación. El Grupo no ha activado crédito fiscal para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009.

### 12. Garantías

Al 30 de junio de 2009 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 65.793 miles de euros (97.805 miles de euros a 31 de diciembre de 2008). Asimismo, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 8.073 miles de euros.

Adicionalmente, algunas sociedades del Grupo actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	30/06/2009	31/12/2008
<b>GARANTÍAS PRESTADAS</b>		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	13.067.849	15.767.849
Garantías prestadas a terceros	4.738.800	4.712.400
	<u>17.806.649</u>	<u>20.480.249</u>
<b>GARANTÍAS RECIBIDAS</b>		
Otras garantías recibidas	4.976	-
	<u>4.976</u>	<u>-</u>

Las garantías prestadas a empresas del Grupo a 30 de junio de 2009 corresponden a préstamos, pólizas de crédito y avales concedidos a las sociedades Afirma Grupo Inmobiliario RU Internacional, S.R.L., Nova Panorámica, S.L. y Masía de Montesano, S.L. en las que la Sociedad Dominante actúa como fiador en función de su porcentaje de participación en dichas sociedades.

El Grupo tiene avales a 30 de junio de 2009 por importe de 15.200 miles de euros concedidos por Caixa Galicia, S.A. sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (18.494 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) (ver Nota 6).

### 13. Contingencias

En el ejercicio 2008, la CNMV abrió un expediente sancionador a la Sociedad Dominante y a algunos miembros de su antiguo y actual Consejo de Administración en relación con la información pública periódica del tercer trimestre de 2007 y, en particular, en relación con la amortización del fondo de comercio derivado de la adquisición de Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. y Rayet Promoción, S.L. a finales del ejercicio 2006. En relación a dicho expediente, en julio del ejercicio 2009 se ha notificado la propuesta de resolución por los instructores del procedimiento en la que se propone el sobreseimiento y archivo del mismo. Tras la recepción de la propuesta y el inicio del plazo de presentación de alegaciones, en el que no se ha producido ninguna alegación, el órgano competente dispone de tres meses para dictar la resolución definitiva, que se prevé es el archivo y sobreseimiento del procedimiento.

El 27 de abril de 2009 Affirma Consultores S.L. interpuso una demanda de procedimiento ordinario y solicitud de medidas cautelares contra Afirma Grupo Inmobiliario S.A. por una presunta infracción de marca. Mediante auto fechado el 28 de julio de 2009, el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Alicante desestimó las medidas cautelares solicitadas contra la Sociedad Dominante salvo la anotación preventiva de la demanda de nulidad de la marca española, cuya solicitud y concesión parcial está inscrita en la Oficina Española de Patentes y Marcas. En relación con el pleito principal no resulta posible fijar en este momento la cuantía de la posible indemnización que la Sociedad Dominante se pudiera ver obligada a satisfacer, en caso de un hipotético resultado adverso del pleito, al no haberse ni siquiera dado contestación a la demanda ni abierto la fase de prueba en la que se determinará el importe de la reclamación.

#### 14. Ingresos ordinarios

El desglose de los ingresos ordinarios del Grupo a 30 de junio de 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	30/06/2009	30/06/2008
Venta de solares	38.926.951	105.805.093
Venta de edificaciones	25.125.655	196.952.639
Ingresos de contratos de construcción	9.009.929	34.096
Alquiler de inmuebles	370.866	546.260
Prestación de servicios	39.543	193.525
	<u>73.472.944</u>	<u>303.531.613</u>

El negocio del Grupo no está sujeto a la estacionalidad de las ventas.

#### 15. Gastos financieros

El epígrafe de "Gastos financieros" de la Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2009 recoge principalmente los intereses derivados del préstamo sindicado que ascienden a 23.450 miles de euros (23.358 miles de euros a 30 de junio de 2008).

Asimismo, el saldo a 30 de junio de 2008 incluye las comisiones bancarias asociadas al préstamo sindicado renegociado en el ejercicio 2008. El importe de dichas comisiones asciende a 12.238.

#### 16. Ganancias por acción

##### (a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 8).

Adicionalmente, a 30 de junio de 2008 se han tenido en cuenta las acciones a emitir por la cancelación de una deuda de la entidad (Nota 9), a partir del momento en el que cesa el devengo de intereses asociado de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera sobre Ganancias por acción.

	30/06/2009	30/06/2008
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(66.327.620)	(150.493.114)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.278.880.782	349.731.916
Resultado básico por acción (euros)	(0,05)	(0,43)

*(b) Diluidas*

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilutivas. Al 30 de junio de 2009 y 2008 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

La Sociedad Dominante no ha repartido ningún dividendo en el ejercicio 2009 ni en el ejercicio 2008.

**17. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en esta nota.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, éste último se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad Dominante y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. Previamente a la citada autorización, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno emite un informe positivo en el que se valora la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de accionistas y de condiciones de mercado. Tratándose de transacciones ordinarias, se cuenta con la autorización genérica de la clase o tipo de operación y de sus condiciones generales.

**Saldos con Nózar, S.A.**

Con fecha 30 de noviembre de 2006 las sociedades Nózar, S.A. y Landscape Nózar, S.L. procedieron a la firma de un contrato de compraventa de una parcela por el cual Landscape Nózar, S.L. desembolsó 32.574 miles de euros más IVA en concepto de anticipo quedando pendiente de pago 30.000 miles de euros más su correspondiente IVA que se desembolsarían en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa. Dicho anticipo se encontraba contabilizado en el epígrafe de "Existencias" del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2008 (ver Nota 7).

El contrato privado comentado anteriormente contenía una cláusula resolutoria que permitía por decisión unilateral de Landscape Nózar, S.L. el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la parcela.

Con fecha 17 de marzo de 2008, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., absorbe Landscape Nózar, S.L. y, como consecuencia, el anticipo entregado, y con fecha 7 de enero de 2009, la Sociedad Dominante formaliza un contrato con Nózar, S.A. a través del cual se resuelve el contrato privado de compraventa de la parcela comentado anteriormente. Asimismo, en este contrato se estipula que la devolución de los 32.574 miles de euros más IVA entregados a cuenta se realice mediante la compensación de deuda de la Sociedad Dominante con Nózar, S.A., de modo que los saldos financieros con Nózar, S.A. quedan reducidos a un saldo acreedor de 1.211 miles de euros con vencimiento en 2012. Al 30 de junio de 2009 este saldo con Nózar, S.A. está clasificado en el epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" del Balance de Situación Consolidado adjunto (ver Nota 10).

Los saldos mantenidos con partes vinculadas a 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

Den

*deu*

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS  
CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2009 DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

AFIRMA

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 30 DE JUNIO DE 2009

30 de junio de 2009

	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
<b>ACTIVO</b>									
Activos financieros no corrientes (Nota 6)	-	38.890.319	-	11.400.000	-	-	4.492.000	-	54.782.319
Activos financieros corrientes (Nota 6)	110.674	212.008	-	3.800.000	2.599.173	-	32.585.012	42.284.244	81.591.111
Deudores comerciales	724.638	1.646.503	84.890	-	-	-	42.379	-	2.498.410
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	182.055	-	-	-	-	182.055
	<b>835.312</b>	<b>40.748.830</b>	<b>84.890</b>	<b>15.382.055</b>	<b>2.599.173</b>	<b>-</b>	<b>37.119.391</b>	<b>42.284.244</b>	<b>139.053.895</b>
<b>PASIVO</b>									
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	-	-	-	144.909.560	-	-	-	-	144.909.560
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	-	-	1.211.132	-	-	-	886.155	-	2.097.287
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	2.830.052	1.853.251	22.970	-	11.256	278.500	-	2.076.527	7.072.558
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.946	20.233.218	2.164.037	-	40	-	911.089	-	23.342.330
	<b>2.863.998</b>	<b>22.086.469</b>	<b>3.398.139</b>	<b>144.909.560</b>	<b>11.298</b>	<b>278.500</b>	<b>1.797.244</b>	<b>2.076.527</b>	<b>177.421.735</b>

*Deu*

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS  
CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2009 DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

AFIRMA

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

31 de diciembre de 2008

	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Sedesa, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
<b>ACTIVO</b>									
Existencias (Nota 7)	-	-	32.574.188	-	-	-	-	-	32.574.188
Activos financieros no corrientes (Nota 6)	-	-	-	18.494.080	-	-	5.489.851	2.501.637	26.485.568
Activos financieros corrientes (Nota 6)	110.674	56.014.074	1.230.800	-	-	4.952.946	33.089.760	39.755.683	135.153.937
Deudores comerciales	21.853	1.085.372	-	-	-	-	42.379	676.285	1.825.889
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	324.770	-	-	-	-	324.770
	<b>132.527</b>	<b>57.099.446</b>	<b>33.804.988</b>	<b>18.818.850</b>	<b>-</b>	<b>4.952.946</b>	<b>38.621.990</b>	<b>42.933.605</b>	<b>196.364.352</b>
<b>PASIVO</b>									
Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 9)	-	279.966.087	-	-	151.063.913	-	-	-	431.030.000
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	-	-	-	146.831.163	-	-	-	-	146.831.163
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	-	-	1.211.132	-	-	-	-	-	1.211.132
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	2.784.747	202.369	39.017.258	3.089.484	-	2.412.933	2.153.975	1.614.892	51.275.658
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.946	10.791.003	7.613.436	-	-	-	887.945	-	19.326.330
	<b>2.818.693</b>	<b>290.959.459</b>	<b>47.841.826</b>	<b>149.920.647</b>	<b>151.063.913</b>	<b>2.412.933</b>	<b>3.041.920</b>	<b>1.614.892</b>	<b>649.674.283</b>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS  
CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2009 DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

AFIRMA

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas a 30 de junio de 2009 y 2008:

**TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS A 30 DE JUNIO DE 2009**

30 de junio de 2009

En euros	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
Ventas y prestaciones de servicios:	757.625	50.860	-	-	-	-	-	808.485
Ventas y ejecución de obra	757.625	-	-	-	-	-	-	757.625
Prestaciones	-	50.860	-	-	-	-	-	50.860
Compras y otros gastos:	-	20.868.801	413.995	22.500	38.437	-	-	21.343.733
Aprovisionamientos	-	20.056.596	413.995	-	-	-	-	20.470.591
Otros gastos de explotación	-	812.205	-	22.500	38.437	-	-	873.142
Adquisición de participaciones (Nota 4)	-	17.336.397	-	-	-	-	-	17.336.397
Ingresos financieros	-	1.155.252	-	158.850	72.252	24.691	245.270	1.656.315
Gastos financieros	44.723	44.291	22.970	4.845.357	19.553	59.124	38.653	5.074.671

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS  
CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2009 DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

AFIRMA

TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS A 30 DE JUNIO DE 2008

30 de junio de 2008

En euros	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Asociadas	Negocios conjuntos	Total
Ventas y prestaciones de servicios:	74.984	6.735	-	-	-	-	81.729
Ventas y ejecución de obra	65.962	-	-	-	-	-	65.962
Prestaciones	9.032	6.735	-	-	-	-	15.767
Compras y otros gastos:	27.790	26.095.782	1.720.798	-	5.067	1.936.234	29.785.671
Aprovisionamientos	-	25.772.801	1.720.798	-	-	1.936.224	29.429.823
Otros gastos de explotación	27.790	322.981	-	-	5.067	10	355.848
Compra de inmovilizado	1.514	65.923	-	-	-	-	67.437
Compra de participaciones	-	100.000	-	-	-	-	100.000
Venta de participaciones	-	480.963	-	-	-	-	480.963
Venta de inmovilizado	344	-	-	-	-	-	344
Ingresos financieros	-	2.553.677	-	-	132.471	-	2.686.148
Gastos financieros	69.424	847.294	-	4.473.326	35.416	20.900	5.446.361



Las transacciones recogidas en el epígrafe de "Aprovisionamientos" del primer semestre de 2009 y 2008 recogen, principalmente, certificaciones de obra de algunas promociones del Grupo cuya ejecución está contratada a empresas vinculadas.

#### 18. Contratos de construcción

No ha habido variaciones significativas en la cartera de pedidos de la actividad constructora respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2008.

#### 19. Compromisos

La situación en relación a los compromisos adquiridos por el Grupo no ha variado significativamente respecto a la información desglosada en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2008. Únicamente destacar el anticipo entregado en enero de 2009 por importe de 18.435 miles de euros en concepto de compraventa de participaciones en la sociedad participada Alboraya Marina Nova, S.L. Esta operación se desglosaba ampliamente en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2008. La totalidad de los importes entregados a 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 por este concepto figuran en el epígrafe "Otros activos no corrientes" del Balance de Situación adjunto.

#### 20. Retribuciones al Consejo de Administración y alta dirección

Al 30 de junio de 2009 y 2008 los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	30/06/2009	30/06/2008
Sueldos	-	-
Retribución al Consejo de Administración	387.833	258.001
	<u>387.833</u>	<u>258.001</u>

Las remuneraciones de la alta dirección han sido 419 miles de euros, 1.024 miles de euros en 2008.

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de gastos de personal de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

Al 30 de junio de 2009 y 2008 no existían anticipos entregados a los Consejeros, actuales o anteriores, de la Sociedad Dominante, ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos por el resto de sociedades del Grupo a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil formalizada en 2006 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de 15.000 miles de euros.

#### 21. Hechos posteriores

##### Cumplimiento de las condiciones suspensivas del contrato de novación de financiación sindicada

El nuevo contrato de financiación sindicada, descrito en la Nota 10, supeditaba la entrada en vigor de dicho contrato al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas que, en fecha 31 de julio de 2009, han sido dadas por cumplidas por el sindicato de bancos de forma que la entrada en vigor del nuevo contrato de financiación sindicada se realiza con efecto retroactivo al 29 de junio de 2009.

##### Contrato de crédito

En fecha 31 de julio de 2009 la Sociedad Dominante suscribió un contrato de crédito destinado a satisfacer sus

necesidades de tesorería. El importe de dicho contrato asciende a 50.895 miles de euros y se divide en tres tramos que se detallan a continuación:

Tramo	Importe
1	24.317.661
2	21.000.000
3	5.577.558
	50.895.219

La fecha de vencimiento y amortización de este contrato de crédito es 30 de junio de 2012. El tipo de interés a aplicar es igual al Euribor más un 2% anual.

#### Venta de activos inmobiliarios

En julio de 2009 se ha formalizado la venta de determinados activos con dos de las entidades financiadoras del préstamo sindicado inicial, de forma que la deuda que el Grupo ostentaba frente a ellas como parte del préstamo sindicado ha sido cancelada. El precio de venta de estos activos asciende a 42.225 miles de euros y la deuda mantenida con estas sociedades a 30 de junio de 2009 figura en el Balance de Situación Consolidado en el epígrafe de "Anticipos de clientes" (ver Nota 7).

Adicionalmente, con posterioridad al 30 de junio de 2009 se firman más ventas de activos inmobiliarios a entidades financieras que aportan liquidez adicional de, aproximadamente, 14 millones de euros, a la que se obtiene derivada del contrato de crédito firmado en julio, mencionado anteriormente.

Ben

ANEXO I

**Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación**

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación	Supuesto por el que consolida	Actividad
		Directa	Indirecta (*)			
Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.L.	Valencia	100,00%	-	(i)	a	(1)
Afirma Grupo Inmobiliario RU Internacional, S.R.L.	Bucarest	99%	1,00%	(i) y (ii)	a	(1)
Astroc Hungary, L.L.C.	Budapest	-	100,00%	(ii)	a	(1)
Brasil Real Estate New Project Participações, S.A.	Fortaleza (Brasil)	-	55,00%	(ii)	a	(1)
Caminsa Urbanismo, S.A.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(4)
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Valencia	95,00%	-	(i)	a	(1)
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	100,00%	-	(i)	a	(2)
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(1)
Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, S.L.	Valencia	51,00%	-	(i)	a	(1)
Terramar Desarrollos Urbanos, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(3)
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(3)
Mayor Topete, S.L.	Madrid	60,00%	-	(i)	a	(2)

(\*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación.

**Supuesto por el que consolida:**

a. La Sociedad Dominante posee la mayoría de los derechos de voto.

**Sociedad titular de la participación:**

- (i) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- (ii) Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.L.

**Actividad:**

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- (2) Promoción inmobiliaria.
- (3) Promoción de terrenos.
- (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

ANEXO II

**Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación**

Denominación Social	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad
		Directa	Indirecta (*)			
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	-	50,00%	a	(ii)	(4)
Almar Actuaciones Integradas, S.L.	Torrella	50,00%	-	a	(i)	(3)
Marina Litoral, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)
Masia de Montesano, S.L.	Valencia	33,33%	-	a	(i)	(3)
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	25,00%	-	a	(i)	(3)
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	Castellón	40,00%	-	a	(i)	(3)
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(1)
Landscape Ebrosa, S.L.	Zaragoza	49,50%	-	a	(i)	(1)

(\*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación

**Supuesto por el que consolida:**

a. Una o varias sociedades del grupo poseen una participación en el capital de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones.

**Sociedad titular de la participación:**

- (i) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- (ii) Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.

**Actividad:**

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- (2) Promoción inmobiliaria.
- (3) Promoción de terrenos.
- (4) Promoción, ejecución, construcción y explotación de áreas y centros comerciales. Promoción de terrenos.

*Handwritten signature*

ANEXO III

**Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación**

Denominación	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad
		Directa	Indirecta (*)			
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Landscape Grupo Lar, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Reyal Landscape, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)
Parque Las Cañas, S.L.	Madrid	51,00%	-	a	(i)	(2)
Nueva Dimensión Urbana, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(2)
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Sagunto	50,00%	-	a	(i)	(3)

(\*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación

**Supuesto por el que consolida:**

a. Se establece la gestión conjunta en algún tipo de acuerdo contractual (estatutos, actas, reglamentos, etc.).

**Sociedad titular de la participación:**

(i) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

**Actividades:**

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- (2) Promoción inmobiliaria.
- (3) Promoción de terrenos.
- (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.
- (5) Promoción, ejecución, construcción y explotación de áreas y centros comerciales. Promoción de terrenos.

2009

ANEXO IV

**Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación**

Denominación	Domicilio	% Participación	Actividad
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A. (Rayet)	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción, S.L.	Guadalajara	30,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Grupo Rayet, S.A.U.- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (I-15)	Guadalajara	19,89%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Secopsa Construcción, S.A., L3M Construcción, Urbanismo y servicios, S.A. y Afirma GI, S.A.	Valencia	33,33%	Urbanización de terrenos
U.T.E. Egumar Gestión, S.L.- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos

Sen