

AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Intermedio Consolidado a 31 de diciembre de 2009

RESUMEN EJECUTIVO

La actividad de Afirma Grupo Inmobiliario experimentó una relevante mejoría en el segundo semestre del año 2009, en el que se triplicaron las entregas de viviendas y se duplicó el número de preventas con respecto a las cifras del primer semestre del año. Afirma muestra así su capacidad de reacción para encontrar oportunidades dentro de la atonía general que caracteriza el mercado inmobiliario. Esta reacción en la generación de negocio de Afirma reside en la singularidad de su estrategia comercial que a través del concepto Housing Revolution ofrece soluciones adaptadas a los distintos tipos de clientes.

A 31 de diciembre de 2009 la actividad del Grupo fue la siguiente:

- **-Suelo:** durante el ejercicio correspondiente al año 2009 se realizaron operaciones de venta de suelo y dación en pago por importe de 91 millones de euros, correspondientes a la transmisión de 403.454 metros cuadrados con una edificabilidad de 151.807 metros cuadrados. Asimismo, el Grupo ha obtenido ingresos por obras de urbanización por un importe de 11 millones de euros.
- **Promoción Residencial:** en el año 2009 las sociedades del Grupo han formalizado un total de 426 escrituras de compraventa por un importe total de 108 millones de euros, los cuáles han supuesto una aportación a la cifra de negocio del Grupo de 85,4 millones de euros. Por otra parte a lo largo del 2009 se han firmado 364 nuevas preventas. Estas cifras ponen de manifiesto la reactivación de la actividad a partir de la segunda mitad del año y especialmente en el último trimestre.
- **Patrimonio:** los ingresos por arrendamiento alcanzan los 1.033,6 miles de euros, lo que supone un incremento significativo de esta línea de actividad en el 2009.

Dentro del marco de la situación actual del mercado inmobiliario, y a pesar de la caída del volumen de negocio, la Cuenta de Resultados Consolidada presenta, dentro del contexto de pérdidas, una mejora del 37% en relación con el año 2008 y se han creado las bases para que esa mejora continúe en los próximos ejercicios.

A lo largo del ejercicio de 2009 Afirma Grupo Inmobiliario llevó a cabo varias iniciativas que reportaron solidez al Grupo:

- **ampliación de capital**, con la que se incrementó el patrimonio neto de la Sociedad, se reforzó el Balance del Grupo y se aumentó la capitalización bursátil del mismo;
- **refinanciación de la deuda** a finales de julio de 2009 con la que se aseguró la viabilidad financiera a medio plazo y
- **adaptación organizativa y control de gastos**, se ha implantado una nueva estructura organizativa más acorde con la situación actual del sector basada en tres grandes direcciones territoriales : Centro, Nordeste y Levante
Asimismo, el consejo de administración y el equipo directivo rebajaron sus salarios entre el 25% y el 20% y se han reducido los gastos generales en todos sus capítulos.

La acción de Afirma en Bolsa:

- **Volumen medio de contratación** diaria de 1,8 millones de acciones en el 2009. **Free float del 16,6%**

Afirma Grupo Inmobiliario tomó la iniciativa a finales de 2009 con la preparación, en alianza con Grupo Rayet, de **Quabit**, un nuevo modelo de gestión del negocio inmobiliario en el que el cliente tiene la iniciativa. **Quabit** responde a la nueva demanda del sector que busca un producto más moderno, esto es, viviendas más eficientes y sostenibles, ajustadas a las especificaciones que contempla la legislación actual, lo que revierte, además, en un significativo ahorro energético.

1. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

1.1. PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICO FINANCIERAS

Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2009

<i>(En miles de Euros)</i>	31/12/2009	31/12/2008	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	171.089	472.303	(301.214)
Resultado de explotación	(86.463)	(393.840)	307.377
Resultado financiero	(61.903)	(80.947)	19.044
Resultados antes de impuestos	(147.441)	(489.372)	341.931
Resultado neto	(150.172)	(237.845)	87.673
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(150.153)	(243.584)	93.431
Intereses minoritarios	(19)	5.739	(5.758)

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

	31/12/2009	31/12/2008	Variación
INCEN Suelo	84.585	245.594	(161.009)
INCEN Promoción	85.424	225.062	(139.638)
INCEN Gestión de patrimonio	1.034	895	139
INCEN Otros	46	752	(706)
Total INCEN	171.089	472.303	(301.214)

Importe Neto de la Cifra de Negocio

Como puede observarse, la Cifra de Negocio del Grupo ha disminuido, especialmente en las áreas de suelo y promoción. Algunos de los aspectos relacionados con esta evolución son:

Suelo. En el año 2008 se realizaron operaciones singulares de venta que no han tenido continuidad en el año. El mercado de suelo está estancado y las operaciones realizadas se han materializado dentro del marco de los acuerdos de refinanciación.

Promoción. En el análisis de la evolución hay que considerar que la Cifra de Negocios del año 2008 incluye ventas de edificaciones correspondientes a operaciones singulares de promoción no residencial que totalizaron 51 millones de euros.

En el año 2009 no se ha realizado ninguna operación singular por lo que la Cifra de Negocio recoge únicamente los ingresos asociados a la escrituración de viviendas. En términos de escrituración, se ha pasado de escriturar 980 viviendas en 2008 a 426 viviendas en 2009, cifra que debe valorarse, adicionalmente, teniendo en cuenta que, en su mayor parte, corresponden a operaciones formalizadas en el año 2009. Una parte significativa de las operaciones escrituradas en 2008 correspondían a compromisos de venta, firmados con anterioridad a esa fecha.

La situación económica y del sector, ha llevado a una importante desaceleración de la demanda de viviendas, debido principalmente a las dificultades que encuentran los consumidores para obtener la financiación necesaria para la adquisición de viviendas.

En esta evolución hay, sin embargo, elementos positivos. En términos de unidades escrituradas, se ha materializado un cambio de tendencia muy positivo en el segundo semestre. Las unidades escrituradas han pasado de 101 en el primer semestre a 325 en el segundo semestre, mejorada que viene motivada por dos aspectos fundamentalmente, por un lado la situación de mejora que se ha producido en el mercado y por otro lado la capacidad del grupo de poner en valor su stock disponible y el producto de las nuevas promociones.

En cuanto al Patrimonio, si bien tiene un peso relativo pequeño en la Cifra de Negocio, su incremento representa una buena aceptación de las nuevas promociones en alquiler y los edificios de oficinas e industriales.

Resultado de Explotación

Pese a la caída de la cifra de negocios, se produce una mejora de 307,4 millones de euros (que supone una reducción de las pérdidas de un 78%), que deriva de:

- El esfuerzo realizado en el saneamiento de los activos en el año anterior, fundamentalmente en 2008, en que se amortizó el fondo de comercio generado en la fusión y que tuvo un impacto de 23 millones de euros.
- El menor impacto de la valoración de existencias a valor de mercado. El efecto total en los estados financieros a 31 de diciembre de 2008 fue de 318.850 miles de euros. En el año 2009, el impacto de la dotación de provisión neto de aplicaciones de provisión por deterioro ha sido de 41.750 miles de euros.
- Las medidas de contención y reducción de gastos generales que se hace notar en las partidas de Gastos de Personal y Otros Gastos de Explotación. Dado que estas medidas se han ido tomando a lo largo de este año, la Cuenta de Resultados de 2009 no recoge todavía todo el impacto potencial de ahorro, que se manifestará durante el año 2010.

Resultado Financiero

La evolución positiva (menor pérdida financiera de 19 millones de euros), ha estado motivada fundamentalmente por:

- la evolución positiva de los tipos de interés
- mantenimiento de los niveles de deuda: la mayor deuda derivada de los acuerdos de refinanciación, se ve compensada por la reducción de la deuda bilateral vía escrituraciones de viviendas y la cancelación de deuda asociada a los terrenos vendidos.

Resultado antes de impuestos

Con todo ello, el Resultado antes de Impuestos mejora un 70% frente a 2008, y marca una tendencia de mejora que, con las bases indicadas anteriormente y a la espera de la evolución del mercado, debería continuar en el 2010.

Resultado Neto

Tras el efecto impositivo, la mejora del resultado neto es de un 37%. En relación con el efecto impositivo hay que destacar que:

- en el año 2008 hubo un doble efecto positivo derivado del tratamiento de las plusvalías de fusión y la activación de créditos fiscales.
- en cuanto a la activación de créditos fiscales, el grupo sigue una política conservadora, de forma que no se agota la activación de créditos fiscales. La activación se realiza teniendo como límite el importe de pasivos por impuestos diferidos.

Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2009

ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	224.724	188.697	36.027
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	1.606.501	1.813.872	(207.371)
Otros	173.353	251.922	(78.569)
Total activo corriente	1.779.854	2.065.794	(285.940)
	2.004.578	2.254.491	(249.913)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
	31/12/2009	31/12/2008	
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	246.355	363.076	(116.721)
Intereses minoritarios	973	993	(20)
Total patrimonio neto	247.328	364.069	(116.741)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	55.851	5.622	50.229
Otros	110.365	138.678	(28.313)
Total pasivo no corriente	166.216	144.300	21.916
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	1.425.937	1.491.158	(65.221)
Otros	165.097	254.964	(89.867)
Total pasivo corriente	1.591.034	1.746.122	(155.088)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.004.578	2.254.491	(249.913)

Activo no Corriente

Las principales variaciones de este epígrafe se derivan de :

- Adquisición de los derechos de agente urbanizador en la UTE Iriépal, cuyo importe de adquisición ha sido de 17 millones de euros.
- Activos Financieros no corrientes que se han incrementado en 13 millones durante el ejercicio pasando de los 37 millones de 2008 a 50 millones en 2009.
- Otros activos corrientes. Entrega a cuenta de la adquisición de acciones de la sociedad Alboraya Marina Nova, S.A., sociedad participada que tiene por objeto llevar a cabo el desarrollo de la actuación urbanística en la unidad de ejecución UE-2 del Polígono II de Port Saplava en Alborada (Valencia).

Activo Corriente

Existencias

La variación en esta partida tiene 3 componentes:

- Altas que han venido dadas principalmente por las obras de edificación que el grupo mantenía en curso en el ejercicio (Remate las Cañas, Playa San Juan...) así como por el avance en las obras de urbanización.
- Bajas que han venido dadas principalmente por las ventas de terreno que se han producido en el ejercicio, y por las entregas de viviendas.
- Movimiento de la provisión por depreciación de existencias que ha supuesto una reducción neta del valor de existencias de 41.750 miles de euros.

Patrimonio Neto

La variación del Patrimonio Neto respecto a 2008 (117 millones de euros), se produce principalmente por:

- El resultado del ejercicio 2009.
- Ampliación de Capital: el importe neto que aporta a los Fondos Propios del Grupo ha sido de 34.488 miles de euros.

Deuda financiera:

A continuación se presenta el detalle de la deuda financiera neta a 31 de diciembre de 2009 comparativa con la de 2008 es el siguiente:

<i>En miles de euros</i>	31/12/2009	31/12/2008
Deudas con entidades de crédito no corriente	55.851	5.622
Deudas con entidades de crédito corriente	1.425.937	1.491.158
TOTAL	1.481.788	1.496.780

En relación con la clasificación de la deuda entre corriente y no corriente debe recordarse que la clasificación de los pasivos financieros en el Balance de Situación Consolidado se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. En el caso de Grupo Afirma, dado que gran parte de la financiación está asociada a las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, su deuda asociada, bien sea por operaciones bilaterales o por sindicadas con garantía de activos, debe aparecer dentro de la deuda corriente. Es una clasificación que no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones. Dentro de la deuda corriente bancaria a 31 de diciembre de 2009 se incluyen pasivos por un importe de 1.359.085 miles de euros que tienen un vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2010.

La deuda bilateral se ha visto reducida por las ventas tanto de viviendas como de suelo, efecto que se ha visto compensado por el incremento derivado de la capitalización de intereses y la nueva línea de crédito derivados de la refinanciación.

1.2. Cartera de Activos

Los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 han sido valorados por expertos independientes no vinculados al Grupo. El valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo, que comprende existencias, e inversiones inmobiliarias (en curso o terminadas) principalmente, es el siguiente:

<i>En millones de euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	Variación
Suelo	1.403	1.551	(148)
Promociones	389	433	(44)
Patrimonio inmobiliario	94	88	6
TOTAL GAV	1.886	2.072	(186)

1.3. EVOLUCIÓN DEL GRUPO: SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS FUTURAS

Gestión de Suelo

Operaciones de venta

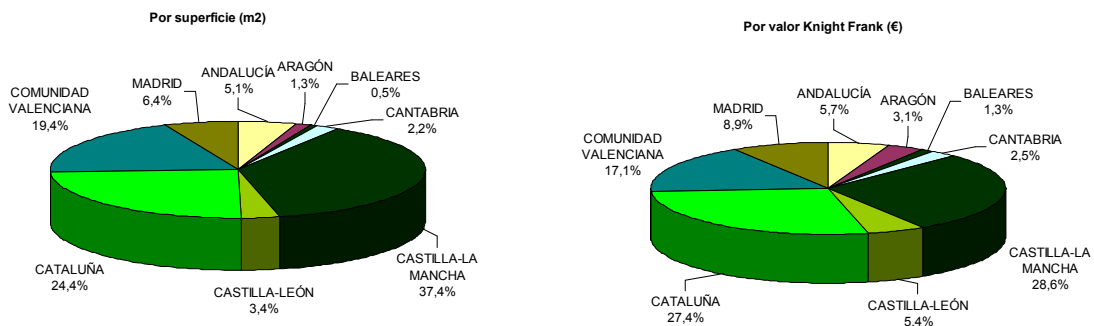
Hasta el 31 de diciembre de 2009 se han realizado operaciones de venta de suelo y dación en pago por importe de 91 millones de euros, correspondientes a la transmisión de 403.454 ms² de suelo con una edificabilidad total de 151.807 ms², dos de los terrenos correspondientes a empresas participadas al 50% por Afirma (uno en Alcorcón y otro en Cambrils – Les Comes, con una edificabilidad total de 87.334 ms²) y ocho

propios (Tres Cantos, y 3 en Cataluña, con una edificabilidad total de 64.473 ms²). Asimismo, el Grupo ha obtenido ingresos por obras de urbanización de terrenos por importe de 11 millones de euros.

Cartera de Suelo

A 31 de diciembre de 2009, la cartera de suelo del Grupo asciende a 7,7 millones de metros cuadrados edificables repartidos entre España (3,3 millones de ms²), Rumanía (0,3 millones de ms²) y Brasil (4,1 millones de ms²). Los suelos de Brasil y Rumanía están en fase de planeamiento. En valor, según la valoración del experto independiente, el 49% se corresponde a suelo finalista, el 43% a suelo en planeamiento y el 8% a rústico.

Distribución geográfica de la cartera de suelo en España



Gestión Urbanística

En el área de gestión de suelo se aplica como criterio general para los activos en cartera, el objetivo de comprometer la menor inversión posible para conseguir avances en la situación urbanística, centrándonos por tanto en la tramitación y consolidación administrativa de posiciones de suelo.

Por Direcciones Territoriales, los resultados de la actividad a lo largo del año son los siguientes:

Dirección Territorial Centro:

Los principales hitos alcanzados son:

Avances en Gestión

- Aprobación definitiva en Valladolid del Plan Parcial del Área Homogénea H-1, Prado Palacio y su consiguiente ratificación por el Pleno de la COMISIÓN.
- Inicio de la tramitación urbanística de la Unidad de Actuación de la Prolongación de la Castellana, habiéndose dictado la aprobación inicial del Plan Parcial de Reforma Interior.
- Presentación del Proyecto de Urbanización y de las Bases y Estatutos del Sector 102 de Maño (Santander), para su ulterior tramitación por parte del Ayuntamiento.
- Área de Reparto Única de Tres Cantos, Inscripción del Proyecto de Reparcelación en julio del año 2009 y finalización de las obras de urbanización en diciembre del mismo año.
- SUP R6 de Estepona (Málaga), aprobación por el Ayuntamiento de Estepona de la constitución de la Junta de Compensación y presentación del Proyecto de Urbanización para su aprobación.
- Aprobación definitiva de los Planes Parciales de Mejora de los Sectores programados en Iriépal, (Guadalajara) en concreto SP-71, SP-74, SP-75 y SP-76, por el Ayuntamiento de Guadalajara.
- Presentación de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector IV de Quer, los cuales se encuentran pendientes de aprobación definitiva, condicionados a la aprobación de la modificación puntual del Plan Especial de Infraestructuras por la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Inscripción el 2 de febrero del Proyecto de Reparcelación del sector II.1 del POM de Alovera.

- Las parcelas rústicas (restos) (Guadalajara) se encuentran dentro del avance del POM vigente. El avance del POM reclasifica las fincas restos del Sector Sp03 y del Sector SP13 como urbanizables.
- Clasificación de parte de suelo de Valdarachas como Urbanizable en el Avance del POM de ese municipio.

Avances en Obra Urbanización

Se han producido avances en la ejecución de las obras de urbanización en los sectores II-1 del POM de Alovera, que a finales del mes de diciembre contaban con un avance de obra del 28,91%; en el sector SR-5 del POM de Cabanillas del Campo del 56,59% y en el Sector V del POM de Quer del 42,09%.

Las obras de urbanización del Sector Remate de las Cañas (Guadalajara) y Sectores I-7 e I-9 (Torija) han finalizado y han sido recepcionadas.

Dirección Territorial de Nordeste

Avances en Gestión

Los principales hitos alcanzados son:

- Impulso definitivo de la gestión urbanística del Sector F56-7 Miralbueno de Zaragoza con la aprobación en sede de la Junta de Compensación el proyecto de reparcelación, y posterior aprobación inicial del proyecto de urbanización por el Ayuntamiento.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector H-12 Bellisens de Reus.
- Aprobación en septiembre del Proyecto de Bases de la Entidad Urbanística Colaboradora de Les Oliveretes, en Viladecans.
- Recepción en Septiembre de la notificación de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Cambrils Les Comes.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación de Terrasa Vapor Cortés en junio, quedando pendiente únicamente de inscripción en el Registro de la Propiedad

Dirección Territorial Levante:

Avances en Gestión

Los principales hitos alcanzados son:

- Consecuencia del incremento de las cargas urbanísticas previstas inicialmente en un porcentaje superior al 20%, el Pleno del Ayuntamiento de Sagunto acuerda la resolución de la condición de Agente Urbanizador. Consecuencia de dicha variación, Afirma obtendría 4.291,10 m² hotelero y 807 m² residencial plurifamiliar.
- Recepción definitiva de las obras de urbanización del Sector 2 de Panorámica I, San Jorge (Castellón) realizadas por la sociedad participada Nova Panorámica SL.
- Información pública el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector SUZR-10 de L'Eliana en que se encuentra el activo de la sociedad participada Masía Montesano SL, mediante publicación del DOCV.
- Formalización en el mes de julio, de Escritura pública entre el Ayuntamiento de Valencia y Mediterránea Actuaciones Integradas SL, sociedad participada, por la que ésta última adquiere tres solares en la ciudad de Valencia.
- Aprobación definitiva en Octubre 2009, del PP y Homologación del Sector Els Plans (El Puig), en que Residencial Golf Mar, sociedad asociada (7,18% AGI), es el Agente Urbanizador y propietario de la mayor parte del Sector.
- Recepción definitiva en noviembre, de las obras de urbanización del Sector R-10 (San Antonio de Benagéber), por el transcurso de un año desde la recepción provisional. Afirma es el Agente Urbanizador,
- Recepción definitiva en mayo, por el transcurso de un año desde la recepción provisional de las obras de urbanización de Almenara Playa en que Afirma es el Agente Urbanizador.
- Aprobación definitiva del sector La Vallesa de Sagunto así como la gestión de suelo como Agente urbanizador en los sectores PNN2, y el PB-2 de Canet de Berenguer, con proyecto de reparcelación inscritos y las obras de urbanización muy avanzadas en todos los casos.

Promoción Residencial

Escrituración/Ventas

En el año 2009 las sociedades del Grupo han formalizado un total de 426 escrituras de compraventa por un importe total de 108 millones de euros, lo que supone una cifra de negocio asignable a Afirma Grupo Inmobiliario de 85,4 millones de euros. Actualmente varias promociones están en proceso de entrega.

Comercialización

A 31 de diciembre de 2009 existen 60 promociones en gestión con un total de 1.689 unidades en comercialización.

A lo largo del 2009 se han firmado un total de 364 nuevas preventas.

Un papel importante para el logro de estas operaciones, volvió a protagonizarlo el “Housing Revolution” por el que la compañía viene apostando desde su puesta en marcha en Mayo de 2008, con 2 nuevas Soluciones durante el 2009: Solución Playazo (que buscaba reactivar las viviendas de Playa) y Solución Compra Fácil (destinada a incentivar las entregas formalizadas durante el 2009, ofreciendo ahorros de hasta el 35% en las promociones de entrega inmediata). En concreto, los resultados obtenidos durante el año gracias a las soluciones “Housing Revolution”, han sido de 187 nuevas preventas por importe 39,9 M€.

Se detalla a continuación la evolución del stock de viviendas pendientes de entregar tanto de promociones que se encontraban en curso en 2009 como de aquellas ya finalizadas:

	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2009
Stock de viviendas	2.115	2.014	1.689
Uds. Entregadas		101	325

Por Direcciones Territoriales, los resultados de la actividad a lo largo del año son los siguientes:

Dirección Territorial Centro:

Delegación Centro

En esta Delegación se han firmado un total de 86 nuevas preventas por importe 24 millones de euros.

La promoción con mayor éxito comercial en esta Delegación ha sido “Afirma El Bercial” con un total de 32 operaciones consolidadas durante el año por importe 11,8 millones de euros.

Además, durante el 2009 la Delegación Centro ha formalizado 87 escrituraciones por importe de 29,3 millones de euros. En esta Delegación las promociones con mayor número de entregas consolidadas en el año fueron “Afirma El Bercial” (con 41 entregas por importe 17,8 millones de euros) y “Las Villas de Arroyomolinos (con 17 entregas en 2009 por importe 6,3 millones de euros).

Delegación Castilla la Mancha

En la Delegación de Castilla la Mancha también se aprecia cierta recuperación en ventas a partir del segundo semestre, habiendo logrado cerrar el 2009 con un total de 78 preventas por importe 18,3 millones de euros. En este caso, la promoción con mayor éxito comercial fue “Los Valles D1” concentrando un total de 22 preventas en 2009 por importe 5,8 millones de euros.

En lo que se refiere a las entregas, la Delegación de Castilla la Mancha ha firmado entregas de 106 unidades durante el año por importe de 22,3 millones de euros. El 60% de estas operaciones se lograron en el último trimestre del año gracias fundamentalmente a las promociones de Remate las Cañas que comenzaron a entregarse en noviembre del 2009 y que resultaron, por tanto, las promociones con mayor número de operaciones formalizadas en esta Delegación (un total de 59 unidades por importe 10,6 millones de euros).

Dirección Territorial Levante:

Como en el resto de Delegaciones, la evolución positiva se mantuvo hasta final del año alcanzando en Levante la cifra de 121 preventas durante el 2009 por importe de 17,6 millones de euros.

Sin duda, las nuevas Soluciones destinadas a la reactivación de las promociones en Playa tuvieron un papel fundamental para esta Delegación ya que de estas preventas el 96% son de promociones en costa (Almenara, Playa de San Juan y Cala de Finestrat).

Respecto a las entregas, la Delegación de Levante ha cerrado el año con un total de 125 unidades escrituradas por importe 17,7 millones de euros convirtiéndose, por tanto, en la Delegación con más viviendas entregadas durante el 2009 gracias, tanto a la reactivación de ventas y entregas en las promociones de costa, como a las entregas que formalizadas en las promociones de Pobla de Vallbona. La promoción con más unidades entregadas en esta Delegación fue Novalmenara, con un total de 82 unidades por importe 9,3 millones de euros.

Sociedades del Grupo:

Las empresas participadas por Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A. han cerrado 2009 con 79 nuevas preventas y 108 unidades escrituradas por importe de 38 millones de euros que aportan un volumen de negocio al Grupo de 19 millones de euros., procedentes en su mayor parte de activos de la Dirección Territorial Nordeste.

Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento en el 2009 alcanzan los 1.033 miles de euros.

Terciario:

- Oficinas Plaza Europa (zona Feria Barcelona): Antes de finalizar el edificio (LPO obtenida el 01.10.09) se firma contrato de alquiler para 1/3 de la superficie alquilable sobre rasante. Contrato de arrendamiento de 15 años con tres tramos de 5, siendo los tres primeros de cada tramo de obligado cumplimiento para el arrendatario. 2.242 m² alquilados de 6836 m² sobre rasante.
- Escuela Hostelería de Canet: en explotación el servicio de restauración y las pistas deportivas desde marzo de 2009. Contrato de arrendamiento por 10 años (5 de obligado cumplimiento). 667 m² alquilados.
- Instituto Valenciano de la Paella (Canet d'en Berenguer): Se alcanzó acuerdo para la cesión de la explotación de la parte deportiva en septiembre de 2009, pendiente de aprobación del acuerdo por parte del Ayuntamiento de Canet d'en Berenguer. En negociación parte restauración.
- Locales comerciales de Canet d'en Berenguer: Durante el segundo trimestre del año se alcanzó el 100% de ocupación con 289 m² alquilados.

Industrial:

Nave en Cervelló: Con fecha 15 de diciembre se formalizó el contrato de arrendamiento de la nave industrial La duración del contrato es de 20 años con opción de compra durante los 10 primeros.

Viviendas Protegidas en alquiler:

D-15B (Guadalajara): Desde enero de 2009 se han alquilado 14 viviendas. En total hay 61 viviendas alquiladas lo que supone un nivel de ocupación del 71%

SUE-21 (Guadalajara): Desde enero de 2009 se han alquilado 35 viviendas. En total hay 43 viviendas alquiladas lo que supone un nivel de ocupación del 72%.

I-2 (Guadalajara): Se inició la comercialización en julio de 2009 con buen ritmo. Desde su inicio hasta la fecha se han alquilado 28 viviendas. Nivel de ocupación: 44%.

Edificio La Florida (Puerto de Sagunto): El ajuste de precios de acuerdo con el entorno ha permitido recuperar la senda de la plena ocupación (32 viviendas ocupadas de 34).

Con el nivel actual de ocupación y los precios actuales, el potencial anual de facturación del patrimonio en explotación es de 3.681 miles de euros.

1.4. Reestructuración de la deuda financiera

Durante el primer semestre del año se desarrolló un proceso de renegociación de deuda para reforzar la estructura financiera. Los principales hitos de esa renegociación, que ha concluido con éxito, son los siguientes

Crédito Sindicado: Se ha establecido un periodo de carencia de principal hasta diciembre 2012, se ha extendido la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se ha establecido un periodo 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 periodo 2009 a 2011.

1.5. Organización y Política de Contención de Gastos

Afirma sigue un proceso de mejora continua que le permite adecuar su estructura organizativa y operativa a la situación actual del mercado inmobiliario y de la economía española. En el primer semestre del ejercicio ya se manifestó este proceso con los compromisos asumidos por el Consejo de Administración y la primera línea ejecutiva de los trabajadores, compromisos que se pusieron de manifiesto con la decisión tomada por el Consejo de Administración de reducir su remuneración correspondiente a los ejercicios 2009 y 2010 en un 25% y la iniciativa de la cúpula directiva de reducir de forma voluntaria sus retribuciones salariales fijas entre un 10% y un 20% durante un periodo de dos años.

A estas iniciativas han seguido medidas de racionalización de costes y objetivos de ahorro en todas las partidas de gastos generales de la Compañía.

Adicionalmente, y una vez completado el proceso de reestructuración de la deuda financiera, se ha acometido de forma inmediata un reenfoque de la estructura organizativa. El cambio planteado supone orientar los recursos hacia tres direcciones territoriales de negocio que estarán apoyadas por direcciones de soporte de dimensión reducida. De esta forma se busca tener la mayor parte posible de la estructura organizativa adecuada a la dimensión del negocio que se desarrolle en cada área geográfica. Con ello, además, se acercan las decisiones ejecutivas de la compañía a las acciones que permitan el mayor aprovechamiento del stock y de la cartera de activos, actuando en consonancia con la situación específica del mercado en las zonas donde éstos se encuentran.

1.6. Personal

El Grupo Afirma considera su equipo humano como el principal activo de la organización, considerando por tanto fundamental atender y gestionar los intereses de todos los empleados de forma óptima e individualizada.

Para ello, el Grupo lleva a cabo una política de recursos humanos basada en asegurar la motivación, la promoción y el desarrollo profesional y personal de su personal.

Los procedimientos de selección de personal están basados en el mérito y capacidades de los candidatos, llevándose a cabo una política de no discriminación e igualdad de oportunidades.

A lo largo del año 2009 y como consecuencia de la propia evolución del sector inmobiliario, ha sido necesario llevar a cabo una revisión en profundidad de la estructura organizativa de Grupo y de la asignación de responsabilidades bajo la nueva organización. Ello ha supuesto la reasignación de funciones, lo que ha permitido la promoción interna de varios responsables de departamentos, aprovechando las capacidades del equipo y adaptando la estructura organizativa con el fin de dotar a la compañía con unos procesos de gestión más ágiles y operativos.

Al cierre del ejercicio 2009 la plantilla del Grupo es de 130 personas frente a las 221 del final de 2008, plantilla que se considera adecuada a los actuales ritmos de actividad.

1.7. Ampliación De Capital

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

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

(a) Durante el Periodo de Suscripción Preferente ("Primera Vuelta"), se suscribieron 76.013.659 acciones en el primer tramo mediante aportaciones dinerarias, por importe efectivo de 36.486.556,32 euros y 583.262.681 acciones en el segundo tramo mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Grupo Rayet, S.A. ostentaba frente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por importe efectivo de 279.966.086,80 euros.

(b) Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales ("Segunda Vuelta"), se atendieron, en su integridad y sin prorrateo, solicitudes de asignación de 24.611 acciones adicionales por importe efectivo de 11.813,28 euros; y

(c) Durante el Periodo de Asignación Discrecional ("Tercera Vuelta") se asignaron 314.716.484 acciones para su desembolso mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Martibalsa, S.L.U. ostentaba frente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por importe efectivo de 151.063.912,32 euros, y 4.344.237 acciones mediante aportaciones dinerarias, por importe efectivo de 2.085.233,76 euros.

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

La aportación total al patrimonio del Grupo, neto de gastos de ampliación capital, fue de 34 millones.

1.8. Información sobre la acción

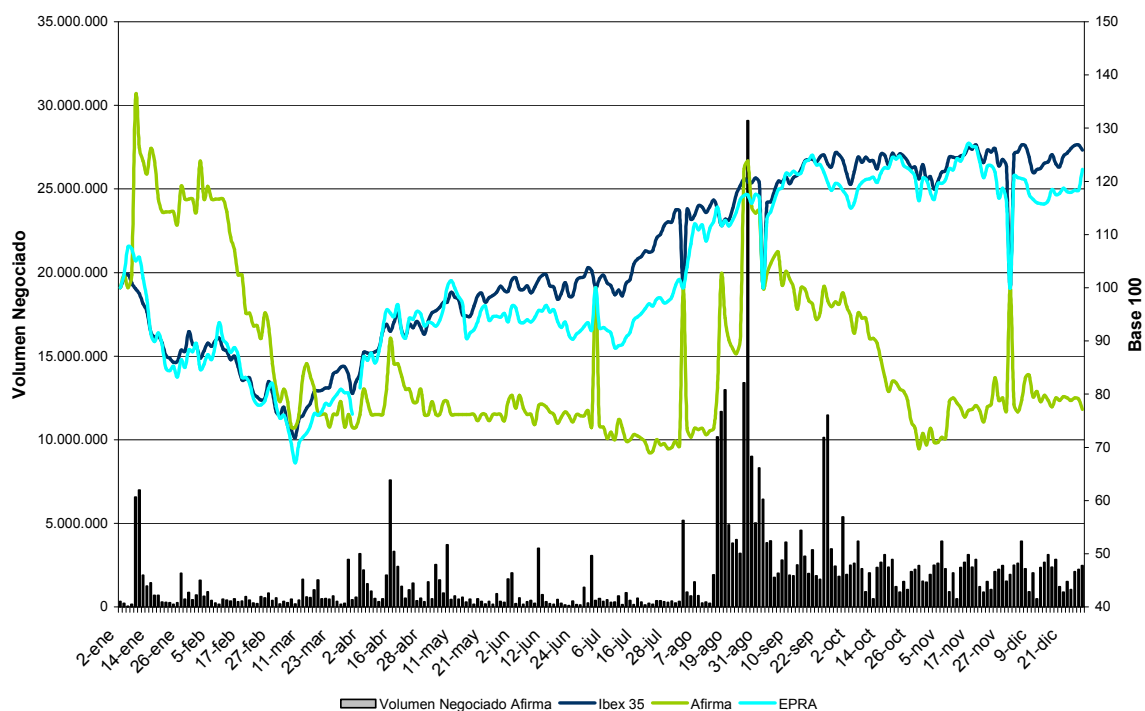
Información Bursátil

Durante el 2009 se alcanza un volumen medio de negociación diario de 1,8 millones de títulos, siendo agosto el mes de mayor volumen con 6 millones de media diaria. Cabe destacar que los 5 últimos meses del año han sido los de mayor negociación, superando todos ellos los 2 millones de títulos negociados. En el resto del año solo ha habido 2 meses en los que se ha superado el millón de títulos medios diarios (enero con 1,2 millones y abril con 1,6 millones).

Las acciones de Afirma han cerrado el 2009 con una variación del -19% respecto del cierre de 2008.

Afirma – Evolución Bursátil		2009
Cotización al cierre (30/12/2009)		0,324
Cotización 30/12/2008		0,40
% Variación		-19,0%
Capitalización bursátil al cierre		414.767.094
Cotización máxima		0,67
Cotización mínima		0,28
Cotización media		0,36
Volumen medio diario de contratación (títulos)		1.807.021
Títulos negociados en el periodo		458.983.355

Evolución cotización Afirma en 2009



Hechos relevantes en relación con el accionariado

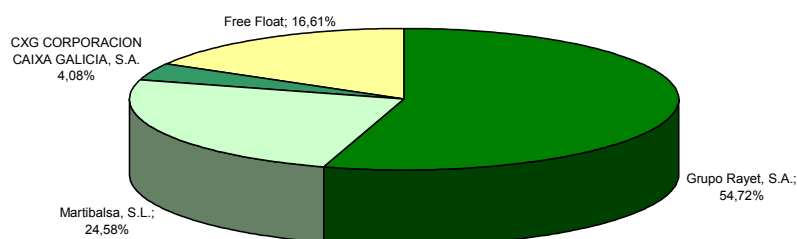
En el mes de febrero de 2009, tal y como se detalla en el siguiente punto, Afirma Grupo Inmobiliario realiza una ampliación de capital que da lugar a un cambio significativo en la estructura accionarial.

En el mes de octubre, Grupo Rayet, principal accionista de Afirma procedió a la venta de acciones de la compañía en cumplimiento del compromiso que adquirió con la CNMV para no formular una oferta pública de adquisición (OPA) tras la ampliación de capital de febrero pasando de ostentar una participación del 55,06% después de la ampliación a un 54,75% tras las ventas del mes de octubre. La CNMV aprobó a finales de octubre el aplazamiento de la obligación de reducir la participación de Grupo Rayet por debajo del 50% hasta que las condiciones de mercado lo permitan sin establecer un plazo para ello.

En el mes de diciembre Vicente Cotino traspasa la sociedad Martibalsa, S.L., titular de un 24,584% del capital social de Afirma, a Juan José Galiano que pasa a ser el nuevo titular indirecto de estas acciones.

La estructura accionarial de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. se recoge en el siguiente cuadro:

Estructura accionarial a 31/12/2009



Acciones Propias

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.

Durante el ejercicio 2009 se han adquirido 2.503.214 acciones propias a un precio medio de 0,41 euros por acción y se han vendido 1.865.368 acciones propias a un precio medio de 0,43 euros por acción. A 31 de diciembre de 2009 hay en autocartera 928.441 acciones, que representan un nominal de 186 miles de euros, 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.

1.9. Proyecto Quabit

La situación actual del mercado, se caracteriza principalmente por:

- Gran stock de viviendas terminadas, muchas de ellas no adaptadas a la demanda actual de mercado.
- Inexistencia de nuevas promociones con oferta de entrega a 1 o 2 años.
- Importante dificultad por parte de los promotores para financiar promociones nuevas.
- Dificultad de los clientes para obtener créditos hipotecarios para comprar una vivienda

Como respuesta a esta situación, el 20 de enero de 2010 Afirma Grupo Inmobiliario y Grupo Rayet lanzan Quabit, una gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidad de propietarios)

Quabit será una sociedad participada por:

- 40% Afirma Grupo Inmobiliario
- 40% Grupo Rayet.
- 20 % Rayet Construcción

El objetivo de Quabit es convertirse en una gran Gestora de Cooperativas y Comunidades de Propietarios a nivel nacional, apoyada por dos socios de referencia con dilatada experiencia en el mercado inmobiliario. Tendrá ámbito nacional y concentrará su iniciativa en la vivienda protegida, aunque también contará con promociones de vivienda libre. La compañía arranca con una cooperativa en el Corredor del Henares (Alovera) y diez próximas promociones en Madrid, Cataluña y Valencia.

Quabit es una forma de dar solución a las necesidades de los clientes interesados en adquirir una vivienda que, el mercado en estos momentos, no les está ofreciendo. El régimen de autopromoción, hace que el comprador participe en la construcción de su vivienda, convirtiéndose en propietario desde el momento de la adquisición del suelo.

Quabit cuenta con experiencia (gestiona cooperativas desde 1995) y con capacidad de gestión, lo que se traducirá en una optimización de los proyectos.

La sociedad desarrollará promociones en sus suelos finalistas, pero también colaborará con las entidades financieras u otros propietarios de suelo para desarrollar promociones de viviendas en sus terrenos.

Los principales compromisos de Quabit podrían resumirse en:

- Precio fijo y plazo garantizado para los clientes desde el principio del proyecto
- Ahorro significativo para el cliente respecto a otras ofertas, al ajustar al máximo los precios de construcción y optimizar la calidad del proyecto.
- Implantación nacional. Cooperativas en todas las ciudades con mercado.
- Socios de referencia consolidados.
- Transparencia total en la ejecución del proyecto.
- Fácil acceso al mercado de suelo: Afirma, entidades financieras, etc.
- Quabit va a desarrollar proyectos de viviendas modernas y sostenibles que supondrán un ahorro energético para el futuro uso de la vivienda.

2. Información sobre operaciones con sociedades vinculadas

No hay ninguna información adicional relevante distinta a la contenida en la nota 18 de las Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de Diciembre de 2009.