

Informe de Gestión Consolidado Intermedio correspondiente al primer semestre de **2009**

Jen



Indice

1. Resumen ejecutivo/hechos destacados
2. Situación del Sector
3. Evolución del Grupo: situación actual y perspectivas futuras
4. Principales magnitudes económico - financieras
5. Información bursátil: evolución de la cotización
6. Ampliación de Capital
7. Riesgos e incertidumbres para el segundo semestre
8. Operaciones con sociedades vinculadas
9. Hechos posteriores
10. Actividad en materia de investigación y desarrollo
11. Información medioambiental

Jen

1. Resumen ejecutivo/ Hechos destacados

Refinanciación: Afirma Grupo Inmobiliario firmó con fecha efecto 29 de junio de 2009 el acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada con las entidades bancarias. Este acuerdo permite posponer tres años la amortización del principal del préstamo sindicado y financiar, durante el mismo periodo, el pago de los intereses correspondientes. Dentro del acuerdo se contempló además la refinanciación de la deuda bilateral, proceso que ha quedado completado el 31 de julio de 2009. Adicionalmente, con fecha 31 de julio de 2009 se ha dotado a la compañía de una línea de tesorería contingente para permitir su estabilidad durante un periodo de tres años.

El Grupo asegura de esta forma su viabilidad financiera a medio plazo permitiendo que los esfuerzos se focalicen en la gestión de la actividad inmobiliaria con el fin de aprovechar la recuperación futura del sector. Con este acuerdo de refinanciación, Grupo Afirma obtiene un apoyo definitivo que le permitirá superar con éxito el actual periodo de dificultades y convertirse en uno de los actores principales en el escenario de consolidación hacia el que camina el sector inmobiliario.

A 30 de Junio de 2009 la actividad del Grupo fue la siguiente:

- **Suelo:** las transmisiones más importantes han sido dos suelos, uno en Alcorcón (Madrid) y otro en Cambrils-Les Comes (Tarragona), por un importe de 38,3 MM€ con una edificabilidad total de 326.441 metros cuadrados.
- **Promoción:** Se han escriturado en el semestre 101 viviendas por importe de 25 millones de euros y se han firmado 104 nuevas preventas. La cartera de preventas a 30 de junio es de 494 unidades por un valor total de 97 millones de euros.
- **Patrimonio:** Los ingresos por arrendamiento alcanzaron los 370 miles de euros. Esta línea de negocio incrementará sus ingresos en los próximos meses con el inicio de la puesta en explotación del edificio dotacional "Instituto Valenciano de la Paella" y de la promoción de viviendas libres Calle del Mar también en Valencia.

El equipo directivo de Afirma se vio reforzado en este periodo con la incorporación de Alberto Quemada Salsamendi, primero como Director General y, posteriormente, como Consejo Delegado del Grupo, una vez que dicho nombramiento fue aprobado en la Junta General de Accionistas celebrada en Valencia el pasado 29 de junio.

Ampliación de capital: suscripción de la totalidad del tramo no dinerario (898 millones de acciones) y un 10% del tramo dinerario (80 millones de acciones por un importe de 39 millones de euros). Esta ampliación tuvo un triple efecto positivo:

- Se reforzó la estructura del Balance de la Compañía.
- Incremento del Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante.
- Aumento de la capitalización al incrementarse el número de acciones desde 302 a 1.280 millones.

Control de la gestión, control de gastos:

- Reducción de la retribución del consejo en un 25% y del equipo directivo entre el 10% y el 20% por un periodo de dos años 2009-2010.
- Adecuación de la plantilla a la actual situación del mercado.

La acción de Afirma en Bolsa:

- Free Float del 9%.
- Volumen medio de contratación diaria en el primer semestre de 0,9 millones de acciones.

El sector inmobiliario está en plena transformación y no en extinción. A corto y medio plazo se va a conformar un nuevo entorno que se parecerá poco a lo que hemos conocido. La nueva realidad del sector inmobiliario dependerá de cómo se conjuguen varios y novedosos elementos: la aparición de las entidades bancarias como nuevos agentes en el sector, la consolidación de los grupos empresariales y la absorción del stock acumulado en los últimos años.

2. Situación del sector

El escenario económico global ha continuado deteriorándose durante la primera mitad de 2009 y está marcado por la persistencia de tensiones financieras y la continua caída de la actividad. En este contexto, los mercados inmobiliarios experimentan una caída de precios y una contracción de la demanda y se enfrentan a un redimensionamiento significativo del sector.

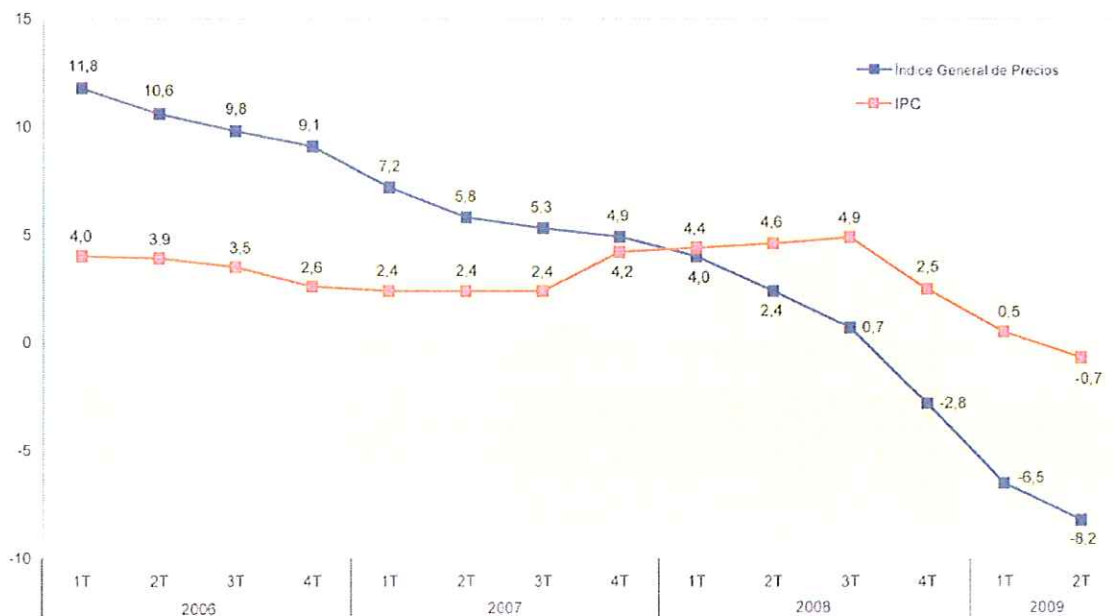
La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo están limitando la demanda de vivienda. Sin embargo, el ajuste de los precios y la caída de los tipos de interés constituyen el principal soporte para el sector que necesita absorber un gran stock de viviendas para poder iniciar su recuperación, que esperamos comience en 2010.

Según los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda, el índice general de precios de la vivienda ha registrado en el segundo trimestre de

2009 un descenso del 1,9% respecto al trimestre anterior y del 8,2% en tasa interanual, es decir, respecto al segundo trimestre de 2008. La evolución del precio de la vivienda registrado en el periodo enero-junio de 2009 mantiene la tónica de contención de precios registradas por las últimas estadísticas del Ministerio. Así, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre en España fue de 1.920,9 euros, lo que representa una variación trimestral del -1,9% e interanual del -8,3%. El precio medio del metro cuadrado de la vivienda protegida en España es de 1.096,9 euros con un descenso del 1,4% en términos trimestral e interanual.

El número de tasaciones inmobiliarias fue, en el segundo trimestre de 2009, de 139.433 viviendas, un 8,7% menos que las realizadas en el primer trimestre de 2009 y un 23,8% menos que las realizadas en el segundo trimestre de 2008.

Tasas interanuales de precios. Índice general



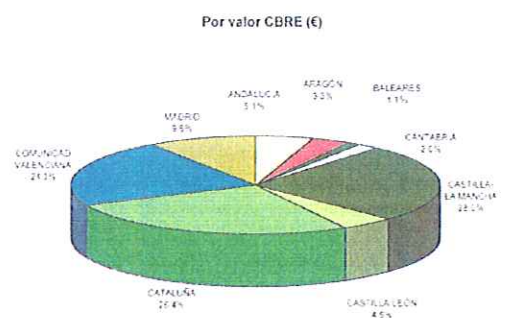
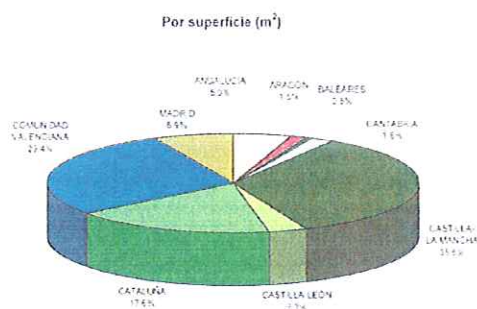
3. Evolución del Grupo: situación actual y perspectivas futuras

Gestión de Suelo

A 30 de junio de 2009 las operaciones de venta de suelo totalizan 38,9 millones de euros, correspondientes principalmente a la transmisión de dos suelos, uno en Alcorcón y otro en Cambrils - Les Comes, con un total de 326.441 ms² de edificabilidad. Asimismo, el Grupo ha obtenido ingresos por obras de urbanización de terrenos por importe de 9 millones de euros. Asimismo hay comprometidas operaciones de venta a materializar en los próximos meses por 65 millones de euros.

A 30 de junio de 2009, la cartera de suelo del Grupo totaliza 7,8 millones de metros cuadrados edificables repartidos entre España (3,4 millones de ms²), Rumania (0,3 millones de ms²) y Brasil (4,1 millones de ms²). Del total del suelo situado en territorio nacional el 39% es suelo finalista en condiciones de puesta en valor en el corto plazo, el 39% está en planeamiento y el 22% es rústico. Los suelos de Brasil y Rumanía están en fase de planeamiento. En valor - valoración CBRE a 31/12/2008 -, el 53% se corresponde a suelo finalista, el 37% suelo en planeamiento y el 10% rústico.

Distribución geográfica de la cartera de suelo en España



La actividad de planeamiento y urbanismo ha seguido, como criterio general aplicable a la gestión de los activos que componen su cartera, el objetivo de comprometer la menor inversión posible para conseguir avances en la tramitación y, por tanto, ha centrado sus esfuerzos en la tramitación urbanística y consolidar administrativamente posiciones de suelo.

A lo largo del primer semestre se han realizado avances en la tramitación urbanística de diferentes suelos de la cartera del Grupo que se resumen a continuación:

En la Delegación Zona Centro, son destacables los siguientes avances en gestión del sector AH-1 Prado Palacio de Valladolid:

- Aprobación Inicial Plan Parcial, 2 de enero de 2009.
- Evacuación favorable de 14 informes sectoriales.
- Aprobación provisional, 2 de junio de 2009
- Aprobación en la ponencia técnica de Medio Ambiente y del Consejo de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, 17 de junio de 2009.
- Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental en la Comisión de Urbanismo,

Se ha impulsado definitivamente el desarrollo urbanístico de la Prolongación de la Castellana, gracias a los Convenios de Colaboración suscritos entre las Administraciones actuantes.

En otros casos, las aprobaciones no se han producido finalmente en las fechas previstas como consecuencia de la necesidad de invertir cantidades elevadas en trabajos de urbanización. Como ejemplo de esta situación se puede mencionar el caso de Los Berrocales donde, a propuesta del Consejo Rector y después de ser ratificado por la Asamblea, se ha tomado la decisión de paralizar las obras por la situación general del mercado y la alta morosidad de los propietarios incluidos en la Junta.

La composición más finalista de la cartera de suelo en **Cataluña y Aragón** ha permitido avanzar el grado de gestión de sectores como Vapor Cortés (Terrassa) que aprobó el Proyecto de Reparcelación el 19 de junio de 2009.

Se han conseguido también avances de planeamiento significativos como la aprobación definitiva del Plan Parcial de Les Comes (Cambrils).

En la **Delegación de Levante** el avance más destacable es la gestión de suelo como Agente urbanizador en los sectores de Almenara y el PB-2 de Canet de Berenguer, en los cuales los proyectos de reparcelación se encuentran inscritos y las obras de urbanización interior finalizadas y ejecutadas al

95%, respectivamente.

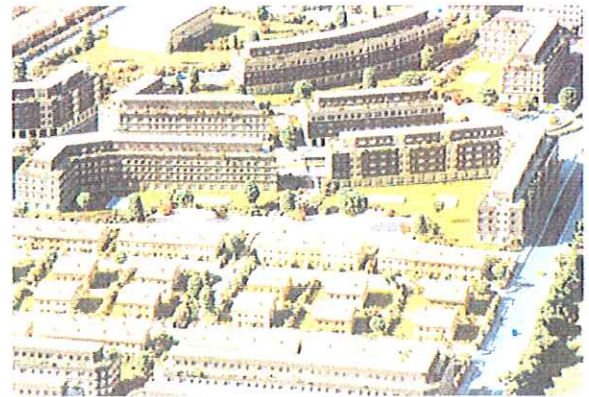
Por otra parte, se ha acordado la resolución de la condición de Agente urbanizador del SUNP-IV de Sagunto, debido a la modificación sustancial del importe de los costes de urbanización, los cuales superaban en más de un 20% el importe de la plica presentada.

En la **Delegación de Guadalajara** los principales avances de gestión corresponden a la aprobación definitiva de los Sectores programados de Iriepal, en concreto SP-71, SP-74, SP-75 y Sp-76, por parte del Ayuntamiento de Guadalajara.

Se ha presentado plan parcial y proyecto de urbanización del Sector IV de Quer, los cuales se encuentran pendientes de aprobación definitiva, condicionados a la aprobación de la modificación puntual del Plan Especial de Infraestructuras por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se ha publicado el anuncio de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del SUD-1 de Sigüenza y se va a proceder a transmitir las parcelas a nuestro favor.

A nivel internacional, en Rumania se ha presentado la documentación relativa al PUZ para su tramitación municipal.



Jen

Promoción Residencial

Escrituración/Ventas

Dentro de la cifra de negocios de Promoción se consideran únicamente las entregas finales de viviendas.

Durante el primer semestre se han formalizado un total de 101 escrituras de compraventa por un importe total de 25 millones de euros. Actualmente varias promociones están en proceso de entrega.

Comercialización y cartera de preventas

Durante el primer semestre del año no se ha iniciado la comercialización de ninguna nueva promoción y se ha concluido la entrega de dos promociones. A 30 de junio de 2009 se gestionan 60 promociones con un total de 1.889 viviendas pendientes de entrega en curso o terminadas. De esta cartera de viviendas en gestión, 494 están preventadas y, de estas últimas, 39 se han firmado bajo la modalidad de contrato de alquiler con opción a compra.

En lo que va de año se han firmado un total de 104 nuevas preventas. A 30 de junio la cartera de preventas (operaciones firmadas pendientes de escrituración) es de 494 viviendas por un importe total de 97 millones de euros, de las cuales un 80% corresponden a primera residencia.

Por Delegaciones la que tiene un mayor porcentaje de su cartera en gestión vendida es Castilla La Mancha con el 65%; seguida de la Delegación de Levante con el 59% y por último, la Delegación Centro-Andalucía con el 55%.

Afirma sigue apostando por la campaña "Housing Revolution" y en 2009, ha puesto en marcha una nueva solución destinada a las viviendas en costa: Solución Prueba y Compra, que ofrece al cliente la posibilidad de probar la vivienda, mediante su alquiler durante 6 meses y bonificación de hasta el 20% en el caso de que finalmente decida adquirirla.

Y para reforzar aún más las Soluciones Housing, a partir de mayo de 2009 todos los compradores de una casa Afirma (incluyendo vivienda protegida) se beneficiarán de un seguro de desempleo, que de forma gratuita y en el momento de escriturar su vivienda les asegura la percepción de 500 euros mensuales en caso de que pierdan su empleo.

De las 104 preventas firmadas durante el 2009, 65 se han formalizado con alguna Solución Housing. El valor económico de estas operaciones asciende a un importe total de 17 millones de euros. De estas operaciones la distribución por Soluciones ha resultado ser la siguiente:

Soluciones Housing	Unidades	Importe (Mill €)
Compra express	27	6,7
Alquiler con opción a compra	21	5,7
Prueba y compra	9	1,6
Triple confianza	6	2,3
Compra financiada	2	0,5
TOTAL	65	16,8

El número de viviendas de promociones en comercialización que el Grupo tiene en curso o ya ha finalizado y no están escrituradas así como el nivel de preventas de las mismas se detalla a continuación:

	30/06/2009
Stock de viviendas	1.889
Preventas ⁽¹⁾	494
% Preventas libres	26%

(1) Se incluyen las 39 viviendas en alquiler con opción a compra

Como puede observarse, está comprometida la venta de un 26% de las viviendas libres que actualmente posee el Grupo mediante documento privado, hecho que anticipa la obtención de ingresos de esta línea de negocio en los próximos trimestres.

Por Delegaciones, los resultados de este primer semestre han sido los siguientes:

Delegación Centro-Andalucía:

En esta Delegación se han firmado un total de 43 nuevas preventas por importe de 12 millones de euros.

La promoción con mayor éxito comercial está ubicada en Getafe, Madrid, "Afirmar El Bercial" con un total de 17 preventas (40%) en lo que va de año por importe de 6,5 millones de euros (54%).

En lo que se refiera a viviendas entregadas la Delegación Centro-Andalucía cierra el primer semestre con un total de 36 unidades por importe de 14,6 millones de euros, concentradas fundamentalmente en la promoción "Afirmar El Bercial".

Delegación Castilla La Mancha:

Esta delegación cierra el semestre con un total de 28 preventas por importe de 3 millones de euros.

El porcentaje de viviendas vendidas ha sido de un 36% para vivienda protegida y un 64% para vivienda libre.

Hasta el 30 de junio en la Delegación de Castilla La Mancha se han entregado un total de 15 viviendas por importe de 3 millones de euros .

Delegación Levante:

En la Delegación de Levante se han logrado formalizar en lo que va de año un total de 18 preventas por importe de 3,4 millones de euros.

De estas preventas el 90% son de promociones en costa (Almenara, Playa de San Juan y Cala de Finestrat) y el 10% en las promociones de primera residencia (Pobla de Vallbona).

En Levante, se ha cerrado el primer semestre con 15 viviendas entregadas por importe de 2,2 millones de euros. El 99% de estas entregas se ha realizado en la promoción de Novalmenara.

Las entregas de nuestras promociones en Pobla de Vallbona comenzarán a producirse en el mes de julio de 2009.

Participadas:

Las empresas participadas por Afirmar han cerrado el semestre con 15 nuevas preventas. Las escrituraciones realizadas han aportado 5,3 millones de euros a la cifra de negocio del grupo en este primer semestre.

Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento hasta el 30 de junio de 2009 alcanzan los 370.866 euros con un total de 38.446 m2 en explotación. Se espera incrementar la participación de esta línea de ingresos con el alquiler de un edificio dotacional en Valencia (Instituto Valenciano de la Paella) y el alquiler de la promoción de viviendas libres "Calle del Mar" también en Valencia.

Durante el primer semestre se ha firmado el contrato de arrendamiento de la Escuela de Hostelería situada en Canet d'en Berenguer (Valencia) y se ha iniciado la explotación de la nave industrial de Cervelló cuyo contrato de arrendamiento se firmó en el año 2006 previo a la edificación de la nave. Por otro lado se ha iniciado la comercialización, destinada al alquiler, de la promoción de vivienda protegida I-2 en Guadalajara.

En total a 30 de junio de 2009 hay 254 viviendas en explotación repartidas en 5 promociones, de las cuales están alquiladas 118, es decir un 46% del total, y existen reservas para 17 viviendas adicionales.

Por otra parte, de cara al tercer trimestre del año 2009 se ha firmado con fecha 10 de julio un contrato de arrendamiento con la empresa aseguradora ZURICH para ocupar una tercera parte de la superficie alquilable del edificio de oficinas de Hospitalet de Llobregat (Barcelona). Con el fin de obra de este edificio, el total de metros cuadrados alquilables de Patrimonio en explotación se elevará a 46.591 m2.

Reestructuración de la deuda financiera

Una de las acciones principales de la gestión de la compañía en este primer semestre ha sido el refuerzo de la estructura financiera. Para ello se ha desarrollado un proceso de renegociación de deuda cuyos principales hitos han sido:

Novación del préstamo sindicado: Se ha concluido el proceso de renegociación del préstamo sindicado con la firma el viernes 10 de julio con el pool bancario de un acuerdo de refinanciación de deuda, con fecha efecto 29 de junio de 2009. Este acuerdo permite posponer tres años la amortización del principal del préstamo sindicado y financiar, durante el mismo periodo, el pago de los intereses correspondientes. Este proceso de renegociación se ha hecho extensivo a gran parte del resto del endeudamiento bancario.

Renegociación de vencimientos del resto de la deuda: También se han renegociado los vencimientos de los créditos bilaterales, aplazando los vencimientos tres años. La totalidad de los bilaterales sin garantía están ya renegociados y, también, gran parte de la deuda garantizada.

El acuerdo de refinanciación, adicionalmente, ha dotado a la Compañía con una línea de tesorería contingente que permitirá su estabilidad durante un periodo de 3 años, en un escenario de evolución desfavorable de la actividad.

Política de Contención de Gastos

Afirma mantiene una línea activa de adecuación de su estructura organizativa y operativa a la situación actual del mercado inmobiliario y de la economía española. En esa línea activa, se cuenta, además con el compromiso de sus trabajadores y su primera línea ejecutiva. Este compromiso se ha puesto de manifiesto con la decisión tomada por el Consejo de Administración de reducir su remuneración correspondiente a los ejercicios 2009 y 2010 en un

25%. A esta medida se ha sumado la iniciativa de la cúpula directiva de reducir de forma voluntaria sus retribuciones salariales fijas entre un 10% y un 20% durante un periodo de dos años. Esta iniciativa tiene efecto desde el pasado 1 de abril de 2009. En este plan de reducción participan los 24 directivos de Afirma –primer y segundo nivel de la estructura organizativa de la sociedad-. En concreto, la reducción salarial del equipo directivo representa el 7,25% anual de la partida correspondiente a la retribución fija total de Afirma.



4. Principales magnitudes Económico Financieras

Principales magnitudes del Balance de Situación Consolidado a 30 de junio de 2009

ACTIVO	30/06/2009	31/12/2008	Variación
Activo no corriente:			
Activos Intangibles	17.113.534	210.638	16.902.896
Inmovilizado material	28.266.944	28.092.519	174.425
Inversiones Inmobiliarias	58.974.328	53.433.741	5.540.587
Inversiones en asociadas	7.545.286	8.639.091	(1.093.805)
Activos financieros no corrientes	64.796.629	36.973.388	27.823.241
Otros activos no corrientes	23.434.847	5.000.000	18.434.847
Activos por impuestos diferidos	51.705.760	56.348.036	(4.642.276)
Total activo no corriente	251.837.328	188.697.413	63.139.915
Activo corriente:			
Existencias	1.738.290.871	1.813.872.220	(75.581.349)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56.649.388	66.559.377	(9.909.989)
Activos financieros corrientes	89.971.622	149.157.853	(59.186.231)
Administraciones Públicas deudoras	5.258.858	11.105.420	(5.846.562)
Otros activos corrientes	4.686.975	5.562.752	(875.777)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.499.983	19.536.281	(9.036.298)
Total Activo corriente	1.905.357.697	2.065.793.903	(160.436.206)
TOTAL ACTIVO	2.157.195.025	2.254.491.316	(97.296.291)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2009	31/12/2008	Variación
Patrimonio Neto:			
Capital Social	256.029.071	60.356.736	195.672.335
Prima de emisión de acciones	568.901.529	294.960.261	273.941.268
Acciones Propias	(503.252)	(369.251)	(134.001)
Otros Instrumentos de patrimonio	-	431.030.000	(431.030.000)
Reservas indisponibles	4.847.600	4.847.600	-
Otras reservas	(434.022.509)	(184.165.718)	(249.856.791)
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(66.327.620)	(243.583.855)	177.256.235
Total Patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	328.924.819	363.075.773	(34.150.954)
Intereses minoritarios	984.907	992.726	(7.819)
Total patrimonio neto	329.909.726	364.068.499	(34.158.773)
Pasivo no Corriente:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	46.859	47.172	(313)
Deudas con entidades de crédito	46.018.592	5.621.961	40.396.631
Pasivos financieros no corrientes	10.625.984	9.603.222	1.022.762
Acreedores comerciales a largo plazo y otras cuentas a pagar	13.377.880	57.722.229	(44.344.349)
Pasivos por impuestos diferidos	50.628.782	56.348.036	(5.719.254)
Provisiones para riesgos y gastos	13.396.794	14.957.792	(1.560.998)
Total Pasivo no corriente	134.094.891	144.300.412	(10.205.521)
Pasivo Corriente:			
Deudas con entidades de crédito	1.404.393.080	1.491.157.880	(86.764.800)
Pasivos financieros corrientes	41.408.147	84.778.229	(43.370.082)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	140.661.037	92.839.358	47.821.679
Anticipos de clientes	63.265.566	33.790.379	29.475.187
Administraciones Públicas acreedoras	29.473.886	33.779.881	(4.305.995)
Otros pasivos corrientes	13.988.692	9.776.678	4.212.014
Total Pasivo Corriente:	1.693.190.408	1.746.122.405	(52.931.997)
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.157.195.025	2.254.491.316	(97.296.291)

Deu

Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de junio de 2009

CUENTA DE RESULTADOS	30/06/2009	30/06/2008	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	73.472.944	303.531.613	(230.058.669)
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias	-	24.700.971	(24.700.971)
Aprovisionamientos	(80.815.723)	(322.574.913)	241.759.190
Otros ingresos de explotación	4.952.187	617.608	4.334.579
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	269.586	(269.586)
Variación de las provisiones de tráfico	(5.933.279)	(289.819.761)	283.886.482
Gastos de personal	(5.140.596)	(6.044.626)	904.030
Deterioro del inmovilizado	15.648	(387.773)	403.421
Amortización	(341.550)	(380.948)	39.398
Deterioro del fondo de comercio	-	(25.751.035)	25.751.035
Otros gastos de explotación	(13.034.271)	(16.208.427)	3.174.156
Resultados por venta de inmovilizado	(12.056)	(51.304)	39.248
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	-	(103.940)	103.940
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	1.420.820	1.392.719	28.101
Resultado de explotación	(25.415.876)	(330.810.230)	305.394.354
Ingresos Financieros	3.513.465	10.987.336	(7.473.871)
Gastos Financieros	(43.712.897)	(54.210.479)	10.497.582
Resultado Financiero neto	(40.199.432)	(43.223.143)	3.023.711
Resultado de inversiones en asociadas	(1.065.403)	(9.805.156)	8.739.753
Resultados antes de impuestos	(66.680.711)	(383.838.529)	317.157.818
Impuestos	(345.672)	239.153.539	(238.807.867)
Resultado Neto	(66.335.039)	(144.684.990)	78.349.951
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(66.327.620)	(150.493.114)	84.165.494
Intereses minoritarios	(7.419)	5.808.124	(5.815.543)

Jan

Evolución del Resultado

El Resultado antes de impuestos se sitúa en una pérdida de 66,7 millones de euros, frente a los 383,8 millones del primer semestre de 2008. Eliminando el efecto de la dotación de provisiones y de amortización del fondo de comercio dotados en el primer semestre de 2008, que totalizan 316 millones de euros, la cifra comparable del primer semestre de 2008 sería de 67.8 millones de euros.

Por lo tanto, hay una ligera mejora en el resultado antes de impuestos en relación con el primer semestre de 2008. El efecto negativo en resultado de explotación derivado de la menor cifra de negocios se compensa con una ligera reducción de la carga financiera (3 millones de euros), y menores pérdidas de empresas asociadas (8 millones de euros).

Cifra de negocios

A continuación se presenta el importe neto de la cifra de negocios por rama de actividad en los seis primeros meses de 2009:

	30/06/2009	30/06/2008	Variación
INCN Suelo	47.936.880	105.839.189	(57.902.309)
INCN Promoción	25.125.655	196.952.639	(171.826.984)
INCN Gestión de patrimonio	370.866	546.260	(175.394)
INCN Corporativa	39.543	193.525	(153.982)
Total INCN	73.472.944	303.531.613	(230.058.669)

La línea de negocio que mayores ingresos ha reportado al Grupo es la de Suelo a través, fundamentalmente, de la venta de varios suelos comentada anteriormente. Asimismo, el Grupo ha obtenido ingresos por obras de urbanización de terrenos por importe de 9 millones de euros.

Los ingresos generados por la línea de Promoción corresponden, fundamentalmente, a escrituraciones de viviendas, locales y garages. En el primer semestre de 2008 se añadían a estos conceptos la entrega de un edificio de oficinas en Barcelona. Los ingresos por escrituración han sido razonables dentro del contexto económico actual.

Como consecuencia de los esfuerzos comerciales llevados a cabo por el Grupo, se han podido materializar con escrituraciones una parte muy significativa de los compromisos formalizados en contrato privado.

Gastos financieros

Uno de los principales gastos que asume el Grupo son los gastos financieros relacionados con el préstamo sindicado; esta carga financiera asciende a 23,4 millones de euros a 30 de junio de 2009.

Jan

Deuda financiera

A continuación se presenta el detalle de la deuda financiera neta a 30 de Junio de 2009:

	30/06/2009
Deudas con entidades de crédito	1.450.412
Pasivos financieros corrientes y no corrientes	52.034
Otra deuda financiera	60.300
Deuda financiera	1.562.746
Menos:	
Activos financieros corrientes	89.972
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.500
Total Deuda Financiera Neta	1.462.274

Jan

5. Información bursátil: Evolución de la cotización

En los dos primeros meses del año se completó la ampliación de capital, para la que se fijó un precio de emisión de 0,48 euros por acción. Dicha ampliación se inicia con el periodo de suscripción preferente del 16 al 30 de enero de 2009 y finaliza el 4 de febrero con el fin del periodo de asignación discrecional. Las acciones nuevas fueron admitidas a cotización el 26 de febrero. En los días previos al inicio de la ampliación, la acción alcanza la cotización máxima del año (0,67 euros) para ir luego bajando hasta establecerse en un rango estable entre 0,48 y 0,50 euros durante el periodo de suscripción de la ampliación de capital y en los días posteriores (hasta el 10 de febrero) salvo algún despunte esporádico (como los 0,52 euros alcanzados el 2 de febrero). A partir del día 10 la acción inicia una tendencia bajista hasta alcanzar un precio mínimo de cierre de 0,31 euros el 6 de marzo.

A partir de esa fecha la cotización se estabiliza y salvo algún movimiento puntual al alza en los meses de marzo (se alcanza un precio máximo de cierre de 0,36 euros el día 12) y abril (se alcanza un máximo de 0,38 euros al cierre el día 15 coincidiendo con la sesión de mayor volumen negociado del año con 7,6 millones de títulos) se mantiene estable en un rango ajustado entre los 0,31 y 0,33 euros.

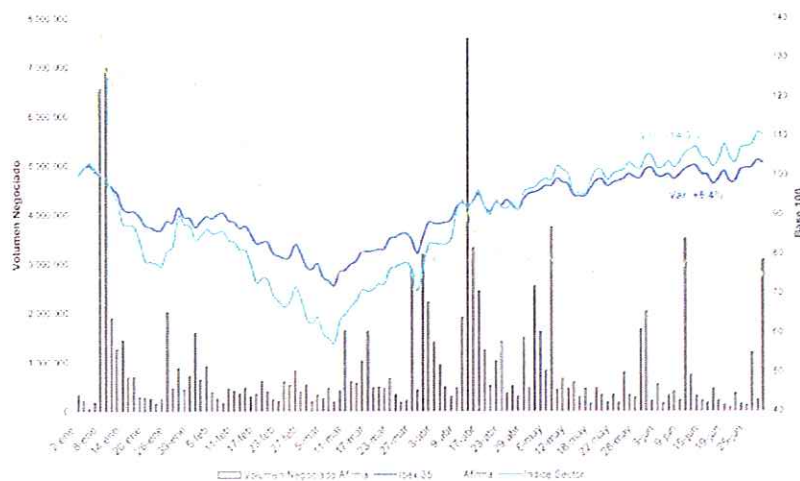
A principios de junio se anuncia que se está iniciando un proceso de renegociación de la deuda con los bancos afectando a la cotización el día posterior a la publicación en los medios de dicha noticia, día en el que se negocian 3,5 millones de títulos y se alcanza un máximo de 0,36 euros (aunque finalmente la acción cierra a 0,327 euros). El día 29 de junio se celebra la Junta de Accionistas, despuntando la negociación en los días previo y posterior con 1,2 y 3,1 millones de títulos negociados respectivamente, alcanzando una cotización máxima de 0,344 euros el 30 de junio y un precio de cierre de 0,311 euros.

La cotización a cierre del semestre (30 de junio de 2009) es de 0,31 euros con una capitalización bursátil de 397 millones de euros.

Durante el primer semestre del año se alcanza un volumen medio de negociación diario de 0,9 millones de títulos, siendo abril el mes de mayor volumen con 1,6 millones de media diaria y febrero el de menor volumen con 0,5 millones de media diaria.

El siguiente gráfico muestra la evolución de la cotización en comparación con el Ibex 35 y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios. Asimismo se incluye el volumen diario negociado durante el primer semestre del año:

Evolución Acción durante el Primer Semestre



no

6. Ampliación de Capital

El Grupo Afirma llevó a cabo en los primeros meses del 2009 una ampliación de capital que comenzó el 16 de enero con el inicio del periodo de suscripción preferente y terminó el 4 de febrero con la finalización del periodo de asignación discrecional de acciones. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el 26 de febrero.

En el aumento de capital se suscribieron un total de 978.361.672 acciones, distribuidas en la forma que se indica a continuación:

(a) Durante el Periodo de Suscripción Preferente ("Primera Vuelta"), se suscribieron 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 Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por un importe efectivo de 279.966.086,80 euros.

(b) Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales ("Segunda Vuelta"), se atendieron, en su integridad y sin prorrateo, solicitudes de

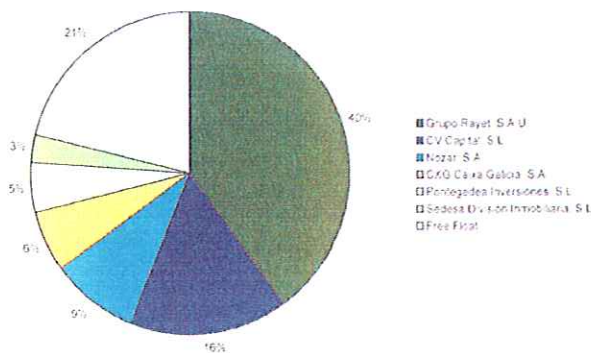
asignación de 24.611 acciones adicionales por un importe efectivo de 11.813,28 euros; y

(c) Durante el Periodo de Asignación Discrecional ("Tercera Vuelta") se asignaron 314.716.484 acciones para su desembolso mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Martibalsa, S.L.U. ostentaba frente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. 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.

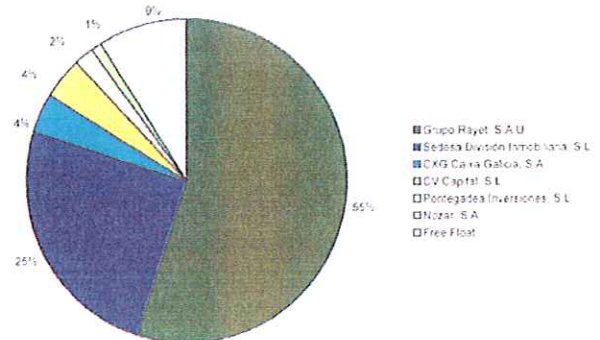
Al cierre de las tres rondas el capital social resultante de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. queda fijado en la cifra de 256.029.070,60 euros, representado por 1.280.145.353 acciones de 0,20 euros de valor nominal.

Los siguientes gráficos muestran la situación accionarial antes y después de la ampliación de capital, así como el accionariado a 30 de junio de 2009:

Accionariado a 31 de diciembre de 2008



Accionariado a 30 de junio de 2009



Acciones propias

En el primer semestre de 2009 se han efectuado operaciones con acciones propias con la finalidad de dotar de liquidez a la acción. Concretamente, se

han vendido 1.220.719 acciones y se han adquirido 2.134.713 acciones.

7. Riesgos e Incertidumbres para el segundo semestre de 2009

En relación con el desarrollo de la actividad de la Compañía en el primer semestre del año, los principales factores de riesgo son los siguientes:

Evolución de la demanda: La evolución del mercado en los últimos meses y las continuas revisiones a la baja de los indicadores económicos de la economía española, hacen difícil realizar previsiones sobre la evolución de la demanda en el sector inmobiliario en su conjunto. Esta evolución estaría condicionando la generación de ingresos de los próximos años (dado que los ingresos del año 2009 están determinados, en su mayor parte, por la cartera actual de preventas).

Evolución de las condiciones de obtención de crédito: Si bien la renegociación de las condiciones del préstamo sindicado ha supuesto una situación más confortable desde el punto de vista de aliviar tensiones de liquidez, la evolución en las condiciones crediticias sigue siendo un elemento relevante en la marcha de los negocios de la compañía.

Financiación de las inversiones comprometidas: Para financiar las inversiones comprometidas, Afirmas ha recurrido, y tiene previsto seguir recurriendo, tanto a recursos propios como a financiación externa

(principalmente anticipos de compradores y préstamos de promotor con garantía hipotecaria).

Aunque Afirmas prevé la obtención de la financiación necesaria para acometer todas las inversiones que tiene comprometidas, debe destacarse que la no obtención de la misma en el plazo previsto podría derivar en mayores costes financieros para la Sociedad y su grupo, derivados del retraso en la ejecución y, en los casos en los que se trate de opciones de compra, en última instancia, su pérdida.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos: Afirmas solicita a expertos independientes una valoración anual sobre la totalidad de sus activos de suelo, patrimonio y promociones, si bien este tipo de valoración tiene esencialmente un componente subjetivo. En nuestro caso, el informe anual de CBRE Valuation Advisors, S.L. contiene una valoración individualizada de cada uno de los activos que componen la cartera inmobiliaria (no como parte de una cartera de propiedades). La valoración, inmueble por inmueble, puede arrojar un valor superior al que se obtendría en una venta simultánea de más de un inmueble o en una potencial venta en bloque.

2009

Posicionamiento de Grupo Afirmar ante estos factores de riesgo:

Hay un primer aspecto muy favorable en el posicionamiento de Afirmar ante estos factores de riesgo que viene dado por la culminación del proceso de refinanciación de deuda.

El Grupo inició hace unos meses el proceso de renegociación con las entidades bancarias que ha culminado con éxito a través de la firma del acuerdo de refinanciación de la deuda sindicada y de los préstamos bilaterales junto con la obtención de una línea de liquidez.

De esta forma el Grupo ha conseguido alcanzar un doble objetivo en este entorno de mercado tan difícil: por una parte se asegura la viabilidad financiera del proyecto de la compañía a medio plazo y por otra, permite que todos los esfuerzos puedan centrarse en la gestión diaria del negocio. La consecución de este doble objetivo posiciona a Afirmar en una situación privilegiada para aprovechar la recuperación futura del sector.

Evolución de la demanda:

El mercado inmobiliario ha evolucionado de forma negativa en precios y en demanda efectiva en el primer semestre de 2009 y no es previsible que la recuperación del mismo vaya a tener lugar en el corto plazo. Sin embargo, hay elementos que hacen razonable pensar que esta situación puede tener aspectos diferenciales positivos en relación con lo

ocurrido en el primer semestre. Así, las recientes medidas tomadas por el Gobierno para avalar la financiación bancaria obtenida por los compradores de vivienda protegida, deben suponer un aliciente en la demanda de esta tipología de viviendas.

Ante esta situación, el planteamiento de la actividad de Afirmar se basa en :

- Monitorización continua de la demanda y sus impactos efectivos en la generación de nueva cartera para adecuar las acciones comerciales de la compañía. Las consultas recibidas a través de los puntos de venta y el call center nos permiten tener un rápido pulso de los problemas con los que se encuentran los demandantes potenciales de vivienda y, por tanto, una rápida solución que aportarles.
- El Grupo se encuentra actualmente bien posicionado en la Vivienda de protección. De hecho, de las 4 promociones en curso a 30 de junio, 3 corresponden a Vivienda Protegida y tienen terminaciones previstas entre el último trimestre del año y el primero de 2010.
- Por otra parte, la reducción en la demanda ha tenido diferente comportamiento en función de la tipología de vivienda, siendo más acusada la reducción en el segmento de segunda residencia. El posicionamiento de Afirmar en este segmento tiene una pequeña importancia relativa, ya que supone un porcentaje inferior al 30 % del stock de viviendas en gestión.

for

Evolución de las condiciones de obtención de crédito:

Una vez concluido el proceso de refinanciación el riesgo derivado de las limitaciones crediticias, prácticamente se limita a la posibilidad de consecución de nuevos proyectos.

En este sentido, la situación actual del mercado inmobiliario nos lleva a estudiar cada nueva inversión priorizando la calidad financiera, de forma que se minimice el esfuerzo financiero para su desarrollo. Esto supone una orientación del negocio y de la actividad hacia:

- Seguir creando valor gestionando la cartera de suelo avanzando en las actividades de planeamiento;
- Dar salida a los stocks de viviendas y comenzar únicamente aquellas promociones que tengan cerrada su financiación, orientando fundamentalmente hacia Vivienda de Protección la puesta en marcha de nuevos proyectos;
- Conseguir mayores ingresos patrimonialistas por la vía de incremento en los niveles de ocupación de los productos existentes o en curso de incorporación a la cartera de activos en renta;

Junto con esta orientación de la actividad, la adecuación de la estructura organizativa del Grupo está orientada a minimizar el impacto financiero de su sostenimiento. Afirma ha ido adaptando su organización tras el proceso de fusión que se cerró el 17 de marzo de 2008. De hecho, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., sociedad cabecera del Grupo, en la que se concentran gran parte de los gastos generales del Grupo, ha pasado de una plantilla

media de 158 personas a 30 de junio de 2008 a otra de 126 a 30 de junio de 2009. Esta disminución se ha venido produciendo tras la reorganización derivada del proceso de fusión y con la adaptación a las nuevas condiciones de mercado. Esta adaptación es un proceso continuo en el que es posible:

- Aquilatar la estructura de costes de la compañía tanto en la actividad operativa como en la de soporte y servicios generales.
- Simplificar la estructura societaria disminuyendo el número de sociedades participadas en función de la terminación de los proyectos para los que fueron constituidas.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos:

La actual situación de mercado está llevando a los expertos independientes a una corrección a la baja de los valores de mercado de los activos inmobiliarios, si bien entendemos que esta corrección tiene un alto componente subjetivo dada la falta de testigos en el mercado, debida al reducido número de transacciones (fundamentalmente en las operaciones de venta de suelo)

Hay, por lo tanto, un componente extraordinario en estas estimaciones de valoración que están asociadas a un mercado en caída que no ha llegado a fijar su estabilización. El carácter extraordinario de esta situación quedó contemplada en el RD Ley 10/2008 de 12 de diciembre en el que se establecía la no consideración de las provisiones registradas en balance derivadas de las correcciones valorativas a efectos de determinar las necesidades de saneamiento patrimonial.

2008



Teniendo en consideración esta disposición, junto con el tratamiento dado en el acuerdo de refinanciación a las actualizaciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios, la hipotética corrección valorativa que pudiera ser necesaria a 31 de diciembre no tendría efecto financiero ni de saneamiento patrimonial a esa fecha.

Con todo ello, y a modo de conclusión, Afirma Grupo Inmobiliario aborda el segundo semestre del año

2009 con una posición de un razonable confort financiero, confort que es compatible con el desarrollo de una actividad que permita seguir materializando los compromisos de venta en su cartera y reponer estos compromisos con nuevas operaciones, mitigando los factores de riesgo asociados a la actividad en la que la compañía realiza sus operaciones.

2009

^

8. Operaciones con Sociedades Vinculadas

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la nota 17 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados adjuntos en relación con este apartado.

Ver nota 21 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2009.

9. Hechos posteriores

Con posterioridad al 30 de junio de 2009, los hechos más significativos han sido:

- El cumplimiento de las condiciones suspensivas que establecía el contrato de novación de financiación sindicada de modo que éste último entra en vigor el 29 de junio de 2009.
- La concesión a la Sociedad Dominante de una línea de crédito de 50.895 miles de euros con vencimiento el 30 de junio de 2012.
- La venta a varias entidades financieras de activos inmobiliarios que permiten, por un lado, cancelar la parte de deuda sindicada que la Sociedad Dominante mantenía con dos entidades financieras, por otro lado, obtener liquidez adicional por importe de 14 millones de euros, a la obtenida a través de la línea de crédito anteriormente mencionada.

10. Actividades en materia de investigación

Teniendo en cuenta el sector de actividad del Grupo, este apartado no es aplicable.

11. Información medioambiental

El Grupo no incurre en ninguna actividad que tenga un impacto medioambiental negativo y, en consecuencia, no tiene dotada en sus Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados a 30 de junio de 2009 provisión alguna relacionada con riesgos medioambientales.

000