

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Calle Serrano 47
28001Madrid

Madrid, 14 de enero de 2008

Muy Sres. nuestros,

Adjunto a la presente me complace remitirles, para su puesta a disposición del público en general, presentación en relación a la ampliación de capital, por importe nominal de 350.911.245,80 euros e importe efectivo de 842.186.989,92 euros, aprobada y registrada por esa Comisión Nacional del Mercado de Valores en el día de ayer.

Atentamente,

Cristina de Uriarte Chávarri
Secretaría del Consejo de Administración



Oportunidad única de participar en la consolidación del sector inmobiliario en España

Enero 2009

Disclaimer

ESTRICTAMENTE CONFIDENCIAL – Este documento no puede ser entregado a ninguna otra persona.

Este documento ha sido preparado a efectos meramente informativos para su uso en negociaciones preliminares relacionadas con Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (la **Sociedad**) y, en particular, no debe ser utilizado para adoptar ninguna decisión de inversión.

Este documento no constituye ningún tipo de opinión financiera ni de recomendación por parte de la Sociedad y no tiene la intención de ser una oferta, ni la solicitud de una oferta para comprar o vender valores. Por lo tanto, ni este documento ni ningún otro documento o materiales preparados para ser utilizados en el contexto de las mencionadas negociaciones preliminares en relación con la Sociedad han sido, ni van a ser, divulgados o distribuidos, ya sea directa o indirectamente, al público en general en España, sino únicamente a individuos o entidades que puedan beneficiarse de las exenciones relativas a colocaciones privadas disponibles de acuerdo con los artículos 30 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio de 1988, del Mercado de Valores y 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre de 2005. De la misma forma, no se está proporcionando este documento a US persons (según se definen en la Regulation S del Securities Act de 1933, tal y como ha sido modificada) ni a clientes particulares (private customers) (según se definen en las reglas de la Financial Service Authority).

Este documento ha sido preparado basado únicamente en información obtenida de fuentes públicas en, o con anterioridad a, la fecha del mismo. Esta presentación contiene únicamente un resumen de información y no se está realizando, ni se va a realizar, ninguna declaración o garantía, ya sea expresa o implícita, en relación con la exactitud o completitud de la información aquí contenida, y ningún tipo de responsabilidad u obligación (ya sea directa, indirecta, contractual, extracontractual o de otro tipo) es o será aceptada por la Sociedad o por cualquiera de sus directivos, empleados o agentes en relación con la misma. Tanto la Sociedad como sus directivos, empleados o agentes renuncia expresamente a cualquier tipo y a toda responsabilidad que pueda traer causa del presente documento y de cualquier error u omisión en el mismo. En particular, no se está realizando ninguna declaración ni garantía en relación con la consecución o la razonabilidad de las proyecciones futuras, los objetivos de gestión, las estimaciones, perspectivas y rentabilidades, en su caso. Cualesquiera opiniones contenidas en el presente documento están basadas en condiciones económicas, financieras, de mercado u otras condiciones existentes a la fecha del mismo. La información contenida en este documento no será actualizada.

Índice

- AFIRMA HOY
- SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO
- VISION DEL EQUIPO DIRECTIVO
- BACKGROUND

Liderando el mercado: Principales Hitos

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

Febrero 2008

- Grupo Rayet toma el control de la Compañía
- Simultáneamente se produce la fusión, que integra 19 compañías del sector inmobiliario, entre las que destacan 3 compañías líderes en las áreas españolas de mayor actividad económica

Abril 2008

- Finaliza el proceso de fusión (primera operación de consolidación dentro del sector) y Félix Abánades pasa a ocupar el puesto de Presidente y Consejero Delegado

Junio 2008

- Se completa el proceso de refinanciación de la deuda financiera

Julio 2008

- Nace el Housing Revolution
- Nueva estrategia de marketing basada en satisfacer las necesidades de los clientes
- Soluciones a medida para cada cliente

Agosto 2008

- Diseño de una estructura operativa más eficiente: se está llevando a cabo el proceso de ajuste y se espera que esté terminado para final de año

Noviembre 2008

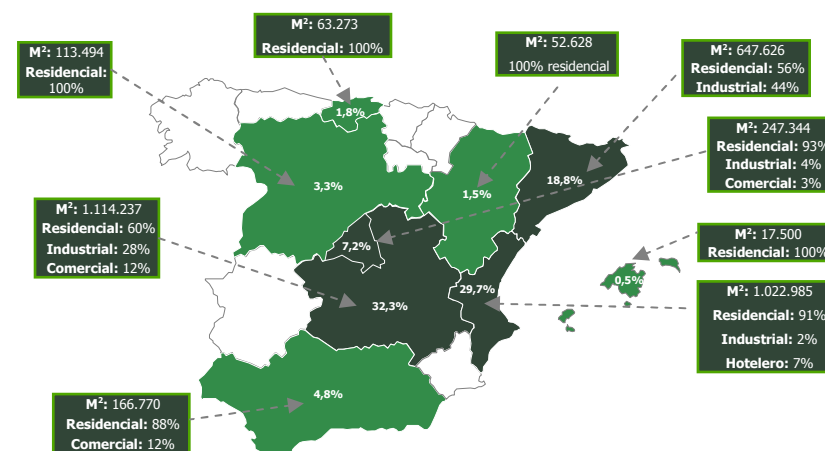
- La Junta General de Accionistas aprueba los nuevos términos de la ampliación de capital
- Los nuevos términos de la ampliación ofrecen a todos los accionistas la oportunidad de acudir a la misma a través de un tramo dinerario de €562 MM
- Los fondos aportados permitirán a Afirma actuar con ventaja dentro del proceso de consolidación del sector

Compañía Diversificada y Apoyada en la Creación de Valor intrínseco del Portfolio

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

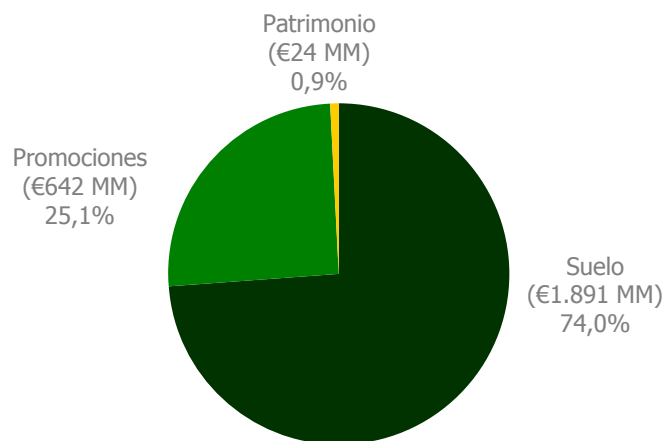
- Afirma se ha centrado en convertirse en un player relevante en la industria de Real Estate y que desarrolla las siguientes líneas de actividad:
 - Gestión de suelo
 - Promoción residencial
 - Proyectos comerciales e industriales
 - Desarrollo y gestión de patrimonio en renta
- GAV total de €2.557 MM a 30 de junio de 2008⁽¹⁾:
 - c. 3/4 del valor total de los activos en suelo (€1.891 MM)
 - 1/4 del valor total de los activos en promociones en curso (€642 MM)

Distribución Geográfica de los Activos ⁽²⁾



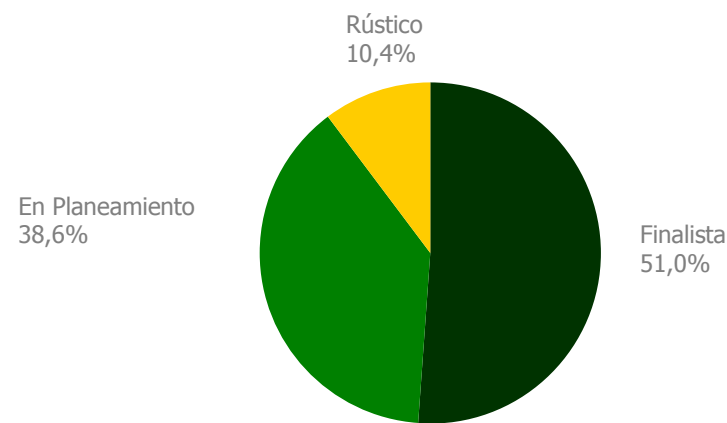
Fuente: Información de la Compañía

GAV por Tipo de Activo a Junio de 2008⁽¹⁾



GAV Total: €2.557 MM

GAV de suelo por Situación urbanística a Junio 2008⁽¹⁾



GAV Total: €1.891 MM

Fuente: Información de la Compañía

Fuente: Información de la Compañía

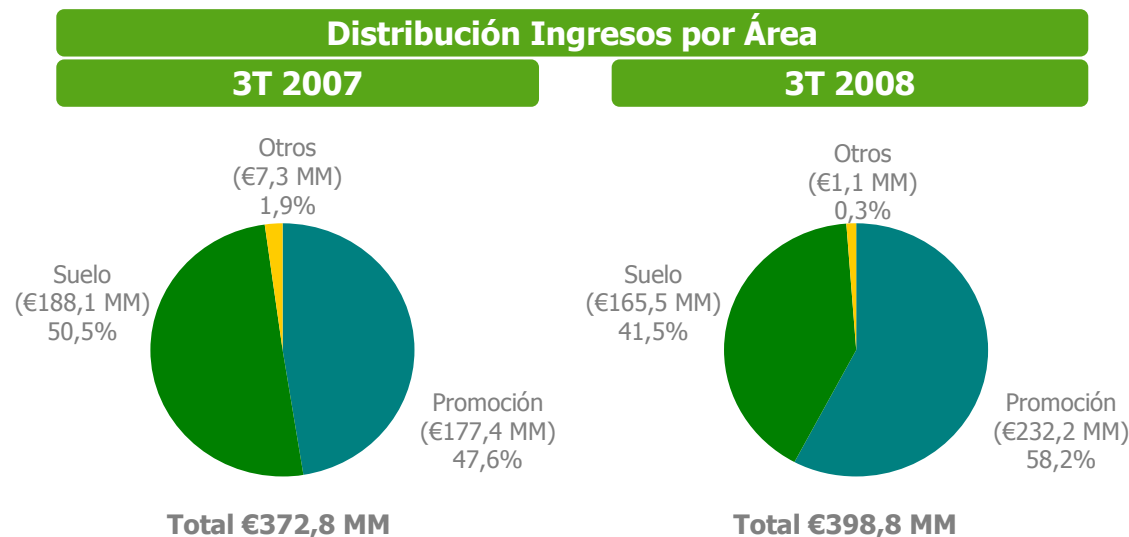
- Notas:
- GAV según valoración de CBRE. GAV ajustado por la compañía por pagos pendientes y otros ajustes de €2.372 MM
 - No incluye los activos de sociedades filiales, ni los activos propiedad de Afirma de Brasil ni Rumanía

Con Unos Parámetros de Actividad Atractivos

Resultados Operativos a 3T 2008

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

- Los ingresos totales se incrementan un 7% a pesar de la difícil situación del mercado
 - Incremento del 30,9% en el área de Promoción
 - Las ventas de suelo siguen una tendencia similar respecto al mismo periodo del año anterior (€165 MM vs. €188 MM)
- En el área de promoción residencial se han facturado €232 MM hasta el 3T08
 - Consiguiendo minimizar el impacto de cancelaciones de preventas debido a las dificultades de los clientes para la obtención de financiación
- Las ventas de patrimonio y suelo han generado €225 MM de liquidez



Fuente: Resultados Publicados del Tercer Trimestre 2008



Afirma ha completado con éxito la Reestructuración de la Deuda

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

- Una de las primeras compañías del sector en reestructurar su deuda: de nuevo liderando el mercado
- Negociaciones aprovechando la ventaja de la inexperiencia de los bancos en procesos de reestructuración en ese momento
- Negociación con los bancos en una situación saneada (no hay pagos retrasados, intereses acumulados o amortizaciones pendientes)
- Introducción de plazos de amortización flexibles
- Primeros pagos de principal retrasados hasta 2010 (periodo de carencia de 3 años), más un 55% de deuda bullet a 2013⁽¹⁾

Nota

1. En 2013 vencen €390 MM de los €710 del préstamo sindicado como se indica en el Folleto de la Ampliación de Capital

Afirma Últimos Pasos

Ampliación de Capital

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

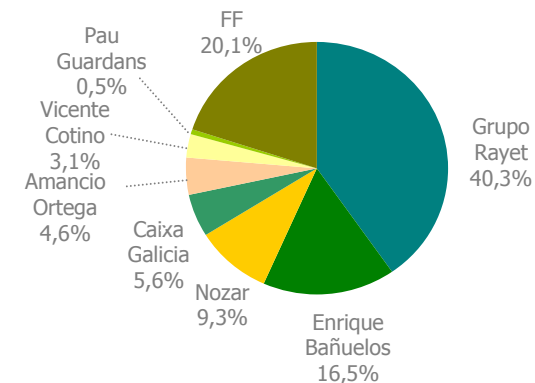
Principales Términos de la Ampliación

- Ampliación Mixta (tramo dinerario y no dinerario) hasta €842 MM
 - 1.754 MM de nuevas acciones emitidas a un precio de €0,48 representando el 85,3% del capital proforma
 - c.50% de descuento sobre el NAV por acción (€0,95 por acción)
- Ampliación de capital estructurada en dos tramos:
 - A. Tramo no Dinerario
 - c. 583 MM de nuevas acciones (28,4% del capital proforma)
 - Préstamo participativo de un accionista a convertir en capital (Grupo Rayet por importe de €280MM)
 - B. Tramo Dinerario
 - 1.171 MM de nuevas acciones que suponen el 57,0% del capital proforma
 - Posible capitalización del préstamo participativo de Martibalsa, S.L.U. por importe de €151 MM

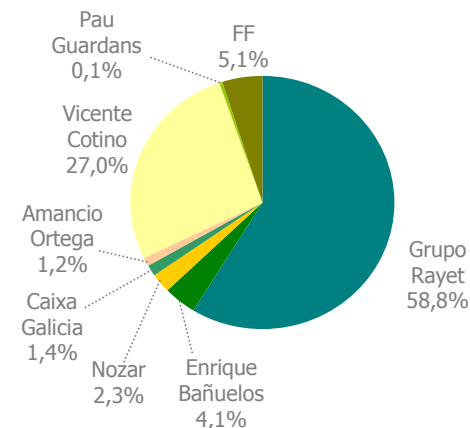
Estructura de la Transacción

Estructura Accionarial

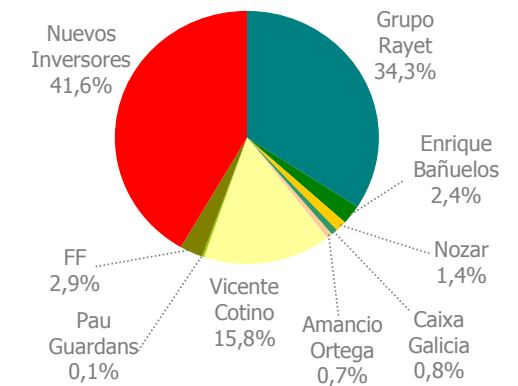
Pre-Ampliación



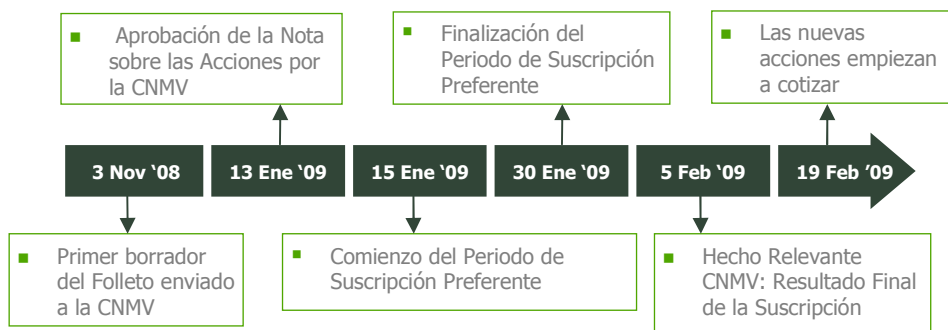
Post-Capitalización de Préstamos Participativos⁽¹⁾



Post Ampliación de Capital Dineraria⁽²⁾



Principales Hitos - Calendario Estimado



Fuente Información de la Compañía

Notas

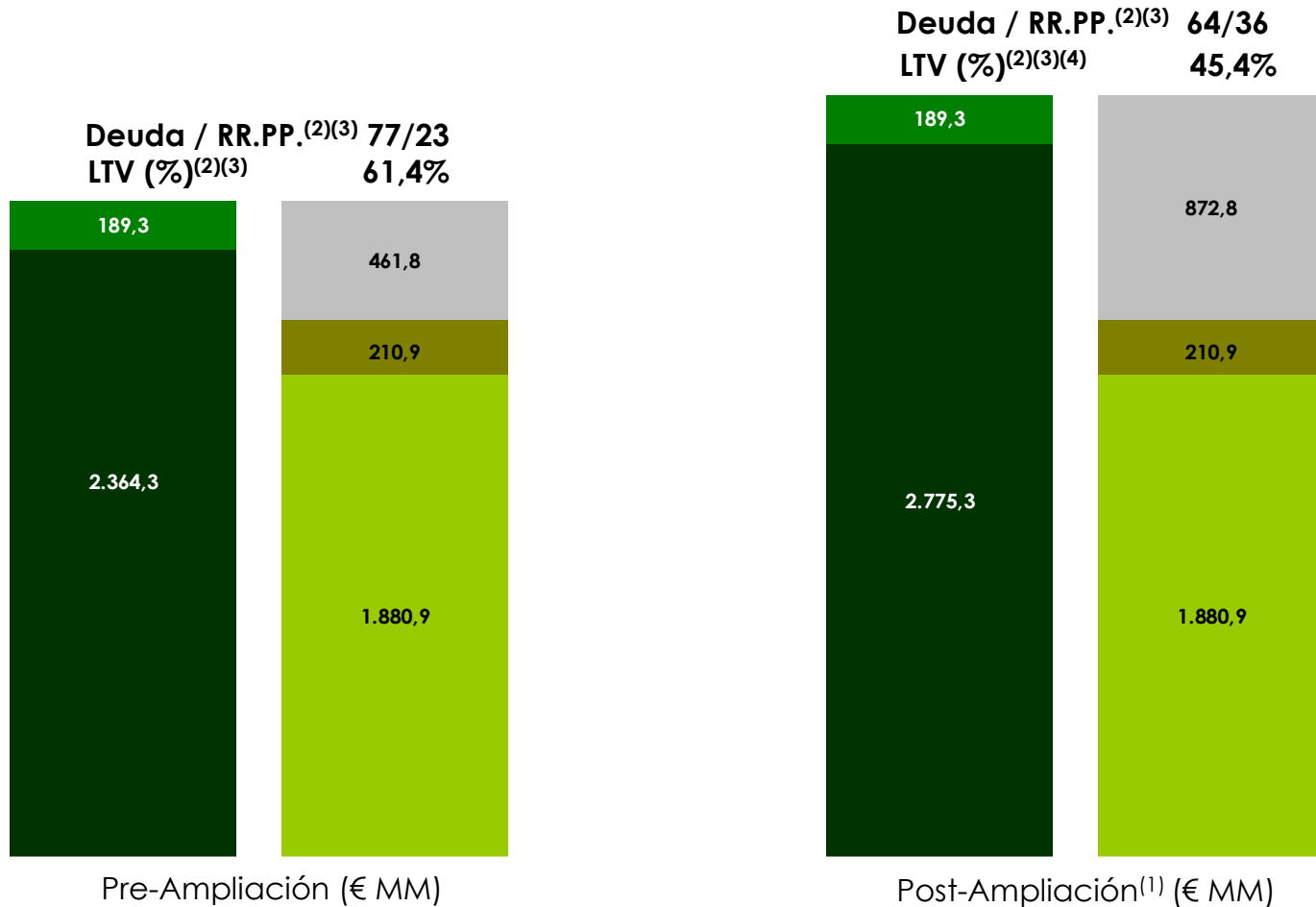
- Asumiendo la conversión total de los préstamos de Grupo Rayet y Martibalsa
- Asumiendo la conversión total de los préstamos de Grupo Rayet y Martibalsa y aceptación del 100% del tramo dinerario

Fuente CNMV, Información de la Compañía y Folleto de la Ampliación de Capital

Revisión de la Estructura Financiera

Mejora la Estructura de Balance

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background



■ Activo Corriente
 ■ Activo no Corriente
 ■ Pasivo Corriente
 ■ Pasivo no Corriente
 ■ Patrimonio Neto

Fuente Información de la Compañía

Notas

1. Asumiendo 100% de aceptación del tramo dinerario
2. Deuda financiera neta a 30/06/08: €1.571 MM. Incluye deudas con entidades de crédito, pasivos financieros, avales financieros, activos financieros y efectivo y otros activos líquidos equivalentes, tal y como ha sido publicado por la compañía en sus EE.FF. e Informe de Gestión a 30/06/08
3. LTV calculado sobre GAV CBRE a 30/06/08
4. Asumiendo los €411 MM del tramo dinerario como tesorería

Uso de los Recursos Aportados por la Ampliación de Capital Dineraria

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

- Reforzar la estructura de balance
 - Recursos destinados en parte a reducir la deuda corporativa actual
 - Obtener nuevos recursos para desarrollar el proyecto de la Compañía
- Desarrollo del Plan de Negocio con un menor apalancamiento
 - Focalizarse en la gestión diaria de la compañía
 - Flexibilidad para adaptarse a los nuevos cambios del sector
- Posibilidad de participar en las oportunidades que surjan en el mercado
 - Oportunidades corporativas o de activos
- Oportunidad para reforzar la posición de los accionistas con nuevos inversores interesados en desarrollar el proyecto de la Compañía

NUESTRO OBJETIVO ES SUPERAR LA CRISIS Y HACERLO DE FORMA SANEADA APROVECHANDO LAS OPORTUNIDADES QUE SURJAN EN EL MERCADO

Nuevo Equipo Directivo con un Excelente Track Record

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

Félix Abánades López (45)
Presidente y Consejero Delegado

Pau Guardans i Cambó (42)
Vicepresidente Ejecutivo

Jesús Tortuero Roa (41)
Director General Económico Financiero

Juan Manuel Salgado Pol (55)
Director General de Suelo y Desarrollo Geográfico
Director de Expansión

Mateu Tersol Andols (50)
Director General de Terciario, Industrial y Patrimonio

Llanos García Martínez (35)
Directora General de Promoción Residencial

Jaime Amoribieta Alonso (45)
Director de Relación con Inversores y Desarrollo Corporativo

- Equipo joven pero con gran experiencia en escenarios de recuperación especialmente en el mercado español
- Excelente track-record: capaces de repetirlo
- Correcta combinación de activos y equipo directivo
- Surgirán oportunidades en la medida en que los actuales equipos directivos están ya quemados y el mercado sigue funcionando para sobrevivir
- Principal compromiso: equipo demasiado joven para irse a casa

EQUIPO DIRECTIVO LIDERADO POR FÉLIX ABÁNADES, ACTUAL PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA COMPAÑÍA, CON EL OBJETIVO DE REPETIR LA HISTORIA DE ÉXITO DE RAYET

El Mercado actual soporta una gran presión...

Sin embargo no se están produciendo operaciones "distressed"

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

La deuda se está comiendo los fondos propios de la industria ...

- Los promotores no pueden hacer frente a los pagos de la deuda
- Financiación a corto plazo frente a activos ilíquidos a largo plazo
- Ajuste dramático en el valor teórico de los activos con escasas operaciones reales

... Sin embargo no se están produciendo operaciones "distressed"

- Los bancos están "resolviendo" el problema
- Las compañías se declaran insolventes cuando los procesos de reestructuración no tienen éxito
- Por consiguiente, las oportunidades van a ser diferentes

Grandes dificultades para recapitalizar las compañías

- Falta de visibilidad para realizar operaciones de capitalización adecuadas
- No existe una visión clara de cuando el mercado va a tocar fondo
- El desapalancamiento experimentado por los inversores dificulta la entrada de nuevo capital en el mercado

Los Bancos serán los Mayores Tenedores de Activos...

Las Capacidades Necesarias para tener Éxito están Cambiando

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

Los Bancos son los Nuevos Players...

- Los bancos compran activos a valor de tasación para repagar la deuda
- Los bancos están refinanciando la deuda de forma amistosa para evitar tener que provisionar
 - Retraso de plazos de amortización
 - Capitalización de intereses

Muy pocos Grupos Inmobiliarios Independientes van a sobrevivir

- Grupos apoyados por los bancos hasta la recuperación
- Este apoyo se gana
 - Si se demuestra que se han entendido las nuevas reglas, que se están tomando las medidas necesarias y que se están cumpliendo los nuevos planes implementados
 - Afirma ya lo está haciendo

...Y van a necesitar asesoramiento para gestionar sus Portfolios generando una oportunidad para los equipos directivos con experiencia

- Los bancos tendrán los portfolios pero no la capacidad de gestionarlos
- Nuestro equipo entiende el negocio inmobiliario de la A a la Z
 - Superó con éxito la crisis de principios de los 90

... Produciéndose la Consolidación del Mercado

- Compañías inmobiliarias dependientes de los bancos
- Players independientes marcados por
 - Poder de negociación con los bancos
 - Con equipos directivos que hayan dado un giro a la gestión
 - Que cuenten con el apoyo de los bancos

La Demanda Real Existente Llevará a la Recuperación

El Mercado atraviesa una situación difícil, aunque las variables fundamentales no son tan negativas...

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

La Recesión es Profunda, ya que ha comenzado por el lado de la Oferta (Promotores) moviéndose por detrás de la Demanda (Clientes)

- Los problemas del sector inmobiliario provocarán un importante stress en los bancos y en el sistema
- Las condiciones del mercado de financiación están marcando las nuevas reglas del juego
- Las promociones en curso serán probablemente la única oferta del mercado

La Demanda es Real, aunque está esperando a un Entorno Financiero más Favorable y Requerirá Soluciones a Medida

- La demanda estructural se basa principalmente en los siguientes pilares
 - Nuevos matrimonios
 - Divorcios
 - Inmigración
- Los compradores están expectantes esperando a reaparecer en el mercado cuando bajen los precios y las condiciones de financiación sean más favorables
- Los clientes requieren soluciones a medida tipo el Housing Revolution

AFIRMA FOCALIZA SU ESFUERZO EN LAS NECESIDADES DEL MERCADO Y EN COMO OBTENER VENTAJAS COMPETITIVAS ENCONTRANDO SOLUCIONES ATRACTIVAS

La Oportunidad que Ofrece Afirma

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background



OPORTUNIDAD ÚNICA DE PARTICIPAR EN LA CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA

El Mercado ha Cambiado y no volverá a ser el Mismo

- Una mayor cuota de mercado ya se ha conseguido
- Siempre habrá mercado para los productos bien definidos en función de su mercado objetivo
- Situación, diseño del producto, calidad y MARCA son los cuatro pilares del nuevo mercado

Nuestra Supervivencia depende del Entendimiento de las Nuevas Reglas

- El Mercado solo absorberá las promociones que ofrezcan soluciones a las necesidades de la demanda real
- La oferta debe ser consistente con la demanda
- El Mercado va a ser cada vez más complejo y solo los profesionales que sepan adaptarse serán capaces de continuar

La Demanda está ahí, pero es Necesario un Nuevo Enfoque Innovador y a Medida como el 'Housing Revolution' de Afirma

- Futuro del Mercado Inmobiliario: Soluciones a medida con una buena imagen de marca
 - Contratos de alquiler con opción de compra
 - Compra asegurando el valor de la vivienda durante 5 años
 - Compra Express
 - Compra Financiada
 - Depósito asegurado al 2% de interés en caso de que antes de escriturar se decida rescindir

Toda la Industria se está Reorganizando y Nosotros estamos Liderando el Proceso de forma Activa

- Históricamente, el sector inmobiliario español ha sido un juego de magnates
- Las nuevas condiciones del mercado requieren un enfoque más profesional
- Un equipo directivo profesional y experimentado es necesario

EL MERCADO ACTUAL ES UNA GRAN OPORTUNIDAD

La Recuperación va a ser más Fuerte y Rápida de lo Esperado

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

El Stock de Viviendas sin Vender es Menor del que Presentan las Cuentas Públicas

- El 'G-14', que representa aproximadamente un 10% del mercado estima que su stock de viviendas pendientes de venta a final de año alcanzará las 18.000 unidades
- Sin embargo, las estadísticas de mercado indican una sobreoferta media de alrededor de 1 millón de viviendas
- Esta cifra incluye stock de segunda residencia sin vender. La demanda específica para este tipo de vivienda experimentó una fuerte caída unos 2 años antes que la primera vivienda
- No hay consenso sobre el stock de viviendas sin vender existente en el mercado. Se está llevando a cabo un análisis en profundidad
- Si realmente existe ese stock pendiente, ¿como es posible que se esté pagando a los bancos principalmente con suelo en los procesos de reestructuración actuales?

La Demanda Compra Producto Terminado por lo que las Compañías necesitan Estructuras Financieras Reforzadas para poder Competir

- Los Compradores no tienen confianza en la viabilidad financiera de la mayoría de las compañías inmobiliarias
- En el pasado reciente el coste de construcción de las promociones se compartía con el comprador; hoy en día el promotor tiene que ser capaz de asumirlo solo

Los Participantes están Desapareciendo del Mercado de Forma Acelerada

- Los Competidores no se están adaptando a las nuevas condiciones del mercado
 - Están centrados en sus problemas diarios de liquidez
- La nueva Ley Concursal española no es tan mala para directivos y compañías
- Los grupos inmobiliarios españoles no están acostumbrados a la dura situación actual
- Están apostando a que las anteriores condiciones lleguen a tiempo

Afirma está idealmente situada para liderar la recuperación ya que su producto cumple las expectativas de la demanda (viviendas de menos de €300.000) y localizadas en los mercados regionales más dinámicos (Madrid y alrededores, Cataluña y Costa Mediterránea)

- Conoce lo que el comprador medio español va a demandar en el futuro (un refugio ante posibles bajadas de precio futuras)
- Podemos ofrecer vivienda protegida y libre a precios muy competitivos
- Actualmente contamos con una oferta muy diversificada con más de 50 promociones situadas en los mercados locales más dinámicos
 - La cartera de suelo permite tener una gran capilaridad evitando la concentración de riesgos

... Y Afirma es la mejor Oportunidad para liderar la Consolidación del Nuevo Mercado Inmobiliario

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

Nuestro Compromiso es Sobrevivir, centrándonos en Entender el Nuevo Mercado

- Exitoso proceso de refinanciación de la deuda
- Reestructuración Operativa
- Plan de Negocio revisado y focalizado en la generación de liquidez y en ofrecer el producto adecuado en el momento adecuado
- Housing Revolution, estrategia de marketing basada en ofrecer el producto de manera innovadora
 - Comenzó en el 3T 2008 y ya se están consiguiendo resultados positivos
- Afirma está cumpliendo con sus objetivos en el mercado español gracias a
 - El mix de producto (precio medio inferior a €300.000)
 - Nueva estrategia adaptada a las nuevas condiciones del mercado
 - La ventaja de poder centrarnos en el negocio tras la refinanciación

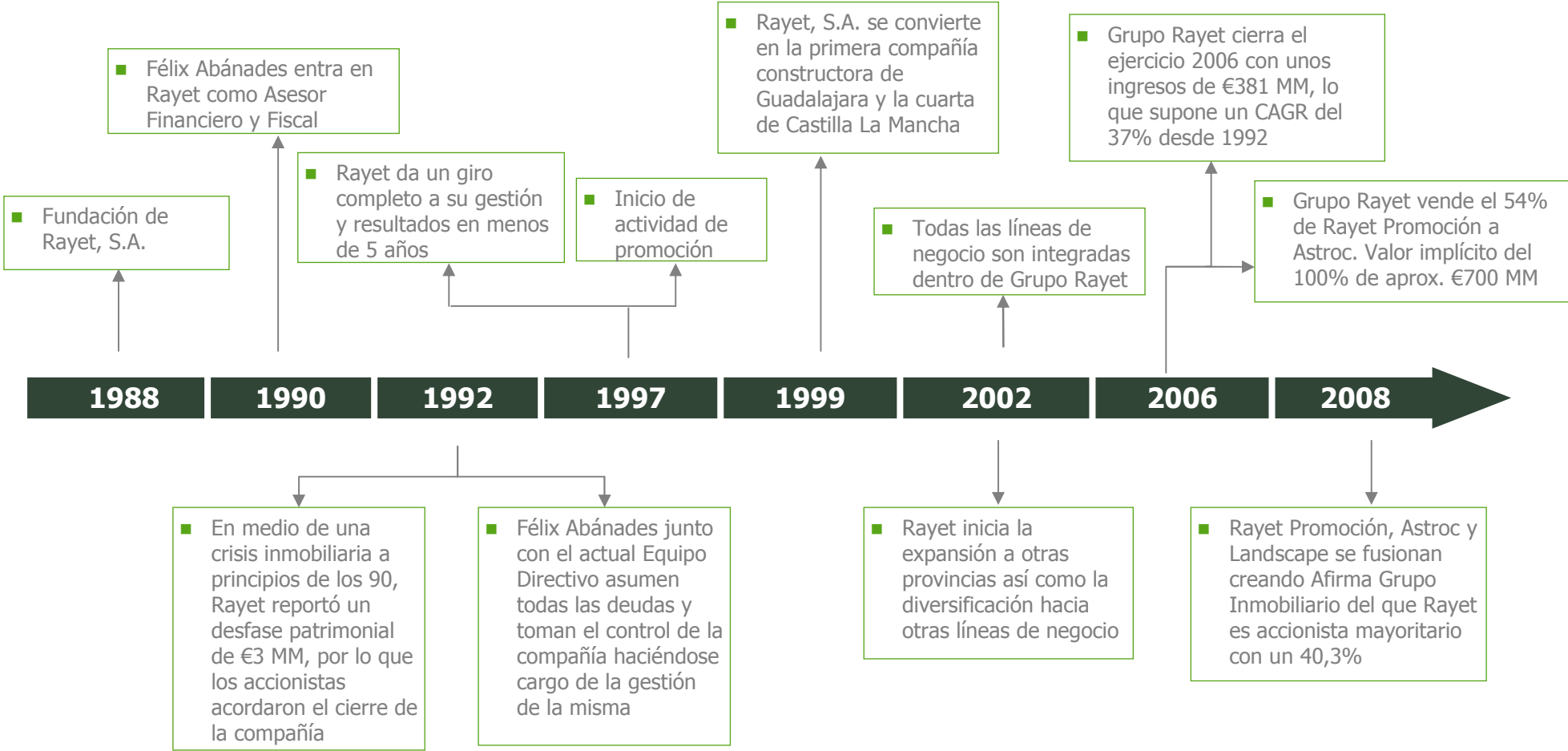
Afirma está muy bien Posicionada para encabezar la Consolidación del mercado y convertirse en Líder del Sector

- Bien posicionados para ser identificados como uno de los pocos supervivientes del actual ciclo inmobiliario
- En este punto, surgirán muchas oportunidades y operaciones
- Afirma está en la mejor posición para explotar dichas oportunidades

Grupo Rayet – Una Historia de Éxitos

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

Rayet toma el control de Afirma en 2008



EXPERIENCIA CONTRASTADA EN PROCESOS DE REESTRUCTURACIÓN, VISIÓN Y CREACIÓN DE VALOR A TRAVÉS DE LOS CICLOS INMOBILIARIOS

Rayet – Astroc – Afirma: Consolidación del Mercado

Afirma hoy	Situación del Mercado Inmobiliario
Visión del Equipo Directivo	Background

Diciembre 2006

- Grupo Rayet vende el 54% de Rayet Promoción a Astroc (Valoración implícita: €700MM)
- Adicionalmente, Félix Abánades mantiene una opción de venta del 46% restante
- Al mismo tiempo, Grupo Rayet adquiere un 5% de Astroc y suscribe una opción de venta que le garantiza un revalorización sustancial

Marzo-Abril 2007

- Félix Abánades solicita ejecutar la opción de venta sobre el 5% de Astroc
- La caída repentina de la cotización impide a Enrique Bañuelos recomprar la participación

Mayo 2007

- El Sr. Bañuelos ofrece a cambio un pago de €50 MM más una participación adicional del 5% en Astroc

Octubre 2007

- Grupo Rayet adquiere un préstamo participativo para tomar el control de la Compañía

Diciembre 2007

- Tras la caída de los precios en bolsa, Félix Abánades empieza a considerar la necesidad de un proceso de consolidación del sector
- La Junta General de Accionistas aprueba la fusión de Astroc, Landscape y Rayet

Febrero 2008

- Félix Abánades, después de analizar en profundidad la cartera de activos del Grupo, asume el control efectivo de la Compañía
- La oportunidad que supuso Rayet en 1992 se repite en 2008 con Afirma
- Comienza la consolidación del sector: La fusión de Astroc, Landscape y Rayet es aprobada en la JGA