

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

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados del  
Grupo Afirma al 31 de diciembre de 2009

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009**  
(En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2009 ( no auditado)	31/12/2008 (auditado)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles	4	17.065.098	210.638
Inmovilizado material	5	3.635.824	28.092.519
Inversiones inmobiliarias	6	78.523.397	53.433.741
Inversiones en asociadas		6.665.549	8.639.091
Activos financieros no corrientes	7	49.859.763	36.973.388
Otros activos no corrientes	20	23.434.462	5.000.000
Activos por impuestos diferidos	12	45.540.398	56.348.036
<b>Total activo no corriente</b>		<b>224.724.491</b>	<b>188.697.413</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	8	1.606.501.251	1.813.872.220
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		45.748.759	66.559.377
Activos financieros corrientes	7	108.945.301	149.157.853
Administraciones Públicas deudoras		2.343.925	11.105.420
Otros activos corrientes		790.331	5.562.752
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		15.524.203	19.536.281
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.779.853.770</b>	<b>2.065.793.903</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.004.578.261</b>	<b>2.254.491.316</b>

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

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009**  
(En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2009 ( no auditado)	31/12/2008 (auditado)
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	9	256.029.071	60.356.736
Prima de emisión de acciones		568.901.529	294.960.261
Acciones propias		(365.880)	(369.251)
Otros instrumentos de patrimonio	10	0	431.030.000
Reservas indisponibles		4.847.600	4.847.600
Otras reservas		(432.904.182)	(184.165.718)
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante		(150.152.971)	(243.583.855)
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>246.355.167</b>	<b>363.075.773</b>
Intereses minoritarios		973.319	992.726
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>247.328.486</b>	<b>364.068.499</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		68.278	47.172
Deudas con entidades de crédito	11	55.851.197	5.621.961
Pasivos financieros no corrientes	11	8.105.185	9.603.222
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo		48.726.952	57.722.229
Pasivos por impuestos diferidos	12	45.540.398	56.348.036
Provisiones para riesgos y gastos		7.924.580	14.957.792
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>166.216.590</b>	<b>144.300.412</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	11	1.425.936.660	1.491.157.880
Pasivos financieros corrientes	11	41.562.550	84.778.229
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		68.655.159	92.839.358
Anticipos de clientes	8	15.868.737	33.790.379
Administraciones Públicas acreedoras		26.560.448	33.779.881
Otros pasivos corrientes		12.449.631	9.776.678
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.591.033.185</b>	<b>1.746.122.405</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.004.578.261</b>	<b>2.254.491.316</b>

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

## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (En Euros)

		31/12/2009	31/12/2008
CUENTA DE RESULTADOS	Nota	( no auditado)	( auditado)
Importe neto de la cifra de negocio	15	171.089.206	472.302.712
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias/ inmovilizado material		-	54.317.510
Aprovisionamientos		(187.472.264)	(523.522.050)
Otros ingresos de explotación		7.512.222	7.315.887
Trabajos realizados para el propio inmovilizado		-	273.778
Variación de las provisiones de tráfico		(39.541.409)	(322.482.857)
Gastos de personal		(9.379.657)	(10.653.616)
Deterioro del inmovilizado		(204.722)	(2.323.975)
Amortización		(663.747)	(718.589)
Deterioro del fondo de comercio		-	(28.280.603)
Otros gastos de explotación		(23.248.592)	(33.316.222)
Resultados por venta de inmovilizado		(12.056)	(20.866)
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias		-	242.639
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo		-	(4.082.203)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	6	(4.541.669)	(2.891.510)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(86.462.688)</b>	<b>(393.839.965)</b>
Ingresos financieros		5.474.802	15.189.654
Gastos financieros	16	(67.378.288)	(96.136.634)
<b>Resultado financiero neto</b>		<b>(61.903.486)</b>	<b>(80.946.980)</b>
Resultado de inversiones en asociadas		924.778	(14.584.849)
<b>Resultados antes de impuestos</b>		<b>(147.441.396)</b>	<b>(489.371.794)</b>
Impuestos	12	(2.730.581)	251.527.100
<b>Resultado neto</b>		<b>(150.171.977)</b>	<b>(237.844.694)</b>
Atribuible a:			
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>(150.152.971)</b>	<b>(243.583.855)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>(19.006)</b>	<b>5.739.161</b>
<b>Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)</b>			
<b>Básicas</b>	17	<b>(0.12)</b>	<b>(0.21)</b>
<b>Diluidas</b>	17	<b>(0.12)</b>	<b>(0.21)</b>

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

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009**  
**(En Euros)**

	31 de diciembre de 2009 (no auditado)			31 de diciembre de 2008 (auditado)		
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
<b>RESULTADO NETO DEL PERIODO</b>	<b>(150.152.971)</b>	<b>(19.006)</b>	<b>(150.171.977)</b>	<b>(243.583.855)</b>	<b>5.739.161</b>	<b>(237.844.694)</b>
<b>OTROS RESULTADOS GLOBALES</b>						
<b>En Otras reservas</b>	<b>(994.536)</b>	<b>(401)</b>	<b>(-994.937)</b>	<b>92.867</b>	<b>-</b>	<b>92.867</b>
Ingresos y gastos de ejercicios anteriores	139.200	(401)	138.799	132.667	-	132.667
Efecto fiscal	(41.760)	-	(41.760)	(39.800)	-	(39.800)
Efecto de conversión en moneda extranjera de estados financieros	(1.091.976)		(1.091.976)	-	-	-
<b>En Reserva para derivados de cobertura de flujos de caja</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>554.801</b>	<b>553.448</b>	<b>1.108.249</b>
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>(994.536)</b>	<b>(401)</b>	<b>(994.937)</b>	<b>647.668</b>	<b>553.448</b>	<b>1.201.116</b>
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL PERIODO</b>	<b>(151.147.507)</b>	<b>(19.407)</b>	<b>(151.166.914)</b>	<b>(242.936.187)</b>	<b>6.292.609</b>	<b>(236.643.578)</b>

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009**  
**(En Euros)**

	Capital Social (Nota 9)	Acciones Propias	Otros instrumentos de patrimonio (Nota 10)	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	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>24.238.000</b>	<b>(939.999)</b>	<b>431.030.000</b>	<b>4.847.600</b>	<b>(554.801)</b>	<b>86.371.770</b>	<b>(213.868.119)</b>	-	<b>575.965.177</b>	<b>907.089.628</b>
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	-	<b>554.801</b>	<b>92.867</b>	-	-	<b>553.448</b>	<b>1.201.116</b>
<i>Derivados de cobertura de flujos de caja</i>	-	-	-	-	<i>821.928</i>	-	-	-	<i>819.924</i>	<i>1.641.852</i>
<i>Ingresos/(gastos) de ejercicios anteriores</i>	-	-	-	-	-	<i>132.667</i>	-	-	-	<i>132.667</i>
<i>Efecto impositivo</i>	-	-	-	-	<i>(267.127)</i>	<i>(39.800)</i>	-	-	<i>(266.476)</i>	<i>(573.403)</i>
Resultado neto del ejercicio a 30 de junio de 2008	-	-	-	-	-	-	<b>(243.583.855)</b>	-	<b>5.739.161</b>	<b>(237.844.694)</b>
<b>Total resultado global reconocido para el ejercicio 2008</b>	-	-	-	-	<b>554.801</b>	<b>92.867</b>	<b>(243.583.855)</b>	-	<b>6.292.609</b>	<b>(236.643.578)</b>
Aplicación de resultado	-	-	-	-	-	<b>(213.868.119)</b>	<b>213.868.119</b>	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	<b>570.748</b>	-	-	-	<b>(188.065)</b>	-	-	-	<b>382.683</b>
Combinaciones de negocio por etapas	-	-	-	-	-	<b>(5.236.865)</b>	-	-	-	<b>(5.236.865)</b>
Ampliaciones de capital por absorción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Combinaciones de negocios	<b>3.318.807</b>	-	-	-	-	<b>23.513.047</b>	-	<b>27.102.733</b>	-	<b>53.934.587</b>
- Adquisición minoritarios Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L.	<b>7.887.437</b>	-	-	-	-	<b>(57.389.285)</b>	-	<b>64.412.013</b>	<b>(370.920.276)</b>	<b>(356.010.111)</b>
- Adquisición resto de minoritarios	<b>24.912.492</b>	-	-	-	-	<b>(17.318.499)</b>	-	<b>203.445.515</b>	<b>(211.039.508)</b>	-
	<b>36.118.736</b>	-	-	-	-	<b>(51.194.737)</b>	-	<b>294.960.261</b>	-	-
Otros	-	-	-	-	-	<b>(142.569)</b>	-	-	<b>694.724</b>	<b>552.155</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>60.356.736</b>	<b>(369.251)</b>	<b>431.030.000</b>	<b>4.847.600</b>	-	<b>(184.165.718)</b>	<b>(243.583.855)</b>	<b>294.960.261</b>	<b>992.726</b>	<b>364.068.499</b>
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	<b>(994.536)</b>	-	-	<b>(401)</b>	<b>(994.937)</b>
<i>Ingresos y gastos de ejercicios anteriores</i>	-	-	-	-	-	<i>139.200</i>	-	-	<i>(401)</i>	<i>138.799</i>
<i>Efecto impositivo</i>	-	-	-	-	-	<i>(41.760)</i>	-	-	-	<i>(41.760)</i>
Efecto de conversión en moneda extranjera de estados financieros	-	-	-	-	-	<b>(1.091.976)</b>	-	-	-	<b>(1.091.976)</b>
Resultado neto del ejercicio a 31 de diciembre de 2009	-	-	-	-	-	-	<b>(150.152.971)</b>	-	<b>(19.006)</b>	<b>(150.171.977)</b>
<b>Total resultado global reconocido para el ejercicio 2009</b>	-	-	-	-	-	<b>(994.536)</b>	<b>(150.152.971)</b>	-	<b>(19.407)</b>	<b>(151.166.914)</b>
Aplicación de resultado	-	-	-	-	-	<b>(243.583.855)</b>	<b>243.583.855</b>	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	<b>3.371</b>	-	-	-	<b>(227.735)</b>	-	-	-	<b>(224.364)</b>
Ampliación de capital (Nota 9)	<b>195.672.335</b>	-	<b>(431.030.000)</b>	-	-	<b>(4.095.824)</b>	-	<b>273.941.268</b>	-	<b>34.487.779</b>
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-	-	-	<b>163.486</b>	-	-	-	<b>163.486</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>256.029.071</b>	<b>(365.880)</b>	-	<b>4.847.600</b>	-	<b>(432.904.182)</b>	<b>(150.152.971)</b>	<b>568.901.529</b>	<b>973.319</b>	<b>247.328.486</b>

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

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (En Euros)

	Notas	31/12/2009 (No auditado)	31/12/2008 (auditado)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		(147.441.396)	(489.371.794)
Ajustes al resultado			
Amortización de activos no corrientes		663.747	718.589
Deterioro de otros activos	4 y 5	39.746.131	353.087.435
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias		-	(54.317.510)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(5.945.112)	1.420.797
Resultado financiero neto		61.903.486	80.946.981
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		(587)	-
Resultado neto por venta de activos no corrientes		12.056	(221.773)
Resultado neto por venta de participadas		-	4.082.203
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	6	4.541.669	2.891.510
Resultados de participaciones en asociadas		(924.778)	14.584.849
<b>Resultado ajustado</b>		<b>(47.444.784)</b>	<b>(86.178.713)</b>
Pagos por impuestos de las ganancias		(3.499.907)	(6.900.640)
Otras variaciones de Administraciones Públicas		5.041.968	15.769.690
<b>Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas</b>		<b>1.542.061</b>	<b>8.869.050</b>
Existencias y pagos anticipados y activos no corrientes mantenidos para la venta		146.596.243	339.773.748
De cuentas a cobrar y depósitos		(8.671.890)	(13.662.908)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes		(50.161.772)	(143.087.599)
<b>Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación</b>		<b>87.762.581</b>	<b>183.023.241</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>		<b>41.859.858</b>	<b>105.713.578</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones</b>			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		(18.885.044)	-
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles		(4.977.070)	(11.424.681)
Otros activos no corrientes		(17.766.297)	-
		<b>(41.628.411)</b>	<b>(11.424.681)</b>
<b>Desinversiones</b>			
Entidades control conjunto, vinculadas y asociadas		1.799.936	-
Intereses cobrados		1.486.951	13.590.407
Entradas y salidas de efectivo por aportaciones, compras y ventas de participadas		-	3.440.300
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles		2.147	13.505.067
Otros activos financieros		19.312.818	98.596.967
		<b>22.601.852</b>	<b>129.132.741</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión</b>		<b>(19.026.559)</b>	<b>117.708.060</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Adquisición/venta de acciones propias		3.371	570.748
Intereses pagados		(63.834.797)	(98.106.178)
Amortización financiación con entidades de crédito		(179.211.243)	(166.450.959)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito		179.973.568	53.519.199
Amortización de financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas		(9.322.506)	(23.174.244)
Obtención de otra nueva financiación		6.962.627	1.744.872
Ampliación de capital		38.583.603	-
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>		<b>(26.845.377)</b>	<b>(231.896.562)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>		<b>(4.012.078)</b>	<b>(8.474.924)</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al comienzo del ejercicio		19.536.281	28.011.205
Efectivo y otros activos líquidos a 31 de diciembre de 2009		15.524.203	19.536.281

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 31 de diciembre 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 periodo 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.

El objeto social de la Sociedad Dominante, 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 Afirma 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***

El único cambio que se ha producido en el perímetro de consolidación en el año 2009 ha sido la salida del mismo de la sociedad asociada Almar Actuaciones Integradas, S.L., sociedad que quedó disuelta por acuerdo de socios elevado a escritura pública durante el año 2009. Como consecuencia del registro de esta liquidación, la Sociedad Dominante ha aplicado la provisión de riesgos y gastos que había reconocido en sus estados financieros consolidado al 31 de diciembre de 2008 por 163.486 euros.

## **2. Bases de presentación**

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

Los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre 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 Afirma 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 Afirma 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 Afirma a 31 de diciembre de 2008.

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

Durante el año 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:

El IASB emitió unas modificaciones y mejoras a las NIC y NIIF en Abril de 2009, las cuales se centran principalmente en la modificación de alguna de las siguientes normas:

- NIIF 2: Pagos basados en acciones.
- NIIF 3: Combinaciones de negocios (revisada).
- NIIF 7: Instrumentos financieros – Información a revelar.
- NIIF 8: Segmentos operativos.
- NIC 1: Presentación de Estados Financieros.
- NIC 7: Estado de Flujos de Efectivo.
- NIC 17: Arrendamientos.
- NIC 18: Ingresos Ordinarios.
- CINIIF 18: Transferencia de activos procedentes de clientes.
- NIC 23: Costes por intereses
- NIC 32 Instrumentos financieros
- NIC 36: Deterioro de valor de los activos.
- NIC 38: Activos intangibles.
- NIC 39: Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración.
- CINIIF 9: Nueva evaluación de los derivados implícitos.
- CINIIF 11: NIIF 2 - Transacciones con acciones propias y del grupo.
- CINIIF 12: Acuerdos de concesión de servicios
- CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes.
- CINIIF 14 NIC 19 - Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción.
- CINIIF 16: Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.
- CINIIF 18 Transferencia de activos procedentes de clientes.
- Mejoras a las NIIF (Mayo de 2008)

#### **(a) Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2009 con impacto en las cuentas del Grupo**

**NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar:** La norma modificada requiere mayores desgloses sobre la determinación del valor razonable y sobre el riesgo de liquidez. La determinación del valor razonable de las partidas registradas a valor razonable tiene que ser desglosada en base a la naturaleza de las hipótesis, utilizando una jerarquía con tres niveles para cada categoría de instrumento financiero. Adicionalmente, ahora se requiere una conciliación entre el saldo de apertura y el saldo de cierre para el tercer nivel de determinación del valor razonable, así como para los traspasos significativos entre los niveles de jerarquía. Estas modificaciones también aclaran los requisitos sobre los desgloses del riesgo de liquidez respecto a las transacciones con derivados y los activos utilizados para gestionar la liquidez. Los desgloses sobre la determinación del valor razonable se incluyen en la nota 7. Los desgloses del riesgo de liquidez no se ven impactados significativamente por estas modificaciones. Esta norma es aplicable a partir de enero de 2009.

#### **(b) Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2009 pero cuya aplicación no tiene efecto en las cuentas del Grupo**

**NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” (Modificación en enero de 2009).** Coste de una inversión en una dependiente, entidad controlada de forma conjunta o asociada. Esta norma entra en vigor para los ejercicios que comiencen después de enero 2009. El impacto de esta norma es nulo ya que el Grupo viene presentando estados financieros bajo NIIF desde ejercicios anteriores.

**NIIF 2 “Pagos basados en acciones” (Modificación en diciembre de 2008).** Cumplimiento de condiciones y cancelaciones. Esta norma es efectiva desde el 1 de enero de 2009. El propósito de esta norma es dar claridad

al cumplimiento de condiciones y cancelaciones. La aplicación de esta norma no tiene ningún efecto en las cuentas del Grupo.

**NIIF 3 Combinaciones de negocios (Revisada) y NIC 27 Estados financieros separados y consolidados (Modificada):** El Grupo ha adoptado la norma revisada desde el 1 de enero de 2009. La NIIF 3 (Revisada) introduce cambios significativos en la contabilización de las combinaciones de negocio realizadas con posterioridad a esta fecha. Los cambios afectan a la valoración de las participaciones no dominantes, la contabilización de los costes de transacción, el reconocimiento inicial y la valoración posterior de los pasivos contingentes y las combinaciones de negocios realizadas por etapas. Estos cambios tienen impacto en el importe por el que se registra el fondo de comercio, en los resultados del ejercicio en el que se produce la adquisición y en los resultados futuros.

La NIC 27 (Modificada) requiere que un cambio en el porcentaje de participación en una dependiente (sin pérdida de control) sea contabilizado como una transacción con los propietarios en su calidad de tales. Por lo tanto, estas transacciones ya no darán lugar al reconocimiento de un fondo de comercio, ni al reconocimiento de un beneficio o de una pérdida. Además, la modificación de la norma cambia la contabilización de las pérdidas incurridas por la dependiente y de la pérdida de control de la dependiente. Los cambios de la NIIF 3 (Revisada) y de la NIC 27 (Modificada) afectan a futuras adquisiciones o a la pérdida de control en dependientes y a las transacciones con participaciones no dominantes, que efectúe el Grupo

El cambio en las políticas contables ha sido aplicado prospectivamente y no tiene impacto significativo sobre las ganancias por acción, previamente informados.

**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. El Grupo considera que dicha norma no tiene impacto en la presentación que viene efectuando de las cuentas consolidadas del Grupo.

**NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación y NIC 1 Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación:** Las normas han sido modificadas con el fin de permitir una excepción, de forma que los instrumentos financieros con opción de venta se puedan clasificar como patrimonio neto si cumplen determinados criterios. La adopción de estas modificaciones no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

**NIC 39 “Instrumentos financieros: reconocimiento y medición” (Modificación en julio de 2008).** Activos de cobertura elegibles. La enmienda final de esta norma trata la designación de riesgo del activo y si está considerado como activo de cobertura y la inflación como riesgo total del activo o sólo parte en situaciones particulares.

**CINIIF 9 Nueva evaluación de los derivados implícitos y NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración.** Esta modificación de la CINIIF 9 requiere que una entidad evalúe si un derivado implícito se debe separar del contrato principal cuando la entidad reclasifica un activo financiero híbrido fuera de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Esta evaluación debe realizarse basándose en las condiciones existentes en la fecha en que la entidad, por primera vez, formó parte del contrato o en la fecha en que cualquier variación en los términos del contrato hayan modificado de forma significativa los flujos de efectivo del mismo; la que sea posterior. La NIC 39 ahora establece que si un derivado implícito no puede ser valorado fiablemente, el instrumento híbrido completo debe seguir siendo clasificado en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. El Grupo considera que dicha norma no tiene impacto en sus estados financieros.

**CINIIF 11: NIIF 2 - Transacciones con acciones propias y del grupo:** Aplicable a partir del 1 de enero de 2009. Esta interpretación requiere que las transacciones en las que un empleado recibe instrumentos de patrimonio propio de una entidad se contabilicen como transacciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio, independientemente de que la entidad tenga que comprar los instrumentos de patrimonio a un tercero, o que los accionistas proporcionen los instrumentos de patrimonio necesarios. El Grupo no ha emitido instrumentos de patrimonio afectados por esta interpretación.

**CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios.** Esta interpretación aplica a los operadores de concesión de servicios y explica cómo se contabilizan las obligaciones asumidas y los derechos recibidos en acuerdos de concesión de servicios. Ninguna entidad del grupo realiza transacciones de este tipo y, por lo tanto, esta interpretación no ha tenido efecto en el Grupo.

**CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes:** Aplicable a partir del 1 de enero de 2009. Esta interpretación requiere que los créditos-premios a clientes sean contabilizados como un componente separado de las transacciones de venta en las que se adjudican. Una parte del valor razonable del importe recibido se debe asignar a los créditos-premios, el cual se difiere, registrándose como ingreso en el periodo en el que los créditos concedidos se canjean. El Grupo no mantiene ningún programa de este tipo.

**CINIIF 14 NIC 19 - Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción:** Aplicable a partir del 1 de enero de 2009. Esta interpretación proporciona guías sobre cómo determinar el límite del importe del superávit en un plan de prestaciones definidas que se puede contabilizar como un activo de acuerdo con la NIC 19 *Retribuciones a los empleados*. El Grupo no mantiene programas de prestaciones a empleados de este tipo.

**CINIIF 16 Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.** La interpretación debe aplicarse de forma prospectiva. La CINIIF 16 proporciona guías sobre la contabilización de la cobertura de una inversión neta. Contiene guías para identificar los riesgos de tipo de cambio que pueden incluirse en la contabilización de cobertura de una inversión neta, dónde pueden estar ubicados en un grupo los instrumentos de cobertura de una inversión neta y cómo una entidad debe determinar el importe de la pérdida o ganancia por moneda extranjera, en relación tanto a la inversión neta como al instrumento de cobertura, el cual será reclasificado a resultados en la enajenación de la inversión neta. El Grupo no ha realizado operaciones de este tipo.

**CINIIF 18 Transferencia de activos procedentes de clientes:** Aplicable a partir de los ejercicios iniciados a partir de 1 de noviembre de 2009. Esta norma se aplicará a la contabilización de transferencias de elementos de inmovilizado material que las entidades reciben de sus clientes. Entran dentro del alcance de esta Interpretación los acuerdos por los que una entidad recibe de un cliente un elemento de inmovilizado material que debe utilizar para conectar al cliente a una red o para proporcionarle un acceso continuo al suministro de bienes o servicios, o para ambas cosas. Esta norma no tiene impacto en las operaciones del Grupo.

### Mejoras de las NIIF

En mayo de 2008 el IASB publicó modificaciones a las normas, principalmente para eliminar inconsistencias y clarificar las normas. Las disposiciones transitorias son específicas para cada norma. La adopción de las siguientes modificaciones supone un cambio en las políticas contables, pero no tiene ningún impacto en la situación financiera o en los resultados del Grupo.

- **NIC 1 Presentación de estados financieros**

La norma revisada separa los cambios en el patrimonio neto correspondientes a los propietarios y a los que no lo sean. En el estado de cambios en el patrimonio neto sólo se detallan las transacciones con los propietarios, mientras que los cambios de los que no sean propietarios se presentan en la línea de “total resultado global reconocido”, conciliando cada componente del patrimonio neto. Adicionalmente, la norma introduce el estado del resultado global, que incluye todas las partidas de ingresos y gastos reconocidos, ya sea en un solo estado o en dos estados vinculados. El Grupo ha elegido presentar dos estados.

- **NIC 16 Inmovilizado material**

Se sustituye el término “precio neto de venta” por “valor razonable menos los costes de venta”. El Grupo ha modificado su política contable en consecuencia, lo cual no ha tenido ningún impacto en su posición financiera.

- **NIC 20 Contabilización de subvenciones oficiales y desgloses de ayudas públicas**

Los préstamos públicos a un tipo de interés bajo o cero no están exentos del requerimiento de imputar intereses. Se deben imputar intereses a los préstamos con tipo de interés inferior al de mercado. Esta modificación no ha tenido impacto en el Grupo, ya que las ayudas públicas recibidas no son préstamos sino subvenciones directas.

- **NIC 23 (Revisada en marzo de 2007), “Costes por intereses”**. 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 36 Deterioro de activos**

Cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados para estimar el “valor razonable menos los costes de venta” se requieren desgloses adicionales sobre la tasa de descuento, consistente con los desgloses requeridos cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados usados para estimar el “valor en uso”. Esta modificación no tiene impacto inmediato en los estados financieros consolidados del Grupo porque el valor recuperable de sus unidades generadoras de efectivo se estima actualmente utilizando el “valor en uso”.

- **NIC 38 Activos intangibles**

Los desembolsos por publicidad y actividades de promoción se reconocen como un gasto cuando el Grupo tiene el derecho de acceder a los bienes o ha recibido el servicio. Esta modificación no tiene impacto para el Grupo, ya que no tiene este tipo de actividades promocionales. Se ha eliminado de la norma la siguiente frase: “En raras ocasiones, o quizá en ninguna, existirá una evidencia suficiente para apoyar un método de amortización que produzca, en los activos intangibles con una vida útil finita, una amortización diferente al método de amortización lineal”. El activo intangible del Grupo corresponde en su mayor parte a derechos urbanísticos asociados a su condición de agente urbanizador a través de una Unión Temporal de Empresas. El criterio para el cálculo de la amortización seguido por la Sociedad para este tipo de activos tiene las siguientes premisas:

(i) Vida útil: Se considerado que la vida útil del activo intangible es finita, y se corresponde con el periodo en el que la UTE obtendrá los derechos urbanísticos en contraprestación de la ejecución de las obras de urbanización.

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

- . se toma la fecha de comienzo de dichas obras de urbanización como fecha de inicio de la amortización.
- . el periodo de amortización es el periodo de ejecución de dichas obras
- . el importe que se amortizará en cada uno de los periodos se calculará a través del grado de avance de las obras sobre el presupuesto total de ejecución de las mismas.

Las modificaciones de las siguientes normas no han tenido ningún impacto en las políticas contables, en la posición financiera o en los resultados del Grupo:

- NIIF 2 Pagos basados en acciones
- NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar
- NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
- NIC 10 Hechos posteriores a la fecha del balance
- NIC 19 Retribuciones a los empleados
- NIC 27 Estados financieros consolidados y separados
- NIC 28 Inversiones en entidades asociadas
- NIC 31 Participaciones en negocios conjuntos
- NIC 34 Información financiera intermedia
- NIC 38 Activos intangibles
- NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración
- NIC 40 Inversiones inmobiliarias
- CINIIF 9 Nueva evaluación de los derivados implícitos
- CINIIF 16 Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero

***(c) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor aprobadas por la Unión Europea y que el Grupo no ha adoptado con anticipación***

El Grupo está evaluando el efecto que podrían tener sobre las políticas contables, la situación financiera o los resultados del Grupo, las siguientes normas e interpretaciones, publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero todavía no aplicables:

- NIC 32 Clasificación de las emisiones de derechos: Aplicable a partir del 1 de febrero de 2010
- CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles: Aplicable a partir del 1 de enero de 2010.
- CINIIF 17: Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo: Aplicable a partir del 1 de noviembre de 2009

***(d) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor y no han sido adoptadas por la Unión Europea y que el Grupo no ha adoptado con anticipación***

**NIIF -9 : Instrumentos financieros (emitida el 12 de noviembre de 2009)**, El IASB como parte del proceso de simplificación de la NIC 39 y en su proyecto de convergencia con las normas americanas de Contabilidad ha emitido la IFRS 9 con el objeto de sustituir la NIC 39. Dicha norma entra en vigencia a partir de enero de 2013 pero su aplicación anticipada es permitida.

**NIC- 24- Revisada: Informaciones a revelar sobre partes vinculadas (emitida el 4 de noviembre de 2009)**. El objetivo de esta NIIF es asegurar que los estados financieros de una entidad contengan la información necesaria para poner de manifiesto la posibilidad de que tanto la posición financiera como el resultado del ejercicio, puedan haberse visto afectados por la existencia de partes vinculadas, así como por transacciones realizadas y saldos pendientes con ellas. Dicha norma entra en vigencia a partir de enero de 2011 pero su aplicación anticipada es permitida.

***(e) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor y que no son relevantes para las operaciones del Grupo***

CINIIF 19 (emitida el 26 de noviembre de 2009): Extinción de deudas financieras con instrumentos de patrimonio. Dicha norma entra en vigencia a partir de julio de 2010.

## **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 resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo

consolidado, además de las cifras al 31 de diciembre de 2009, las correspondientes al 31 de diciembre de 2008. El estado de resultado global consolidado no se incluía en las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2008 dado que su vigencia comienza en el ejercicio 2009

## 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.

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 34.488 miles de euros (ver Nota 9) que se corresponde con el importe efectivo de las aportaciones dinerarias que se han suscrito en el aumento de capital menos los gastos netos de efecto fiscal.
- Refinanciación de la deuda: Durante el año 2009 la Sociedad Dominante ha concluido con éxito el proceso de refinanciación de su endeudamiento financiero (deuda bilateral y deuda sindicada) lo que permitirá asegurar su viabilidad a medio plazo.

El Acuerdo alcanzado tiene las siguientes características:

- Crédito Sindicado: Se ha establecido un período de carencia de principal hasta diciembre de 2012, se ha extendido la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se ha establecido un período de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos hasta junio de 2012
  - Financiación Bilateral: Se han refinanciado o adoptado acuerdos firmes de refinanciación de la práctica totalidad de las financiaciones bilaterales de la compañía en términos equivalentes a los del Crédito Sindicado. Estos acuerdos se aplican tanto a los préstamos promotores como para los préstamos suelo
  - Liquidez: Se ha abierto una nueva línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Compañía durante el período 2009 a 2011.
- Estructura organizativa y reducción de gastos generales: Desde principios del año 2009 la Sociedad Dominante ha venido adecuando la estructura organizativa a la situación del mercado. En esta línea, a lo largo del año se han tomado medidas para contener sus gastos de funcionamiento, tales como: el compromiso de miembros del Consejo y directivos de reducción en sus retribuciones, disminución de la plantilla con reorganización y adaptación a la realidad de la actividad, bajada en todos los capítulos de gastos (publicidad, servicios exteriores, arrendamientos). Todas estas medidas forman parte de un proceso de evaluación continua que ha mostrado una rápida reacción ante las circunstancias adversas.
  - Adaptación a las condiciones del mercado: La Sociedad dominante ha mostrado poder de reacción, también, a la hora de encontrar oportunidades dentro de la atonía actual del mercado. De esta forma, se han adaptado las políticas comerciales, lo que ha supuesto un incremento relevante en la actividad del Grupo en el 2º semestre del año 2009, duplicando el ritmo de preventas. En esta búsqueda de oportunidades es destacable la puesta en marcha en enero de 2010 del proyecto Quabit (ver Nota 22) como estrategia de actuación para agilizar el encuentro entre oferta y demanda en el mercado.



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 2010.

Sin embargo el Grupo no ha podido evitar incurrir en pérdidas de explotación durante el año 2009 (aunque notoriamente inferiores a las del año 2008), 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.

## 2.7- Otros

El Grupo ha efectuado durante el tercer trimestre del ejercicio, operaciones de dación en pago que se presentaron en la declaración intermedia del tercer trimestre de 2009 dentro del importe de la cifra de negocio por un valor de 17.295 miles de euros. El coste de las existencias dadas de baja se registró en el epígrafe de Aprovisionamientos por un valor de 14.231 miles de euros dentro de la Cuenta de Resultados. Tras evaluar el fondo económico y jurídico de las operaciones y para mejorar la presentación en los estados financieros, se ha procedido a reclasificar estos importes en la presente información semestral. De esta forma, el coste de las existencias dadas en pago se ha registrado directamente contra la deuda cancelada y el beneficio de la operación queda registrado en el epígrafe Otros Ingresos de explotación de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta. Por lo tanto este tratamiento no altera el resultado reconocido en la declaración intermedia del tercer trimestre de 2009.

## 3. Información Financiera por segmentos

A 31 de diciembre 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 los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detallan a continuación:

**INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL CONSOLIDADO
<b>RESULTADO</b>					
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>					
<i>Ventas externas</i>	84.585.079	85.424.388	1.033.696	46.043	171.089.207
<i>Ventas inter-segmentos</i>	-	-	-	-	0
<b>Total ingresos</b>	<b>84.585.079</b>	<b>85.424.388</b>	<b>1.033.696</b>	<b>46.043</b>	<b>171.089.207</b>
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	-	-	-	-
Aprovisionamientos	(90.318.778)	(96.602.428)	(255.075)	(295.983)	(187.472.264)
Otros ingresos de explotación	3.614.448	1.130.859	2.338.382	428.533	7.512.222
Variación de las provisiones de tráfico	(46.311.429)	5.226.702	-	1.543.318	(39.541.409)
Gastos del personal	(1.659.859)	(1.652.268)	(413.625)	(5.653.905)	(9.379.657)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	(59.480)	(145.242)	(204.722)
Amortización	(7.447)	-	-	(656.300)	(663.747)
Deterioro del fondo de comercio	-	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	(5.026.496)	(9.243.102)	(659.411)	(8.319.583)	(23.248.592)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	(5.392)	(6.664)	(12.056)
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	-	-	-	-	-
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(4.541.669)	-	(4.541.669)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(55.124.481)</b>	<b>(15.715.849)</b>	<b>(2.562.574)</b>	<b>(13.059.783)</b>	<b>(86.462.687)</b>
Ingresos financieros	2.698.689	70.081	525.725	2.180.307	5.474.802
Gastos financieros	(7.516.903)	(16.395.697)	(1.653.222)	(41.812.466)	(67.378.288)
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(4.818.214)</b>	<b>(16.325.616)</b>	<b>(1.127.498)</b>	<b>(39.632.159)</b>	<b>(61.903.487)</b>
<b>Resultados de instrumentos financieros</b>	-	-	-	-	-
Resultado de inversiones en asociadas	-	-	-	924.778	924.778
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(59.942.695)</b>	<b>(32.041.465)</b>	<b>(3.690.071)</b>	<b>(51.767.164)</b>	<b>(147.441.396)</b>
<b>OTRA INFORMACIÓN</b>					
Inversiones	16.984.457	-	5.634.563	290.595	22.909.615
<b>BALANCE</b>					
Inversiones Inmobiliarias	-	-	78.523.396	-	78.523.396
Inmovilizado material y activos intangibles	17.646.842	410.607	78.349	2.565.124	20.700.922
Existencias	1.235.804.745	370.696.506	-	-	1.606.501.251
Resto	233.311.903	48.593.278	16.947.511	-	298.852.692
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.486.763.490</b>	<b>419.700.391</b>	<b>95.549.256</b>	<b>2.565.124</b>	<b>2.004.578.261</b>
Pasivos del segmento	728.703.399	214.451.418	40.643.566	773.451.392	1.757.249.775
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>728.703.399</b>	<b>214.451.418</b>	<b>40.643.566</b>	<b>773.451.392</b>	<b>1.757.249.775</b>

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31/12/2008

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL	ELIMINACIONES	CONSOLIDADO
<b>RESULTADO</b>							
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>							
<i>Ventas externas</i>	245.593.842	225.061.928	895.216	751.726	472.302.712	-	472.302.712
<i>Ventas inter-segmentos</i>	3.872.448	-	-	-	3.872.448	(3.872.448)	-
<b>Total ingresos</b>	<b>249.466.290</b>	<b>225.061.928</b>	<b>895.216</b>	<b>751.726</b>	<b>476.175.160</b>	<b>(3.872.448)</b>	<b>472.302.712</b>
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias	-	-	54.317.510	-	54.317.510	-	54.317.510
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	-	-	273.778	273.778	-	273.778
Aprovisionamientos	(221.808.269)	(251.066.330)	(54.317.510)	(202.389)	(527.394.498)	3.872.448	(523.522.050)
Otros ingresos de explotación	6.515.700	79.579	13.181	707.427	7.315.887	-	7.315.887
Variación de las provisiones de tráfico	(263.577.088)	(58.176.992)	-	(728.777)	(322.482.857)	-	(322.482.857)
Gastos del personal	(2.850.737)	(2.454.667)	(375.004)	(4.973.208)	(10.653.616)	-	(10.653.616)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	(2.377.964)	53.989	(2.323.975)	-	(2.323.975)
Amortización	(6.448)	(5.056)	-	(707.085)	(718.589)	-	(718.589)
Deterioro del fondo de comercio	(14.312.373)	(13.968.230)	-	-	(28.280.603)	-	(28.280.603)
Otros gastos de explotación	(7.401.453)	(10.883.342)	(460.520)	(14.570.907)	(33.316.222)	-	(33.316.222)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(20.866)	(20.866)	-	(20.866)
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	242.639	-	242.639	-	242.639
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	-	-	(4.083.212)	1.009	(4.082.203)	-	(4.082.203)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(2.891.510)	-	(2.891.510)	-	(2.891.510)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(253.974.378)</b>	<b>(111.413.110)</b>	<b>(9.037.174)</b>	<b>(19.415.303)</b>	<b>(393.839.965)</b>	-	<b>(393.839.965)</b>
Gastos financieros	(12.546.418)	(11.735.300)	(2.150.472)	(69.704.444)	(96.136.634)	-	(96.136.634)
Ingresos financieros	4.901.611	2.104.373	-	8.183.670	15.189.654	-	15.189.654
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(7.644.807)</b>	<b>(9.630.927)</b>	<b>(2.150.472)</b>	<b>(61.520.774)</b>	<b>(80.946.980)</b>	-	<b>(80.946.980)</b>
<b>Resultados de instrumentos financieros</b>					0	-	-
Resultado de inversiones en asociadas	(578.256)	(14.000.089)	(6.504)	-	(14.584.849)	-	(14.584.849)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(262.197.441)</b>	<b>(135.044.126)</b>	<b>(11.194.150)</b>	<b>(80.936.077)</b>	<b>(489.371.794)</b>	-	<b>(489.371.794)</b>
<b>OTRA INFORMACIÓN</b>							
Inversiones	-	-	10.613.825	869.556	11.483.381	-	11.483.381
<b>BALANCE</b>							
Inversiones Inmobiliarias	-	-	53.433.741	-	53.433.741	-	53.433.741
Inmovilizado material y activos intangibles	-	-	24.528.481	3.774.676	28.303.157	-	28.303.157
Existencias	1.425.559.660	384.101.725	-	4.210.835	1.813.872.220	-	1.813.872.220
Resto	267.435.525	56.468.868	16.758.821	18.218.984	358.882.198	-	358.882.198
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.692.995.185</b>	<b>440.570.593</b>	<b>94.721.043</b>	<b>26.204.495</b>	<b>2.254.491.316</b>	-	<b>2.254.491.316</b>
Pasivos del segmento	801.894.228	312.942.490	40.114.155	735.471.944	1.890.422.817	-	1.890.422.817
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>801.894.228</b>	<b>312.942.490</b>	<b>40.114.155</b>	<b>735.471.944</b>	<b>1.890.422.817</b>	-	<b>1.890.422.817</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. Durante el ejercicio 2009 no se han producido transacciones entre segmentos.

#### 4. Activos intangibles

El movimiento de este epígrafe se muestra en la tabla adjunta

	<u>2009</u>
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>210.638</b>
Adquisiciones	16.984.457
Amortización	(129.997)
<b>Cierre del ejercicio</b>	<b>17.065.098</b>

El incremento que se ha producido en este epígrafe es consecuencia, en su mayor parte, 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. mantenía 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 Notas 7 y 18)

La diferencia entre el precio de adquisición y los saldos netos contables de esta U.T.E., que asciende a 16.905 miles de euros, 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 Polígonos Entorno a Iriepal” y “SNP de Taracena”.

#### 5. Inmovilizado material

Los movimientos del inmovilizado material se resumen en la siguiente tabla:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>28.092.519</b>	<b>19.682.479</b>
Adquisiciones	253.064	11.424.681
Combinaciones de negocio	-	898
Bajas	(6.664)	(341.745)
Traspasos (Nota 6)	(23.964.623)	-
Amortización	(533.750)	(431.815)
Ganancias/pérdidas por deterioro	(204.722)	(2.323.975)
Otros	-	81.996
<b>Cierre del ejercicio</b>	<b>3.635.824</b>	<b>28.092.519</b>

La reducción en relación con el saldo a 31 de diciembre de 2008 se debe a la finalización de la construcción de las inversiones inmobiliarias que estaban en curso a 31 de diciembre de 2008. Los edificios resultantes de estas obras son una nave industrial en Cervelló y un edificio de oficinas en Hospitalet. Dado que este último va a tener un doble uso (para alquiler de oficinas a terceros y como oficina de uso propio para la Sociedad) el coste final de la construcción se ha traspasado, en proporción a los metros cuadrados de uso, por un lado a Terrenos y Construcciones y, por otro, a Inversiones Inmobiliarias. El deterioro asociado al Inmovilizado en curso

procedente del año 2008 se ha traspasado igualmente a cada una de las dos partidas mencionadas.

## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento de Inversiones inmobiliarias se resume en la tabla siguiente:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>53.433.741</b>	<b>20.284.651</b>
Adquisiciones	5.666.702	-
Traspasos (Nota 5)	23.964.623	54.317.510
Ganancias/Pérdidas en valor razonable	(4.541.669)	(2.891.510)
Variaciones en el perímetro (Nota 1)	-	(5.303.910)
Bajas	-	(12.973.000)
<b>Cierre del ejercicio</b>	<b>78.523.397</b>	<b>53.433.741</b>

El incremento del saldo a 31 de diciembre de 2009 del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" se debe principalmente al traspaso de una nave industrial ubicada en Cervelló (Barcelona) y a un edificio de oficinas en Hospitalet (Barcelona) que a 31 de diciembre de 2008 figuraban en el epígrafe de "Inmovilizado material-Inversiones inmobiliarias en curso" (ver Nota 5), de acuerdo con la NIC 40. Las obras se finalizaron durante el ejercicio, iniciándose el arrendamiento operativo de la nave en febrero de 2009 y del inmueble de oficinas en Noviembre de 2009.

La actualización al valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha supuesto una pérdida de 4.542 miles de euros. La determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2009 se ha realizado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes.

## 7. Activos financieros

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

	<b>2009</b>		<b>2008</b>	
	<b>Activo no corriente</b>	<b>Activo corriente</b>	<b>Activo no corriente</b>	<b>Activo corriente</b>
Activos financieros disponibles para la venta	7.786.604	-	7.787.150	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	2.178.127	-	2.153.779
Préstamos y cuentas a cobrar	32.819.951	90.853.116	9.807.595	138.267.446
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	9.253.207	15.914.058	19.378.643	8.736.628
	<b>49.859.763</b>	<b>108.945.301</b>	<b>36.973.388</b>	<b>149.157.853</b>

### 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 significativas en este epígrafe en el ejercicio 2009, siendo el detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2009 el siguiente:

	2009		
	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,14%	2.246.500	- 2.246.500
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	11,58%	5.450.000	- 5.450.000
Otras	-	90.104	- 90.104
		<b>7.786.604</b>	<b>- 7.786.604</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 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	2009	2008
Derivados especulativos	-	740
Fondos de inversión	2.178.127	2.153.039
	<b>2.178.127</b>	<b>2.153.779</b>

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos a empresas de control conjunto	3.597.000	33.404.092	5.489.851	33.089.760
Créditos a empresas vinculadas	29.222.951	10.813.169	-	62.197.820
Créditos a empresas asociadas	-	42.960.030	2.501.637	39.755.683
Otros créditos	-	3.675.825	1.816.107	3.224.183
Créditos por enajenación del inmovilizado	-	-	-	-
	<b>32.819.951</b>	<b>90.853.116</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 31 de diciembre de 2009 se detallan a continuación:

Año de vencimiento	2009	2008
2010	-	7.931.488
2011	21.597.000	60.000
2012	11.222.951	1.816.107
<b>Total</b>	<b>32.819.951</b>	<b>9.807.595</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 Euribor a 1 año más 1%.

A continuación se detalla la composición de los préstamos con negocios conjuntos a 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	3.597.000	28.844.949	5.489.851	29.135.696
Préstamos ordinarios	-	4.559.143	-	3.606.271
Intereses de préstamos ordinarios	-	-	-	156.758
Intereses de préstamos participativos	-	-	-	191.035
	<b>3.597.000</b>	<b>33.404.092</b>	<b>5.489.851</b>	<b>33.089.760</b>

#### *Créditos a empresas vinculadas*

La disminución de los importes contabilizados en este epígrafe se debe fundamentalmente a las siguientes operaciones:

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 18).

Con fecha 7 de enero de 2009, la Sociedad Dominante formaliza un contrato con Nózar, S.A. a través del cual se resuelve un contrato privado de compraventa de una parcela. Como consecuencia de esta operación se canceló el saldo del préstamo concedido a Nózar, S.A. por un importe de 1.231 miles de euros (Ver Notas 11.b y 18)

En el mes de mayo de 2009 la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de cancelación de deuda con el accionista minoritario Kanban, S.L. En virtud de ese acuerdo se canceló el préstamo concedido a esa sociedad por un importe de 4.578 miles de euros

Las altas en este epígrafe del Balance de Situación adjunto, por un valor de 983 miles de euros corresponde, fundamentalmente, a la contabilización de los intereses devengados por estos préstamos.

En fecha 30 de septiembre de 2009 la Sociedad Dominante y varias sociedades del accionista Grupo Rayet firmaron un acuerdo de novación del contrato de compensación y reconocimiento de deuda firmado en diciembre de 2008. Mediante esta novación se establece un nuevo calendario de pagos, de forma que la deuda debe

quedar completamente cancelada en noviembre de 2012. Como consecuencia del nuevo calendario de pagos se han reclasificado 29.223 miles de euros de activo corriente a no corriente por la parte con vencimiento a más de un año.

#### *Créditos a empresas asociadas*

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los saldos en concepto de “Créditos a empresas asociadas” corresponden a los créditos concedidos a las empresas asociadas de la Sociedad Dominante. El principal componente de este saldo en ambas fechas, 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.

#### Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

El detalle de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento es el siguiente:

	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	8.854.383	15.050.359	18.792.958	6.440.128
Depósitos y fianzas	398.824	863.699	585.685	2.296.500
	<b>9.253.207</b>	<b>15.914.058</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 de las imposiciones a plazo fijo del activo no corriente a 31 de diciembre de 2009 se compone principalmente de un importe de 7.600 miles de euros (ver nota 18) 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 2011. Durante el año 2009, las garantías a las que está asociado dichas imposiciones se han revisado a la baja, minorando parte del importe de las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2008 dicha imposición ascendía a 18.494 miles de euros. (Nota 18)

El vencimiento de las imposiciones al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Fecha	Importe
2011	7.600.000
2012	1.254.383
<b>Total</b>	<b>8.854.383</b>

La totalidad de las imposiciones a plazo fijo de la Sociedad están pignoras al 31 de diciembre de 2009 y 2008

El importe de Imposiciones a plazo del activo corriente recoge 7.604 miles de euros correspondientes a una imposición a plazo fijo con Caixa Galicia, S.A. sociedad vinculada a un accionista de la sociedad dominante. (Nota 18)

En el importe de depósitos y fianzas se incluyen saldos con accionistas de la sociedad dominante por un valor de 183 miles de euros. El importe restante corresponde a depósitos ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

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



## 8. Existencias

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

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Suelo	1.563.946.185	1.685.275.848
<i>Terrenos rústicos</i>	105.477.358	80.367.239
<i>Terrenos sin calificación urbanística</i>	28.747.770	18.820.696
<i>Terrenos con calificación urbanística</i>	1.429.721.057	1.586.087.913
Promoción en curso	169.961.406	239.187.468
Promociones terminadas	286.237.475	220.265.500
Anticipos a proveedores	16.688.545	50.929.779
Otras	2.415.175	4.210.835
<b>Coste</b>	<b>2.039.248.786</b>	<b>2.199.869.430</b>
Suelo	(338.635.313)	(304.025.001)
<i>Terrenos rústicos</i>	(73.399.006)	(21.056.280)
<i>Terrenos sin calificación urbanística</i>	(5.813.123)	(5.281.623)
<i>Terrenos con calificación urbanística</i>	(259.423.184)	(277.687.098)
Promoción en curso	(74.729.472)	(51.936.185)
Promociones terminadas	(10.772.904)	(23.415.057)
Anticipos a proveedores	(8.609.846)	(6.620.967)
<b>Deterioro</b>	<b>(432.747.535)</b>	<b>(385.997.210)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.606.501.251</b>	<b>1.813.872.220</b>

Hay existencias por valor de 954.156 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 31 de diciembre de 2009 a 658.188 miles de euros (694.448 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) (Nota 11).

A 31 de diciembre de 2009 hay establecidas garantías hipotecarias para garantizar el aplazamiento de determinados pagos a Hacienda Pública. El importe garantizado a 31 de diciembre de 2009 asciende a 26.166 miles de euros (31.880 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) y el valor neto contable de las existencias a 55.952 miles de euros (107.571 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

Cuando existen indicios de deterioro por las condiciones del mercado, como ha sido el caso, el Grupo revisa que el valor razonable no sea superior al valor neto contable de las existencias basándose para ello en los informes de expertos independientes. 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 periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. 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, 1.288.669 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 16.771 miles de euros (20.504 miles de euros en 2008).

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 18).

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones que a 31 de diciembre de 2009 ascienden a 89.638 miles de euros (145.315 miles de euros en 2008), aproximadamente, y los anticipos recibidos a 15.762 miles de euros (31.423 miles de euros en 2008).

El saldo de “Anticipos de clientes” del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Anticipos en promociones	9.186.255	22.594.798
Anticipos en ventas de terrenos	6.575.996	8.827.972
Obra certificada por anticipado	106.486	1.846.193
Otros	-	521.416
	<b>15.868.737</b>	<b>33.790.379</b>

A 31 de diciembre de 2009 no hay compromisos de venta o compra con empresas vinculadas.

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

La composición del capital social de la Sociedad Dominante, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., a 31 de diciembre de 2009 y los movimientos habidos en el ejercicio son los siguientes:

	<b>Nº Acciones</b>	<b>Valor Nominal</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Acciones ordinarias</b>	<b>Acciones propias</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>121.190.000</b>	<b>0,20</b>	<b>24.238.000</b>	<b>121.190.000</b>	<b>200.000</b>
Venta de acciones propias	-	-	-	-	(190.000)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	280.595
Ampliación de capital por fusión (Nota 1)	180.593.681	0,20	36.118.736	180.593.681	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>301.783.681</b>	<b>0,20</b>	<b>60.356.736</b>	<b>301.783.681</b>	<b>290.595</b>
Venta de acciones propias					(1.865.368)
Adquisición de acciones propias					2.503.214
Ampliación de capital	978.361.672	0,20	195.672.335	978.361.672	0
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>1.280.145.353</b>	<b>0,20</b>	<b>256.029.071</b>	<b>1.280.145.353</b>	<b>928.441</b>

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 10).

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 por acción y totalmente desembolsadas.

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 4.096 miles de euros, siendo la variación neta en el Patrimonio Neto del Grupo de 34.488 miles de euros.

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009 se detallan a continuación:

<b>Sociedad</b>	<b>Porcentaje de participación</b>
Grupo Rayet, S.A.	54,28%
Martibalsa, S.L.	24,58%

Igualmente, las sociedades que poseían un porcentaje superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008 eran las siguientes:

	<u>Porcentaje de participación</u>
Grupo Rayet, S.A.	40,29%
CV Capital, S.L.	<u>16,46%</u>

Con fecha 29 de Octubre de 2009 Grupo Rayet, S.A. remitió información relevante comunicando que había recibido autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a su solicitud de aplazamiento del cumplimiento de dos de los compromisos asumidos para la obtención de la exención de la formulación de OPA obligatoria. Los compromisos aplazados son los referidos a aumentar el free float en Afirma y a enajenar acciones de Afirma hasta situar su porcentaje de participación por debajo del 50%. De acuerdo con la comunicación de Grupo Rayet, S.A. la autorización recibida de la CNMV no está sometida a plazo y dichos compromisos se cumplirán cuando las condiciones de mercado lo hagan posible. Asimismo, Grupo Rayet, S.A. mantiene su compromiso de informar, al menos trimestralmente, a la CNMV y al público en general, sobre la distribución de sus acciones, las medidas adoptadas y la justificación de las condiciones de mercado que no hayan permitido cumplir los citados compromisos.

Con fecha 1 de marzo de 2007 el Consejo acordó ejecutar la autorización otorgada por la Junta General para poder proceder a la realización de operaciones de compraventa de acciones propias, con la finalidad de facilitar la liquidez de las acciones. La cuantía máxima autorizada es del 5% del capital social.

El 18 de febrero de 2008 se procedió a la venta de 120.000 acciones, siendo el precio total de venta de 475 miles de euros y generándose una minusvalía de 89 miles de euros. Posteriormente, el 26 de noviembre de 2008 la Sociedad vendió 70.000 acciones propias, generando una minusvalía de 99 miles de euros. Durante el año 2009 la Sociedad dominante ha realizado ventas de acciones propias en distintas fechas por un total de 1.865.368 acciones a un precio medio de 0,43 euros, operaciones que han generado una minusvalía de 227 miles de euros y se han adquirido 2.503.214 acciones a un precio medio de 0,41 euros. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2009 es de 928.441 acciones que representan 186 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 5%.

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

#### **10. Otros instrumentos de patrimonio neto**

Con fecha 27 de diciembre de 2006, CV Capital, S.L. y Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (Sociedad Dominante) 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 11a.

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 (ver Nota 1), se obtuviera 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 fuera autorizado por los bancos acreedores del préstamo sindicado descrito en la nota 11.a. Por este motivo, a 31 de diciembre de 2007, el titular del crédito era CV Capital, S.L. ya que Grupo Rayet, S.A. no había obtenido dicha dispensa. 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, a 31 de diciembre de 2008 era el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2008</b>			
	<b>Total deuda</b>	<b>Acciones a emitir</b>	<b>Nominal</b>	<b>Prima de emisión</b>
<b>Grupo Rayet, S.A.</b>	279.966.087	583.262.681	116.652.536	163.313.551
<b>Martibalsa, S.L.</b>	151.063.913	314.716.485	62.943.297	88.120.616
	<b>431.030.000</b>	<b>897.979.166</b>	<b>179.595.833</b>	<b>251.434.167</b>

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 9, estos préstamos se han convertido en capital social y prima de emisión de acciones en el Patrimonio Neto del Grupo, por lo que este epígrafe del Balance presenta un saldo cero a 31 de diciembre de 2009.

## 11. Pasivos financieros

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

31 de diciembre de 2009	2010	2011	2012	2013	2014	Resto	Total
<b>Deudas con entidades de crédito</b>							
Préstamos hipotecarios	41.353.757	6.203.573	246.007.536	74.566.140	9.912.236	323.347.389	<b>701.390.631</b>
Préstamo sindicado	-	-	71.407.177	101.717.353	135.623.137	379.329.246	<b>688.076.913</b>
Línea de crédito intereses	-	-	3.029.906	4.544.859	6.059.813	16.664.485	<b>30.299.063</b>
Crédito dotación liquidez	9.981.415	-	18.099.030	-	-	-	<b>28.080.445</b>
Otros préstamos	770.377	4.480.000	91.740	-	-	-	<b>5.342.117</b>
Pólizas de crédito	597.970	-	1.434.307	1.398.548	-	-	<b>3.430.825</b>
Acreedores arrendamiento financiero	116.389	1.681	-	-	-	-	<b>118.070</b>
Efectos descontados	4.000.000	10.737.578	-	-	-	-	<b>14.737.578</b>
Intereses	10.031.308	-	280.907	-	-	-	<b>10.312.215</b>
<b>Total</b>	<b>66.851.216</b>	<b>21.422.832</b>	<b>340.350.603</b>	<b>182.226.900</b>	<b>151.595.186</b>	<b>719.341.120</b>	<b>1.481.787.857</b>
<b>Otras deudas no comerciales</b>							
Con empresas vinculadas Otros créditos	4.981.592	1.211.313	-	-	-	-	<b>6.192.905</b>
Con negocios conjuntos	1.883.521	-	-	-	-	-	<b>1.883.521</b>
Con empresas asociadas	2.099.488	-	-	-	-	-	<b>2.099.488</b>
Créditos de terceros	27.859.890	6.383.599	-	-	-	-	<b>34.243.489</b>
Derivados	1.567.326	-	-	-	-	-	<b>1.567.326</b>
Depósitos y fianzas	3.170.733	251.659	258.614	-	-	-	<b>3.681.006</b>
<b>Total</b>	<b>41.562.550</b>	<b>7.846.571</b>	<b>258.614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.667.735</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>108.413.766</b>	<b>29.269.403</b>	<b>340.609.217</b>	<b>182.226.900</b>	<b>151.595.186</b>	<b>719.341.120</b>	<b>1.531.455.592</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	<b>720.769.732</b>
Préstamos sindicados	-	70.757.449	106.136.173	141.514.898	389.165.969	-	<b>707.574.489</b>
Otros préstamos	30.473.977	480.000	4.480.000	91.740	-	-	<b>35.525.717</b>
Pólizas de crédito	13.627.117	-	-	-	-	-	<b>13.627.117</b>
Acreedores arrendamiento financiero	134.872	79.608	37.850	-	-	-	<b>252.330</b>
Efectos descontados	7.281.378	-	-	-	-	-	<b>7.281.378</b>
Intereses	3.486.811	-	-	-	-	-	<b>3.486.811</b>
Otras deudas con entidades de crédito	2.233.288	-	-	-	6.028.979	-	<b>8.262.267</b>
<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	-	-	<b>48.717.923</b>
<i>Préstamos participativos</i>	39.017.258	-	-	-	-	-	<b>39.017.258</b>
<i>Otros créditos</i>	8.489.533	-	-	1.211.132	-	-	<b>9.700.665</b>
Con negocios conjuntos	2.153.975	-	-	-	-	-	<b>2.153.975</b>
Con empresas asociadas	1.614.892	-	-	-	-	-	<b>1.614.892</b>
Créditos de terceros	28.919.696	8.253.600	-	-	-	-	<b>37.173.296</b>
Intereses	272.878	-	-	-	-	-	<b>272.878</b>
Derivados	1.199.958	-	-	-	-	-	<b>1.199.958</b>
Depósitos y fianzas	3.110.039	-	138.490	-	-	-	<b>3.248.529</b>
<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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2010 a 1.359.085 miles de euros (991.787 miles de euros en 2008). 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.

Del saldo total de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2009, 156.135 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). (Nota 18)

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 3,52 % (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 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 31/12/09 - Deuda	Dispuesto a 31/12/09 - Aavales
<b>A</b>	Deuda a 31 de diciembre de 2009 (Tramos A y C)	632.499.100	632.499.100	-
<b>B1</b>	Deuda bilateral incorporada al préstamo principal	60.600.980	60.600.980	-
<b>B2</b>	Línea de avales	20.412.466	14.447.814	5.964.650
<b>Total</b>		713.512.546	707.547.894	5.964.650

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 o dación en pago de activos inmobiliarios. 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 podrá disponer de un importe igual al importe avalado. Al 31 de diciembre de 2009 se han dispuesto 14.448 miles de euros de la línea de avales (23.110 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) y se ha producido el vencimiento de 5.965 miles de euros (892 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) que figuran en el pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre 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	
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 referenciadas a los Estados Financieros Individuales de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. que se describen a continuación:

Ratio	Cálculo	Diciembre 2011	Junio 2012	Diciembre 2012	Junio 2013	Diciembre 2013	Junio 2014	Diciembre 2014	Junio 2015
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Deuda Financiera Neta/GAV+NAV de Filiales) (*) (**)	Inferior o igual al 90%	Inferior o igual al 85%	Inferior o igual al 65%	Inferior o igual al 85%	Inferior o igual al 80%	Inferior o igual al 55%	Inferior o igual al 55%	Inferior o igual al 55%
<b>Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda</b>	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 1,2x	Superior o igual a 1,05x	Superior o igual a 1,10x	Superior o igual a 1,3x	Superior o igual a 1,3x	Superior o igual a 1,3x

(\*) GAV (Gross Asset Value): valor de mercado de los activos brutos

(\*\*) Deuda calculada en base a cuentas individuales de la Sociedad Dominante

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.

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 de los activos hipotecados o pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocios del Grupo.

Como consecuencia de que se han establecido garantías hipotecarias sobre existencias por la totalidad de la financiación, los importes dispuestos a 31 de diciembre 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 efectuada en el 2009 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 de pasivo, amortizándose a lo largo de la vida del préstamo.

La renegociación del préstamo sindicado efectuada en 2008 supuso una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de acuerdo con la NIC 39. Por este motivo, la contabilización del préstamo sindicado se realizó como una cancelación del pasivo financiero original y el consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. Las comisiones del préstamo original se reconocieron en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008 en el epígrafe "Gastos financieros". Dichas comisiones ascendieron a 12.328 miles de euros (Nota 16)

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, fecha que se tomó como referencia para la valoración, 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 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 31 de diciembre 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.

El importe dispuesto de este crédito a 31 de diciembre de 2009 asciende a 30.299 miles de euros.

#### Contrato de Crédito para la Dotación de Liquidez

Dentro del “Acuerdo Marco de Refinanciación y de Formalización de Cumplimiento de Condiciones Suspensivas”, de fecha 31 de julio de 2009, se establecieron los mecanismos para dotar a la Sociedad dominante de cobertura para sus necesidades contingentes de liquidez. Estas necesidades quedaron cuantificadas en 65 millones de euros y la cobertura recogida en el Acuerdo marco de Refinanciación se realiza a través de:

- . Firma de operaciones bilaterales y de ventas o daciones en pago de activos con varias entidades.
- . Firma con un sindicato de bancos de un contrato de crédito para la dotación de liquidez por un importe total de 50.895 miles de euros.

El contrato de crédito para la dotación de liquidez tiene tres tramos cuyos importes y finalidad son los siguientes:

Tramo	Importe	Finalidad
1	24.317.661	Financiación de inversiones y gastos registrales e impuestos derivados del otorgamiento de garantías del contrato de dotación de liquidez
2	21.000.000	Financiación de inversiones y necesidades de tesorería del Acreditado
3	5.577.558	Financiación de los intereses ordinarios devengados
	<b>50.895.219</b>	

El importe máximo del Tramo 2 pasará a ser de 11.000.000 de euros a partir de 15 de junio de 2010.

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

La fecha de amortización de la totalidad del crédito dispuesto se establece para el 30 de junio de 2012.

El préstamo establece el cumplimiento de las mismas obligaciones de carácter financiero que establecen los contratos de financiación sindicada y de crédito para la financiación de intereses que se han descrito en los apartados anteriores.

Se han establecido garantías hipotecarias sobre activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2008 sea equivalente al 100% 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 pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

El importe dispuesto de este crédito a 31 de diciembre de 2009 asciende a 28.080 miles de euros

#### Otros préstamos

El concepto “Otros préstamos” por importe de 5.342 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 (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.

El saldo a 31 de diciembre de 2009 de los préstamos con garantía hipotecaria asciende a 701.391 miles de euros (720.770 miles de euros a 31 de diciembre de 2008), siendo el valor neto contable de los activos hipotecados de 1.032.678 miles de euros (1.193.258 miles de euros en 2008) de los que 954.154 miles de euros corresponden a existencias (Nota 8) y 78.523 miles de euros a inversiones inmobiliarias.

#### Líneas de crédito y descuento de efectos

El Grupo posee líneas de crédito y descuento de efectos con un límite total de 37.908 miles de euros (22.871 miles de euros en 2008) del cual se ha dispuesto la cantidad de 18.169 miles de euros (20.908 miles de euros en 2008), siendo el importe disponible a 31 de diciembre de 2009 de 20.457 miles de euros (1.963 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

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

#### Contratos de arrendamiento financiero

Los pasivos por arrendamiento están efectivamente garantizados si los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.

La obligación bruta por el arrendamiento financiero – pagos mínimos por arrendamiento son los siguientes:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Hasta un año	116.389	140.944
Entre uno y cinco años	1.681	122.746
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	-	(11.360)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>118.070</b>	<b>252.330</b>

#### **(b) Otras deudas no comerciales**

##### Con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2008, el préstamo participativo que figura en este epígrafe se correspondía en su totalidad con el préstamo participativo concedido por Nózar, S.A. a Landscape Nózar, S.L., sociedad que fue absorbida en el proceso de fusión (ver Nota 1), siendo la Sociedad Dominante la que ostentaba la obligación de pago. Con fecha 7 de enero de 2009, la Sociedad Dominante formaliza un contrato con Nózar, S.A. a través del cual se resuelve un contrato privado de compraventa de una parcela, suscrito entre las partes. 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. (Nota 18)

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.

## **12. Impuestos diferidos**

### ***Pasivos diferidos***

El principal componente de la partida de “Pasivos por impuestos diferidos” del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2009 y 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 la Sociedad Dominante. La disminución de los pasivos por impuestos diferidos se debe, principalmente, a la cancelación de los mismos como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar en el año 2009 y al registro del deterioro de las existencias a las que se asignaron dichas plusvalías.

### ***Activos diferidos***

Los activos por impuestos diferidos corresponden, principalmente, a los créditos fiscales que se activaron en el año 2008. La activación se realizó tomando como límite el saldo de los pasivos diferidos a 31 de diciembre de 2008.

### ***Impuesto sobre las ganancias***

A 31 de diciembre de 2009 el epígrafe de “Impuestos” de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta se debe fundamentalmente al registro en la Sociedad Dominante del efecto fiscal de los gastos de ampliación de capital (Ver Nota 9). La contabilización tanto de los gastos como de su efecto fiscal se reconoció minorando el epígrafe de Otras Reservas. El importe total de este efecto fiscal fue de 1.755 miles de euros que generó un impuesto anticipado que se cancela a 31 de diciembre de 2009 con contrapartida en el epígrafe Impuestos de la Cuenta de Resultados adjunta.

El ingreso que se recoge en el epígrafe “Impuestos” de la Cuenta de Resultados adjunta a 31 de diciembre de 2008 se debe principalmente a la activación de los créditos fiscales mencionados anteriormente, por un importe de 50.354 miles de euros y por la cancelación de impuestos diferidos por fusión por importe de 127.008 miles de euros y de otros conceptos por 76.689 miles de euros.

## **13. Garantías**

Al 31 de diciembre de 2009 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 97.744 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 2.198 miles de euros (no había garantías recibidas a 31 de diciembre de 2008).

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

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>GARANTÍAS PRESTADAS</b>		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	16.321.106	15.767.849
Garantías prestadas a terceros	2.570.400	4.712.400
	<b>18.891.506</b>	<b>20.480.249</b>
<b>GARANTÍAS RECIBIDAS</b>		
Otras garantías recibidas	2.197.580	-
	<b>2.197.580</b>	<b>-</b>

Las garantías prestadas a empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2009 corresponden a préstamos, pólizas de crédito y avales concedidos a las sociedades Afirmas 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 31 de diciembre 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 7).

#### **14. 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. En julio del ejercicio 2009 se notificó la propuesta de resolución por los instructores del procedimiento en la que se propone el sobreseimiento y archivo del mismo. Finalmente, el 17 de septiembre de 2009, la Secretaría del Consejo de la CNMV emitió una Resolución en la que declaraba la no existencia de responsabilidad ni por parte de Afirmas ni de los miembros de su Consejo de Administración.

.El 27 de abril de 2009 Afirmas Consultores S.L. interpuso una demanda de procedimiento ordinario y solicitud de medidas cautelares contra Afirmas 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. Actualmente se está a la espera de la citación del Juzgado para la audiencia previa. 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 abierto la fase de prueba en la que se determinaría el importe de la reclamación.

## 15. Ingresos ordinarios

El desglose de los ingresos ordinarios del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Venta de suelo	73.385.502	237.566.527
Venta de edificaciones	85.424.388	225.061.928
Ingresos de contratos de construcción	11.199.576	8.027.315
Alquiler de inmuebles	1.033.696	895.216
Prestación de servicios	46.043	751.726
	<b>171.089.206</b>	<b>472.302.712</b>

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

## 16. Gastos financieros

La variación en el importe de Gastos financieros se debe, fundamentalmente, a la reducción en el tipo de interés medio de los pasivos financieros. Adicionalmente, el saldo a 31 de diciembre de 2008 incluía el importe de las comisiones bancarias asociadas al préstamo sindicado renegociado en el ejercicio 2008, dado que dicha renegociación supuso una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de acuerdo con la NIC 39. El importe de dichas comisiones ascendió a 12.238 miles de euros (Nota 11).

## 17. 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 9).

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(150.152.071)	(243.583.855)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.263.314.596	1.161.928.178
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>(0,12)</b>	<b>(0,21)</b>

### (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 31 de diciembre 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.

## 18. 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.

Durante el año 2009 se han producido algunos cambios en el accionariado con participaciones significativas. Dado que esa situación se ha producido a lo largo del ejercicio, se siguen desglosando de forma separada los saldos y transacciones con accionistas que, si bien a 31 de diciembre de 2009 no ostentan una participación significativa, sí la han tenido durante una parte del ejercicio 2009. Éste es el caso de Kavaal Real Estate, S.L. (anteriormente CV Capital, S.L) y Nózar, S.A.

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

**SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

	31 de diciembre de 2009								
	Kavaal Real Estate, 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 7)	-	29.295.078	-	7.600.000	-	-	3.597.000	-	<b>40.492.078</b>
Activos financieros corrientes (Nota 7)	110.674	10.551.620	-	7.604.074	261.609	-	33.404.092	42.960.031	<b>94.892.100</b>
Deudores comerciales	734.902	2.015.534	84.890	-	-	-	536.116	-	<b>3.371.442</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	432.195	-	-	-	-	<b>432.195</b>
	<b>845.576</b>	<b>41.862.232</b>	<b>84.890</b>	<b>15.636.269</b>	<b>261.609</b>	-	<b>37.537.208</b>	<b>42.960.031</b>	<b>139.187.815</b>
<b>PASIVO</b>									
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	-	-	-	156.135.125	-	-	-	-	<b>156.135.125</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 11)	-	-	1.211.132	-	-	-	-	-	<b>1.211.132</b>
Pasivos financieros corrientes (Nota 11)	2.899.807	2.026.649	47.261	7.875	-	-	1.883.521	2.099.488	<b>8.964.601</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	9.296.943	1.726.969	-	-	129.187	-	-	<b>11.153.099</b>
	<b>2.899.807</b>	<b>11.323.592</b>	<b>2.985.362</b>	<b>156.143.000</b>	-	<b>129.187</b>	<b>1.883.521</b>	<b>2.099.488</b>	<b>177.463.957</b>



**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	CXG 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 8)	-	-	32.574.188	-	-	-	-	-	<b>32.574.188</b>
Activos financieros no corrientes (Nota 7)	-	-	-	18.494.080	-	-	5.489.851	2.501.637	<b>26.485.568</b>
Activos financieros corrientes (Nota 7)	110.674	56.014.074	1.230.800	-	-	4.952.946	33.089.760	39.755.683	<b>135.153.937</b>
Deudores comerciales	21.853	1.085.372	-	-	-	-	42.379	676.285	<b>1.825.889</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	324.770	-	-	-	-	<b>324.770</b>
	<b>132.527</b>	<b>57.099.446</b>	<b>33.804.988</b>	<b>18.818.850</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 10)	-	279.966.087	-	-	151.063.913	-	-	-	<b>431.030.000</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	-	-	-	146.831.163	-	-	-	-	<b>146.831.163</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 11)	-	-	1.211.132	-	-	-	-	-	<b>1.211.132</b>
Pasivos financieros corrientes (Nota 11)	2.784.747	202.369	39.017.258	3.089.484	-	2.412.933	2.153.975	1.614.892	<b>51.275.658</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.946	10.791.003	7.613.436	-	-	-	887.945	-	<b>19.326.330</b>
	<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>

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008:

**TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

	31 de diciembre de 2009							
	Kavaal Real Estate, 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
<b>En euros</b>								
Ventas y prestaciones de servicios:	757.625	85.046	-	-	-	-	-	<b>842.671</b>
<i>Ventas y ejecución de obra</i>	757.625	-	-	-	-	-	-	<b>757.625</b>
<i>Prestaciones</i>	-	85.046	-	-	-	-	-	<b>85.046</b>
Compras y otros gastos:	-	29.592.052	413.995	102.801	2.043.839	-	-	<b>32.152.687</b>
<i>Aprovisionamientos</i>	-	28.445.864	413.995	-	2.005.402	-	-	<b>30.865.261</b>
<i>Otros gastos de explotación</i>	-	1.146.188	-	102.801	38.437	-	-	<b>1.287.426</b>
Adquisición de derechos de agente urbanizador (Nota 4)	-	17.336.397	-	-	-	-	-	<b>17.336.397</b>
Ingresos financieros	-	1.962.846	-	201.519	72.252	38.841	386.321	<b>2.661.779</b>
Gastos financieros	81.115	44.291	47.261	6.682.562	19.553	113.950	71.045	<b>7.059.777</b>

**TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

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	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
Ventas y prestaciones de servicios:	266.903	65.364	-	12.400.000	-	-	-	<b>12.732.267</b>
<i>Ventas y ejecución de obra</i>	261.952	-	-	12.400.000	-	-	-	12.661.952
<i>Prestaciones</i>	4.951	65.364	-	-	-	-	-	70.315
Compras y otros gastos:	28.824	50.397.029	8.718.143	56.000	-	-	-	<b>59.199.996</b>
<i>Aprovisionamientos</i>	-	49.123.112	8.718.143	-	-	-	-	57.841.255
<i>Otros gastos de explotación</i>	28.824	1.273.917	-	56.000	-	-	-	1.358.741
Compra de inmovilizado	1.514	65.923	-	-	-	-	-	<b>67.437</b>
Compra de participaciones	-	99.000	-	-	-	-	-	<b>99.000</b>
Venta de participaciones	-	480.963	-	-	-	-	-	<b>480.963</b>
Venta de inmovilizado	344	-	-	-	-	-	-	<b>344</b>
Ingresos financieros:	-	5.120.064	-	473.594	199.705	10.785	777.642	<b>6.581.790</b>
Gastos financieros	177.326	1.248.481	30	6.655.272	108.295	211.709	93.729	<b>8.494.842</b>

Las transacciones recogidas en el epígrafe de “Aprovisionamientos” a 31 de diciembre de 2009 y 2008 recogen, principalmente, certificaciones de obra de algunas promociones del Grupo cuya ejecución está contratada a empresas vinculadas.

#### **19. 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.

#### **20. 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. El hecho más destacable es el importe entregado en enero de 2009 por importe de 18.435 miles de euros en concepto de anticipo de compraventa de participaciones en la sociedad participada Alboraya Marina Nova, S.L. Esta operación se desglosaba en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2008. La totalidad de los importes entregados a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 por este concepto figuran en el epígrafe “Otros activos no corrientes” del Balance de Situación Consolidado adjunto.

#### **21. Retribuciones al Consejo de Administración y alta dirección**

Al 31 de diciembre de 2009, los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha sido de 818 miles de euros (1.061 miles de euros en el año 2008).

Las remuneraciones de la alta dirección han sido 1.208 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 31 de diciembre 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.

#### **22. Hechos posteriores**

##### ***Proyecto “QUABIT”***

Con fecha 20 de enero de 2010 Afirmas Grupo Inmobiliario comunicó la puesta en marcha, junto a Grupo Rayet, del proyecto “QUABIT”, una nueva iniciativa en el sector inmobiliario, una gestora de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción, con actuación en todo el territorio nacional.

Con esta iniciativa Afirmas y Grupo Rayet dan respuesta a la actual situación del mercado inmobiliario español, caracterizada por la ausencia de nuevos proyectos, demostrando que son un operador activo y buscando soluciones para que sus potenciales clientes tengan acceso a una vivienda.

QUABIT pretende entregar 5.000 viviendas al año a partir del quinto año de funcionamiento, obteniendo los suelos de concursos públicos, de la cartera propia, de las entidades financieras y de otros promotores, y desarrollará promociones que darán servicio a todo tipo de colectivos interesados en generar cooperativas, o comunidades de propietarios, gestionándoles el acceso al mercado de suelo y desarrollando posteriormente las promociones en cualquier lugar de España.

QUABIT es la forma de dar solución a los clientes interesados en adquirir una vivienda y a los que el mercado no les ofrece un producto ajustado a sus capacidades ni a sus necesidades, ofreciendo un precio fijo, fecha cierta de entrega, transparencia en la gestión y viviendas modernas y sostenibles dotadas con las nuevas tecnologías y

el mayor ahorro energético.

Esta iniciativa de Afirma y Grupo Rayet nace en un entorno en el que el stock de viviendas construidas no siempre satisface las necesidades de una parte importante de la población, que no ha podido acceder a una vivienda como consecuencia de los elevados precios o por dificultades en la obtención de financiación. Se ha constatado la existencia de una gran demanda de viviendas asequibles, como demuestra el elevado número de personas apuntadas en las listas habilitadas por las diferentes Comunidades Autónomas, así como un importante stock de suelo en manos de entidades financieras y promotoras que no tienen salida debido a la falta de nuevos proyectos, siendo en este contexto de donde nace QUABIT para ofrecer respuestas a las necesidades del mercado.

***Acuerdo de compensación de deuda con Kavaal Real Estate, S.L.***

Con fecha 19 de febrero de 2010 la Sociedad Dominante y la sociedad vinculada Kavaal Real Estate, S.L. firmaron un acuerdo de compensación y liquidación de saldos. Mediante este acuerdo se realizó una compensación de saldos cruzados de la que resultó un importe a pagar por parte de la Sociedad Dominante por un total de 1.584 miles de euros, importe por el que se emitió pagaré con vencimiento en 2013. A través de este acuerdo se cancelan saldos deudores recogidos en el activo del Balance de Situación Consolidado adjunto por un importe total de 846 miles de euros (nota 18) y saldos acreedores recogidos en el epígrafe Pasivos financieros corrientes por importe de 2.900 miles de euros (Nota 18). Adicionalmente se consideraron todas las operaciones devengadas y pendientes de pago desde el 1 de enero de 2010 hasta la fecha del acuerdo, hasta determinar el importe de liquidación.

**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)
Marina Litoral, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)
Masía 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. sociedad en liquidación	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.

**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., sociedad en liquidación	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.



**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