

**Declaración intermedia
correspondiente
al primer trimestre de**

2009



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: evolución de la cotización
6. Ampliación de capital

1. Resumen ejecutivo/hechos destacados

• **Grupo Afirma** apuesta por el desarrollo de un proyecto inmobiliario integral basado en la gestión del suelo, la promoción residencial, el desarrollo de proyectos industriales y terciario y la explotación de patrimonio en renta. A 31 de marzo de 2009 se han cumplimentado las siguientes operaciones:

• **Suelo:** Transmisión de dos suelos, uno en Alcorcón (Madrid) y otro en Cambrils-Les Comes (Tarragona), por un importe de 38,3 MM€ con un total de 326.441 metros cuadrados de edificabilidad.

• **Promoción:** Se han formalizado un total de 40 escrituras de compraventa por un importe total de 11,6 MM€. Asimismo, se han firmado 42 nuevas preventas. La cartera de preventas a 31 de marzo era de 500 viviendas por un importe total de 116 MM€.

• **Patrimonio.** Los ingresos por arrendamiento alcanzaron los 198 miles de euros. Esta línea de negocio incrementará sus ingresos en los próximos meses con la puesta en comercialización de viviendas en alquiler en Guadalajara, edificios dotacionales en Valencia y Cataluña y un edificio de oficinas en Valencia.

• **Ampliación de capital: suscripción de la totalidad del tramo no dinerario (898 millones de acciones) y un 10% del tramo dinerario (80 millones de acciones por un importe de 39 MM€). Esta ampliación tuvo un triple efecto positivo:**

- Se reforzó la estructura del Balance de la compañía.
- Incremento del Patrimonio Neto de la sociedad.
- Aumento de la capitalización al pasar de 302 a 1.280 millones de acciones.

• **Control de la gestión, control de gastos:**

- Reducción de la retribución del consejo en un 25% y del equipo directivo entre el 10% y el 20% durante dos años.
- Adecuación de la plantilla a la actual situación del mercado.

• **La acción de Afirma en Bolsa:**

- Free Float del 8% (108 millones de acciones).
- Volumen medio de contratación diaria en el primer trimestre de 0,8 millones de acciones.
- La acción se comporta en línea con el resto del mercado bursátil con una caída en el primer trimestre del 26% frente a una caída del IBEX 35 del 20%.

• **El sector inmobiliario** está en pleno proceso de reestructuración, del que depende la continuidad de muchas empresas del sector. Por tanto, una vez que las condiciones financieras y el entorno macroeconómico sean favorables y se recupere la confianza en la inversión inmobiliaria el sector contará con menor número de competidores. Esta situación abrirá nuevas oportunidades de consolidación para los supervivientes. Grupo Afirma aspira a liderar ese proceso de consolidación que marcará el sector inmobiliario español en los próximos años.

2. Situación del sector

La boyante situación del mercado inmobiliario comienza a caer en el año 2007, así en el segundo semestre del 2007 se observa un estancamiento progresivo de las ventas de viviendas en España debido a diversos factores como la escasez y encarecimiento del crédito. Esta situación se mantiene y agrava a lo largo de 2008 dada la crisis financiera que lleva a una muy relevante contracción del crédito y a unas perspectivas generalizadas de una progresiva bajada de los precios de la vivienda que lleva a posponer la decisión de compra de los clientes.

Según los últimos datos publicados por el Ministerio de Vivienda, el índice general de precios de la vivienda ha registrado en el primer trimestre de 2009 un descenso del 3% respecto al trimestre anterior y un 6,5% en tasa interanual. La evolución del precio de la vivienda registrado entre enero y marzo de 2009 mantiene la tónica de

contención de precios registradas por las últimas estadísticas del Ministerio. En el primer trimestre de 2009, el precio del metro cuadrado de la vivienda libre en España fue de 1.958,1 euros. Ésto representa una variación del -3% con respecto al periodo enero-marzo y del -6,8% en términos interanuales. El precio medio del metro cuadrado de la vivienda protegida en España es de 1.112,5 euros. Con respecto al trimestre anterior se produce una disminución del -1,7%, aunque se incrementa un 1,1% respecto al primer trimestre de 2008.

El número de tasaciones inmobiliarias fue, en el primer trimestre de 2009, de 152.681 viviendas, un 36,7% más que las realizadas en el cuarto trimestre de 2008 y un 17,8% menos que las que se tasaron en el primer trimestre de 2008. Se puede observar, por tanto, una cierta reactivación secuencial de las ventas de viviendas en el primer trimestre de 2009.



3. Evolución del Grupo: situación actual y perspectivas futuras

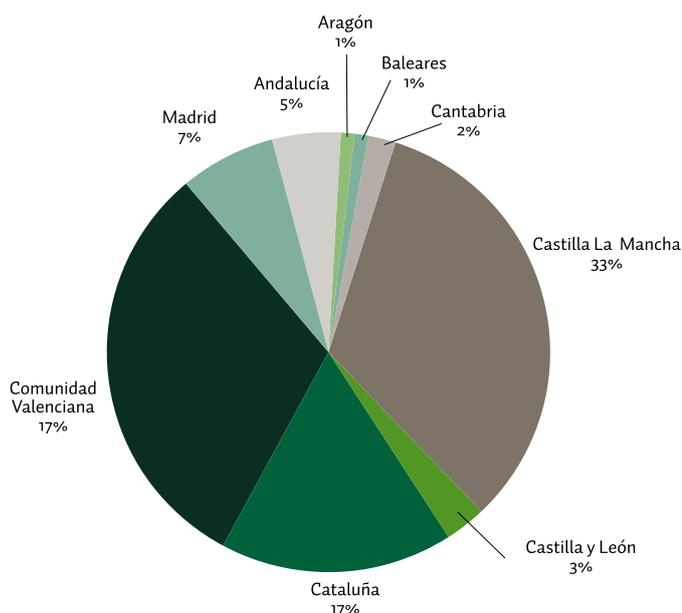
Gestión de Suelo:

A 31 de marzo de 2009 las operaciones de venta de suelo totalizan 38,3 MM€, correspondientes a la transmisión de dos suelos, uno en Alcorcón y otro en Cambrils - Les Comes con un total de 326.441 ms2 de edificabilidad. Asimismo, el Grupo ha obtenido ingresos por obras de urbanización de terrenos por importe de 2,7 MM€.

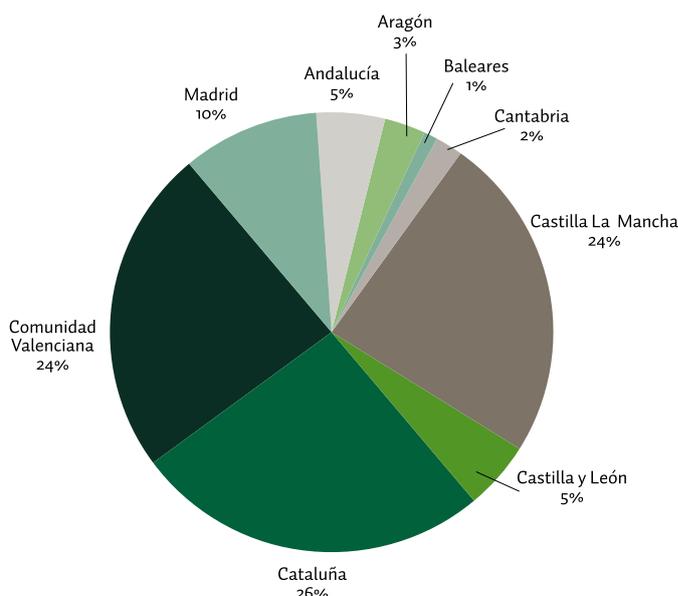
El Grupo, a 31 de marzo de 2009, cuenta con una cartera de

suelo de 7,6 millones de metros cuadrados edificables repartidos entre España (3,2 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 38% es suelo finalista en condiciones de puesta en valor en el corto plazo, el 38% está en planeamiento y el 24% es rústico. Los suelos de Brasil y Rumania están en fase de planeamiento. En valor – valoración CBRE a 31/12/2008 -, el 51% se corresponde a suelo finalista, el 38% suelo en planeamiento y el 11% rústico.

- Distribución Geográfica Suelo en España (m²)



- Distribución Geográfica del Suelo en España (Valor CBRE)



Promoción Residencial:

Escrituración/Ventas:

Dentro de la cifra de negocios de Promoción se consideran las entregas finales de viviendas y la venta de promociones en curso.

Durante el primer trimestre han formalizado un total de 40 escrituras de compraventa por un importe total de

11,6 MM€. Actualmente varias promociones están en un hito intermedio del proceso de entregas.

Comercialización y cartera de preventas:

En el primer trimestre del año no se ha iniciado la comercialización de ninguna nueva promoción, por lo que la cartera de gestión sigue siendo de 58 proyectos con un total de 3.486 viviendas, de las cuales 1.737 están en

comercialización y 1.749 ya se han escriturado. Del total de viviendas, el 75% pertenecen a vivienda de renta libre y el 25% a vivienda protegida. Estos proyectos están ubicados en las provincias de Guadalajara, Madrid, Sevilla, Málaga, Alicante, Barcelona y Valencia.

En el año 2009 el Grupo Afirma tiene prevista la salida a la venta de nuevas promociones en Guadalajara capital y provincia y Madrid.

Del stock total de promociones de obra terminada el 75% de las viviendas están vendidas y el 25% disponible; en cambio, para las promociones en curso alcanzamos un 32% del stock vendido y un 68% disponible.

En lo que va de año se han firmado un total de 42 nuevas preventas. A 31 de marzo la cartera de preventas (contratos firmados pendientes de escrituración) es de 500 viviendas por un importe total de 116 millones de euros. Aproximadamente el 60% de esta cartera corresponde a producto de promociones en curso y el 40% a producto de promociones terminadas. Por otra parte, a 31 de marzo hay 33 unidades en alquiler con opción a compra incluidas dentro de la cartera de preventas.

El número de viviendas de promociones en comercialización que el Grupo tiene en curso o ha finalizado y el nivel de preventas de las mismas se detalla a continuación:

	31/03/2009
Stock de viviendas	1.737
Preventas (1)	500
%Preventas s/ libres	29%

(1) Se incluyen las 33 viviendas en alquiler con opción a compra

Como puede observarse, está comprometida la venta de un 29% de las viviendas libres que actualmente posee el Grupo mediante contratos privados, hecho que anticipa la obtención de ingresos en los próximos ejercicios.

Patrimonio en Explotación:

Los ingresos por arrendamientos hasta el 31 de marzo de 2009 alcanzan los 198 miles de euros. Se espera incrementar la participación de esta línea de ingresos en la actividad con la puesta en comercialización de viviendas en alquiler en Guadalajara, edificios dotacionales en Valencia y Cataluña y un edificio de oficinas en Barcelona. En el segundo trimestre del año entrará en explotación y comercialización el edificio de oficinas de Barcelona así como una nueva promoción de viviendas en alquiler.

En total a 31 de marzo de 2009 hay 179 viviendas en explotación repartidas en tres promociones, de las cuales están alquiladas 114, es decir un 64% del total, y existen reservas para 30 viviendas más. Del total de viviendas alquiladas, 51 se han firmado durante el primer trimestre.

Por otra parte, durante el primer trimestre se ha firmado el Contrato de Arrendamiento de la Escuela de Hostelería situada en Canet d'En Berenguer, Valencia.

Política de Contención de Gastos

Afirma mantiene una línea activa de adecuación de su estructura organizativa y operativa a la situación del mercado inmobiliario y de la economía española. En esa línea activa, se cuenta, además con el compromiso de los trabajadores y su primera línea ejecutiva, habiéndose realizado esfuerzos para disminuir los costes de personal, de este modo, el epígrafe de "Gastos de personal" de la Cuenta de Resultados del primer trimestre de 2009 ha disminuido un 14% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Adicionalmente este compromiso se ha puesto de manifiesto con la decisión tomada por el Consejo de Administración de reducir sus honorarios en un 25% para los ejercicios 2009 y 2010. A esta medida se ha sumado la iniciativa de la cúpula directiva de reducir de forma voluntaria sus retribuciones fijas salariales entre un 10% y un 20% durante un periodo de dos años. Esta iniciativa tiene efecto desde el día 1 de abril de 2009. En este plan de reducción participan los 24 directivos de Afirma –primer y segundo nivel de la estructura organizativa de la sociedad-. En concreto, la reducción salarial del equipo directivo representa el 7,25% anual de la partida correspondiente a la retribución fija total de Afirma.

4. Principales magnitudes Económico Financieras

Principales magnitudes del Balance de Situación Consolidado a 31 de marzo de 2009

ACTIVO

ACTIVO	31/03/2009
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inmovilizado material y activos intangibles	43.190.243
Inversiones inmobiliarias	61.313.591
Activos financieros	46.278.501
Otros activos no corrientes	23.434.847
Activos por impuestos diferidos	54.128.193
Total activo no corriente	228.345.375
ACTIVO CORRIENTE:	
Existencias	1.738.944.865
Activos comerciales corrientes	67.023.826
Activos financieros corrientes	122.960.683
Otros activos corrientes	4.373.561
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22.768.315
Total activo corriente	1.956.071.250
TOTAL ACTIVO	2.184.416.625

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/03/2009
PATRIMONIO NETO:	
Capital social	256.029.071
Prima de emisión de acciones	568.901.529
Acciones propias	(525.567)
Reservas	(428.238.168)
Beneficios atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante	(39.617.856)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	356.549.009
Intereses minoritarios	991.158
Total patrimonio neto	357.540.167
PASIVO NO CORRIENTE:	
Deudas con entidades de crédito	38.335.819
Pasivos financieros no corrientes	9.292.067
Pasivos por impuestos diferidos	53.922.949
Otros pasivos no corrientes	66.530.862
Total pasivo no corriente	168.081.697
PASIVO CORRIENTE:	
Deudas con entidades de crédito	1.443.026.683
Pasivos financieros corrientes	42.528.429
Pasivos comerciales corrientes	125.248.188
Otros pasivos corrientes	47.991.461
Total pasivo corriente	1.658.794.761
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.184.416.625

Principales magnitudes de la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de marzo de 2009

CUENTA DE RESULTADOS	31/03/2009
Importe neto de la cifra de negocio	52.920.500
Aprovisionamientos	(65.240.290)
Gastos de estructura	(10.484.026)
Otros ingresos	7.333.437
Otros conceptos de explotación	762.294
Resultado de explotación	(14.708.085)
Ingresos financieros	2.645.276
Gastos financieros	(25.439.242)
Resultado financiero neto	(22.793.966)
Otros conceptos de carácter financiero	(945.641)
Resultados antes de impuestos	(38.447.692)
Impuestos	(1.171.332)
Resultado neto	(39.619.024)
Atribuible a:	
Accionistas de la Sociedad Dominante	(39.617.856)
Intereses minoritarios	(1.168)

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

	31/03/2009
INCEN Suelo	41.060.132
INCEN Promoción	11.579.505
INCEN Gestión de patrimonio	198.479
INCEN Corporativa	82.384
Total INCEN	52.920.500

La línea de negocio que mayores ingresos ha reportado al Grupo es la de Suelo a través, fundamentalmente, de la venta de varios suelos comentada anteriormente. Asimismo, el Grupo ha obtenido ingresos por obras de urbanización de terrenos por importe de 2,7 millones de euros.

Los ingresos generados por la línea de Promoción han sido razonables dentro del contexto económico actual. Como consecuencia de los esfuerzos comerciales llevados a cabo por el Grupo, se han podido materializar con escrituraciones una parte muy significativa de los compromisos formalizados en contrato privado.

Uno de los principales gastos que asume el Grupo son los gastos financieros relacionados con el préstamo sindicado; esta carga financiera asciende a 13,5 millones de euros a 31 de marzo de 2009.

Deuda financiera

A continuación se presenta el detalle de la deuda financiera neta a 31 de marzo de 2009:

	31/03/2009
Deudas con entidades de crédito	1.481.363
Pasivos financieros corrientes y no corrientes	51.820
Otra deuda financiera	53.854
Deuda financiera	1.587.037
Menos:	
Activos financieros corrientes	122.961
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22.768
Total Deuda Financiera Neta	1.441.308

Cantidades expresadas en miles de euros

5. Información bursátil: evolución de la cotización

Durante el primer trimestre tiene lugar la ampliación de capital de Grupo Afirma. Dicha ampliación se inicia con el periodo de suscripción preferente del 16 al 30 de enero de 2009, periodo de cotización de los derechos de suscripción preferente. En los días previos al inicio de la ampliación se alcanza el volumen medio diario negociado más alto del año, así como la cotización máxima. Así, del 8 al 14 de enero el volumen medio diario alcanza los 3,6 millones de acciones, siendo los días 8 y 9 de enero los de mayor movimiento con más de 6,5 millones de títulos negociados cada uno de ellos. La cotización máxima del trimestre se alcanza el 9 de enero (0,67 euros). Durante el periodo de suscripción preferente (16-30 de enero), no se alcanzó un volumen significativo de negociación, quedando la media diaria en 584.679 títulos, y la cotización tampoco despuntó manteniéndose en un rango plano entre los 0,48 y 0,50 euros por acción, con excepción del 23 de enero que cerró a 0,47 euros.

Durante el mes de febrero, la cotización máxima al cierre (0,52 euros) se alcanza el primer día del mes tras la finalización del periodo de suscripción preferente. El 4 de febrero finaliza la ampliación de capital, cerrando la cotización a 0,50 euros por acción. A partir de ese día la cotización experimenta una tendencia bajista.

Las nuevas acciones emitidas tras la ampliación de capital comenzaron a cotizar el 26 de febrero, con un precio de cierre de 0,39 euros. A lo largo del mes de marzo, la evolución de la cotización ha marcado una tendencia bajista que alcanza su mínimo el 9 de marzo cerrando a 0,31 euros por acción. A mediados de mes se produce un rebote en el precio de la acción hasta los 0,36 euros para luego volver a bajar hasta los 0,31 euros el 20 de marzo. Los últimos días del mes la acción se muestra menos volátil y se mantiene en un rango de precio muy ajustado entre 0,31 y 0,33 euros.

Así, en los tres primeros meses del año se alcanza un volumen medio de negociación de 0,8 millones de títulos, siendo enero el mes de mayor volumen con 1,2 millones

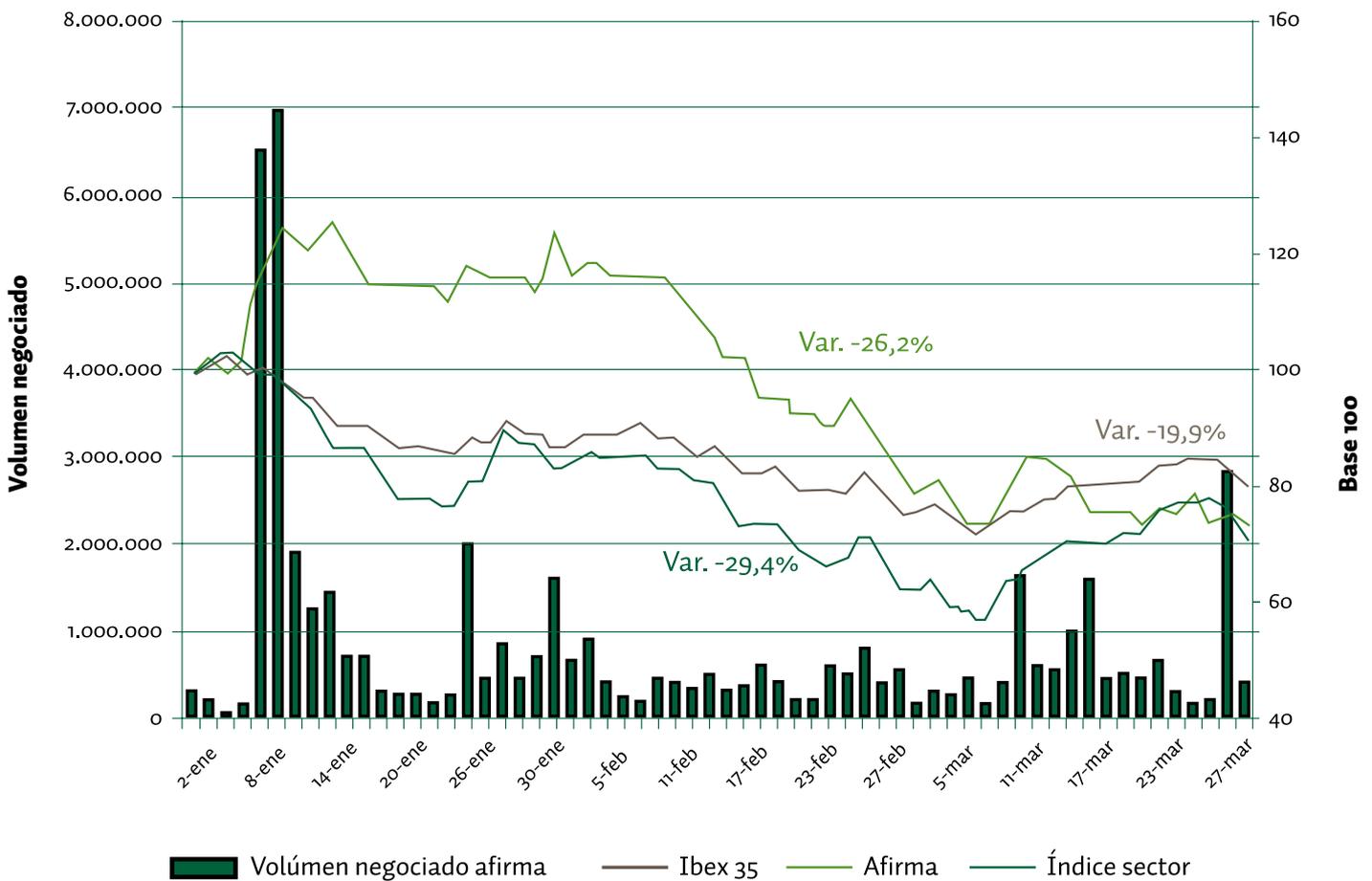
de media diaria. En febrero el volumen medio diario es de 0,5 millones de títulos y en marzo de 0,7 millones.

Tanto el Ibex 35 como el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios en los tres primeros meses del año mantienen una tendencia bajista con una caída del 20% y del 29% respectivamente, frente a una caída de Grupo

Afirma del 26%.

El siguiente gráfico muestra la evolución de la cotización en comparación con el Ibex 35 y el Índice de Servicios Financieros e Inmobiliarios y el volumen diario negociado durante el primer trimestre del año

Evolución Acción durante el Primer Trimestre



6. Ampliación de Capital

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

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

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

(b) Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales (“Segunda Vuelta”), se atendieron, en su integri-

dad y sin prorrateo, solicitudes de asignación de 24.611 acciones adicionales por importe efectivo de 11.813,28 euros; y

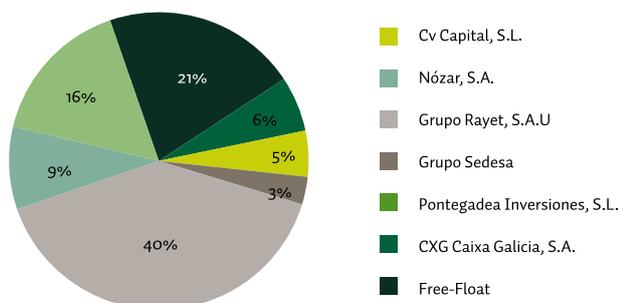
(c) Durante el Periodo de Asignación Discrecional (“Tercera Vuelta”) se asignaron 314.716.484 acciones para su desembolso mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Martibalsa, S.L.U. ostentaba frente a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por importe efectivo de 151.063.912,32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

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

Los siguientes gráficos muestran la situación accionarial antes y después de la ampliación de capital

Los siguientes gráficos muestran la situación accionarial antes y después de la ampliación de capital

Accionariado a 31 de Diciembre de 2008



Accionariado post ampliación capital 2009

