

Declaración Intermedia
correspondiente al
tercer trimestre de
2009



Indice

1. Resumen ejecutivo/hechos destacados
2. Situación del Sector
3. Evolución del Grupo: situación actual y perspectivas futuras
4. Principales magnitudes económico - financieras
5. Información bursátil
6. Hechos relevantes en relación con el Accionariado

1. Resumen ejecutivo/ Hechos destacados

Grupo Afirmar, ha abordado la actividad en este tercer trimestre tras haber culminado con éxito en julio el proceso de refinanciación de deuda financiera. La marcha de los negocios ha registrado una evolución satisfactoria: tanto la cifra de escrituraciones como las preventas firmadas durante los meses de julio, agosto y septiembre han mostrado una mejoría en el comportamiento de estos dos ámbitos de la actividad del grupo y la cifra de negocios ha duplicado el valor medio de los trimestres anteriores. Durante el tercer trimestre de 2009, Afirmar adaptó su estructura organizativa con la implantación de un nuevo organigrama basado en tres grandes direcciones territoriales, lo que significa una gestión de la compañía más pegada al terreno, en un momento en el que el sector inmobiliario vive un cambio de ciclo.

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

- Suelo: venta de suelo por importe de 91 millones de euros de los cuales 53 millones se han realizado en el tercer trimestre.
- Promoción: incremento del ritmo de preventas en un 73% en relación con el ritmo de preventas de los 2 primeros trimestres: se han firmado 90 nuevas preventas en el tercer trimestre frente a la media de 52 preventas de los dos trimestres anteriores. En cuanto a las entregas de viviendas, estas han incrementado su ritmo en un 82%: se han formalizado 92 escrituraciones por importe de 22 millones de euros frente a las 56 de media trimestral que se registraron en la primera mitad de año. La cartera de preventas a 30 de septiembre es de 420 viviendas por importe de 96 millones de euros.
- Patrimonio: los ingresos por arrendamiento hasta 30 de septiembre alcanzan los 838 miles de euros, lo que supone un incremento significativo de esta línea de actividad en el tercer trimestre (+126% respecto del primer semestre).

Adaptación organizativa. El reforzamiento del equipo directivo de Afirmar con la llegada de Alberto Quemada como Consejero Delegado del Grupo, ha dado paso a una nueva estructura organizativa que se asienta en un nuevo organigrama basado en tres grandes direcciones territoriales: Centro (Madrid), Cataluña y Valencia. Con este nuevo esquema de gestión, la compañía se adapta a la nueva realidad del sector inmobiliario para conseguir los mejores resultados en su actividad.

Afirmar ha puesto las bases para dar solidez a la compañía:

- Ampliación de capital cerrada en el primer trimestre del año: refuerzo de la estructura del Balance de la compañía, incremento del Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante y aumento de su capitalización bursátil.
- Acuerdos de refinanciación de la deuda firmados a finales de julio que aseguran la viabilidad financiera a medio plazo y permiten centrar los esfuerzos en la gestión de la actividad inmobiliaria con el fin de aprovechar la recuperación futura del sector.
- Control de gastos con la reducción de la retribución del consejo en un 25% y del salario del equipo directivo entre el 10% y el 20%, así como con una adecuación de la plantilla a la actual situación del mercado.

La acción de Afirmar en Bolsa:

- Volumen medio de contratación diaria de 1,7 millones de acciones en el 2009 y de 3,3 millones en el tercer trimestre.
- Free float del 16%

El sector inmobiliario ha entrado en un nuevo ciclo en el que nuevos actores juegan un papel preponderante: las entidades bancarias actúan ya como agentes destacados del sector ejerciendo un papel de liderazgo en la absorción por el mercado del stock de viviendas acumulado en los últimos años. Entre tanto, el sector se encamina hacia la consolidación de grupos empresariales en el que Afirmar tiene voluntad de actuar de forma proactiva.

2. Situación del sector

En el 2009 la situación económica continúa siendo compleja, marcada por la persistencia de las tensiones financieras y una nueva caída de la actividad, si bien algunos indicadores recientes muestran una estabilización del ritmo de deterioro y se empieza a ver algún síntoma de reactivación. En este contexto, la práctica totalidad de los mercados inmobiliarios de las economías desarrolladas registran caídas importantes de precios y cantidades y algunos países se enfrentan a un redimensionamiento significativo del sector. A pesar de que las correcciones se están experimentando desde hace ya unos meses, la vuelta a una situación de normalidad va a requerir un cierto tiempo. La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo hacen que los planes de inversión a largo plazo sean postergados, limitando la demanda de vivienda.

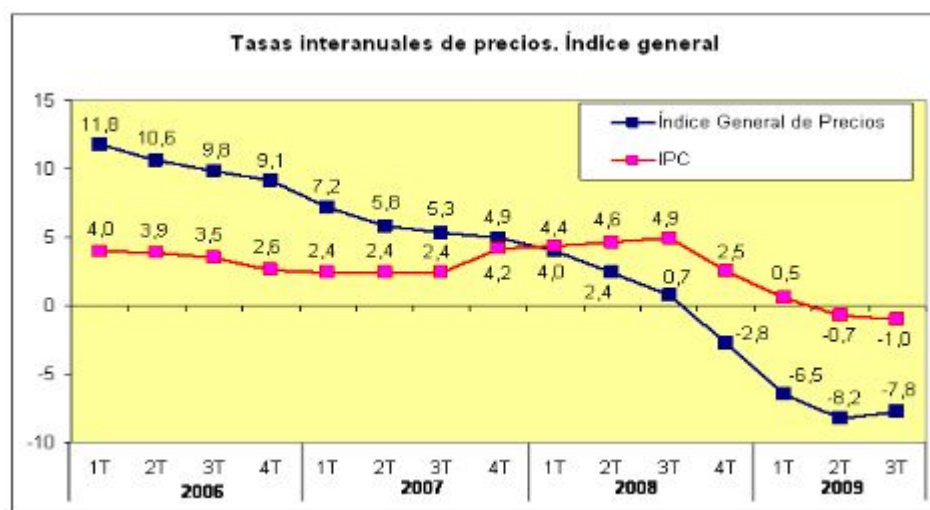
El sector español, a diferencia de los sectores inmobiliarios de la mayoría de los países europeos, se caracteriza por un importante desequilibrio en actividad y no tanto en precios. Este desequilibrio sigue siendo importante, y la evolución del entorno macroeconómico no está ayudando a acelerar el ajuste.

Sin embargo, algunos factores, como la bajada en los tipos oficiales de interés del BCE, la reducción de la inflación y algunas medidas públicas, contribuirán a incrementar la renta disponible de los hogares. En este entorno el esfuerzo para acceder a una vivienda se reduce, y este hecho, junto con la reducción de los precios de vivienda, mejora la accesibilidad y acelera la absorción de la sobreoferta de viviendas en el

mercado, condición necesaria para que se inicie la recuperación del sector, que esperamos comience en el 2010 aunque ya en la segunda mitad de 2009 se está viendo una ralentización en el descenso de precios (incluso la vivienda protegida comienza a experimentar incrementos de precio) y una reactivación de la demanda.

Según los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda, el índice general de precios de la vivienda ha registrado en el tercer trimestre de 2009 un descenso del 0,9% respecto al trimestre anterior y del 7,8% en tasa interanual, es decir, respecto al tercer trimestre de 2008. La evolución del precio de la vivienda registrado en el periodo enero-septiembre de 2009 mantiene la tónica de contención de precios registradas por las últimas estadísticas del Ministerio. Así, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre en España fue de 1.902,89 euros, lo que representa una variación trimestral del -0,9% e interanual del -8%. El precio medio del metro cuadrado de la vivienda protegida en España es de 1.114,3 euros, lo que supone un incremento del 1,6% en tasa trimestral y un descenso del 0,9% en términos interanuales.

El número de tasaciones inmobiliarias fue, en el tercer trimestre de 2009, de 127.359 viviendas, un 8,7% menos que las realizadas en el segundo trimestre de 2009 y un 2,3% más que las realizadas en el tercer trimestre de 2008.



3. Evolución del Grupo: situación actual y perspectivas futuras

Gestión de Suelo

Hasta el 30 de septiembre de 2009 se han realizado operaciones de venta de suelo por importe de 91 millones de euros, correspondientes a la transmisión de 403.454 ms² de suelo con una edificabilidad total de 151.807 ms², dos de los terrenos correspondientes a empresas participadas al 50% por Afirmar (uno en Alcorcón y otro en Cambrils – Les Comes, con una edificabilidad total de 87.334 ms²) y ocho propios (Tres Cantos, Guadalajara, Levante y 5 en Cataluña, con una edificabilidad total de 64.473 ms²). De estas ventas 53 millones de euros se han realizado durante el tercer trimestre del año correspondientes a los ocho suelos propiedad de Afirmar. Asimismo, el Grupo ha obtenido ingresos

por obras de urbanización de terrenos por importe de 10 millones de euros.

A 30 de septiembre de 2009, la cartera de suelo del Grupo asciende a 7,7 millones de metros cuadrados edificables repartidos entre España (3,3 millones de ms²), Rumanía (0,3 millones de ms²) y Brasil (4,1 millones de ms²). Del total del suelo situado en territorio nacional el 37% es suelo finalista en condiciones de puesta en valor en el corto plazo, el 40% está en planeamiento y el 23% es rústico. Los suelos de Brasil y Rumanía están en fase de planeamiento. En valor - valoración CBRE a 31/12/2008 -, el 51% se corresponde a suelo finalista, el 39% a suelo en planeamiento y el 10% a rústico.

Distribución geográfica de la cartera de suelo en España



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

A lo largo de los nueve primeros meses del año se han realizado avances en la tramitación urbanística de diferentes suelos de la cartera del Grupo que se resumen a continuación:

En la Delegación Zona Centro, siguiendo el criterio de consolidar la valoración de los activos que componen la cartera de la compañía a través de la eficiente gestión, en la Delegación de la Zona Centro, se han focalizado los esfuerzos en lograr avances

significativos en la tramitación administrativa de instrumentos de planeamiento urbanístico en ámbitos de suelo estratégicos.

En este sentido, merece especial mención la aprobación definitiva en Valladolid del Plan Parcial del Área Homogénea H-1, Prado Palacio, por la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, y su consiguiente ratificación por el Pleno de la Comisión. Este hito de tramitación supone la ordenación de suelo con una extensión aproximada de 6.000.000 de metros cuadrados para la edificación de 15.000 viviendas, incluyéndose una reserva del 30% para viviendas sujetas a algún régimen de protección.

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

En el área de gestión, es destacable el avance en la ejecución de obras de urbanización del Sector 9 de Torrejón de Velasco, ámbito de suelo de la Comunidad de Madrid que prevé 524 viviendas, de las cuales 279 son viviendas protegidas.

Delegación Cataluña y Aragón: Respecto al suelo localizado en Aragón, se ha impulsado definitivamente la gestión urbanística del Sector F56-7 Miralbueno de Zaragoza puesto que se ha aprobado inicialmente en sede de la Junta de Compensación el proyecto de reparcelación, y posteriormente se ha aprobado inicialmente el proyecto de urbanización por el Ayuntamiento. La consecución de dichos hitos redunda en beneficio directo de nuestra cartera de activos al ser propietarios mayoritarios del Sector.

Se han conseguido también avances de gestión significativos en suelo industrial, concretamente el Sector H-12 Bellisens de Reus, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

En septiembre se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Bases de la Entidad Urbanística Colaboradora de Les Oliveretes, en Viladecans.

En la Delegación de Levante destacamos la aprobación definitiva del sector La Vallesa de Sagunto así como la gestión de suelo como Agente urbanizador en los sectores de Almenara y el PB-2 de Canet de Berenguer, con proyecto de reparcelación inscritos y las obras de urbanización interior finalizadas y ejecutadas al 95% respectivamente.

En la Delegación de Guadalajara destacamos la aprobación definitiva de los Sectores programados de Iriepal, en concreto SP-71, SP-74, SP-75 y Sp-76.



Promoción Residencial

Escrituración/Ventas

La cifra de negocios de promoción corresponde al importe de las escrituraciones por entrega de viviendas.

Durante el tercer trimestre del año se han formalizado un total de 92 escrituras de compraventa por un importe total de 22 millones de euros, que sumadas a las ya escrituradas en el primer semestre totalizan 193 unidades escrituradas en el 2009 por importe de 47 millones de euros. Actualmente varias promociones están en proceso de entrega.

Comercialización y cartera de preventas

A 30 de septiembre de 2009 existen 60 promociones en gestión con un total de 1.700 unidades en comercialización de las cuales 420 están prevendidas.

Entre enero y septiembre se han firmado un total de 194 nuevas preventas. A 30 de septiembre la cartera de preventas (contratos firmados pendientes de escrituración) es de 420 viviendas por un importe total de 96 millones de euros de las cuales un 80% corresponden a primera residencia.

En esta línea Afirma ha puesto en marcha 2 nuevas Soluciones Housing: en el mes de mayo se lanzó la Solución Playazo, destinada a reactivar las promociones de costa y mediante la que se ofrece un ahorro del 20% y las ventajas de una vivienda en la playa completamente amueblada; y tres meses después (finales de julio) se puso en marcha Solución Compra Fácil con el propósito de reactivar las ventas durante este año ofreciendo ahorros de hasta el 35% en las promociones de entrega inmediata, a condición de que el cliente escribure su vivienda antes del 31/12/09. Los resultados en ventas han sido satisfactorios ya que en el caso de la Solución Playazo se han formalizado 11 nuevas preventas hasta septiembre y en el caso de la Solución Compra Fácil se han formalizado 62 nuevas preventas.

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

De las 194 preventas firmadas durante el 2009, 123 se han formalizado con alguna Solución Housing por valor de 28 millones de euros, distribuidas de la siguiente manera:

Soluciones Housing	Unidades	Importe (Mill €)
Compra express	19	4,8
Compra aplazada	22	6,3
Prueba y compra	11	1,8
Triple confianza	63	11,8
Compra fácil	6	2,3
Compra financiada	2	0,6
TOTAL	123	27,6

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

	30/09/2009
Stock de viviendas	1.700
Preventas	420
% Preventas libres	25%

Tal y como muestra el cuadro anterior, está comprometida la venta de un 25% de las viviendas libres que actualmente posee el Grupo mediante contratos privados, lo que asegura la obtención de ingresos por venta de viviendas en los próximos trimestres.

Por Delegaciones, los resultados de la actividad en los 9 primeros meses, son los siguientes:

Delegación Centro-Andalucía:

En esta Delegación se han firmado un total de 64 nuevas preventas (38% del total) por importe de 18 MM €.

La promoción con mayor éxito comercial está ubicada en Getafe, "Afirma El Bercial" con un total de 21 preventas en lo que va de año por importe de 8 MM €.

De estas preventas 47 unidades (73% de las preventas) por importe de 13MM €, se han formalizado con alguna Solución Housing.

En entregas la Delegación Centro + Andalucía cierra septiembre con un total de 53 unidades por importe de 19 MM € concentradas fundamentalmente en la promoción "Afirma El Bercial" con un 51% de las entregas totales.

Delegación Castilla - La Mancha:

Castilla la Mancha acumula un total de 47 preventas por importe de 11,8 MM €. El 34% de estas preventas corresponde a promociones de vivienda protegida y el 66% a promociones de vivienda libre.

Hasta la fecha en la Delegación de Castilla la Mancha se han entregado un total de 22 viviendas por importe de 5 MM €.

Delegación Levante:

Desde el lanzamiento en Julio de las nuevas soluciones Afirma: "Compra Fácil" y "Solución Playazo" la Delegación de Levante ha incrementado sus preventas en un 69% con respecto al primer semestre de año, cerrando a 30 de septiembre con un total de 59 preventas por 8,4 MM €, logrando una media de 14 preventas / mes en el último trimestre.

De estas preventas el 97% son de promociones en costa (Almenara, Playa de San Juan y Cala de Finestrat) y el 3% en las promociones de primera residencia (Pobla de Vallbona).

En la Delegación de Levante, cerramos a 30 de septiembre con un total de 78 viviendas entregadas por importe de 12MM €. El 58% de estas entregas se ha realizado en la promoción de Novalmenara y el 41% pertenece a la promoción de Pobla de Vallbona, cuyas escrituraciones comenzaron en el mes de julio de 2009.

Participadas:

Las empresas participadas por Afirma han cerrado los nueve primeros meses del año con 24 nuevas preventas y 40 unidades escrituradas por importe de 11 MM €.

Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento hasta el 30 de septiembre de 2009 alcanzan los 838.017€ con un total de 46.591 m2 en explotación.

Terciario:

- Oficinas Plaza Europa (zona Feria Barcelona): Antes de finalizar el edificio (LPO obtenida el 01.10.09) se firma contrato de alquiler para 1/3 de la superficie alquilable sobre rasante. Contrato de arrendamiento de 15 años con tres tramos de 5, siendo los tres primeros de cada tramo de obligado cumplimiento para el arrendatario. 2.242 m2 alquilados de 6.836 m2 sobre rasante.
- Escuela Hostelería de Canet: en explotación el servicio de restauración y las pistas deportivas desde marzo de 2009. Contrato de arrendamiento por 10 años (5 de obligado cumplimiento). 667 m2 alquilados.
- Instituto Valenciano de la Paella (Canet d'en Berenguer): cerrado acuerdo para la cesión de la explotación de la parte deportiva en septiembre de 2009. En negociación parte restauración.
- Locales comerciales de Canet d'en Berenguer: Durante el segundo trimestre del año se alcanzó el 100 % de ocupación. 289 m2 alquilados.

Industrial:

Nave en Cervelló: Con fecha 15 de diciembre de 2008 se formalizó el contrato de arrendamiento de una nave industrial. El traslado de la actividad se realizó de manera escalonada entre diciembre de 2008 y marzo de 2009. La duración del contrato es de 20 años con opción de compra durante los 10 primeros.

Viviendas Protegidas en alquiler:

- D-15B (Guadalajara): Desde enero de 2009 se han alquilado 12 viviendas. Nivel de ocupación: 69%
- SUE-21 (Guadalajara): Desde enero de 2009 se han alquilado 35 viviendas. Nivel de ocupación: 72%.
- I-2 (Guadalajara): Se inició la comercialización en julio de 2009 con buen ritmo, a pesar de estar en una situación más alejada del centro que las otras dos promociones. Desde su inicio hasta la fecha se han alquilado 28 viviendas. Nivel de ocupación: 44%.
- Edificio La Florida (Puerto de Sagunto): El ajuste de precios de acuerdo con el entorno ha permitido recuperar la senda de la plena ocupación (32 viviendas ocupadas de 34).

Reestructuración de la deuda financiera

Durante el primer semestre del año se desarrolló un proceso de renegociación de deuda para reforzar la estructura financiera. Los principales hitos de esa renegociación fueron:

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

Renegociación de vencimientos del resto de la deuda: También se renegociaron los vencimientos de los créditos bilaterales, aplazándolos tres años.

El acuerdo de refinanciación dotó además a la compañía con una línea de tesorería contingente que debería permitir su estabilidad durante un periodo de tres años, en un escenario de evolución desfavorable de la actividad.

Política de Contención de Gastos

Afirma sigue un proceso de mejora continua que le permite adecuar su estructura organizativa y operativa a la situación actual del mercado

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

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

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



4. Principales magnitudes Económico Financieras

Las cifras económico-financieras se presentan comparadas con las del trimestre anterior para identificar las variaciones principales que resultan de la actividad desarrollada en el tercer trimestre del año.

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

ACTIVO	30/09/2009	30/06/2009
Activo no corriente:		
Inmovilizado material y activos intangibles	46.137.018	45.380.478
Inversiones Inmobiliarias	66.421.233	66.519.614
Activos financieros	66.985.650	64.796.629
Otros activos no corrientes	23.434.848	23.434.848
Activos por impuestos diferidos	51.236.774	51.705.759
Total activo no corriente	254.215.523	251.837.327
Activo corriente:		
Existencias	1.676.436.038	1.738.290.871
Activos comerciales corrientes	50.457.812	56.649.388
Activos financieros corrientes	92.707.769	89.971.622
Otros activos corrientes	7.132.786	9.945.833
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.118.345	10.499.983
Total Activo corriente	1.844.852.749	1.905.357.697
TOTAL ACTIVO	2.099.068.272	2.157.195.025

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2009	30/06/2009
Patrimonio Neto:		
Capital Social	256.029.071	256.029.071
Prima de emisión de acciones	568.901.529	568.901.529
Acciones Propias	(330.007)	(503.252)
Reservas	(429.346.302)	(429.174.909)
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(88.344.697)	(66.327.620)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	306.909.594	328.924.819
Intereses minoritarios	986.205	984.907
Total patrimonio neto	307.895.799	329.909.726
Pasivo no Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	46.265.722	46.018.592
Pasivos financieros no corrientes	10.011.916	10.625.984
Pasivos por impuestos diferidos	48.793.450	50.628.782
Otros pasivos no corrientes	30.342.131	26.821.533
Total Pasivo no corriente	135.413.220	134.094.891
Pasivo Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	1.436.759.213	1.404.393.080
Pasivos financieros corrientes	39.796.416	41.408.147
Pasivos comerciales corrientes	116.685.674	140.661.037
Anticipos de clientes	20.234.016	63.265.566
Otros pasivos corrientes	42.283.934	43.462.578
Total Pasivo Corriente:	1.655.759.252	1.693.190.408
Total Pasivo y Patrimonio Neto	2.099.068.272	2.157.195.025

Los principales elementos de variación de las principales masas patrimoniales durante el tercer trimestre de 2009 son los siguientes:

Activo no corriente: Prácticamente sin variación.

Activo corriente: Reducción por la baja del coste de las ventas del tercer trimestre.

Patrimonio neto: Variación por el resultado del trimestre.

Pasivo no corriente: Prácticamente sin variación.

Pasivo corriente: Las partidas principales de variación corresponden a Deudas con entidades de crédito y Anticipos de clientes. La variación de la segunda partida viene motivada por la cancelación de los anticipos asociados a las escrituraciones de venta de suelo y promociones realizadas en el trimestre. En cuanto a la variación de las deudas con entidades de crédito, en el cuadro adjunto se recoge la evolución de la deuda financiera corriente y no corriente con entidades financieras:

	30/09/2009	30/06/2009	Variación
Deudas con entidades de crédito no corriente	46.265.722	46.018.592	247.131
Deudas con entidades de crédito corriente	1.436.759.213	1.404.393.808	32.366.132
TOTAL	1.483.024.935	1.450.411.672	32.613.263

El movimiento neto de 32,6 MM € corresponde a:

	Variación
Disposiciones de préstamo promotor	19.706.424
Disposiciones de otras líneas de crédito	38.578.382
Pago de intereses préstamo sindicado	(23.596.967)
Periodificación de intereses	8.184.385
Cancelaciones de préstamo promotor (escrituraciones) y otros	(10.258.961)
TOTAL	32.613.263

Cuenta de Resultados Consolidada a 30 de septiembre de 2009

CUENTA DE RESULTADOS	30/09/2009	30/06/2009
Importe neto de la cifra de negocio	148.539.519	73.472.944
Aprovisionamientos	(168.165.823)	(80.815.723)
Variación de las provisiones de tráfico	3.580.530	(5.933.279)
Gastos de personal	(7.321.648)	(5.140.596)
Deterioro del inmovilizado	15.648	15.648
Amortización	(507.892)	(341.550)
Otros gastos de explotación	(17.622.826)	(13.034.271)
Resultados por venta de inmovilizado	(12.056)	(12.056)
Otros ingresos	5.899.646	4.952.187
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	1.318.343	1.420.820
Resultado de explotación	(34.276.559)	(25.415.876)
Ingresos Financieros	5.035.998	3.513.465
Gastos Financieros	(57.179.850)	(43.712.897)
Resultado Financiero neto	(52.143.852)	(40.199.432)
Resultado de inversiones en asociadas	(3.640.411)	(1.065.403)
Resultados antes de impuestos	(90.060.822)	(66.680.711)
Impuestos	1.710.004	345.672
Resultado Neto	(88.350.818)	(66.335.039)
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	(88.344.697)	(66.327.620)
Intereses minoritarios	(6.120)	(7.419)

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

	30/09/2009	30/06/2009
INCEN Suelo	100.836.292	47.936.880
INCEN Promoción	46.712.320	25.125.655
INCEN Gestión de patrimonio	838.017	370.866
INCEN Corporativa	152.890	39.543
Total INCEN	148.539.519	73.472.944

La cifra de negocios del tercer trimestre, 75 MM €, duplica la cifra de negocios media trimestral de la primera mitad del año. Una parte significativa de este mayor ritmo de ventas viene dada por las ventas de suelo. El incremento de ventas en Promoción refleja el impacto del mayor ritmo de escrituraciones del tercer trimestre en relación con el acumulado a 30/06/2009.

Resultado Antes de Impuestos: El resultado antes de impuestos acumulado a 30 de septiembre de 2009 arroja una pérdida de 90 MM €, lo que supone una mejora del 78% en relación con el mismo periodo de 2008.

Impuesto sobre beneficios: El efecto positivo del impuesto de beneficios deriva del efecto neto de los movimientos de Impuestos anticipados y diferidos y la cancelación del crédito fiscal asociado a los impuestos diferidos. No se ha activado crédito fiscal en este periodo.

5. Información bursátil

Durante los nueve primeros meses del año se alcanza un volumen medio de negociación diario de 1,7 millones de títulos, siendo agosto el mes de mayor volumen con 6 millones de media diaria (cabe destacar el día 26 de agosto con 29 millones de títulos negociados) y septiembre con 3,7 millones. En el resto del año solo ha habido 2 meses en los

que se ha superado el millón de títulos medios diarios (enero con 1,2 millones y abril con 1,6 millones).

La cotización ha seguido una evolución similar a la mostrada por los valores del IBEX 35 y los agrupados en el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios

6. Hechos relevantes en relación con el Accionariado

Grupo Rayet, principal accionista de Afirma ha procedido en el mes de octubre a la venta de acciones de la compañía en cumplimiento del compromiso que adquirió con la CNMV para no formular una oferta pública de adquisición (OPA) tras la ampliación de capital de febrero pasando de ostentar una participación del 55,06% después de la ampliación

a un 54,75% tras las ventas del mes de octubre. Sin embargo, la CNMV aprobó a finales de octubre el aplazamiento de la obligación de reducir la participación de Grupo Rayet por debajo del 50% hasta que las condiciones de mercado lo permitan sin establecer un plazo para ello.