

D. FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ, en nombre y representación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (la *Sociedad*), en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, debidamente apoderado al efecto, en relación con el procedimiento de aprobación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Documento de Registro relativo a la ampliación de capital de la Sociedad,

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático de la Nota sobre las Acciones y el Resumen que se adjunta a la presente, coincide con la última versión en papel de las mismas presentada por escrito a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, e inscrita en el registro oficial de dicha Comisión con fecha 13 de enero de 2009.

Asimismo, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que haga público el mencionado Documento de Registro en soporte informático en su página *web*.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 13 de enero de 2009.

D. Félix Abánades López
Presidente del Consejo de Administración de
Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.



NOTA SOBRE LAS ACCIONES RELATIVAS AL AUMENTO DE CAPITAL CON DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

13 de enero de 2009

*La presente Nota sobre las Acciones ha sido redactada conforme al Anexo III del Reglamento (CE) N° 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, en cuanto a la información contenida en los folletos así como su formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad (el **Reglamento de Folletos**) y ha sido inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 13 de enero de 2009.*

La Nota sobre las Acciones se complementa con el Documento de Registro de Acciones de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (Anexo I del Reglamento de Folletos) inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 18 de diciembre de 2008 e incorporado por referencia en esta Nota sobre las Acciones.

ÍNDICE

I. RESUMEN

1.	Introducción.	1
2.	Descripción de la operación.	1
3.	Descripción del emisor.	4
4.	Magnitudes financieras consolidadas más relevantes.	5
5.	Factores de riesgo.	7

II. FACTORES DE RIESGO

1.	Volatilidad del precio de las acciones de Afirmas.	1
2.	Mercado de los derechos de suscripción preferente.	1
3.	Admisión a negociación de las Acciones Nuevas.	1
4.	Acciones susceptibles de venta posterior.	1

III. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES A EMITIR - NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

1.	Personas responsables	1
1.1	Identificación de las personas responsables de la Nota sobre las Acciones.	1
1.2	Declaración de las personas responsables de la Nota sobre las Acciones.	1
2.	Factores de Riesgo	1
3.	Información fundamental	1
3.1	Declaración sobre el capital circulante.	1
3.2	Capitalización y endeudamiento.	1
3.3	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.	2
3.4	Motivos de la operación y destino de los ingresos.	2
4.	Información relativa a los valores que van a admitirse a negociación	3
4.1	Descripción del tipo y la clase de los valores admitidos a negociación, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.	3
4.2	Legislación según la cual se han creado los valores.	3
4.3	Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En este último caso, nombre y dirección de la entidad responsable del registro contable.	3
4.4	Divisa de la emisión de los valores.	4

4.5	Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimientos para el ejercicio de los mismos.	4
4.6	En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y/o emitidos.	6
4.7	En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores	10
4.8	Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.	10
4.9	Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.	10
4.10	Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado.	10
4.11	Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación, información sobre los impuestos de la renta de los valores retenidos en origen, e indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen.	10
5.	Cláusulas y condiciones de la oferta	17
5.1	Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de los valores.	17
5.2	Plan de colocación y adjudicación	31
5.3	Precios	34
5.4	Colocación y aseguramiento	35
6.	Acuerdos de admisión a cotización y negociación	37
6.1	Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a negociación, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a negociación. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a negociación.	37
6.2	Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a negociación valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a negociación.	38
6.3	Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.	38
6.4	Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.	38

6.5	Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta	38
7.	Tenedores vendedores de valores	38
8.	Gastos de la emisión/oferta	38
8.1	Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión	38
9.	Dilución	39
9.1	Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta	39
9.2	En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta	39
10.	Información adicional	39
10.1	Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores	39
10.2	Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo	40
10.3	Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores	40
10.4	En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información	41

I. RESUMEN

1. INTRODUCCIÓN

Se describen a continuación las principales características y los riesgos esenciales asociados al emisor y a los valores objeto del documento de registro de acciones (inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 18 de diciembre de 2008, en adelante, el *Documento de Registro*) y la nota sobre las acciones (inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 13 de enero de 2009, en adelante, la *Nota sobre las Acciones*) en la que se describe la ampliación de capital por un importe nominal de trescientos cincuenta millones novecientos once mil doscientos cuarenta y cinco euros con ochenta céntimos de euro (€350.911.245,80) y un importe efectivo total de ochocientos cuarenta y dos millones ciento ochenta y seis mil novecientos ochenta y nueve euros con noventa y dos céntimos de euro (€842.186.989,92), mediante la emisión de mil setecientos cincuenta y cuatro millones de acciones quinientas cincuenta y seis mil doscientas veintinueve (1.754.556.229) acciones ordinarias de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (*Afirma* o la *Sociedad*). El Documento de Registro y la Nota sobre las Acciones serán referidos conjuntamente como el *Folleto*.

Se hace constar expresamente que:

- (i) este Resumen debe leerse como introducción al Folleto;
- (ii) toda decisión de invertir en los valores objeto del Folleto debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto;
- (iii) no podrá exigirse responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente con base en este Resumen o por la información en él contenida, a menos que el Resumen resulte ser engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto;
- (iv) en caso de iniciarse ante un tribunal una demanda en relación con la información contenida en el Folleto, el inversor demandante podría, en virtud de la legislación de los Estados miembros del Espacio Económico Europeo, tener que hacer frente a los gastos de la traducción del Folleto con carácter previo al inicio de dicho procedimiento judicial.

2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La operación consiste en un aumento de capital por un importe nominal total de trescientos cincuenta millones novecientos once mil doscientos cuarenta y cinco euros con ochenta céntimos (€350.911.245,80) y un importe efectivo total de ochocientos cuarenta y dos millones ciento ochenta y seis mil novecientos ochenta y nueve euros con noventa y dos céntimos de euro (€842.186.989,92), mediante la emisión de mil setecientos cincuenta y cuatro millones de acciones quinientas cincuenta y seis mil doscientas veintinueve (1.754.556.229) acciones de Afirma, de veinte céntimos de euro (€0,20) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (en adelante, respectivamente, las *Acciones Nuevas* y el *Aumento de Capital*).

La Junta General celebrada el 7 de febrero de 2008 acordó aumentar el capital social por un importe de 33.687.479,60 euros, mediante la emisión de 168.437.398 nuevas acciones ordinarias de veinte céntimos de euro (0,20 €) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de cuatro euros con ochenta céntimos (4,80 €) por acción, con los mismos derechos y obligaciones que las acciones en circulación. El aumento buscaba fortalecer los fondos propios de la Sociedad y aliviar su carga financiera, acordándose el desembolso del mismo en dos tramos, uno con aportaciones dinerarias y otro mediante compensación de créditos.

No obstante lo anterior, y a la vista de la evolución negativa del precio en bolsa de la acción de la Sociedad (que dificultaba el ejercicio del derecho de suscripción preferente en el Aumento de Capital, haciendo prácticamente inviable su ejecución), la Junta General celebrada el 24 de junio de 2008 acordó modificar los términos del Aumento de Capital, sin modificar la cifra total del aumento, mediante la reducción del precio de cinco euros (5 €) por acción acordado inicialmente, a un precio de dos euros con siete céntimos (2,07 €) por acción.

Los términos del Aumento de Capital fueron nuevamente modificados en la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de noviembre de 2008, de nuevo como consecuencia de la evolución negativa de los mercados y su impacto en el precio en bolsa de la acción de la Sociedad quedando, en consecuencia, tal y como han sido descritos al inicio de este apartado.

Se solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas que se emitan en ejecución del Aumento de Capital en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) (*SIBE*).

El Aumento de Capital se suscribirá en dos tramos:

- (a) un primer tramo (cuyo importe asciende a un total nominal de €234.258.709,60 contra 1.171.293.548 Acciones Nuevas) que se desembolsará en efectivo o metálico, a través de las correspondientes entidades participantes en Iberclear y, en su caso, parcialmente, mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la capitalización del préstamo subordinado titularidad de un acreedor de la Sociedad (Martibalsa, S.L.U.); y
- (b) un segundo tramo (cuyo importe asciende a un total nominal de €116.652.536,20 contra 583.262.681 Acciones Nuevas) que se desembolsará exclusivamente a través de aportaciones no dinerarias mediante la capitalización del préstamo subordinado titularidad del accionista Grupo Rayet, S.A. por importe de €279.966.087.

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad, en sus reuniones de los días 27 de noviembre de 2008 y 23 de diciembre de 2008 y en ejercicio de las facultades delegadas por la Junta General, ha acordado establecer un proceso de suscripción de acciones a tres vueltas (“periodo de suscripción preferente”, “periodo de asignación de acciones adicionales” y “periodo de asignación discrecional”, respectivamente) en la forma y con los plazos que se describen, de forma resumida, a continuación.

En los términos de los mencionados acuerdos, está previsto que el proceso de suscripción se desarrolle en primera vuelta (“periodo de suscripción preferente”) y en segunda vuelta (“periodo de asignación de acciones adicionales”) ante las Entidades Participantes en

Iberclear y en tercera vuelta (“periodo de asignación discrecional”) ante la propia Sociedad o ante aquellas Entidades Participantes con las que la Sociedad ha suscrito el Contrato de Colocación descrito en el apartado 5.4.3 de la Nota sobre las Acciones (es decir, las Entidades Colocadoras).

(a) **Primera vuelta: Periodo de Suscripción Preferente**

Derecho de suscripción preferente y solicitud de acciones adicionales

El periodo de suscripción preferente (el **Periodo de Suscripción Preferente**) para los accionistas de la Sociedad y adquirentes de derechos de suscripción se iniciará el día siguiente al de la publicación del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (B.O.R.M.E.) y tendrá una duración de quince (15) días naturales a contar desde dicho momento.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de Acciones Nuevas, en la proporción de sesenta y cuatro (64) Acciones Nuevas por cada once (11) acciones antiguas, los accionistas de Afirma que a las 23:59 horas del día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil del anuncio del Aumento de Capital –esto es, del día anterior al de inicio del Periodo de Suscripción Preferente- aparezcan legitimados en los registros centrales de Iberclear y sus Entidades Participantes. Igualmente, tendrán derecho de suscripción preferente quienes adquieran tales derechos en el mercado.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, al tiempo de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad y los terceros inversores podrán solicitar la suscripción de Acciones Nuevas adicionales (**Acciones Adicionales**), para el supuesto de que al término del Periodo de Suscripción Preferente quedaran acciones no suscritas y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital. Para solicitar acciones adicionales, los accionistas y/o inversores deberán haber ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente depositados en la Entidad Participante ante la que ejerciten los referidos derechos.

(b) **Segunda vuelta: Periodo de Asignación de Acciones Adicionales**

De considerarlo oportuno, en el supuesto de que finalizado Periodo de Suscripción Preferente hubiera Acciones Nuevas no suscritas, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá acordar la apertura de un plazo de hasta dos (2) días hábiles adicionales (el **Periodo de Asignación de Acciones Adicionales**) con el fin de distribuir las acciones sobrantes entre los accionistas e inversores que hubieran solicitado la suscripción de Acciones Adicionales.

En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas para su suscripción en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales fuera superior a las acciones sobrantes tras el ejercicio del derecho de suscripción preferente en el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las reglas que se describen en la Nota sobre las Acciones.

(c) **Tercera vuelta: Periodo de Asignación Discrecional**

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, las acciones suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales no fueran suficientes para cubrir la totalidad de las Acciones Nuevas, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá entonces decidir la apertura de un plazo de hasta cinco (5) días hábiles adicionales (el **Periodo de Asignación Discrecional**) durante el que cualquier persona física o jurídica, sea o no accionista (incluyendo acreedores y accionistas con participación significativa en la Sociedad), podrá presentar propuestas de suscripción de Acciones Nuevas ante la Sociedad y ante las Entidades Colocadoras.

En el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración de la Sociedad otorgará preferencia en la asignación de Acciones Nuevas al acreedor Martibalsa, S.L.U., hasta obtener la total compensación del crédito por importe de 151.063.912,67 euros. Las Acciones Nuevas que en su caso sobren tras la asignación preferente de acciones a Martibalsa, S.L.U. podrán ser asignadas discrecionalmente por el Consejo de Administración de la Sociedad.

3. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

Afirma nace como resultado de un proceso de reestructuración de la Sociedad (en aquel momento denominada Astroc Mediterraneo, S.A.) que culmina, en los primeros meses de 2008, con la fusión con determinadas filiales, atendiendo a la complementariedad de sus negocios con el de la Sociedad y del elevado porcentaje de participación de ésta en las mismas (la **Fusión**). Adicionalmente, la Junta General que acordó la Fusión acordó modificar la denominación social de la Sociedad por la actual, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

La mencionada reestructuración ha dado lugar a la creación de una importante inmobiliaria, con un gran volumen de negocio y una significativa presencia geográfica. En particular, Afirma desarrolla su actividad a través de tres grandes líneas de negocio:

- (a) *Gestión de Suelo.* Es una de las principales fuentes de ingresos y beneficios del Grupo Afirma, e incluye las actuaciones necesarias para la búsqueda y compra del suelo, así como las actuaciones precisas ante las administraciones locales y autonómicas para la obtención del aprovechamiento urbanístico más adecuado. Dentro de esta línea de negocio, el Grupo Afirma adquiere terrenos y solares con el objetivo de darles valor añadido y bien venderlos a terceros o traspasarlos a la línea de promoción y construcción como materia prima para el desarrollo de su actividad.
- (b) *Promoción.* La actividad de promoción del Grupo Afirma se centra en dos grandes áreas: (i) la promoción residencial de viviendas tanto de primera como de segunda residencia en sus diferentes tipologías (pisos, apartamentos y chalets) y (ii) la promoción de suelo no residencial en el que los proyectos inmobiliarios están dirigidos, entre otros, a la construcción de hoteles, apartoteles, residencias de la tercera edad y apartamentos tutelados.
- (c) *Patrimonio.* El Grupo Afirma ejerce también una actividad patrimonial de carácter residual que aporta un perfil más diversificado. Los ingresos de la actividad

patrimonial del Grupo Afirma provienen de las rentas generadas por el arrendamiento de estos activos.

4. MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS MÁS RELEVANTES

Información financiera histórica seleccionada

A continuación se incluyen las cifras clave que resumen la situación financiera de Afirma y su evolución durante el periodo 2005-2007, y durante los nueve primeros meses de 2008. La información contenida en el presente apartado debe leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Afirma que se incluyen en el apartado 20 del Documento de Registro y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de esos estados financieros consolidados.

Balance de situación

A continuación se presenta una tabla con las principales magnitudes de los balances consolidados del Grupo Afirma de los ejercicios 2005, 2006 y 2007:

BALANCE DE SITUACIÓN (euros)	31/12/2007	31/12/2006	Variación 2007/2006	31/12/2005	Variación 2006/2005
Total activo no corriente	139.815.102	1.140.367.479	-87,74%	143.606.091	694,09%
Total activo corriente	2.873.439.289	3.432.223.618	-16,28%	264.923.283	1195,55%
TOTAL ACTIVO	3.013.254.391	4.572.591.097	-34,10%	408.529.374	1019,28%
Patrimonio neto	916.257.118	737.168.329	24,29%	112.662.559	554,32%
Total pasivo no corriente	381.815.767	2.405.521.726	-84,13%	77.940.835	2986,34%
Total pasivo corriente	1.715.181.506	1.429.901.042	19,95%	217.925.980	556,14%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.013.254.391	4.572.591.097	-34,10%	408.529.374	1019,28%

PRINCIPALES PARÁMETROS CONSOLIDADOS

GAV ⁽¹⁾ (millones de euros)	2.778	4.145	-32,98%	594	597,81%
NAV ⁽²⁾ (millones de euros)	498	798	-37,58%	514	55,25%
NNAV ⁽³⁾ (millones de euros)	151	263	-42,71%	376	-30,05%
GAV/acción ⁽⁴⁾	22,92	34,20	-32,98%	24.510,50	-99,86%
NAV/acción ⁽⁵⁾	4,11	6,59	-37,63%	21.203,29	-99,97%
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto (%)	128%	262%	-51,13%	68%	283,09%
Deuda Financiera Neta / Valoración de Activos (GAV) (%)	42%	47%	-9,36%	13%	259,21%
Deuda Financiera Neta/ Pasivo (%)	39%	42%	-7,82%	19%	123,95%
Deuda Financiera a corto plazo / Deuda Financiera Bruta (%)	94%	38%	149,66%	61%	-38,11%
Deuda Financiera Neta / NNAV (%)	776%	734%	5,80%	20%	3483,63%

(1) Valor Adaptado o Valor Bruto de mercado (*Gross Asset Value*) del Grupo Afirma calculado para su inclusión en los estados financieros sobre la base de la valoración de CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2007 (ver apartado 8 del Documento de Registro para definición).

(2) Valor neto liquidativo (*Net Asset Value*) (ver apartado 8 del Documento de Registro para su definición y cálculo).

(3) Valor neto liquidativo después de impuestos (*Net Net Asset Value*) (ver apartado 8 del Documento de Registro para su definición y cálculo).

(4) Valor Adaptado o Valor Bruto de mercado (*Gross Asset Value*) del Grupo Afirma calculado para su inclusión en los estados financieros sobre la base de la valoración de CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2007 (ver apartado 8 del Documento de Registro para definición). Respecto del número de acciones empleado, son 24.238 acciones en 2005 y 121.190.000 acciones en 2006 y 2007 (ver apartado 21.1.7 del Documento de Registro).

(5) Valor de Liquidación de la sociedad (*Net Asset Value*) (Ver apartado 8 del Documento de Registro para su definición y cálculo). Respecto del número de acciones empleado, son 24.238 acciones en 2005 y 121.190.000 acciones en 2006 y 2007 (ver apartado 21.1.7 del Documento de Registro).

Cuenta de resultados

A continuación se presenta una tabla con las principales magnitudes de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de Grupo Afirma en los ejercicios 2005, 2006 y 2007:

CUENTA DE RESULTADOS (euros)	31/12/2007	31/12/2006	Variación 2007/2006	31/12/2005	Variación 2006/2005
Resultado de explotación	-251.899.290	86.896.224	-389,89%	90.154.631	-3,61%
Resultados antes de impuestos	-333.345.564	86.461.664	-485,54%	90.315.249	-4,27%
Resultado neto	-247.506.905	49.193.704	-603,13%	61.740.013	-20,32%

PRINCIPALES RATIOS CONSOLIDADOS

Beneficio por acción	-2,04	0,41	-603,13%	2.547,24	-99,98%
ROE ⁽¹⁾	-0,60	0,38	-259,21%	0,55	-30,91%
PER	-2,45	97,97	-102,50%	12,82	664,20%

(1) Calculado como resultado neto del ejercicio entre Patrimonio Neto atribuibles a Afirma.

Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

Asimismo, el Documento de Registro incorpora información financiera intermedia consolidada del Grupo Afirma a 30 de septiembre de 2008 (no auditada) elaborada bajo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF”).

Se incluyen a continuación las cifras clave que resumen la situación financiera de Afirma y su evolución durante los nueve primeros meses del ejercicio 2008, que deberán leerse conjuntamente con los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad, a cuyo contenido están sujetas en su integridad.

Balance de situación

BALANCE CONSOLIDADO (NIIF) (euros)	30/09/2008 (no auditada)	31/12/2007	Variación Sept.2008/2007
Total Activo no Corriente	204.846.236	139.815.102	46,51%
Total Activo Corriente	2.272.936.867	2.873.439.289	-20,90%
Total Activo	2.477.783.103	3.013.254.391	-17,77%
Total patrimonio neto	443.319.690	916.257.118	-51,62%
Total Pasivo no corriente	213.092.353	381.815.767	-44,19%
Total Pasivo Corriente	1.821.371.060	1.715.181.506	6,19%
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.477.783.103	3.013.254.391	-17,77%

PRINCIPALES PARÁMETROS CONSOLIDADOS

GAV ⁽¹⁾ (millones de euros)	n.d.	2.778	n.d.
--	------	-------	------

BALANCE CONSOLIDADO (NIIF) (euros)	30/09/2008 (no auditada)	31/12/2007	Variación Sept.2008/2007
NAV ⁽²⁾ (millones de euros)	n.d.	698	n.d.
NNAV ⁽³⁾ (millones de euros)	n.d.	582	n.d.
GAV / acción ⁽⁴⁾	n.d.	22,92	n.d.
NAV / acción ⁽⁵⁾	n.d.	4,11	n.d.
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto (%)	340%	128%	207,00%
Deuda Financiera Neta / Valoración de Activos (GAV) (%)	n.d.	42%	n.d.
Deuda Financiera Neta/ Pasivo (%)	61%	39%	20,00%
Deuda Financiera a corto plazo / Deuda Financiera Bruta (%)	93%	94%	5,00%
Deuda Financiera Neta / NNAV (x)	n.d.	776%	n.d.

n.d.: No disponible por no haber valoración de activos a esta fecha.

- (1) Valor Adaptado o Valor Bruto de mercado (*Gross Asset Value*) del Grupo Afirma calculado para su inclusión en los estados financieros sobre la base de la valoración de CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2007 (ver apartado 8 del Documento de Registro para definición).
- (2) Valor neto liquidativo (*Net Asset Value*) (ver apartado 8 del Documento de Registro para su definición y cálculo).
- (3) Valor neto liquidativo después de impuestos (*Net Net Asset Value*) (ver apartado 8 del Documento de Registro para su definición y cálculo).
- (4) Valor Adaptado o Valor Bruto de mercado (*Gross Asset Value*) del Grupo Afirma calculado para su inclusión en los estados financieros sobre la base de la valoración de CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2007 (ver apartado 8 del Documento de Registro para definición). Respecto del número de acciones empleado, son 121.190.000 acciones en 2007 (ver apartado 21.1.7 del Documento de Registro).
- (5) Valor de Liquidación de la sociedad (*Net Asset Value*) (Ver apartado 8 del Documento de Registro para su definición y cálculo). Respecto del número de acciones empleado, son 121.190.000 acciones en 2007 (ver apartado 21.1.7 del Documento de Registro).

Por su parte, como se indica en el Apartado 8 del Documento de Registro, a 30 de junio de 2008, el Valor Adaptado o Valor Bruto de mercado (*Gross Asset Value*) del Grupo Afirma calculado para su inclusión en los estados financieros sobre la base de la valoración de CB Richard Ellis ascendía a 2.372,3 millones de euros, el NAV ascendía a 286,3 millones de euros y en NNAV a 207,1 millones de euros. Atendiendo a estos datos, y sobre la base de un capital social compuesto de 301.783.681 acciones, los valores del GAV/acción y NAV/acción a 30 de junio de 2008 ascenderían a 7,86 euros y a 0,95 euros, respectivamente. Por otra parte, el valor de NNAV/acción a 30 de junio de 2008 ascendería a 0,69 euros.

Cuenta de pérdidas y ganancias

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (NIIF) (euros)	30/09/2008 (no auditado)	30/09/2007 (no auditado)	Variación Sept.2008/2007
Resultado de explotación	-334.209.861	-229.678.047	45,51%
Resultado financiero neto	-70.762.860	-53.002.381	33,51%
Resultados antes de impuestos	-415.280.315	-283.306.221	46,58%
Resultado neto	-193.929.725	-255.394.877	-24,07%

5. FACTORES DE RIESGO

Antes de adoptar la decisión de invertir en las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, deben tenerse en cuenta los riesgos que se enumeran – de forma resumida - a continuación. Podría darse el caso de que otros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto adverso en las acciones de la

Sociedad o en el negocio del grupo de sociedades de la que Afirma es sociedad dominante. Los factores de riesgo relativos a la Sociedad que a continuación se recogen se desarrollan, de forma más extendida, en el Documento de Registro.

5.1 **Factores de riesgo asociados al negocio de Afirma**

(a) **La promoción es una actividad intensiva en capital**

La actividad de promoción exige afrontar importantes costes antes de generar ningún ingreso. Así, mientras el proceso de transformación del suelo implica unos 4,5 años de media para la gestión urbanística del mismo y unos 26 meses de media adicionales para el desarrollo de viviendas, la actividad de promoción residencial no comienza a generar ingresos hasta la fase de comercialización. Además, al comienzo de la fase de comercialización se perciben sólo los anticipos de clientes, mientras que el resto del precio sólo se percibe una vez finalizadas las obras y entregada la vivienda.

Como consecuencia de lo anterior, las empresas promotoras tienen un alto apalancamiento operativo, por lo que descensos en las ventas tienen un impacto más que proporcional en el beneficio de las sociedades que operan en este sector.

(b) **Endeudamiento y dependencia del acceso a financiación en términos favorables**

Afirma necesita recursos financieros para seguir creciendo y desarrollando su negocio. Hasta el momento, la Sociedad ha conseguido financiar sus inversiones por medio de los ingresos ordinarios derivados de su actividad, así como por medio de préstamos hipotecarios y otros créditos bancarios pero, en todo caso, su capacidad para obtener financiación depende de una serie de factores internos y externos. Si la Sociedad no consiguiera financiación adicional o solamente la consiguiera en términos desfavorables, se podría lastrar la capacidad de crecimiento de su negocio.

Según se detalla en el Documento de Registro, entre las deudas de la Sociedad destaca, desde diciembre de 2006, un Crédito Sindicado del cual la Sociedad era prestataria por un importe inicial de 558.926 miles de euros. El mencionado Crédito Sindicado fue modificado en sus términos a raíz de la suscripción (en junio de 2008) de un contrato de novación con las entidades financieras participantes en el sindicato (por importe de 667 millones de euros), otras entidades con las que la Sociedad tenía suscritas líneas de financiación bilaterales y otras entidades financieras que tenían emitidos avales en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por Afirma (ambos por importe de aproximadamente 87 millones de euros).

La Sociedad tiene intención de atender a los vencimientos de su deuda mediante el flujo de tesorería generado por sus operaciones ordinarias (es decir, venta de vivienda, suelo y otros activos inmobiliarios de su patrimonio). En este sentido, y a pesar de la actual situación de desaceleración económica, el Grupo Afirma confía en poder generar suficiente tesorería para atender el servicio de su deuda atendiendo a los parámetros de actividad que viene mostrando aún en el actual entorno económico. En todo caso, si el plan de negocio de la Sociedad no se cumpliera como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario y de la paralización de la venta de viviendas, la Sociedad podría encontrar dificultades para atender el servicio de su deuda, pudiendo verse obligada a obtener fondos adicionales (por ejemplo mediante ampliaciones de capital) e incluso a renegociar dicha deuda con sus acreedores.

(c) **Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos**

Afirma solicita a expertos independientes, como CB Richard Ellis, una valoración anual sobre la totalidad de sus activos de suelo, patrimonio y promociones, si bien este tipo de valoración es esencialmente subjetivo. El informe de CB Richard Ellis contiene una valoración uno a uno de los elementos que componen las carteras inmobiliarias (no como parte de una cartera de propiedades). Las valoraciones inmueble por inmueble pueden arrojar un valor superior al que se obtendría en una venta simultánea de más de un inmueble o en una venta en bloque.

A la fecha del Documento de Registro, la última valoración de activos de que se disponía había sido realizada por CB Richard Ellis que, a 30 de junio de 2008, valoraba los activos de Afirma por un importe de €2.556.914.014.

No obstante, dada la evolución que ha sufrido el sector inmobiliario durante el 2008, incluyendo el segundo semestre, no se descarta que dicha valoración de los activos pueda haber evolucionado a la baja.

(d) **Riesgo de ventas de activos por debajo de su valor de mercado**

El valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase propiedad de Afirma podría sufrir importantes descensos en el futuro respecto de la valoración atribuida a los mismos por expertos independientes, como CB Richard Ellis por causas no controlables por la Sociedad, como pueden ser el estado general del mercado inmobiliario, el incremento o la disminución de la oferta de suelo, la variación de las rentabilidades esperadas como consecuencia de incrementos en tipos de interés, cambios normativos, retrasos en tramitaciones urbanísticas, la reducción de las previsiones o parámetros urbanísticos, etc.

En consecuencia, la valoración de la cartera de activos de Afirma podría no ser considerada como indicativa de los precios que se obtendrían en el caso de una venta realizada en el mercado, ni del valor de la Sociedad o de sus acciones en bolsa. En concreto, y aunque es política de la Sociedad no vender activos por debajo del valor atribuido a los mismos por expertos independientes (en este caso el Valor de CB Richard Ellis) en el ejercicio 2008 la Sociedad ha realizado ventas de activos por debajo de este valor para atender necesidades puntuales de liquidez. Para un mayor detalle en relación con este riesgo, véase el Factor de Riesgo 1.4 incluido en el Documento de Registro.

(e) **Riesgo de subcontratación**

Afirma subcontrata los servicios de profesionales y constructoras o contratistas independientes, para la mayoría de sus proyectos y trabajos de construcción. A su vez, en ocasiones, los profesionales y contratistas independientes subcontratan determinadas partes de su trabajo a terceros.

Los profesionales y contratistas con los que contrata la Sociedad son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Habitualmente, las empresas subcontratadas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo supervisándose sus actividades por parte de Afirma.

No obstante lo anterior, no puede garantizarse que en el futuro, los servicios que pudieran prestar los contratistas y subcontratistas sean satisfactorios o puntuales, existiendo el riesgo de que se produzcan problemas con estos terceros que originen retrasos en las entregas o que obliguen a la Sociedad a destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos. Adicionalmente, existe el riesgo de que los profesionales y contratistas independientes atraviesen dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo y forma lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que sufragar el coste adicional que ello conlleva, incluyendo, en ocasiones, contratar con otros profesionales o contratistas para la finalización de los trabajos.

(f) Restricciones al reparto de dividendos

Afirma se encuentra actualmente vinculada por los términos y condiciones actuales del Crédito Sindicado arriba mencionado, que contiene restricciones a la realización de determinados pagos en concepto de dividendos a favor de los accionistas o personas vinculadas a los mismos, con anterioridad a la fecha en que haya quedado amortizado el 50% del importe total de la financiación, que la Sociedad estima tendrá lugar en 2013.

Por otra parte, el entorno actual de desarrollo del negocio provoca que no sea posible establecer un calendario a medio plazo sobre la disponibilidad de recursos susceptibles de ser destinados a dividendos. Adicionalmente, la actual situación del mercado financiero provoca que la política financiera de la Sociedad venga marcada por la consecución de la máxima autofinanciación posible.

Por todo ello, Afirma no tiene diseñada una política de distribución de dividendos y, en la actualidad, dado el carácter prioritario que para Afirma tiene sanear su posición financiera y maximizar sus posibilidades de autofinanciación, no tiene previsto distribuir dividendo alguno con cargo a los resultados de 2008.

(g) Riesgo derivado de la actividad internacional

Afirma tiene una clara vocación de crecimiento internacional, lo que le ha llevado a iniciar el desarrollo de importantes proyectos residenciales y turísticos, en concreto, en Rumanía y en Brasil. Estos proyectos de internacionalización se han iniciado recientemente por lo que los diferentes marcos normativos pueden provocar retrasos no previstos inicialmente, con el consiguiente incremento de costes que, sumados al menor conocimiento de los mercados, podrían provocar que los resultados obtenidos en el futuro, no fueran los previstos por Afirma.

Además, la inversión en Brasil, está sujeta a riesgos derivados de la evolución de los tipos de cambio de la divisa brasileña (el Real) frente al euro.

(h) Financiación de las inversiones comprometidas

Para financiar las inversiones comprometidas, Afirma ha recurrido, y tiene previsto seguir recurriendo, tanto a recursos propios como a financiación externa (principalmente anticipos de compradores y préstamos de promotor con garantía hipotecaria).

Aunque Afirma prevé la obtención de la financiación necesaria para acometer todas las inversiones que tiene comprometidas, debe destacarse que la no obtención de la misma en el

plazo previsto podría derivar en mayores costes financieros para la Sociedad y su grupo, derivados del retraso en la ejecución y, en los casos en los que existan opciones de compra, en última instancia, su pérdida.

En este sentido, los pagos futuros derivados tanto las inversiones en curso como de los compromisos de inversión futura asumidos por la Sociedad ascienden a aproximadamente 309 millones de euros.

(i) **Existencia de empresas participadas**

Afirma desarrolla parte de sus actividades a través de empresas participadas y, aún cuando la Sociedad ostenta la gestión de la mayor parte de dichas sociedades participadas, los socios de las mismas podrían tener intereses u objetivos que no coincidan con los intereses u objetivos de Afirma, llevar a cabo actuaciones contrarias a los intereses de aquellos, impedir de cualquier manera sus objetivos e incluso devenir insolventes, lo cual podría afectar significativamente a la capacidad de la Sociedad para gestionar los activos de las sociedades participadas.

(j) **Resultados de pleitos, litigios o contenciosos**

Ni Afirma ni las sociedades que integran su grupo se hallan incurso en procedimiento judicial o administrativo alguno que, a su juicio, pudiera llegar a suponer un riesgo significativo para los resultados y/o la posición o rentabilidad financiera de dicho grupo, o para el desarrollo futuro de sus actividades en la forma ordinaria. Afirma estima que, en el caso hipotético de que viniera obligada a satisfacer la totalidad de los importes que se le reclaman en los distintos procedimientos en los que se halla incurso como sujeto pasivo u obligado, y que a la fecha del Documento de Registro han podido cuantificarse, sus respectivos fondos propios no se reducirían de forma significativa. Adicionalmente, los estados financieros de la Sociedad recogen previsión para aquellos pleitos o litigios de mayor cuantía en los que existe una probabilidad más elevada de obtener una sentencia en contra.

No obstante lo anterior, hay que mencionar que la CNMV ha abierto un expediente sancionador a la Sociedad y a algunos miembros tanto de su anterior Consejo de Administración como del actual en relación con la información pública periódica del tercer trimestre de 2007. En la actualidad, el expediente se encuentra en fase de instrucción y alegaciones y aún no ha habido propuesta de sanción.

5.2 **Factores de riesgo asociados al sector inmobiliario**

(a) **Carácter cíclico del sector inmobiliario**

El sector inmobiliario está muy ligado a la situación económica general, por lo que los cambios que se pudieran producir en la misma podrían afectar de forma significativa a la actividad inmobiliaria. Siendo el sector inmobiliario un sector cíclico se está viendo actualmente en situación de clara desaceleración, lo cual está teniendo un impacto negativo en la actividad inmobiliaria, y por ello afectando negativamente al negocio, a los resultados operativos y a la situación financiera de Afirma.

Por otra parte, se observa que la demanda se ha estancado. La posible situación de sobreoferta tanto de vivienda nueva como de segunda mano y la desaceleración de la

demanda, está suponiendo un descenso en los precios de los inmuebles y un mayor periodo de venta de las promociones. A esto se une el hecho de que se observa una caída del precio de la vivienda usada.

(b) Riesgo de financiación

En la mayoría de los casos, los compradores de vivienda financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Después de un periodo de tiempo en el que la principal referencia de los tipos de interés en el sector inmobiliario (el índice Euribor a 1 año) ha seguido una tendencia al alza, en la actualidad se aprecia una cierta volatilidad en los tipos de interés como consecuencia de las medidas adoptadas por los bancos centrales para reactivar los mercados financieros. Estas medidas no están teniendo un efecto inmediato en el mercado, lo que está provocando incertidumbre entre los posibles compradores de vivienda en cuanto a los posibles costes hipotecarios en que pueden incurrir, dificultando con ello la recuperación de la demanda de inmuebles.

A las anteriores circunstancias se une que los compradores de vivienda están encontrando dificultades para que las entidades financieras les proporcionen la financiación necesaria (en forma de préstamos hipotecarios) para la compra de las mismas. Ambos factores dan lugar a una reducción de la demanda que implica, por un lado, un menor número de ventas y por otro, que el precio de los inmuebles soporte tensiones bajistas.

Además, Afirma acude al mercado bancario para financiar, en parte, sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, por lo que una subida de los tipos de interés incrementaría los costes financieros de la entidad, pudiendo afectar a la posibilidad de financiar los proyectos, provocar una reducción de los márgenes e, incluso, dificultar el servicio de la deuda.

(c) Riesgos asociados a la actividad de gestión del suelo, promoción y construcción

Entre los riesgos asociados a la actividad de gestión del suelo, promoción y construcción, pueden destacarse los siguientes:

- (i) el riesgo de incremento de los costes de un proyecto con respecto a los presupuestados inicialmente;
- (ii) los riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo del lugar donde radiquen los terrenos adquiridos, exigencias legales de aumentar en los nuevos desarrollos el número de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial (es decir, no libres);
- (iii) el riesgo de no obtener los permisos y licencias necesarios para el desarrollo de la actividad o de sufrir una dilación inusual en la obtención de los mismos;
- (iv) el riesgo ligado al régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado la Sociedad como “agente de la edificación”, en función de la entidad de dichos daños;

- (v) el riesgo del retraso en la ejecución de proyectos que potencialmente podría conllevar el pago de penalizaciones a los clientes y mayores gastos financieros; y
- (vi) el riesgo de venta de los inmuebles construidos y terrenos adquiridos.

Por otra parte, aunque Afirma realiza auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos no puedan aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría conllevar a una disminución de valor de los activos, influyendo desfavorablemente en las perspectivas, situación financiera y resultados de Afirma.

(d) **Alta competitividad del sector**

Las características inherentes al sector inmobiliario en España, altamente competitivo y con un elevado grado de atomización, junto con las dificultades por las que atraviesa, han dado lugar a una situación de exceso de oferta de viviendas, locales comerciales y oficinas y, en consecuencia, a una disminución de los precios. Por otra parte, el exceso de demanda podría derivar en incrementos significativos de precio, tanto del suelo, como de los edificios para patrimonio en renta. Estos factores podrían afectar negativamente al negocio, los resultados operativos o la situación financiera de Afirma.

(e) **Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, particularmente en la coyuntura económica actual. Afirma podría tener dificultades para materializar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir sustancialmente el precio de venta. La ilíquidez de las inversiones podría limitar su capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. La actual crisis crediticia está aumentando la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de esta menor facilidad de financiación de posibles compradores.

(f) **Marco regulatorio relativo a las áreas de gestión del suelo, construcción y promoción y posibles cambios de legislación**

Las actividades que realiza Afirma en el ámbito de la promoción, construcción y gestión del suelo están sujetas a las leyes, reglamentos y requisitos administrativos vigentes. Un cambio en el marco regulatorio podría afectar negativamente al negocio, los resultados operativos o la situación financiera de la Sociedad.

En este sentido, hay que destacar la aprobación a mediados de 2008 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) (el *TRLRS*), que refunde el texto de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La Ley 8/2007 (en la medida en que se encuentra refundida en el *TRLRS*) introdujo algunas novedades que podrían afectar negativamente a Afirma y que se detallan de forma más extensa, en el Documento de

Registro. Asimismo, el Código Técnico de la Edificación (de aplicación obligatoria desde el 28 de marzo de 2007) impone unas exigencias mínimas de construcción, calidad de los materiales, seguridad y habitabilidad en los edificios construidos o rehabilitados.

En todo caso, los terrenos sobre los que Afirma realiza su actividad promotora, así como los edificaciones y demás inmuebles en patrimonio en renta, están sujetos además a leyes, reglamentos y requisitos administrativos de orden urbanístico, de vivienda, de defensa de los consumidores, técnico y medioambiental. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esas normas. Si se producen cambios importantes en dicha leyes y reglamentos o en la forma en que se aplican o interpretan, Afirma podría verse obligada a modificar sus proyectos urbanísticos, incurrir en costes superiores a los previstos.

(g) Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles

Las promociones de viviendas realizadas por Afirma se desarrollan normalmente mediante la contratación de un presupuesto “llave en mano” realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra son, en principio, asumidos por la empresa constructora o bien por la dirección facultativa. No obstante, puede darse el caso de que, en determinadas reclamaciones de clientes, las partes intervinientes en el desarrollo del proceso constructivo no estén dispuestas a asumir su responsabilidad, pudiéndose llegar a una situación en la que la promotora deba hacerse cargo de la reparación, sin perjuicio de que pueda emprender las vías legales que considere oportunas para repercutir dicho coste a los diferentes responsables.

En particular, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, los contratistas y arquitectos son responsables durante un periodo de diez (10) años por los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma esté originada por defectos en la construcción o diseño del inmueble. La Jurisprudencia ha hecho extensiva esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios, como es el caso de Afirma. Asimismo, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus viviendas una garantía de diez (10) años frente a ciertos defectos en la construcción de los mismos haciéndoles responsables por los defectos constructivos con carácter solidario con los demás agentes de la construcción. Afirma cumple con dichas obligaciones como promotor y cuenta con los correspondientes seguros decenales. No obstante, pueden producirse cambios en la normativa que impongan nuevas obligaciones a los promotores inmobiliarios, que tengan impacto en las actividades de la Sociedad.

Asimismo, sin perjuicio de que, hasta al fecha, Afirma no se ha visto afectada por ninguna reclamación significativa relacionada con los materiales utilizados en la construcción de inmuebles, la actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados y con defectos en los inmuebles vendidos o arrendados, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por Afirma, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Aunque la Sociedad procura en todo momento que los materiales utilizados cumplan con la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello. En el

pasado y en línea con el sector, Afirma pudo haber utilizado materiales que entonces estaban permitidos y que con posterioridad fueron prohibidos. La defensa ante dichas reclamaciones podría implicar la asunción de costes adicionales para Afirma y una eventual responsabilidad por daños, incluidos los personales.

(h) **Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario**

Las operaciones relacionadas con el sector inmobiliario en España están sujetas a una pluralidad de figuras impositivas a nivel estatal, autonómico y local que gravan tanto la tenencia como la adquisición o transmisión directa o indirecta de bienes inmuebles. La multiplicidad de entes (autonómicos, estatales y locales) que tienen atribuidas potestades normativas en el ámbito de la fiscalidad asociada al sector inmobiliario da lugar, con relativa frecuencia, a cambios normativos destinados a incluir nuevas figuras impositivas o a incrementos de los tipos de gravamen de las ya existentes, lo que puede impactar en el precio final de la vivienda y generar cierta incertidumbre en cuanto al coste de adquisición que deberá afrontar el posible comprador.

5.3 **Factores de riesgo relativos a la estructura del accionariado**

(a) **Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas**

Afirma ha realizado operaciones comerciales con sus principales accionistas, filiales y otras partes vinculadas, y podría seguir haciéndolo en el futuro (en este sentido, ver apartado 19 del Documento de Registro relativo a “operaciones vinculadas”). La Sociedad considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No obstante, no puede garantizarse que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros.

(b) **Riesgos derivados de la existencia de un núcleo de control accionarial**

En la actualidad, Grupo Rayet, S.A. es titular de 40,3% del capital social de la Sociedad, siendo por lo tanto, su accionista de control. La influencia de Grupo Rayet, S.A. en la Sociedad podría verse diluida hasta el 34,28%, en el caso de que se produjera una suscripción completa del Aumento de Capital. Por el contrario, en el supuesto hipotético de que en el Aumento de Capital sólo se suscribieran acciones mediante la compensación de créditos del Grupo Rayet, S.A. y Martibalsa, S.L.U., la participación de Grupo Rayet, S.A. en la Sociedad podría llegar hasta, aproximadamente, el 58,75%. En ambos supuestos, Grupo Rayet, S.A. tendría una influencia significativa en todas aquellas decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas, y ello sin perjuicio de su obligación de enajenar el número de acciones necesario para rebajar su participación en Afirma por debajo del 50%, en virtud de determinados compromisos en relación con el Contrato de Novación del Crédito Sindicado y con la dispensa de la obligación de formular una oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad como consecuencia del proceso de fusión.

5.4 **Factores de riesgo relativos a la negociación de las acciones previstos en la Nota sobre las Acciones**

(a) **Volatilidad del precio de las acciones de Afirma**

El precio de mercado de las acciones de Afirma en el mercado puede ser volátil. Factores como las fluctuaciones en los resultados operativos de la Sociedad o de sus competidores, publicidad negativa, cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre la Sociedad o, en general, sobre el sector de actividad en el que Afirma opera y en la situación de los mercados financieros podrían tener un efecto material adverso en el precio de mercado de las acciones.

A lo largo de los últimos años y muy especialmente en el momento actual, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios y en los volúmenes de negociación, particularmente en el sector inmobiliario. Esta volatilidad podría tener graves efectos en el precio de mercado de las acciones de Afirma, con independencia de sus resultados de explotación y situación financiera.

(b) **Mercado de los derechos de suscripción preferente**

Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones, serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del SIBE. Afirma no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo para los mencionados derechos de suscripción preferente o el precio al que dichos derechos se vayan a negociar.

(c) **Admisión a negociación de las Acciones Nuevas**

Está previsto que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incluidas en el SIBE en una fecha que no se estima posterior al día 19 de febrero de 2009. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

(d) **Acciones susceptibles de venta posterior**

La venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras el Aumento de Capital, o la percepción de que estas ventas se van a producir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Afirma, o a la posibilidad de que la Sociedad capte capital adicional mediante nuevas ofertas públicas de suscripción de acciones en el futuro.

Adicionalmente, hay que volver a mencionar en este punto el compromiso asumido por Grupo Rayet, S.A (señalado en el apartado 5.3(b) anterior) en el contexto de la exención concedida por la CNMV de formular una oferta pública de adquisición, a saber, el compromiso de enajenar en un plazo máximo de 6 meses desde la ejecución del Aumento de Capital, el número de acciones necesario para rebajar su participación en Afirma por debajo del 50%.

II. FACTORES DE RIESGO

1. VOLATILIDAD DEL PRECIO DE LAS ACCIONES DE AFIRMA

El precio de mercado de las acciones de Afirma en el mercado puede ser volátil. Factores como las fluctuaciones en los resultados operativos de la Sociedad o de sus competidores, publicidad negativa, cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles sobre la Sociedad o, en general, sobre el sector de actividad en el que Afirma opera y en la situación de los mercados financieros podrían tener un efecto material adverso en el precio de mercado de las acciones.

A lo largo de los últimos años y muy especialmente en el momento actual, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios y en los volúmenes de negociación, particularmente en el sector inmobiliario. Esta volatilidad podría tener graves efectos en el precio de mercado de las acciones de Afirma, con independencia de sus resultados de explotación y situación financiera.

2. MERCADO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente relativos al Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones, serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través del SIBE. Afirma no puede asegurar que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo para los mencionados derechos de suscripción preferente o el precio al que dichos derechos se vayan a negociar.

3. ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS

Está previsto que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incluidas en el SIBE en una fecha que no se estima posterior al día 19 de febrero de 2009. Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas privaría de liquidez en el mercado a dichas acciones, dificultando a los inversores la venta de las mismas.

4. ACCIONES SUSCEPTIBLES DE VENTA POSTERIOR

La venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado tras el Aumento de Capital, o la percepción de que estas ventas se van a producir, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Afirma, o a la posibilidad de que la Sociedad capte capital adicional mediante nuevas ofertas públicas de suscripción de acciones en el futuro.

Adicionalmente, hay que volver a mencionar en este punto el compromiso asumido por Grupo Rayet, S.A (señalado en el apartado 5.3(b) del Resumen) en el contexto de la exención concedida por la CNMV de formular una oferta pública de adquisición, a saber, el compromiso de enajenar en un plazo máximo de 6 meses desde la ejecución del Aumento de Capital, el número de acciones necesario para rebajar su participación en Afirma por debajo del 50%.

III. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES A EMITIR - NOTA SOBRE LAS ACCIONES (ANEXO III DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Identificación de las personas responsables de la Nota sobre las Acciones

D. Félix Abánades López, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (la *Sociedad* o *Afirma* y, junto con las sociedades que componen su grupo a los efectos de la normativa mercantil, el *Grupo Afirma*), asume, conforme a la autorización otorgada por el Consejo de Administración de Afirma en su reunión de 27 de noviembre de 2007, la responsabilidad por el contenido de la presente nota sobre las acciones cuyo formato se ajusta al Anexo III del Reglamento (CE) N°809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 (la *Nota sobre las Acciones*).

1.2 Declaración de las personas responsables de la Nota sobre las Acciones

D. Félix Abánades López declara, en la representación que ostenta, que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la presente Nota sobre las Acciones es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

Ver Sección II anterior relativa a Factores de Riesgo.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1 Declaración sobre el capital circulante

Afirma considera que el capital circulante del que dispone en la actualidad la Sociedad, unido al que espera generar en los próximos doce meses, es suficiente para atender los actuales requisitos operativos de la Sociedad, al menos durante el período de doce meses siguientes a la fecha de aprobación de la presente Nota sobre las Acciones.

3.2 Capitalización y endeudamiento

A continuación se recogen se resumen las principales cifras de capitalización y endeudamiento consolidadas de la Sociedad a 30 de septiembre de 2008:

30 de septiembre de 2008	Miles de euros (datos a nivel consolidado)
CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO	
A. Total Pasivo Corriente	1.821.371
Garantizada ⁽¹⁾	1.390.680
Asegurada ⁽²⁾	--
No garantizada/No asegurada ⁽³⁾	430.691
B. Total Pasivo No Corriente	213.092
Garantizada ⁽¹⁾	73.193
Asegurada ⁽²⁾	--
No garantizada / No asegurada ⁽³⁾	139.899
C. Patrimonio Neto	443.320

30 de septiembre de 2008	Miles de euros (datos a nivel consolidado)
Capital	60.357
Prima de Emisión	294.960
Acciones propias	(376)
Otros instrumentos de patrimonio neto	431.030
Otras Reservas	(143.975)
Resultado del ejercicio	(199.732)
Intereses minoritarios	1.056
TOTAL (A+B+C)	2.477.783
ENDEUDAMIENTO NETO	
A. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes	36.719
B. Activo Financiero Corriente	167.313
C. Deuda Financiera Corriente ⁽⁴⁾	1.610.626
D. Deuda Financiera Neta Corriente (C-B-A)	1.406.594
E. Deuda Financiera No Corriente ⁽⁵⁾	98.483
F. Deuda Financiera Neta (D+E)	1.505.077

(1) Incluye todas las deudas que tengan garantía hipotecaria excepto aquellas que tengan algún instrumento de cobertura.

(2) Incluye aquellas deudas que tengan algún instrumento de cobertura.

(3) Incluye las deudas que no tienen ni garantía hipotecaria ni instrumentos de cobertura.

(4) Incluye las deudas con entidades de crédito del pasivo corriente (1.501.627 miles de euros), los pasivos financieros corrientes (90.141 miles de euros) y la deuda financiera corriente derivada de las sociedades asociadas (18.858 miles de euros).

(5) Incluye las deudas con entidades de crédito del pasivo no corriente (27.440 miles de euros), los pasivos financieros no corrientes (35.836 miles de euros), los acreedores comerciales a largo plazo y otras cuentas a pagar (sólo en la parte que devengue intereses explícitos, es decir, 34.823 miles de euros) y la deuda financiera no corriente derivada de las sociedades asociadas (384 miles de euros).

Desde el 30 de septiembre de 2008 hasta la fecha de verificación de la presente Nota sobre las Acciones no se ha producido ninguna variación significativa con respecto a la información de capitalización y endeudamiento de la Sociedad que se detalla en el presente apartado.

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo entre Afirma y las entidades que han participado en la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad y que se relacionan en el apartado 10.1 de la presente Nota sobre las Acciones, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal y financiero.

3.4 Motivos de la operación y destino de los ingresos

El aumento de capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones (el *Aumento de Capital*) tiene la triple finalidad de reducir el nivel de endeudamiento de la Sociedad, evitar la dilución de los accionistas existentes y obtener recursos adicionales para financiar la puesta en práctica del plan de negocio:

- (a) *Capitalización de préstamos participativos.* El Aumento de Capital tiene por objeto reforzar el capital social de la Sociedad mediante la capitalización de los préstamos participativos existentes con las sociedades Martibalsa, S.L.U. y Grupo Rayet, S.A. por importe conjunto de de 431.030.000 euros. Estos préstamos vencieron el pasado 30 de noviembre de 2007, fecha en la que la Sociedad se comprometió además a capitalizar los mismos.
- (b) *Evitar la dilución de los accionistas existentes.* Frente a la posibilidad de llevar a cabo la capitalización de los préstamos de Martibalsa, S.L.U y Grupo Rayet, S.A. a través de

un aumento del capital social por compensación de créditos y con exclusión del derecho de suscripción preferente, la Sociedad ha considerado más conveniente llevar a cabo un aumento mixto, mediante aportaciones dinerarias y compensación de créditos, de modo que todos los accionistas de la Sociedad puedan suscribir una parte del aumento proporcional a su participación en el capital de la Sociedad.

- (c) *Obtener recursos financieros adicionales.* Adicionalmente, y en el actual contexto de falta de liquidez y endurecimiento de las condiciones de financiación para los operadores del sector inmobiliario, el Aumento de Capital se plantea como una oportunidad para obtener recursos financieros adicionales que permitan a la Sociedad tanto el desarrollo de sus actividades empresariales ordinarias, poniendo en práctica sus planes y objetivos de negocio, como el saneamiento de su balance mediante la amortización anticipada de deuda con entidades de crédito.

4 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A NEGOCIACIÓN

4.1 Descripción del tipo y la clase de los valores admitidos a negociación, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor

Las nuevas acciones a emitir como consecuencia del Aumento de Capital (las *Acciones Nuevas*) serán acciones ordinarias de Afirma, de veinte céntimos de euro (0,20 €) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, de una única clase y serie y que atribuyen a sus titulares plenos derechos políticos y económicos.

En la actualidad, el capital social de la Sociedad es de 60.356.736,20 euros, representado por 301.783.681 acciones de céntimos de euro (0,20 €) de valor nominal cada una, cuyo código ISIN es ES0110944016. La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) asignará un Código ISIN a las Acciones Nuevas para su identificación en el momento de registro por la CNMV de la presente Nota sobre las Acciones.

4.2 Legislación según la cual se han creado los valores

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (en lo sucesivo *Ley de Sociedades Anónimas*) y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la *Ley del Mercado de Valores*), así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

4.3 Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable del registro contable

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (*Iberclear*), con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las *Entidades Participantes*).

4.4 Divisa de la emisión de los valores

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos

Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias representativas de la totalidad del capital social de Afirma, y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad. A partir de la fecha en la que el Aumento de Capital se declare suscrito y desembolsado por el Consejo de Administración o, por delegación, cualquiera de sus miembros o el Secretario del Consejo, las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos recogidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de la Sociedad cuyo texto fue aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 27 de enero de 2006 y modificado por las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad de fechas 13 de septiembre de 2006, 27 de junio de 2007 y 7 de febrero de 2008, y por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 31 de marzo de 2008 (los *Estatutos*). En particular, cabe citar los siguientes derechos:

4.5.1 Derechos a participar en las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación:

Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las Acciones Nuevas confieren el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad, y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo o preferente por ser todas ellas ordinarias. Las Acciones Nuevas darán derecho a participar en los dividendos a partir del momento en que la junta general de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de Afirma acuerde un reparto de ganancias sociales. Se hace constar que a la fecha de verificación de la presente Nota sobre las Acciones no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad.

Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad

Los rendimientos que produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro de cinco años a contar desde el día señalado para el inicio del cobro, conforme a lo dispuesto en el artículo 947 del Código de Comercio. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes, sin perjuicio de las eventuales retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes que puedan ser de aplicación (véase el apartado 4.11 siguiente).

Importe de los dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos

Las Acciones Nuevas no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias. El derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir

del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de Afirma acuerde un reparto de ganancias sociales.

4.5.2 Derechos de asistencia y voto

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos.

Las condiciones que rigen las condiciones de asistencia a las Juntas Generales de la Sociedad se encuentran recogidas en los Estatutos, así como en el Reglamento de la Junta General de Accionistas aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 27 de enero de 2006 y modificado por la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio de 2007. En particular, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de los Estatutos y el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, podrán asistir a las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que posean un número mínimo de cien (100) acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse la correspondiente Junta, y lo acrediten mediante la oportuna tarjeta de asistencia o certificado expedido por las entidades depositarias correspondientes o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente, de acuerdo con lo que se prevea para cada Junta. Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por otro accionista con derecho de asistencia.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

4.5.3 Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de Afirma confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de Acciones Nuevas (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de acuerdo con el artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Asimismo, todas las acciones de Afirma confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades Anónimas en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

4.5.4 Derecho de participación en los beneficios del emisor

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior.

4.5.5 Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la sociedad en los términos indicados en el apartado 4.5.1 anterior.

4.5.6 Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de Afirma confieren a su titular el derecho de información recogido, con carácter general, en el artículo 48.2 d) de la Ley de Sociedades Anónimas, y con carácter particular, en el artículo 112 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad y otros actos en operaciones societarias.

4.5.7 Cláusulas de amortización

No procede.

4.5.8 Cláusulas de conversión

No procede.

4.6 En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y/o emitidos

El Aumento de Capital se realiza al amparo del acuerdo adoptado en la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha el 7 de febrero de 2008, modificado mediante acuerdos adoptados en las Juntas Generales de Accionistas de 24 de junio de 2008 y de 27 de noviembre de 2008.

Se transcribe literalmente a continuación el acuerdo adoptado bajo el punto Primero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de 27 de noviembre de 2007, en el que se fijan los términos definitivos del Aumento de Capital:

“Se acuerda modificar los términos del aumento de capital acordado por la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de febrero de 2008, modificados a su vez por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2008, reduciendo el tipo de emisión de las nuevas acciones de 2,07 euros a 0,48 euros por acción a fin de ajustarlo a la evolución en bolsa del precio de la acción de la Sociedad y facilitar el ejercicio del derecho de suscripción preferente por los señores accionistas sin por ello alterar la cifra total (nominal más prima) del aumento acordado.

En consecuencia, los términos del aumento de capital social acordado en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 7 de febrero de 2008, modificados a su vez por el punto Séptimo del Orden del Día de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 24 de junio de 2008, quedan adaptados en la forma que se indica a continuación, manteniendo en todo caso su validez y vigencia en lo que no resulte expresamente modificado:

- (a) *Importe nominal del aumento. Se incrementa el importe nominal del aumento hasta la cifra de 350.911.245,80 euros, mediante la emisión de 1.754.556.229 nuevas acciones de veinte céntimos de euro (0,20 €) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de veintiocho céntimos de euro (0,28 €) por acción, de la misma clase y serie.*

- (b) *Derecho de suscripción preferente. El aumento podrá ser suscrito por los señores accionistas en ejercicio de su derecho de suscripción preferente o, en su caso, por los cesionarios de tales derechos, dentro del plazo que a tal efecto les conceda el Órgano de Administración de la sociedad, que no será inferior a quince (15) días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.*

A tal efecto, se reconoce a los señores accionistas el derecho de suscripción preferente de las nuevas acciones en la proporción de 64 acciones nuevas por cada 11 acciones antiguas que posean. Con el propósito de que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción indicada y se facilite el ejercicio del derecho de suscripción preferente por los demás accionistas de la Sociedad, el accionista Grupo Rayet, S.A. renuncia a los derechos de suscripción preferente de su titularidad que sean necesarios para mantener tal proporción.

- (c) *Forma de desembolso. El desembolso íntegro del valor nominal y de la correspondiente prima de emisión de cada nueva acción suscrita se realizará en dos tramos, uno con aportaciones dinerarias y otro por compensación de créditos, en la forma que se indica a continuación:*

- (i) *El primer tramo, de 1.171.293.548 acciones, deberá ser suscrito mediante aportaciones dinerarias en efectivo o metálico, a través de las correspondientes entidades participantes de Iberclear.*

Los señores accionistas de la sociedad tendrán derecho a suscribir un número de acciones nuevas en la proporción que corresponda a los derechos de suscripción preferente de los que sean titulares.

No obstante lo anterior, en caso de que, tras el ejercicio del derecho de suscripción preferente por parte de sus titulares, la ampliación de capital no se suscribiese íntegramente, el Consejo de Administración asignará las acciones sobrantes a Martibalsa, S.L.U. en compensación del crédito por importe de 151.063.912,67 euros que este acreedor ostenta contra la Sociedad, adquirido con fecha 23 de mayo de 2008.

Se hace constar que, en el supuesto de que el acreedor Martibalsa, S.L.U. (o quien en su caso le suceda), no pudiera compensar íntegramente el crédito que ostenta contra la Sociedad descrito anteriormente por no haber suficientes acciones sobrantes, el Consejo de Administración propondrá a una futura Junta General de Accionistas otro acuerdo o acuerdos de aumento de capital por aportación dineraria o no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, a efectos de que pueda proceder a dicha compensación.

- (ii) *El segundo tramo, de 583.262.681 acciones, deberá ser suscrito mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación del crédito por importe de 279.966.087,33 euros que el accionista Grupo Rayet, S.A., ostenta contra la Sociedad, cedido por parte de su titular original, la mercantil CV Capital, S.L., con fecha 22 de abril de 2008.*

Grupo Rayet, S.A., podrá compensar dicho crédito total o parcialmente en función del número de derechos de suscripción preferente de los que sea titular. Asimismo si Grupo Rayet, S.A. no agota la totalidad de los derechos de suscripción preferente de los que sea titular, mediante la compensación de créditos en el segundo tramo, podrá dedicar los derechos sobrantes para, en su caso, suscribir acciones mediante aportaciones dinerarias.

Se hace constar que los créditos frente a la Sociedad descritos anteriormente de los que son titulares Grupo Rayet, S.A. y Martibalsa, S.L.U. tienen su origen en el préstamo subordinado concedido a la Sociedad por parte de la mercantil CV Capital, S.L. el 27 de diciembre de 2006 por importe de 350.000.000 euros y ampliado por un importe adicional de 65.000.000 euros con fecha 13 de julio de 2007.

En caso de cesión, total o parcial, por parte de Grupo Rayet, S.A. o de Martibalsa, S.L.U. de los créditos antes referidos a un tercero, la compensación la podrá en su caso realizar quien ostente el crédito en el momento de la ejecución del presente aumento de capital.

- (d) *Forma de representación y derechos de las nuevas acciones. Las nuevas acciones quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), a cuyo cargo está el Registro Central y a las Entidades participantes del mismo.*

Las nuevas acciones, para las que se solicitará la admisión a negociación en bolsa, tendrán los mismos derechos y obligaciones que las restantes acciones ordinarias representativas del capital social actualmente en circulación y, en concreto, tendrán derecho a los dividendos íntegros que, en su caso, se satisfagan con posterioridad a la fecha de su emisión.

- (e) *Previsión de suscripción incompleta. En el caso de que, transcurrido el período de suscripción previsto al efecto, no se suscribiera la totalidad de las acciones emitidas y tuviera lugar una suscripción incompleta, el Consejo de Administración queda facultado, de conformidad con lo establecido en el artículo 161.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas para:*

(i) *establecer el régimen o sistema de colocación de las acciones sobrantes, en las condiciones que estime más adecuadas, pudiendo asignar las acciones no suscritas en virtud del derecho de suscripción preferente a aquellas personas físicas o jurídicas que estime oportuno, otorgando a tal efecto prioridad al accionista titular de los derechos de crédito a los que se refiere el segundo tramo de la nueva emisión y al acreedor Martibalsa, S.L.U.; o*

(ii) *declarar suscrito y desembolsado el capital social, en la cuantía de las suscripciones efectuadas, dando nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos Sociales.*

- (f) *Delegación específica de facultades en el Consejo. Al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se acuerda facultar al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, para que, dentro del plazo máximo*

de un año a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de la Junta que es objeto de modificación (esto es, hasta el 7 de febrero de 2009), y con arreglo a las condiciones indicadas en los párrafos precedentes, fije la fecha concreta en la que se ha de llevar a cabo el aumento de capital y las condiciones del mismo en lo no acordado por la Junta General, en los términos que estime necesarios o convenientes para el buen fin de la operación.

- (g) *Delegación general de facultades en el Consejo de Administración. Se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, con facultad expresa de sustitución en favor de cualquiera de sus miembros o en favor del Secretario del Consejo de Administración, para que desarrolle, formalice y ejecute el presente acuerdo, firmando cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para su plenitud de efectos, con facultad incluso de subsanación, rectificación, modificación o complemento del presente acuerdo y, en particular, a título meramente enunciativo para que:*
- (i) *solicite la admisión a negociación de la totalidad de las nuevas acciones emitidas en virtud del presente acuerdo de ampliación de capital en la Bolsa de Valores de Madrid así como su contratación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo);*
 - (ii) *realice cualquier actuación, declaración o gestión ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia, la Sociedad de Bolsas, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), la Dirección General de Política Comercial e Inversiones Exteriores y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, para obtener la admisión a cotización de las nuevas acciones en el plazo más breve posible;*
 - (iii) *negocie, pacte y suscriba, en caso de que lo estime oportuno, contratos de agencia financiera, aseguramiento y/o colocación así como cualquier otro que considere conveniente para el mejor fin de la emisión, en las condiciones que tenga por adecuadas;*
 - (iv) *realice y publique cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
 - (v) *redacte, suscriba, otorgue y, en su caso, certifique, cualquier tipo de documento relativo a la emisión de las nuevas acciones;*
 - (vi) *declare cerrada la ampliación de capital y realizados los desembolsos de las acciones suscritas, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución del aumento de capital;*
 - (vii) *modifique el artículo 5º de los Estatutos Sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital resultante en función del número de acciones que sean suscritas así como cualesquiera otras disposiciones estatutarias que requieran modificación, adaptándolos a la nueva cifra de capital resultante; y*
 - (viii) *en general, realice cuantas actuaciones sean necesarias o*

meramente convenientes para el buen fin de la emisión de las nuevas acciones de la Sociedad prevista en el presente acuerdo.”

El Aumento de Capital objeto de la presente Nota sobre Acciones no precisa de autorización ni pronunciamiento administrativo distinto de la aprobación y registro por parte de la CNMV de la presente Nota sobre Acciones.

4.7 En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores

El Aumento de Capital se entenderá desembolsado una vez remitidas las cartas de formalización de la suscripción de acciones por compensación de créditos por parte Grupo Rayet, S.A. y, en su caso, de Martibalsa, S.L.U., y expedido el certificado acreditativo del ingreso de las aportaciones dinerarias en una cuenta bancaria abierta a nombre de Afirma en Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, con la coordinación de la Entidad Agente (según ésta se define en el apartado 5.4.2 posterior). Una vez producido el desembolso, el Consejo de Administración o, por delegación, cualquiera de sus miembros o el Secretario del Consejo, declarará cerrado, suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y procederá a otorgar la correspondiente escritura pública, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Valencia. La fecha de otorgamiento de la escritura se considerará la fecha de emisión de las Acciones Nuevas.

Efectuada la inscripción en el Registro Mercantil, se hará entrega de la escritura de aumento de capital a la CNMV, a Iberclear y a la Bolsa de Madrid.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital.

4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

No existen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de Afirma.

4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores

No existe ninguna norma especial que regule ofertas obligatorias de adquisición de las acciones, salvo las que se derivan de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenidas en el artículo 60 de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo (actualmente, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores), que afectará a las Acciones Nuevas a partir del momento en que se solicite la admisión a negociación de las mismas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

4.10 Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado

No se ha producido ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de Afirma.

4.11 Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a negociación, información sobre los impuestos de la renta de los valores retenidos en origen, e

indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen

A continuación, se facilita una descripción de las principales consecuencias fiscales derivadas del Aumento de Capital.

Esta descripción tiene en cuenta exclusivamente el régimen general aplicable conforme a la legislación estatal vigente en la fecha de inscripción del presente folleto en los registros oficiales de la CNMV, sin perjuicio de los regímenes tributarios de los territorios forales y de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma en el ejercicio de su capacidad normativa. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no especifica todas las posibles consecuencias fiscales del Aumento de Capital ni el régimen fiscal aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las Instituciones de Inversión Colectiva) están sujetos a normas especiales.

Por tanto, se aconseja a los inversores que suscriban acciones en el Aumento de Capital que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta sus circunstancias particulares y la legislación aplicable en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

Es normativa aplicable la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (la **LIRPF**), el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (la **LIS**), el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (la **LIRNR**) y la Ley 29/1987, de 18 diciembre, Impuesto Sobre Sucesiones y Donaciones (la **LISD**).

4.11.1. Tributación en el reconocimiento, ejercicio o transmisión de los derechos de suscripción preferente de la oferta.

(A) Tributación indirecta

El reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente, así como la transmisión, en su caso, de los mismos, estarán exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas) y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos y con las excepciones previstas en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores.

(B) Tributación directa

(a) *Personas físicas residentes en territorio español*

(a.1) Reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

El reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente no se considera hecho imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el **IRPF**).

(a.2) Transmisión de los derechos de suscripción preferente.

Cuando el accionista persona física no suscriba totalmente el Aumento de Capital y venda todos o parte de los derechos de suscripción, el importe percibido en la enajenación reducirá el coste de adquisición de su cartera de acciones. Dicho efecto sobre la valoración de la cartera tendrá implicaciones fiscales cuando se produzca una futura transmisión de los títulos de los que proceden los derechos de suscripción.

No obstante, si el importe obtenido en la transmisión de los derechos de suscripción preferente llegara a ser superior al valor de adquisición de los valores de los cuales procedan tales derechos, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente, en el período impositivo en el que se produzca la transmisión quedando sujeta a tributación al tipo del 18%.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a los valores adquiridos en primer lugar (criterio FIFO).

(b) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

(b.1) Reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

El reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente no genera renta sujeta al Impuesto sobre Sociedades (el **IS**).

(b.2) Transmisión de los derechos de suscripción preferente.

La tributación de la venta de derechos de suscripción preferente vendrá determinada por la contabilización de dicha transmisión por parte del vendedor.

(c) Inversores no residentes en territorio español

(c.1) Reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente

El reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente no se considera hecho imponible del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el **IRNR**).

(c.2) Transmisión de los derechos de suscripción preferente.

Con carácter general, el importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan, a efectos de futuras transmisiones. No obstante, si el importe obtenido llegase a ser superior a dicho valor de adquisición, el exceso sobre el coste de adquisición se considerará ganancia patrimonial, quedando sujeto a tributación al tipo del 18%, no obstante dicha renta estará exenta (i) cuando el vendedor sea residente de un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para Evitar la Doble Imposición (**CDI**) con cláusula de intercambio de información (y la renta no se obtenga a través de un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal a efectos tributarios españoles) o (ii) cuando así lo disponga un CDI a cuyos beneficios pueda acogerse el vendedor.

4.11.2 Tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones objeto de la ampliación de capital.

(A) Tributación indirecta.

La adquisición de las Acciones Nuevas y, en su caso, la transmisión de las mismas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas) y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos y con las excepciones previstos en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

(B) Tributación directa.

La presente sección analiza (i) por un lado, en los apartados (a) y (b) siguientes el régimen fiscal aplicable a los accionistas de la Sociedad que tengan la consideración de residentes en España, así como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el IRNR y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un país o territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF; y (ii) por otro, en el apartado (c) siguiente, el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español

(a) *Personas físicas residentes en territorio español*

(a.1) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a.1.1) Tributación de dividendos y otros rendimientos.

De conformidad con la LIRPF tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario, entre otros, los percibidos por los inversores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones Nuevas así como cualquier otra utilidad derivada de su condición de accionista.

Dichos rendimientos del capital mobiliario se integrarán por el rendimiento neto resultante de deducir, en su caso, los gastos de administración y depósito de su importe bruto, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera, en la base imponible del ahorro del ejercicio en que sean exigibles para su perceptor, gravándose al tipo fijo del 18%.

No obstante, de conformidad con lo previsto en la LIRPF, estarán exentos en el IRPF con el límite de 1.500 euros anuales los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, así como los rendimientos procedentes de cualquier clase de activos, excepto la entrega de acciones liberadas, que, estatutariamente o por decisión de los órganos sociales, faculten para participar en los beneficios de una entidad. Este límite será aplicable sobre la totalidad de los dividendos y participaciones en beneficios obtenidos durante el año natural por el contribuyente del IRPF en su condición de accionista.

No se aplicará la mencionada exención a los dividendos procedentes de valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Los accionistas soportarán, con carácter general, una retención, a cuenta del IRPF, del 18%, sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en la LIRPF.

(a.1.2) Distribución de Prima de Emisión

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las Acciones Nuevas, y el exceso que pudiera resultar tributaría como rendimiento del capital mobiliario.

(a.1.3) Tributación de ganancias patrimoniales.

Las rentas, positivas o negativas, que una persona física residente en España obtiene en la transmisión de acciones cotizadas, representativas de la participación en fondos propios de una entidad, se califican fiscalmente, a efectos del LIRPF, como ganancias o pérdidas patrimoniales, sujetándose a tributación de acuerdo con las normas generales establecidas para este tipo de rentas. Se cuantifican por la diferencia entre el valor de adquisición de estos valores y su valor de transmisión, que vendrá determinado por (i) su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión o (ii) el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

Tanto el valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará, respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a las operaciones.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones de las Acciones Nuevas llevadas a cabo por los accionistas se integrarán y compensarán en sus respectivas bases imponibles del ahorro del ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial, gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, al tipo fijo del 18%, con independencia del periodo durante el cual se hayan generado.

Las ganancias patrimoniales derivadas de las transmisiones de las Acciones Nuevas no están sometidas a retención.

Finalmente, las pérdidas derivadas de las transmisiones de las Acciones Nuevas suscritas no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que aun permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

(a.2) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo en favor de personas físicas residentes en España estarán sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el **ISD**) en los términos previstos en la LISD, siendo sujeto pasivo el adquirente de las acciones, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

(b) *Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades*

Las entidades, sujetos pasivos del IS, determinan su base imponible por este impuesto, con carácter general, a partir de su resultado contable.

El régimen fiscal que se describe a continuación es de carácter general, por lo que los accionistas deberán tener en cuenta las particularidades que puedan resultarle de aplicación como sujeto pasivo de este impuesto.

(b.1) Tributación de dividendos.

Los contribuyentes del IS que reciban dividendos de la Sociedad deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos como consecuencia de la titularidad de las Acciones Nuevas, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 30%.

Además, siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 30 de la LIS, tendrán derecho a deducir, en concepto de deducción por doble imposición de

dividendos, el 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos.

No obstante, la deducción anterior será del 100% de la cuota íntegra cuando el porcentaje de participación, directo o indirecto, en la Sociedad sea igual o superior al 5%, siempre que dicho porcentaje se hubiera tenido de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse de las cuotas íntegras de los periodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.

Los dividendos pagados por la Sociedad a los inversores sujetos pasivos del IS estarán sujetos, como regla general, a retención o ingreso a cuenta en un porcentaje del 18%, salvo determinadas excepciones. Esta retención o ingreso a cuenta se tendrá en cuenta en la liquidación del IS del perceptor, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, será devuelto de oficio por la Administración Tributaria.

(b.2) Distribución de Prima de Emisión

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las Acciones Nuevas, y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, sin posibilidad de aplicar deducción por doble imposición de dividendos.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

(b.3) Tributación de rentas derivadas de la transmisión de las acciones.

Los sujetos pasivos del IS deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión de las acciones objeto de la enajenación. Así, las rentas contabilizadas, positivas o negativas, que se perciban por la transmisión de las acciones cotizadas se imputarán, con carácter general, en el período impositivo en el que se produzca la transmisión. Los sujetos pasivos del IS que tengan un porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión, directo o indirecto, igual o superior al 5% del capital social de Afirma, y hubieran poseído dicho porcentaje durante el año anterior al día de la transmisión, tendrán derecho a deducir de su cuota íntegra el resultado de aplicar el tipo general del 30% al incremento neto de los beneficios no distribuidos generados por la Sociedad que correspondan a la participación transmitida durante el tiempo de tenencia de dicha participación, o al importe de la renta computada si ésta fuese menor, en las condiciones y con los requisitos establecidos en la deducción para evitar la doble imposición de plusvalías de fuente interna.

Adicionalmente, y por la parte de renta que no se beneficie de la indicada deducción por doble imposición, dichos inversores podrán beneficiarse de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en la LIS.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de Afirma no estarán sujetas a retención.

(b.4) Correcciones de valor

Al cierre del ejercicio deben realizarse las correcciones valorativas necesarias para mostrar en los estados financieros el valor de mercado de las acciones, en el caso de que éste sea inferior al de adquisición.

(c) *Inversores no residentes en territorio español*

(c.1) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a quienes:

- (a) actúen en territorio español mediante establecimiento permanente al cual estén afectas las acciones de la Sociedad, cuyo régimen fiscal es idéntico al descrito para los inversores residentes sujetos pasivos del IS;
- (b) ejerciten la opción de tributar como residentes en España con arreglo a lo indicado en el apartado 4.11.2 (B) anterior; y
- (c) tengan o hayan tenido una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital de Afirma.

Los inversores deberán tener en cuenta las particularidades de los CDI que puedan serles de aplicación.

(c.1.1) Tributación de dividendos

Los dividendos distribuidos por la Sociedad a los accionistas no residentes en territorio español estarán, como regla general, sometidos a tributación por el IRNR al tipo de gravamen del 18% sobre el importe íntegro distribuido, todo ello sin perjuicio de lo que pudieran disponer los CDI que les pudieran resultar de aplicación.

No obstante estarán exentos los obtenidos, sin mediación de establecimiento permanente en España, por personas físicas residentes a efectos fiscales en la Unión Europea o en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria, con el límite de 1.500 euros anuales. Dicha exención no será aplicable a los obtenidos a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Esta exención no se aplicará cuando los dividendos deriven de valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 18%.

Practicada la retención a cuenta del IRNR, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR por los rendimientos de capital mobiliario percibidos.

(c.1.2) Distribución de prima de emisión

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones afectadas, y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior.

(c.1.3) Tributación de ganancias patrimoniales

Las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes sin mediación de establecimiento permanente, derivadas de la transmisión de las Acciones Nuevas o cualquier otra ganancia de capital relacionada con dichos valores, se consideran renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometidas a tributación por el IRNR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRNR al tipo del 18%, no obstante dicha renta estará exenta (i) cuando el inversor sea residente de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (y la renta no se obtenga a través de un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal a efectos tributarios españoles) o (ii) cuando así lo disponga un CDI a cuyos beneficios pueda acogerse el vendedor.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 24 del LIRNR.

De acuerdo con lo dispuesto en la LIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del INRN.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las Acciones Nuevas, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

(c.2) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas.

Afirma en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1 Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de los valores.

5.1.1 Condiciones a las que está sujeta la emisión

El Aumento de Capital no está sometido a condición de ningún tipo.

5.1.2 **Importe total de la emisión; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la emisión.**

El importe nominal del Aumento de Capital es de trescientos cincuenta millones novecientos once mil doscientos cuarenta y cinco euros con ochenta céntimos (350.911.245,80 €) que se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de mil setecientos cincuenta y cuatro millones quinientas cincuenta y seis mil doscientas veintinueve (1.754.556.229) Acciones Nuevas ordinarias de veinte céntimos de euro (0,20 €) de valor nominal cada una. Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión de veintiocho céntimos de euro (0,28 €) por acción, lo que supone una prima de emisión total de cuatrocientos noventa y un millones doscientos setenta y cinco mil setecientos cuarenta y cuatro euros con diez céntimos (491.275.744,10 €).

De resultar suscritas y desembolsadas la totalidad de las Acciones Nuevas referidas, éstas representarían un 85,32% del capital social resultante de Afirma (y un 581,40% del capital actual).

Los acuerdos de Aumento de Capital aprobados por las Juntas Generales de Afirma del 7 de febrero y 27 de noviembre de 2008 han previsto expresamente la posibilidad de suscripción parcial o incompleta, por lo que, en el supuesto de que el Aumento de Capital no fuera suscrito íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital se aumentará en la cuantía de suscripciones efectivamente realizadas. Al terminar el plazo previsto para la suscripción, el Consejo de Administración, o las personas facultadas por éste, procederán a determinar el importe definitivo del Aumento de Capital.

5.1.3 Plazo de suscripción, incluida cualquier posible modificación, de la Ampliación de Capital y descripción del proceso de solicitud.

Conforme a los acuerdos adoptados por la Junta General de accionistas de la Sociedad descritos en el apartado 4.6 anterior, el desembolso íntegro del valor nominal y de la correspondiente prima de emisión de las Acciones Nuevas se realizará en dos tramos, uno con aportaciones dinerarias y, en su caso, compensación de créditos, y otro exclusivamente por compensación de créditos.

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad, en sus reuniones de los días 27 de noviembre de 2008 y 23 de diciembre de 2008 y en ejercicio de las facultades delegadas por la Junta General, ha acordado establecer un proceso de suscripción de acciones a tres vueltas (“periodo de suscripción preferente”, “periodo de asignación de acciones adicionales” y “periodo de asignación discrecional”, respectivamente) en la forma y con los plazos que se describen seguidamente (el *Proceso de Suscripción*).

En los términos de los mencionados acuerdos, está previsto que el proceso de suscripción se desarrolle en primera vuelta (“periodo de suscripción preferente”) y en segunda vuelta (“periodo de asignación de acciones adicionales”) ante las Entidades Participantes en Iberclear y en tercera vuelta (“periodo de asignación discrecional”) ante la propia Sociedad o ante aquellas Entidades Participantes con las que la Sociedad ha suscrito el Contrato de Colocación descrito en el apartado 5.4.3 siguiente (es decir, las Entidades Colocadoras).

(A) Primera vuelta: Periodo de Suscripción Preferente

(a) Derechos de suscripción preferente

El periodo de suscripción preferente (el *Periodo de Suscripción Preferente*) para los accionistas de la Sociedad y adquirentes de derechos de suscripción se iniciará el día siguiente al de la publicación del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (B.O.R.M.E.) y tendrá una duración de quince (15) días naturales a contar desde dicho momento.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de Acciones Nuevas, en la proporción de sesenta y cuatro (64) Acciones Nuevas por cada once (11) acciones antiguas, los accionistas de Afirma que a las 23:59 horas del día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil del anuncio del Aumento de Capital –esto es, del día anterior al de inicio del Periodo de Suscripción Preferente- aparezcan legitimados en los registros centrales de Iberclear y sus Entidades Participantes. Igualmente, tendrán derecho de suscripción preferente quienes adquieran tales derechos en el mercado.

Con el propósito de que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción de sesenta y cuatro (64) Acciones Nuevas por cada once (11) acciones antiguas en circulación, facilitando así el ejercicio del derecho de suscripción preferente por los demás accionistas de la Sociedad, el accionista Grupo Rayet, S.A. ha renunciado a los derechos de suscripción preferente correspondientes a 219.329 acciones antiguas de la Sociedad de las que es actualmente propietario.

(b) Procedimiento de ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritos los valores, indicando su voluntad de ejercitar el mencionado derecho de suscripción. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional.

En el caso concreto de Grupo Rayet, S.A., el ejercicio de los derechos de suscripción preferente de que dispone se formalizará mediante escrito dirigido a la(s) Entidad(es) Participante(s) donde tenga depositadas las acciones de Afirma de su propiedad con copia remitida a la Sociedad y a la Entidad Agente por medio fehaciente, todo ello en la forma que se indica en el apartado 5.1.8 (B) (b) siguiente.

(c) Solicitud de Acciones Adicionales

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, al tiempo de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, los accionistas de la Sociedad y los terceros inversores podrán solicitar la suscripción de Acciones Nuevas adicionales de Afirma (en adelante, **Acciones Adicionales**) para el supuesto de que al término del Periodo de Suscripción Preferente quedaran acciones no suscritas y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.

Para solicitar Acciones Adicionales, los accionistas y/o inversores deberán haber ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente depositados en la Entidad Participante ante la que ejerciten los referidos derechos. Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un importe determinado, no tendrán límite cuantitativo y se entenderán también formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad.

Las Entidades Participantes serán responsables de verificar que los accionistas e inversores que soliciten Acciones Adicionales hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente que les correspondieran según el conocimiento de las Entidades Participantes.

No se adjudicarán a los accionistas y/o inversores que soliciten Acciones Adicionales en Segunda Vuelta más acciones de las que hubieran solicitado. La adjudicación quedará en todo caso condicionada a la existencia de acciones sobrantes tras el ejercicio del derecho de suscripción preferente en el Periodo de Suscripción Preferente.

(d) *Comunicaciones de las Entidades Participantes*

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán a la Entidad Agente, diariamente, y no más tarde de las 17:00 horas, por correo electrónico o, en su defecto, por fax, el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y el número total de Acciones Adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Periodo de Suscripción Preferente.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas (las denominadas “Reservas Definitivas” en las instrucciones operativas a remitir por la Entidad Agente) no más tarde de las 10:00 horas de Madrid del día hábil bursátil siguiente a la finalización de el Periodo del Suscripción Preferente (es decir, según el calendario previsto, el día 2 de febrero de 2009), siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente y por Iberclear.

Las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente las transmisiones electrónicas de ficheros o, en su defecto, soportes magnéticos con la información de las acciones suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y de las solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales, que deberán cumplir las especificaciones del Cuaderno número 61, formato A1, del Manual de Operaciones con Emisores de la AEB en formato de 120 posiciones, incorporando las modificaciones introducidas por las Circulares de la AEB 857 y 875, no más tarde de las 11:00 horas de Madrid del día hábil siguiente a la finalización el Periodo de Suscripción Preferente.

Los ficheros o soportes magnéticos o transmisiones electrónicas, según sea el caso, deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores (incluyendo los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones: nombres, apellidos o denominación social, dirección y N.I.F. -incluidos los menores de edad- o, en caso de no residentes que no dispongan de N.I.F., número de pasaporte y nacionalidad, y en caso de no residentes en España, su domicilio social y, en particular, los previstos en el Cuaderno 61 de la Asociación Española de Banca Privada), y el efectivo que corresponde a cada uno de ellos; sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros o soportes magnéticos remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones o transmisiones electrónicas de ficheros de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de Afirma y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo y forma ante dicha entidad

(B) Segunda vuelta: Periodo de Asignación de Acciones Adicionales

(a) *Apertura del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales*

De considerarlo oportuno, en el supuesto de que finalizado Periodo de Suscripción Preferente hubiera Acciones Nuevas no suscritas, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá acordar la apertura de un plazo de hasta dos (2) días hábiles adicionales (el **Período de Asignación de Acciones Adicionales**) con el fin de distribuir las acciones sobrantes entre los accionistas e inversores que hubieran solicitado la suscripción de Acciones Adicionales.

(b) *Asignación de Acciones Adicionales*

Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales la Entidad Agente procederá a determinar el número de acciones sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente y las asignará a aquellos accionistas e inversores que hubieran solicitado la suscripción de Acciones Adicionales en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.

En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas para su suscripción en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales fuera superior a las acciones sobrantes tras el ejercicio del derecho de suscripción preferente en el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:

1. Las acciones sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente se adjudicarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitado por cada accionista o inversor. A tal efecto, se dividirá el número de acciones sobrantes entre el número total de Acciones Adicionales solicitadas. En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto, de forma que resulte un número entero de acciones. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional indicada se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales (es decir 0,12345 se igualará a 0,123).
2. Si tras la aplicación del prorrateo referido en el párrafo anterior, hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de acciones adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los accionistas que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido, a partir de la letra A.
3. En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera igual o inferior al número de acciones sobrantes, éstas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus peticiones. Las acciones sobrantes que resten por asignar se asignarán, en su caso, en el Periodo de Asignación Discrecional descrito a continuación.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales el número de Acciones Nuevas asignadas a los solicitantes, lo que tendrá lugar inmediatamente tras la finalización de el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Cada Entidad Participante notificará por escrito a los accionistas e inversores de la Sociedad que hubieran cursado a través de ella sus solicitudes el número de Acciones Adicionales que les ha sido asignado. Esta notificación servirá al adjudicatario para acreditar provisionalmente su condición de titular, hasta que le sean entregados los justificantes acreditativos de la suscripción. Las Acciones Nuevas asignadas a los solicitantes de acciones adicionales en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales se entenderán suscritas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.

(C) Tercera vuelta: Periodo de Asignación Discrecional

(a) *Apertura del Periodo de Asignación Discrecional*

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, las acciones suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales no fueran suficientes para cubrir la totalidad de las Acciones Nuevas, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento de Afirma no más tarde de las 10:00 horas de Madrid del primer día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. El Consejo de Administración de la Sociedad podrá entonces decidir la apertura de un plazo de hasta cinco (5) días hábiles adicionales (el **Periodo de Asignación Discrecional**) durante el que cualquier persona física o jurídica, sea o no accionista (incluyendo acreedores y accionistas con participación significativa en la Sociedad), podrá presentar propuestas de suscripción de Acciones Nuevas ante la Sociedad y ante las Entidades Colocadoras.

(b) *Asignación de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional*

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, cualquier persona física o jurídica, sea o no accionista (incluyendo acreedores y accionistas significativos de la Sociedad) podrá presentar peticiones de suscripción de Acciones Nuevas. Estas peticiones de suscripción serán firmes e irrevocables e incluirán el número de acciones que cada inversor esté dispuesto a suscribir en el Periodo de Asignación Discrecional.

En el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración de la Sociedad otorgará preferencia en la asignación de Acciones Nuevas al acreedor Martibalsa, S.L.U., hasta obtener la total compensación del crédito por importe de 151.063.912,67 euros. Las Acciones Nuevas que en su caso sobren tras la asignación preferente de acciones a Martibalsa, S.L.U. podrán ser asignadas discrecionalmente por el Consejo de Administración de la Sociedad, que evaluará las peticiones de suscripción de acciones en recibidas en el Periodo de Asignación Discrecional, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar, cualquiera de dichas peticiones de suscripción, a su sola discreción y sin necesidad de motivación alguna.

Afirma comunicará la asignación definitiva de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional a la Entidad Agente con carácter inmediato tras la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. La Entidad Agente, a su vez, comunicará inmediatamente esa adjudicación a las Entidades Colocadoras. Por su parte, cada Entidad Colocadora notificará por escrito a los accionistas e inversores de la Sociedad que hubieran cursado a través de ella sus peticiones el número de acciones que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional. Esta notificación servirá al adjudicatario para acreditar provisionalmente su condición de titular, hasta que le sean entregados los justificantes acreditativos de la suscripción. Una vez comunicadas las asignaciones de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional a los inversores, sus propuestas se convertirán automáticamente en órdenes de suscripción en firme.

(c) *Comunicaciones de las Entidades Colocadoras*

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, las Entidades Colocadoras comunicarán a la Entidad Agente, diariamente, y no más tarde de las 17:00 horas, por correo electrónico o, en su defecto, por fax, el número total de peticiones de suscripción de acciones recibidas en el Periodo de Asignación Discrecional, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Periodo de Asignación Discrecional.

Las Entidades Colocadoras deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de peticiones de suscripción de

acciones en el Periodo de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas no más tarde de las 10:00 horas de Madrid del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (es decir, según el calendario previsto, el día 5 de febrero de 2009), siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente.

Las Entidades Colocadoras deberán remitir a la Entidad Agente las transmisiones electrónicas de ficheros o, en su defecto, soportes magnéticos con la información de las peticiones de suscripción de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional, que deberán cumplir las especificaciones del Cuaderno número 61, formato A1, del Manual de Operaciones con Emisores de la AEB en formato de 120 posiciones, incorporando las modificaciones introducidas por las Circulares de la AEB 857 y 875, no más tarde de las 11:00 horas de Madrid del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional.

Los ficheros o soportes magnéticos o transmisiones electrónicas, según sea el caso, deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores (incluyendo los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones: nombres, apellidos o denominación social, dirección y N.I.F. -incluidos los menores de edad- o, en caso de no residentes que no dispongan de N.I.F., número de pasaporte y nacionalidad, y en caso de no residentes en España, su domicilio social y, en particular, los previstos en el Cuaderno 61 de la Asociación Española de Banca Privada), y el efectivo que corresponde a cada uno de ellos; sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Colocadora. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Colocadoras, de los defectos en los ficheros o soportes magnéticos remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Colocadoras serán únicamente responsables las Entidades Colocadoras sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones o transmisiones electrónicas de ficheros de las Entidades Colocadoras que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de Afirma y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Colocadora infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo y forma ante dicha entidad

(D) Calendario orientativo

La Sociedad espera que el proceso descrito tendrá lugar conforme al siguiente calendario orientativo:

	FECHA ESTIMADA
Registro de la Nota sobre las Acciones	13 de enero de 2009
Publicación del anuncio de la Ampliación de Capital en el BORME	15 de enero de 2009
Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª Vuelta)	16 de enero de 2009
Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª Vuelta)	30 de enero de 2009
Inicio del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (2ª Vuelta)	31 de enero de 2009
Finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (2ª Vuelta)	3 de febrero de 2009
Inicio del Periodo de Asignación Discrecional (3ª Vuelta)	4 de febrero de 2009
Finalización del Periodo de Asignación Discrecional (3ª Vuelta)	4 de febrero de 2009

	FECHA ESTIMADA
Hecho relevante a CNMV: Resultado final suscripción	5 de febrero de 2009
Otorgamiento de la escritura de Aumento de Capital	6 de febrero de 2009
Inscripción de la escritura de Aumento de Capital en el Registro Mercantil	11 de febrero de 2009
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las Acciones Nuevas	16 de febrero de 2009
Admisión a negociación de las Acciones Nuevas	19 de febrero de 2009

La Sociedad ha establecido en anterior calendario atendiendo a las fechas más probables en que se espera que tenga lugar cada uno de los hitos en él descritos. En todo caso, los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad de 27 de noviembre de 2008 y de 23 de diciembre de 2008 permitirían extender el Periodo de Asignación Discrecional hasta alcanzar los cinco (5) días hábiles (lo que, según el anterior calendario, alargaría la finalización de este periodo hasta el 10 de febrero de 2009). En consecuencia, los plazos indicados en el anterior calendario podrían no cumplirse y las operaciones descritas podrían retrasarse en su ejecución. De ser así, Afirma lo comunicaría mediante el correspondiente hecho relevante.

(E) Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, una vez haya finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Sociedad podrá dar por concluida la emisión de forma anticipada en cualquier momento siempre y cuando hubiera quedado íntegramente suscrito el Aumento de Capital. No obstante lo anterior, si finalizado el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales y/o el Periodo de Asignación Discrecional no se hubiese suscrito el importe íntegro del Aumento de Capital, el Consejo de Administración o, por delegación, cualquiera de sus miembros o su Secretario, declarará la suscripción incompleta del Aumento de Capital.

5.1.4 Circunstancias en que pueden revocarse o suspenderse la Ampliación de Capital y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.

No se ha previsto ninguna causa de desistimiento ni de revocación de la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota sobre las Acciones, al margen de las que pudieran derivarse de la aplicación de la Ley o del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa.

5.1.5 Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.

Los titulares de derechos de suscripción preferente tendrán derecho a suscribir las Acciones Nuevas en ejercicio de los derechos de suscripción de su propiedad conforme a lo previsto en el apartado 5.1.3 anterior. No existe la posibilidad de reducir las suscripciones en el Periodo de Suscripción Preferente ya que las órdenes de suscripción tienen carácter firme e irrevocable.

Únicamente podrá existir prorrateo durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, en cuyo caso, éste se comunicará dentro del día hábil siguiente a la finalización del indicado Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. El importe correspondiente a las Acciones Adicionales no adjudicadas se devolverá a sus titulares con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.

5.1.6 Cantidad mínima y/o máxima de solicitud de suscripciones (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión).

El número máximo de acciones que se emitirá en virtud del Aumento de Capital es de mil setecientos cincuenta y cuatro millones quinientas cincuenta y seis mil doscientas veintinueve (1.754.556.229).

La cantidad de Acciones Nuevas que podrán suscribir los accionistas de la Sociedad en ejercicio del derecho de suscripción preferente será de sesenta y cuatro (64) Acciones Nuevas por cada once (11) acciones de la Sociedad de las que sean titulares. No hay cantidad máxima de solicitud de Acciones Nuevas.

5.1.7 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes de suscripción, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.

Las solicitudes de suscripción de acciones realizadas durante el Periodo de Suscripción Preferente (tanto las que se realicen en ejercicio de los derechos de suscripción preferente como las solicitudes de Acciones Adicionales) tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme y serán por tanto irrevocables; y ello sin perjuicio de que las mencionadas solicitudes de Acciones Adicionales puedan no ser atendidas en su totalidad en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Remanentes descritas en el apartado 5.1.3.(B) anterior.

5.1.8 Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos

(A) Suscripción de las Acciones Nuevas

La suscripción de las Acciones Nuevas se realizará en los dos siguientes tramos:

(a) Primer Tramo.

Corresponden a este tramo 1.171.293.548 Acciones Nuevas por importe de 562.220.903 euros. Según se indica en el apartado 5.1.3 anterior, el proceso de suscripción de acciones en este tramo se compone de tres vueltas o fases. Este tramo está destinado a ser suscrito mediante aportaciones dinerarias, en efectivo o metálico, a través de las correspondientes Entidades Participantes o, en su caso, parcialmente, mediante compensación total o parcial del crédito por importe de 151.063.912,67 euros que Martibalsa, S.L.U. ostenta frente a la Sociedad.

Los accionistas de la Sociedad o inversores titulares de derechos de suscripción preferente tendrán derecho a suscribir un número de acciones en la proporción de sesenta y cuatro (64) Acciones Nuevas por cada once (11) derechos acciones de la Sociedad de las que sean titulares. Esto no obstante, en caso de que el Aumento de Capital no quedara suscrito íntegramente tras el Periodo de Suscripción Preferente (primera vuelta) o del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta), el Consejo de Administración podrá abrir un Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta) y asignar las acciones sobrantes con carácter preferente a Martibalsa, S.L.U. y, subsidiariamente y en la medida en que el crédito de Martibalsa, S.L.U. haya quedado totalmente compensado, a aquellos accionistas o terceros que hubieran presentado propuestas de suscripción en tercera vuelta.

(b) Segundo Tramo.

Corresponden a este tramo 583.262.681 Acciones Nuevas por importe de 279.966.087 euros. Este tramo está destinado a ser suscrito mediante aportaciones no dinerarias consistentes en la compensación del crédito debidos por la Sociedad a la sociedad Grupo Rayet, S.A.

(B) Desembolso

El desembolso íntegro del precio total de emisión de cada Acción Nueva, comprensivo de su importe nominal y de la prima de emisión, se realizará en la forma que se indica a continuación:

(a) *Primer Tramo.*

En el primer tramo los correspondientes suscriptores realizarán el desembolso en metálico a través de las Entidades Participantes a través de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción en la forma que se indica a continuación:

- (i) *Periodo de Suscripción Preferente.* El desembolso íntegro del valor nominal y de la prima de emisión de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente por los accionistas y/o los inversores que ejerciten los correspondientes derechos de suscripción preferente se hará efectivo en el mismo momento de la suscripción, a través de las Entidades Participantes que hayan cursado las correspondientes órdenes de suscripción. Las órdenes de suscripción que no sean desembolsadas en estos términos se tendrán por no efectuadas.

Las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes de suscripción de Acciones Nuevas abonarán los importes correspondientes al desembolso de éstas a la Entidad Agente, en la forma en que ésta indique en la instrucción operativa que emita al respecto, con fecha valor del mismo día, no más tarde de las 11:00 horas de del día hábil siguiente al de recepción del correspondiente desembolso. Dicho mismo día, la Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la cuenta de Afirma señalada en el apartado 4.7 anterior, con fecha valor del mismo día, no más tarde de las 12:00 horas de Madrid.

Si alguna de las Entidades Participantes que hubieran comunicado a la Entidad Agente el ejercicio de derechos de suscripción preferente conforme a lo indicado en el apartado 5.1.3 (A) (d) anterior no efectúa en su totalidad el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del plazo establecido al efecto, la Entidad Agente tendrá por no efectuadas tales comunicaciones y solicitudes, sin responsabilidad alguna por su parte y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los accionistas o inversores que presentaron las mencionadas comunicaciones y solicitudes en plazo ante dicha entidad.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a la suscripción de acciones en el Periodo de Suscripción Preferente dentro del plazo establecido al efecto, no comunica a la Entidad Agente la relación de suscriptores en los términos previstos, la Entidad Agente asignará las Acciones Nuevas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de Afirma, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha entidad.

- (ii) *Periodo de Asignación de Acciones Adicionales.* El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita en el Período de Asignación de Acciones Adicionales se hará efectivo en el momento de la suscripción

(entendiéndose por tal el momento en que el accionista o inversor sea informado del número de Acciones Adicionales de las que ha resultado adjudicatario en el Período de Asignación de Acciones Adicionales) a través de las Entidades Participantes ante las que se hubieran cursado las solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales. Las solicitudes de acciones adicionales en el Período de Asignación de Acciones Adicionales que no sean desembolsadas en estos términos se tendrán por no efectuadas.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes podrán solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al precio de suscripción de las acciones adicionales solicitadas en el Período de Asignación de Acciones Adicionales. En todo caso, si el número de acciones adicionales finalmente asignadas en el Período de Asignación de Acciones Adicionales a cada peticionario fuera inferior al número de acciones adicionales solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales.

Las Entidades Participante ante las que se hayan cursado solicitudes de suscripción de acciones adicionales en el Período de Asignación de Acciones Adicionales abonarán a la Entidad Agente los importes correspondientes al desembolso de éstas, en la forma en la que la Entidad Agente indique en la instrucción operativa que emita al respecto, no más tarde de las 11:00 horas del día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Adicionales, con fecha valor del mismo día. Dicho mismo día, la Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la cuenta de Afirma señalada en el apartado 4.7 anterior con fecha valor del mismo día no más tarde de las 12:00 horas de Madrid.

Si alguna de las Entidades Participantes que hubieran comunicado a la Entidad Agente la solicitud de suscripción de Acciones Adicionales conforme a lo indicado en el apartado 5.1.3 (A) (d) anterior no efectúa en su totalidad el desembolso de las cantidades correspondientes a las Acciones Adicionales dentro del plazo establecido al efecto, la Entidad Agente tendrá por no efectuadas tales comunicaciones y solicitudes, sin responsabilidad alguna por su parte y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los accionistas o inversores que presentaron las mencionadas comunicaciones y solicitudes en plazo ante dicha entidad.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a la suscripción de Acciones Adicionales dentro del plazo establecido al efecto, no comunica a la Entidad Agente la relación de suscriptores en los términos previstos, la Entidad Agente asignará las Acciones Nuevas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de Afirma, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha entidad.

- (iii) *Periodo de Asignación Discrecional.* El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción asignada en el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse por los inversores adjudicatarios de las mismas en el momento de la suscripción (entendiéndose por tal el momento en que el accionista o

inversor sea informado del número de Acciones Nuevas de las que ha resultado adjudicatario en el Periodo de Asignación Discrecional) a través de las Entidades Colocadoras ante las que hayan cursado sus peticiones de suscripción de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional.

Esto no obstante, y según se ha indicado anteriormente, en caso de que el Aumento de Capital no se suscribiese íntegramente en el Periodo de Suscripción Preferente (primera vuelta) y/o en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (segunda vuelta), el Consejo de Administración asignará las acciones sobrantes en este Primer Tramo a Martibalsa, S.L.U. (o quien en su caso le suceda) en compensación total o parcial del crédito por importe de 151.063.912,67 euros que este acreedor ostenta contra la Sociedad, adquirido con fecha 23 de mayo de 2008. El citado crédito es líquido y exigible y se encuentra vencido como así lo acredita la certificación emitida por el antiguo auditor de cuentas de la Sociedad en virtud de lo previsto en el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas. Martibalsa, S.L.U (a quien en su caso le suceda) formalizará la suscripción de las acciones que le resulten asignadas en este Primer Tramo mediante escrito dirigido a la Sociedad con copia a la Entidad Agente por medio fehaciente, durante el Período de Asignación Discrecional.

Las Entidades Colocadoras que reciban peticiones de suscripción de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional podrán exigir a los peticionarios una provisión de fondos para asegurar el pago del precio de suscripción de las acciones que, en su caso, les fueran asignadas. En caso de que se rechace la petición de suscripción, las Entidades Colocadoras deberán devolver a tales peticionarios la provisión de fondos correspondiente, libre de cualquier gasto o comisión, con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En caso de selección parcial de una propuesta de suscripción, la devolución de la provisión de fondos sólo afectará a la parte de dicha petición de suscripción que no haya sido seleccionada o confirmada.

Las Entidades Colocadoras ante las que se hayan cursado peticiones de suscripción de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional abonarán a la Entidad Agente los importes correspondientes al desembolso de éstas, en la forma en la que la Entidad Agente indique en la instrucción operativa que emita al respecto, no más tarde de las 11:00 horas del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, con fecha valor del mismo día. Dicho mismo día, la Entidad Agente procederá a abonar dichos fondos en la cuenta de Afirma señalada en el apartado 4.7 anterior, con fecha valor del mismo día no más tarde de las 12:00 horas de Madrid.

Si alguna de las Entidades Colocadoras que hubieran comunicado a la Entidad Agente las peticiones de suscripción de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional conforme a lo indicado en el apartado 5.1.3 (C) (c) anterior no efectúa en su totalidad el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del plazo establecido al efecto, la Entidad Agente tendrá por no efectuadas tales comunicaciones y solicitudes, sin responsabilidad alguna por su parte y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Colocadora infractora ante los accionistas o inversores que presentaron las mencionadas comunicaciones y solicitudes en plazo ante dicha entidad.

Si alguna de las Entidades Colocadoras, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a las suscripciones de acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional dentro del plazo concedido al efecto, no

comunica a la Entidad Agente la relación de suscriptores en los términos previstos, la Entidad Agente asignará las Acciones Nuevas desembolsadas a nombre de la referida Entidad Colocadora, todo ello sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de Afirma, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Colocadora infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en plazo ante dicha entidad.

(b) *Segundo Tramo.*

En el Segundo Tramo, el desembolso se realizará en el Periodo de Suscripción Preferente mediante compensación por Grupo Rayet, S.A. del crédito que ostenta contra la sociedad por importe de 279.966.087,33 €(procedente de la cesión del mismo por parte de la mercantil CV Capital, S.L. que, con carácter definitivo tuvo lugar con fecha 22 de abril de 2008). El citado crédito es líquido y exigible y se encuentra vencido como así lo acredita la certificación emitida por el antiguo auditor de cuentas de la Sociedad en virtud de lo previsto en el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La suscripción de las acciones correspondientes a este tramo se formalizará por Grupo Rayet, S.A., durante el Período de Suscripción Preferente, mediante escrito dirigido a la(s) Entidad(es) Participante(s) donde esta sociedad tenga depositadas las acciones de su propiedad con copia remitida a la Sociedad y a la Entidad Agente por medio fehaciente.

(C) Entrega de las acciones

Una vez desembolsado íntegramente el importe de las acciones suscritas mediante aportaciones dinerarias y compensación de créditos en la forma prevista en la presente Nota de Valores, el Consejo de Administración o, por delegación, cualquiera de sus miembros o el Secretario del Consejo, declarará cerrado y suscrito el Aumento de Capital, procediéndose a otorgar la correspondiente escritura de Aumento de Capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Valencia. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de la correspondiente escritura de Aumento de Capital, debidamente inscrita, a la CNMV, a Iberclear y a la Bolsa de Madrid. Las Acciones Nuevas se crearán mediante su inscripción en el registro de Iberclear una vez sea inscrita la ejecución de Aumento de Capital en el Registro Mercantil de Valencia.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Nuevas. Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

Por último, está previsto que en una fecha que no se estima posterior al día 19 de febrero de 2009, las Acciones Nuevas se admitan a negociación en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

5.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.

La Sociedad comunicará al mercado mediante hecho relevante:

- (a) Tras la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, el número de acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y el importe resultante de dicha suscripción, así como el número de Acciones Adicionales solicitadas;
- (b) Tras el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, en caso de que éste se abra, el número de Acciones Adicionales adjudicadas, indicando, en su caso, si se ha aplicado prorrateo y si se abre el Periodo de Asignación Discrecional; y
- (c) Tras el Periodo de Asignación Discrecional, en caso de que éste se abra, el resultado del Aumento de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas suscritas en cada uno de los periodos así como, en su caso, el número de acciones finalmente suscritas por Martibalsa, S.L.U en compensación de su crédito frente a la Sociedad.

5.1.10 Procedimiento para el ejercicio de derechos preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

(A) Tramitación

Durante el Período de Suscripción Preferente, los titulares de derechos de suscripción preferente podrán cursar la orden de ejercicio de sus derechos de suscripción y las solicitudes de Acciones Adicionales ante las Entidades Participantes en cuyo registro tengan o vayan a tener inscritos los valores en la forma que se detalla en el apartado 5.1.3 (A) anterior.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la presente Nota sobre las Acciones o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de Afirma y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo y forma ante dicha entidad.

(B) Negociabilidad

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 158.3 de la Ley de Sociedades Anónimas. Por tanto, los derechos de suscripción preferente serán libremente negociados en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

El valor teórico de cada derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VTD = \frac{(PC-PE)*NAN}{NAP+NAN}$$

Donde:

VTD: Valor teórico del derecho, teniendo en cuenta que no se ha acordado distribución de dividendos.

PC: Precio de cotización de cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del Período de Suscripción Preferente.

PE: Precio de emisión (i.e., 0,48 €por Acción Nueva)

NAP: Número de acciones previo al Aumento de Capital (i.e., 301.783.681 acciones).

NAN: Número de Acciones Nuevas (i.e., 1.754.556.229 Acciones Nuevas).

Como ejemplo, dicha fórmula aplicada sobre el precio de cotización de cierre a 8 de enero de 2009 (0,57 euros por acción) resultaría en un valor teórico de cada derecho de suscripción de 0,08 euros por acción:

$$VTD = \frac{(0,57 \text{ €} - 0,48 \text{ €}) * 1.754.556.229}{301.783.681 + 1.754.556.229}$$

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

5.2 Plan de colocación y adjudicación.

5.2.1 Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

El Aumento de Capital podrá ser suscrito por los accionistas de Afirma y por cualquier inversor que adquiera los correspondientes derechos de suscripción preferente. Tendrán la consideración de accionistas de Afirma todas aquellas personas físicas o jurídicas que figuren inscritas como tales en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior a la fecha de inicio del Periodo de Suscripción Preferente, es decir, según las previsiones, el 15 de enero de 2009.

Por otra parte, si sobraran Acciones Nuevas tras la finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, cualquier persona física o jurídica, sea o no accionista (incluyendo acreedores y accionistas con participación significativa en la Sociedad), podrá también presentar propuestas de suscripción de estas acciones durante el Periodo de Asignación Discrecional. En este sentido, está previsto que, de abrirse el Periodo de Asignación Discrecional, el acreedor Martibalsa, S.L.U. gozará de preferencia en la adjudicación de acciones hasta la total compensación del crédito que ostenta frente a la Sociedad.

No se llevarán a cabo actividades de promoción, colocación o intermediación relativas a las acciones objeto del Aumento de Capital en ninguna jurisdicción distinta de España o Andorra en circunstancias que implicaran o pudieran implicar el incumplimiento de la normativa aplicable en dicha jurisdicción o la necesidad de llevar a cabo cualquier tipo de registro con la autoridad del mercado de valores competente al efecto.

5.2.2 En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de de suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

El accionista Grupo Rayet, S.A. se ha comprometido frente a la Sociedad a (i) no ceder en todo o en parte a ningún tercero el préstamo participativo por importe de 279.966.087 euros que ostenta frente a la Sociedad; (ii) desembolsar íntegramente el segundo tramo del Aumento

de Capital mediante la compensación total del mencionado préstamo participativo; y (iii) renunciar o transmitir en mercado los derechos de suscripción preferente de su titularidad no empleados en la suscripción de acciones mediante compensación de créditos en el segundo tramo, renunciando así a suscribir acciones mediante aportaciones dinerarias en el primer tramo. Sobre la base de estos compromisos, y en la medida en que es titular en la actualidad de 121.592.888 acciones de la Sociedad, Grupo Rayet, S.A. ejercerá los derechos de suscripción preferente correspondientes a 100.248.274 de estas acciones, renunciará a los derechos de suscripción preferente correspondientes a 219.329 de estas acciones y renunciará o transmitirá los derechos de suscripción preferente correspondientes a las restantes 21.125.285 acciones de la Sociedad de las que es titular.

Asimismo, el acreedor Martibalsa, S.L.U. ha asumido frente a la Sociedad el compromiso de desembolsar las acciones que, en su caso, le sean asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta) mediante la compensación total o parcial del préstamo participativo por importe de 151.063.913 euros que ostenta frente a la Sociedad. En el supuesto de que el acreedor Martibalsa, S.L.U. (o quien en su caso le suceda), no pudiera compensar íntegramente el crédito que ostenta contra la Sociedad por no haber suficientes acciones sobrantes en el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración se ha comprometido a proponer a una futura Junta General de Accionistas otro acuerdo o acuerdos de aumento de capital por aportación dineraria o no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, a efectos de que pueda proceder a dicha compensación.

Atendiendo a los anteriores compromisos, en caso de suscripción completa del Aumento de Capital, la participación en Afirma de Grupo Rayet, S.A. se vería diluida hasta un 34,28% aproximadamente (704.855.569 acciones) y la de Martibalsa, S.L.U ascendería hasta un 15,30% aproximadamente (314.716.486 acciones) si finalmente este acreedor compensara en su integridad el préstamo participativo que ostenta frente a la Sociedad. Asimismo, y si el Aumento de Capital no se suscribiera en su integridad y sólo tuviera lugar la compensación de los créditos de Grupo Rayet, S.A y de Martibalsa S.L.U, las participación de estas entidades en la Sociedad ascendería a aproximadamente un 58,75% (704.855.569 acciones) y un 26,23% (314.716.486 acciones), respectivamente.

En este sentido, y según se describe en el apartado 18.4 del Documento de Registro de la Sociedad registrado en la CNMV con fecha 18 de diciembre de 2008, se hace constar que el principal accionista de la Sociedad, Grupo Rayet, S.A., ha asumido los siguientes compromisos en relación con su participación en Afirma:

- (a) mantener una participación en Afirma de por lo menos el 30% hasta el 19 de junio de 2010;
- (b) no ejercer durante un año desde la inscripción de la fusión (es decir, hasta el 17 de marzo de 2009), los derechos políticos que excedan, en su caso y como consecuencia del Aumento de Capital, de la participación adquirida como consecuencia de la fusión, esto es, del 40,3% del capital social, y no designar, ni proponer, en el referido plazo de 1 año, el nombramiento de ningún consejero por encima de los que le corresponderían en ejercicio del derecho de representación proporcional respecto de la participación indicada del 40,3%; y
- (c) enajenar en un plazo máximo de 6 meses desde la ejecución del Aumento de Capital el número de acciones necesario para rebajar su participación en Afirma por debajo del 50% siempre y cuando este porcentaje de participación se superara como consecuencia del Aumento de Capital.

Aparte de los compromisos con Grupo Rayet, S.A. y con Martibalsa, S.L.U. descritos anteriormente, la Sociedad desconoce si otros accionistas significativos tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de de suscribir más del cinco por ciento de la misma.

Por último, Afirma ha invitado a sus entidades financieras acreedoras a presentar solicitudes de suscripción de acciones durante el Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta) del Aumento de Capital. De realizarse estas suscripciones, Afirma se comprometería a amortizar parte de la deuda mantenida con estas entidades por el importe de las aportaciones realizadas, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los correspondientes contratos de financiación. Se hace constar en todo caso que, a fecha de la presente Nota sobre las Acciones, Afirma no ha recibido declaración de interés o compromiso de suscripción alguno derivado de esta invitación.

5.2.3 Información previa sobre la adjudicación.

(a) *División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.*

Como ya se ha referido en el apartado 5.1.8 anterior, las Acciones Nuevas serán suscritas y desembolsadas en dos tramos. El primero de ellos se desembolsará en efectivo a través de las correspondientes Entidades Participantes y, en su caso, mediante la compensación total o parcial del préstamo participativo que Martibalsa, S.L.U ostenta frente a la Sociedad y el segundo exclusivamente mediante compensación de créditos.

(b) *Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.*

No procede.

(c) *Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.*

No procede.

(d) *Trato preferente predeterminado a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines.*

No procede.

(e) *Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.*

No procede.

(f) *Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista.*

No procede.

(g) *Condiciones para el cierre de la emisión así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la emisión.*

De conformidad con lo indicado en el apartado 5.1.3.(D) anterior, Afirma podrá dar por concluida la emisión una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, lo que está

previsto que tenga lugar el 30 de enero de 2009, sin perjuicio de que dicha fecha podrá ser mas tardía dependiendo de la apertura del Periodo de Adjudicación de Acciones Adicionales (segunda vuelta) y del Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta).

(h) *Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.*

No procede.

5.2.4 Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.

No más tarde de las 19:00 horas del segundo día hábil siguiente al de finalización del Proceso de Suscripción, la Entidad Agente comunicará a Afirma y, a través de las Entidades Participantes o, en su caso, de las Entidades Colocadoras, a los correspondientes suscriptores, el número definitivo de acciones asignadas.

5.2.5 Sobre-adjudicación y “green shoe”.

No procede.

5.3 Precios.

5.3.1 Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y/o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.

Las Acciones Nuevas se emitirán con un valor nominal de veinte céntimos de euro (0,20 €) y una prima de emisión de veintiocho céntimos de euro (0,28 €) cada una de ellas. En consecuencia, el precio de suscripción total por acción ascenderá a cuarenta y ocho céntimos de euro (0,48 €) (el *Precio de Suscripción*).

La Sociedad no repercutirá gasto alguno al suscriptor. No se devengarán, a cargo de los inversores que acudan al Aumento de Capital, gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de Afirma podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y los gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

En cualquier caso, la compra o venta de derechos de suscripción preferente estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan las entidades a través de la cuales dicha compra o venta se realice.

5.3.2 Proceso de publicación del precio de los valores.

El precio de emisión es de cuarenta y ocho céntimos de euro (0,48 €) por Acción Nueva.

5.3.3 Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas; precio de emisión de los valores.

No procede, dado que no se ha acordado la exclusión del derecho de suscripción preferente.

5.3.4 En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas afiliadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.

No aplicable.

5.4 Colocación y aseguramiento.

5.4.1 Nombre y dirección del director de la oferta y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.

Para la colocación de las Acciones Nuevas objeto del Primer Tramo del Aumento de Capital se ha formado un sindicato de colocación cuya composición se indica a continuación, detallando el nombre y dirección de cada una de las entidades colocadoras (las *Entidades Colocadoras*):

NOMBRE	DIRECCIÓN
Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.	Calle Serrano, 39, 28001, Madrid
Caja de Ahorros de Galicia (Caixa Galicia)	Rua Nueva, 30-32, 15003, La Coruña
Riva y Garcia - 1877, Sociedad de Valores, S.A.	Calle Diputación, 246, Planta baja, 08007 Barcelona

Además de las citadas Entidades Colocadoras, participarán en la colocación las siguientes entidades actuando en la condición de entidades colocadoras asociadas (las *Entidades Colocadoras Asociadas*):

NOMBRE DE ENTIDAD COLOCADORA	ENTIDADES COLOCADORAS ASOCIADAS
Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.	Altae Banco, S.A. Banco Inversis, S.A.

5.4.2 Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de los agentes de depósito en cada país.

Caja Madrid Bolsa, Sociedad de Valores, S.A. (la *Entidad Agente*) ha sido designada como entidad agente del Aumento de Capital. Su domicilio social se encuentra en la Calle Serrano, número 39, 28001, Madrid.

5.4.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan suscribir la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos». Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

(A) Compromisos de suscripción

Ninguna entidad ha asegurado la colocación de las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital. Esto no obstante, y tal y como se ha mencionado en el apartado 5.2.2 anterior, el

accionista Grupo Rayet, S.A. ha asumido el compromiso de desembolsar íntegramente el segundo tramo del Aumento de Capital. Asimismo, el acreedor Martibalsa, S.L.U. ha asumido frente a la Sociedad el compromiso de desembolsar las acciones que, en su caso, le sean asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta) mediante la compensación total o parcial del préstamo participativo por importe de 151.063.913 euros que ostenta frente a la Sociedad.

(B) Compromisos de colocación

(a) *Colocación de Acciones Nuevas en el Primer Tramo*

Por lo que respecta a los compromisos de colocación alcanzados con las Entidades Colocadoras, la Sociedad firmó con éstas, el día 12 de enero de 2009, el “Contrato de Colocación de Acciones del Primer Tramo del Aumento de Capital de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.” (el **Contrato de Colocación**). Conforme a los términos de este contrato, las Entidades Colocadoras se han comprometido a realizar los mejores esfuerzos para promover la suscripción de Acciones Nuevas en el Primer Tramo del Aumento de Capital y, en general, a participar activamente en la tramitación del proceso de suscripción en los términos y condiciones establecidos en tanto en el Contrato de Colocación como en la presente Nota sobre las Acciones.

La colocación se realizará en el Periodo de Suscripción Preferente (“primera vuelta”) y en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (“segunda vuelta”) a través de las Entidades Participantes y en el Periodo de Asignación Discrecional (“tercera vuelta”) a través de las Entidades Colocadoras y de sus respectivas Entidades Colocadoras Asociadas. Dichas entidades recibirán y cursarán cualesquiera peticiones válidas de suscripción de Acciones Nuevas en el Primer Tramo, en cada una de sus fases, habiendo asumido el compromiso de no cobrar a los accionistas o inversores gasto o comisión alguna por la apertura y cierre de las cuentas corrientes y de valores que los accionistas o inversores deban abrir en las mencionadas entidades a fin de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, solicitar Acciones Adicionales o presentar peticiones de suscripción de acciones en el Periodo de Asignación Discrecional.

(b) *Comisiones de colocación*

Como contraprestación por la colocación de Acciones Nuevas y de las demás tareas asumidas en relación con el Aumento de Capital, la Sociedad pagará a cada Entidades Colocadora una comisión de colocación según la escala que se indica a continuación:

- (i) un dos por ciento (2%) del importe total de las Acciones Nuevas suscritas a través de la correspondiente Entidad Colocadora cuando éste no supere los quince millones de euros (15.000.000 €); o
- (ii) un tres por ciento (3%) del importe total de las Acciones Nuevas suscritas a través de la correspondiente Entidad Colocadora cuando éste supere los quince millones de euros (15.000.000 €) pero no exceda de los veinticinco millones de euros (25.000.000 €); o
- (iii) un cuatro por ciento (4%) del importe total de las Acciones Nuevas suscritas a través de la correspondiente Entidad Colocadora cuando éste supere los veinticinco millones de euros (25.000.000 €).

Está previsto que la Entidad Agente, actuando por cuenta de las Entidades Colocadoras, cargue el importe de la comisión de colocación que corresponda en la cuenta de Afirma

señalada en el apartado 4.7 anterior. La Entidad Agente abonará posteriormente el importe de esta comisión a sus beneficiarios en el plazo máximo de diez (10) días hábiles a contar desde la finalización del Período de Suscripción.

Asimismo, se ha acordado que las Entidades Colocadoras no puedan ceder, total o parcialmente, esta comisión salvo que la cesión se realice en favor de intermediarios financieros autorizados para realizar las actividades descritas en los artículos 63 y siguientes de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores que formen parte de su grupo o de sus representantes o agentes debidamente registrados en la CNMV o en el Banco de España.

(c) *Otras obligaciones asumidas por las Entidades Colocadoras en relación con el proceso de suscripción*

Las Entidades Colocadoras se han obligado a abstenerse de realizar en los medios de comunicación publicidad relacionada con el Aumento de Capital o con su participación en el mismo sin la autorización de Afirma.

Asimismo, las Entidades Colocadoras se han obligado a conservar en su archivo de justificantes de órdenes las comunicaciones, solicitudes y propuestas de suscripción recibidas (tanto una copia de las mismas como de los correspondientes soportes magnéticos o transmisiones electrónicas) durante el período previsto en la Circular 3/1993 (modificada por las Circulares 1/1995 y 7/1998) de la CNMV, o cualquier otro que pudieran establecer las disposiciones vigentes en la materia, manteniéndolos a disposición de la CNMV, de Afirma y de la Entidad Agente para su examen y comprobación.

Por último, las Entidades Colocadoras se han comprometido a tener el Folleto Informativo (Resumen, Documento de Registro y Nota sobre las Acciones) y, en su caso, sus suplementos (impresos o copias del mismo) a disposición de los inversores y del público en general de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

5.4.4 Cuando se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de suscripción.

No procede.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1 Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a negociación, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a negociación. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a negociación

Al amparo de la delegación conferida por las Juntas Generales de Accionistas de Afirma celebradas el 7 de febrero y el 27 de noviembre de 2008, el Consejo de Administración de Afirma solicitará la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las Acciones Nuevas objeto de la emisión.

En este sentido, Afirma estima que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) dentro de los tres (3) días hábiles bursátiles siguientes a la inscripción de las Acciones Nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear. En todo caso, Afirma hará sus mejores esfuerzos para que las Acciones Nuevas sean admitidas a cotización

dentro de los diez (10) días hábiles bursátiles siguientes al del otorgamiento de la escritura de Aumento de Capital. Si se produjesen retrasos en la admisión a negociación en el plazo señalado, Afirma se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso mediante hecho relevante comunicado a la CNMV.

Se hace constar que Afirma conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento.

6.2 Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a negociación valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a negociación

Las acciones de Afirma cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

6.3 Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren

No procede.

6.4 Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso

Ninguna entidad tiene compromiso en firme alguno de actuar como intermediario en la negociación secundaria, aportando liquidez a los accionistas de la Sociedad mediante la introducción de sistemas de compra y venta en el mercado.

6.5 Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

No procede.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA

8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión

En el supuesto de que el Aumento de Capital se suscriba en su integridad, el importe máximo de los ingresos íntegros que Afirma recibiría sería de 411.156.990 euros (una vez descontados en su integridad los 431.030.000 euros correspondientes a los préstamos participativos susceptibles de compensación). En todo caso, el importe definitivo de la cifra a ingresar por Afirma dependerá del número final de Acciones Nuevas que sea suscrito.

A efectos meramente indicativos, se indica a continuación una previsión aproximada de los gastos relacionados con el Aumento de Capital que son por cuenta de Afirma:

Concepto	Euros (importe estimado)
Impuesto Operaciones Societarias	8.421.870
Tarifas y Cánones de Bolsas e Iberclear	67.520
Tasas CNMV (emisión)	49.128
Tasas CNMV (admisión)	10.527
Gastos legales y otros ¹	180.000
Notaría, Registro Mercantil y publicidad legal	25.000
TOTAL	8.754.045

(1) Incluyendo publicidad no legal, imprenta, asesoramiento legal y comisión de agencia.

El importe de los gastos indicados sobre el total de la emisión es de, aproximadamente, el uno por ciento (1%) asumiendo la íntegra suscripción del Aumento de Capital. Está previsto que estos gastos se financien con cargo a los recursos ordinarios de Afirma sin que sea necesario recurrir a financiación externa.

9. DILUCIÓN

9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.

Tal y como se ha indicado 5.1.10 anterior, los accionistas de Afirma tienen derecho a la suscripción preferente de las acciones que se emiten. Por tanto, en caso de que los actuales accionistas ejerciten el referido derecho preferente de suscripción, no habrá dilución de su participación en el capital social de la Sociedad.

9.2 En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.

Una vez ejecutado y cerrado, y asumiendo que se emita el número máximo de acciones anteriormente referido, las acciones emitidas en el Aumento de Capital representarán un 85,32% del capital social de la Sociedad. En consecuencia, los accionistas de Afirma podrían ver diluida su participación en el capital social de la sociedad.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores

Las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Afirma en relación con el Aumento de Capital:

- (a) Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, asesoramiento legal;
- (b) Morgan Stanley (España), S.A., asesoramiento financiero;
- (c) Lazard Asesores Financieros, S.A., asesoramiento financiero; y
- (d) Ernst & Young, S.L., auditoría de cuentas.

10.2 Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo

El antiguo auditor de cuentas de la Sociedad, PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L, ha emitido el informe que se reproduce literalmente a continuación sobre los créditos que se compensarán en el desembolso del Aumento de Capital en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 156.b) de la Ley de Sociedades Anónimas:

“INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 156 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS

A los Accionistas de Astroc Mediterráneo, S.A.

A los fines previstos en el artículo 156 el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 431.029.975 euros por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 2 de enero de 2008 que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Astroc Mediterráneo, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

*Ramón Aznar Pascua
Socio – Auditor de Cuentas
2 de enero de 2008”*

10.3 Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores

A los efectos señalados en el apartado 10.2 anterior, la Sociedad ha contado con la intervención de PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 43, C.I.F. número B-79031290 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja 87250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª; e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C) con el número S0242.

- 10.4** En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información

No procede.

Madrid, a 12 de enero de 2009

D. Félix Abánades López
Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.