

## **AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas al 31 de diciembre de 2008 e  
Informe de Gestión Resumido del ejercicio 2008

## **Índice de las Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes**

### **Nota**

- Balance de situación consolidado
  - Cuenta de resultados consolidada
  - Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto
  - Estado consolidado de flujos de efectivo
  - Notas a las cuentas anuales consolidadas
  - 1** Información general
  - 2** Bases de presentación
    - 2.1. Normativa contable aplicada
    - 2.2. Corrección de ejercicios anteriores
    - 2.3. Principio de empresa en funcionamiento
  - 3** Información financiera por segmentos
  - 4** Inversiones inmobiliarias
  - 5** Activos financieros
  - 6** Existencias
  - 7** Capital y prima de emisión
  - 8** Otros instrumentos de patrimonio neto
  - 9** Recursos ajenos
  - 10** Impuestos diferidos
  - 11** Garantías
  - 12** Ingresos ordinarios
  - 13** Gastos financieros
  - 14** Impuesto sobre las ganancias
  - 15** Ganancias por acción
  - 16** Combinaciones de negocio
  - 17** Saldos y transacciones con empresas vinculadas
  - 18** Hechos posteriores
- Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación
- Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación
- Anexo III – Negocios Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación
- Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTES) incluidas en el perímetro de consolidación

**CUENTAS ANUALES RESUMIDAS CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO  
INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
(En Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Otros activos intangibles		210.638	438.691
Inmovilizado material		28.092.519	19.682.479
Inversiones inmobiliarias	<b>4</b>	53.433.741	20.284.651
Inversiones en asociadas		8.639.091	9.666.090
Activos financieros no corrientes	<b>5</b>	36.973.388	55.858.746
Otros activos no corrientes		5.000.000	5.596.227
Activos por impuestos diferidos	<b>10</b>	56.348.036	25.157.755
<b>Total activo no corriente</b>		<b>188.697.413</b>	<b>136.684.639</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	<b>6</b>	1.813.872.220	2.391.687.481
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		66.559.377	141.185.210
Activos financieros corrientes	<b>5</b>	149.157.853	265.437.713
Administraciones Públicas deudoras		11.105.420	42.331.416
Otros activos corrientes		5.562.752	4.371.951
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		19.536.281	28.011.205
<b>Total activo corriente</b>		<b>2.065.793.903</b>	<b>2.873.024.976</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.254.491.316</b>	<b>3.009.709.615</b>

**Las notas adjuntas y los anexos adjuntos son parte integrante de estas Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas**

**CUENTAS ANUALES RESUMIDAS CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
(En Euros)**

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	7	60.356.736	24.238.000
Prima de emisión de acciones	7	294.960.261	-
Acciones propias	7	(369.251)	(939.999)
Otros instrumentos de patrimonio	8	431.030.000	431.030.000
Reservas indisponibles		4.847.600	4.847.600
Otras reservas		(184.165.718)	85.816.969
Resultados atribuidos a los accionistas de la Sociedad Dominante		(243.583.855)	(213.868.119)
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>363.075.773</b>	<b>331.124.451</b>
Intereses minoritarios		992.726	575.965.177
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>364.068.499</b>	<b>907.089.628</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		47.172	47.278
Deudas con entidades de crédito	9	5.621.961	9.583.499
Pasivos financieros no corrientes	9	9.603.222	32.777.466
Acreeedores comerciales a largo plazo y otras cuentas a pagar		57.722.229	68.028.630
Pasivos por impuestos diferidos	10	56.348.036	268.468.208
Provisiones para riesgos y gastos		14.957.792	8.533.400
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>144.300.412</b>	<b>387.438.481</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito	9	1.491.157.880	1.289.804.556
Pasivos financieros corrientes	9	84.778.229	83.033.357
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		92.839.358	165.171.106
Anticipos de clientes	6	33.790.379	114.048.841
Administraciones Públicas acreedoras		33.779.881	56.101.112
Otros pasivos corrientes		9.776.678	7.022.534
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.746.122.405</b>	<b>1.715.181.506</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.254.491.316</b>	<b>3.009.709.615</b>

Las notas adjuntas y los anexos adjuntos son parte integrante de estas Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas

**CUENTAS ANUALES RESUMIDAS CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO  
INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA  
(En Euros)**

<b>CUENTA DE RESULTADOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Importe neto de la cifra de negocio	<b>12</b>	472.302.712	454.885.924
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias	<b>4</b>	54.317.510	4.767.638
Inmovilizado traspasado a existencias		-	(52.648.008)
Aprovisionamientos		(523.522.050)	(374.858.819)
Otros ingresos de explotación		7.315.887	5.096.790
Trabajos realizados para el propio inmovilizado		273.778	-
Variación de las provisiones de tráfico	<b>6</b>	(322.482.857)	(101.641.423)
Gastos de personal		(10.653.616)	(16.213.358)
Deterioro del inmovilizado		(2.323.975)	(952.157)
Amortización		(718.589)	(2.193.033)
Deterioro del fondo de comercio	<b>1 y 16</b>	(28.280.603)	(117.968.441)
Otros gastos de explotación		(33.316.222)	(60.673.168)
Resultados por venta de inmovilizado		(20.866)	(108.024)
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias		242.639	151.629
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo		(4.082.203)	10.982.847
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable		(2.891.510)	(942.000)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(393.839.965)</b>	<b>(252.313.603)</b>
Ingresos financieros		15.189.654	18.148.646
Gastos financieros	<b>13</b>	(96.136.634)	(97.991.633)
<b>Resultado financiero neto</b>		<b>(80.946.980)</b>	<b>(79.842.987)</b>
Resultado de inversiones en asociadas		(14.584.849)	(1.805.670)
<b>Resultados antes de impuestos</b>		<b>(489.371.794)</b>	<b>(333.962.260)</b>
Impuestos	<b>14</b>	251.527.100	77.287.865
<b>Resultado neto</b>		<b>(237.844.694)</b>	<b>(256.674.395)</b>
Atribuible a:			
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>(243.583.855)</b>	<b>(213.868.119)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>5.739.161</b>	<b>(42.806.276)</b>
<b>Beneficios/(Pérdidas) por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)</b>			
<b>Básicas</b>	<b>15.a</b>	<b>(0,21)</b>	<b>(1,67)</b>
<b>Diluidas</b>	<b>15.b</b>	<b>(0,21)</b>	<b>(1,67)</b>

Las notas adjuntas y los anexos adjuntos son parte integrante de estas Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas.

**CUENTAS ANUALES RESUMIDAS CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(En Euros)**

	Capital Social (Nota 7)	Acciones Propias (Nota 7)	Otros instrumentos de patrimonio (Nota 8)	Reservas Indisponibles	Reserva para derivados de cobertura de flujos de caja	Otras Reservas	Beneficio/Pérdidas atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Prima de emisión de acciones	Dividendo a Cuenta	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>24.238.000</b>	-	-	<b>4.166.702</b>	-	<b>72.348.962</b>	<b>43.523.722</b>	-	<b>(29.085.600)</b>	<b>621.976.543</b>	<b>737.168.329</b>
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	-	(554.801)	-	-	-	-	(553.448)	(1.108.249)
<i>Derivados de cobertura de flujos de caja</i>	-	-	-	-	(821.928)	-	-	-	-	(819.924)	(1.641.852)
<i>Efecto impositivo</i>	-	-	-	-	267.127	-	-	-	-	266.476	533.603
Resultado neto del ejercicio a 31 de diciembre de 2007	-	-	-	-	-	-	(204.700.629)	-	-	(42.806.276)	(247.506.905)
<b>Total resultado reconocido para el ejercicio 2007</b>	-	-	-	-	<b>(554.801)</b>	-	<b>(204.700.629)</b>	-	-	<b>(43.359.724)</b>	<b>(248.615.154)</b>
Aplicación de resultado	-	-	-	680.898	-	13.757.224	(43.523.722)	-	29.085.600	-	-
Variaciones en el perímetro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	292.443	292.443
Adquisición de acciones propias	-	(939.999)	-	-	-	-	-	-	-	-	(939.999)
Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.049.612)	(3.049.612)
Ampliaciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.866	46.866
Préstamo participativo	-	-	431.030.000	-	-	-	-	-	-	-	431.030.000
Otros	-	-	-	-	-	265.584	-	-	-	58.661	324.245
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>24.238.000</b>	<b>(939.999)</b>	<b>431.030.000</b>	<b>4.847.600</b>	<b>(554.801)</b>	<b>86.371.770</b>	<b>(204.700.629)</b>	-	-	<b>575.965.177</b>	<b>916.257.118</b>
<b>Ajuste por errores</b>											
<i>Errores fiscales</i>	-	-	-	-	-	-	(8.046.065)	-	-	-	(8.046.065)
<i>Cambio de cierres de participadas</i>	-	-	-	-	-	-	(553.580)	-	-	-	(553.580)
<i>Otros</i>	-	-	-	-	-	-	(567.845)	-	-	-	(567.845)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007 ajustados</b>	<b>24.238.000</b>	<b>(939.999)</b>	<b>431.030.000</b>	<b>4.847.600</b>	<b>(554.801)</b>	<b>86.371.770</b>	<b>(213.868.119)</b>	-	-	<b>575.965.177</b>	<b>907.089.628</b>
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-	-	554.801	92.867	-	-	-	553.448	1.201.116
<i>Derivados de cobertura de flujos de caja</i>	-	-	-	-	821.928	-	-	-	-	819.924	1.641.852
<i>Ingresos/(gastos) de ejercicios anteriores</i>	-	-	-	-	-	132.667	-	-	-	-	132.667
<i>Efecto impositivo</i>	-	-	-	-	(267.127)	(39.800)	-	-	-	(266.476)	(573.403)
Resultado neto del ejercicio a 31 de diciembre de 2008	-	-	-	-	-	-	(243.583.855)	-	-	5.739.161	(237.844.694)
<b>Total resultado reconocido para el ejercicio 2008</b>	-	-	-	-	-	<b>92.867</b>	<b>(243.583.855)</b>	-	-	<b>582.811.234</b>	<b>(236.643.578)</b>
Aplicación de resultado	-	-	-	-	-	(213.868.119)	213.868.119	-	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	570.748	-	-	-	(188.065)	-	-	-	-	382.683
Combinaciones de negocio por etapas (Nota 16)	-	-	-	-	-	(5.236.865)	-	-	-	-	(5.236.865)
Ampliaciones de capital por absorción											
- Combinaciones de negocios	3.318.807	-	-	-	-	23.513.047	-	27.102.733	-	-	53.934.587
- Adquisición minoritarios Alramaev, S.L. y Courrent Assets,	7.887.437	-	-	-	-	(57.389.285)	-	64.412.013	-	(370.920.276)	(356.010.111)
- Adquisición resto de minoritarios	24.912.492	-	-	-	-	(17.318.499)	-	203.445.515	-	(211.039.508)	-
	<b>36.118.736</b>	-	-	-	-	<b>(51.194.737)</b>	-	<b>294.960.261</b>	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	(142.569)	-	-	-	694.724	552.155
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>60.356.736</b>	<b>(369.251)</b>	<b>431.030.000</b>	<b>4.847.600</b>	-	<b>(184.165.718)</b>	<b>(243.583.855)</b>	<b>294.960.261</b>	-	<b>992.726</b>	<b>364.068.499</b>

Las notas adjuntas y los anexos adjuntos son parte integrante de estas Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas

**CUENTAS ANUALES RESUMIDAS CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO  
INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE  
2008**

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
(En Euros)**

	31/12/2008	31/12/2007
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u></b>		
Resultado antes de impuestos y de minoritarios	(489.371.794)	(333.962.260)
Ajustes al resultado		
Amortización de activos no corrientes	718.589	2.193.033
Deterioro de activos	353.087.435	220.562.021
Existencias traspasadas al inmovilizado	(54.317.510)	(4.767.638)
Inmovilizado traspasado a existencias	-	52.648.008
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo	1.420.797	2.164.937
Resultado financiero neto	80.946.981	79.842.987
Resultado neto por venta de activos no corrientes	(221.773)	(43.605)
Resultado neto por venta de participadas	4.082.203	(10.982.847)
Actualización de inversiones inmobiliarias a valor razonable	2.891.510	942.000
Imputación a resultados de ingresos a distribuir	-	(98.503)
Resultados de participaciones en asociadas	14.584.849	1.805.670
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(86.178.713)</b>	<b>10.303.803</b>
Pagos por impuestos de las ganancias	(6.900.640)	(94.114.161)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	15.769.690	-
<b>Aumento/Disminución de cuentas con Administraciones Públicas</b>	<b>8.869.050</b>	<b>(94.114.161)</b>
De existencias y pagos anticipados y similares	339.773.748	119.678.569
De cuentas a cobrar y depósitos	(13.662.908)	121.766.440
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	(143.087.599)	(60.259.708)
<b>Aumento/Disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación</b>	<b>183.023.241</b>	<b>181.185.301</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación</b>	<b>105.713.578</b>	<b>97.374.943</b>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
<b>Inversiones</b>		
Entidades control conjunto, vinculadas y asociadas	-	(501.471)
Variación neta de créditos a entidades de control conjunto, vinculadas y por la participación	-	(428.057)
Activos mantenidos para la venta	-	(2.452.218)
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	-	(36.513.230)
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles	(11.424.681)	(30.505.415)
	<b>(11.424.681)</b>	<b>(70.400.391)</b>
<b>Desinversiones</b>		
Entidades control conjunto, vinculadas y asociadas	-	15.487.194
Variaciones del perímetro	-	36.292.000
Activos mantenidos para la venta	-	9.271.696
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	-	135.739.603
Activos financieros a valor razonable	-	7.457.118
Entradas y salidas de efectivo por aportaciones, compras y ventas de participadas	3.440.300	-
Dividendos cobrados	-	1.300.000
Intereses cobrados	13.590.407	13.155.074
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	13.505.067	757.568.712
Otros activos financieros	98.596.967	-
	<b>129.132.741</b>	<b>976.271.397</b>
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión</b>	<b>117.708.060</b>	<b>905.871.006</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**

Dividendos pagados	-	(19.931.633)
Adquisición/venta acciones propias	570.748	(939.999)
Intereses pagados	(98.106.178)	(96.438.285)
Amortización financiación con entidades de crédito	(166.450.959)	(1.841.251.557)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	53.519.199	1.039.540.164
Amortización de nueva financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas	(23.174.244)	(416.841.203)
Obtención de nueva financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas	-	26.368.297
Obtención de otra nueva financiación	1.744.872	-
Variaciones patrimoniales del ejercicio	-	3.205.090
<b><u>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</u></b>	<b>(231.896.562)</b>	<b>(1.306.289.126)</b>
<b><u>DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</u></b>	<b>(8.474.924)</b>	<b>(303.043.177)</b>
<b>Efectivo y otros activo líquidos equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>28.011.205</b>	<b>331.054.382</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos a 31 de diciembre 2007</b>	<b>19.536.281</b>	<b>28.011.205</b>

**Las notas adjuntas y los anexos adjuntos son parte integrante de estas Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas**



## 1. Información general

Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre del ejercicio 2008 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por treinta y seis sociedades: Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., Sociedad Dominante, trece sociedades dependientes y nueve asociadas. Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente con otras entidades o partícipes en ocho negocios conjuntos y cinco uniones temporales de empresas (en adelante UTEs).

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

En el Anexo II a estas notas se desglosan los datos de identificación de las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación por el método de participación.

En los Anexos III y IV a estas notas se desglosan los datos de identificación de los negocios conjuntos y uniones temporales de empresas (UTEs) incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

Las empresas del Grupo poseen participaciones inferiores al 20% del capital en otras entidades sobre las que no tienen influencia significativa.

La Sociedad Dominante, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., se constituyó el 29 de septiembre de 1999 con la denominación de Terra Canet, S.A. que cambió a la denominación de Astroc Mediterráneo, S.A. en el ejercicio 2003. Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación social al actual, siendo inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de febrero de 2008.

El domicilio social y fiscal de la Sociedad Dominante era Paseo de la Alameda, 35 bis 4º en Valencia, pero con fecha 4 de abril de 2008 se inscribió en el Registro Mercantil el nuevo domicilio social y fiscal que pasa a ser la Calle Roger de Lauria 19 – 5º A, en Valencia.

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad Dominante amplió su objeto social que, de acuerdo con sus estatutos, es:

- La promoción, construcción, rehabilitación, venta, conservación y explotación, incluido el arrendamiento no financiero de todo tipo de fincas y edificaciones, tales como viviendas, urbanizaciones, establecimientos y complejos industriales, hoteleros, sanitarios, deportivos, docentes, culturales y de atención a la tercera edad, entre otros. La ejecución, total o parcial, de cualquier tipo de obra, pública o privada, el mantenimiento, conservación y reforma de edificios e instalaciones, pudiendo realizar todo ello por cuenta propia o ajena, mediante contrata, subcontrata o administración de cualquier género, relativas a la construcción, mantenimiento y conservación, en general, de todo tipo de obras y edificaciones.
- Instalación, montaje, reparación, mantenimiento, compra, venta y explotación, incluido el arrendamiento no financiero, de todo tipo de instalaciones, equipos y maquinaria, incluyendo las instalaciones eléctricas en general así como las redes telegráficas, telefónicas, telefonía sin hilos y televisión, así como sistemas de balización de puertos y aeropuertos.
- La explotación de canteras o graveras, así como la producción y venta de elementos de hormigón, aglomerado asfáltico o de cualquier otra materia apta para la construcción. La adquisición, transmisión y transformación de explotaciones agropecuarias y forestales.
- La explotación de concesiones, subconcesiones y autorizaciones administrativas otorgadas por parte de la Administración.
- La realización de todas las actividades que atribuye a la figura del Agente Urbanizador la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y demás normas que

sustituyan a éstas o las desarrollen.

- Elaboración, redacción y propuesta de programas de actuación integrada sobre terrenos para su desarrollo directo como Agente Urbanizador o mediante encargo de terceros; asesoramiento en todo lo referente a las actividades urbanísticas, sector de la construcción y obras públicas, incluida la dirección facultativa de obras; asesoramiento en ingeniería técnica para los diversos sectores industriales, incluyendo estudios de viabilidad económica, planificación y gestión empresarial, así como trabajos de consultoría, asistencia y servicios en general, incluyendo la elaboración y redacción de todo tipo de proyectos.
- La adquisición y venta de títulos valores de renta fija y/o variable de cualquier clase, estén o no aceptados a cotización oficial.
- La prestación de servicios de asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, etc., así como los servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de estrategias generales y políticas empresariales de las empresas participadas.
- La realización de actividades de gestión urbanística así como actuar como urbanizador en proyectos de gestión y planeamiento urbanístico en todo el territorio nacional ante las administraciones públicas.

Las acciones representativas del capital social de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. cotizan en el Mercado Continuo de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el 24 de mayo de 2006.

#### ***Cambios en el perímetro de consolidación 2008***

Durante el ejercicio 2008 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

##### Salidas del perímetro

Con fecha 14 de marzo de 2008 Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. ha vendido la participación que ostentaba en el capital de la sociedad Icono Mediterráneo, S.L. El precio de venta ha sido el nominal aportado por la Sociedad Dominante, 200 miles de euros.

Con fecha 1 de febrero de 2008 la Junta General Universal de socios de la sociedad Residencial Albalat, S.L. acordó la disolución de dicha sociedad. Con fecha 3 de junio de 2008 se ha producido la correspondiente inscripción en el Registro Mercantil.

Con fecha 26 de noviembre de 2008 Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. ha vendido la totalidad de las participaciones que poseía de la participada al 50% Landscape Europrojectes, S.L. El precio de venta ha sido de 500 miles de euros.

##### Incorporaciones al perímetro

Con fecha 28 de febrero de 2008, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. adquiere el 99% de la sociedad "Grupo Rayet RU Internacional, S.R.L.". Posteriormente, en fecha 18 de junio de 2008 la filial Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.A. (antes denominada Astroc Mediterráneo Internacional, S.A.) adquiere el 1% restante. Esto supone que Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. posee el 100% de dicha sociedad mediante una participación directa del 99% y una participación indirecta del 1%. Se va a proceder al cambio de denominación de la nueva filial adquirida, que pasará a denominarse "Afirma Grupo Inmobiliario Rumania, S.R.L.". Esta adquisición supone una combinación de negocios que se desglosa en la Nota 16.

##### Modificaciones en el método de consolidación

Con fecha 31 de enero de 2008 la sociedad Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. (sociedad absorbida en la fusión) vendió 10 participaciones sociales de Landscape Ebroza, S.L. de valor nominal de 1.000 euros

cada una de ellas representativas de un 0,5% del capital social de dicha sociedad. El precio total de venta de estas participaciones ascendía a 224 miles de euros. Con esta venta, en el ejercicio 2008 y la cancelación del acuerdo de control conjunto, Landscape Ebroza, S.L. deja de consolidar por el método de integración proporcional y pasa a consolidar por el método de la participación.

Con fecha 30 de diciembre de 2008 la Sociedad Dominante ha adquirido 45.753 participaciones sociales de la sociedad El Balcón de las Cañas, S.L. por un precio de 457.546 euros. De este modo, el porcentaje de participación en esta sociedad pasa de ser del 80% al 100%. No obstante, esta sociedad se integraba en el consolidado por el método de integración proporcional en base a acuerdos firmados entre los socios en los que se establecía la gestión conjunta de la sociedad en la proporción de 51% para la Sociedad Dominante y 49% para el otro accionista. En consecuencia, con la adquisición de la totalidad de las participaciones de la sociedad El Balcón de las Cañas, S.L., esta participada deja de consolidar por el método de integración proporcional y pasa a consolidar por el método de integración global.

### **Fusión**

La Sociedad Dominante, trece sociedades dependientes, tres negocios conjuntos y dos sociedades no participadas han participado en un proceso de fusión por absorción que fue aprobado por el Consejo de Administración con fecha 14 de diciembre de 2007, formulando para ello los balances de fusión de 30 de septiembre de 2007. El 31 de diciembre de 2007, las Juntas Generales de Accionistas y Socios de las sociedades absorbidas aprobaron la fusión, siendo la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de fecha 7 de febrero de 2008 la que aprobó dicho proyecto en su integridad.

Las sociedades absorbidas por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (Sociedad Absorbente), la participación que tenía en ellas la Sociedad Dominante y el método por el que consolidaban con anterioridad a la fusión se detalla a continuación:

Sociedad Absorbida	Participación		Sociedad titular de la participación	Método de consolidación
	Directa	Indirecta (*)		
Landscape Nózar, S.L.	-	50,00%	(i)	Integración proporcional
Urbehispania, S.L.	50,00%	-	(iv)	Integración proporcional
San Joan de Moró, S.L.	50,00%	-	(iv)	Integración proporcional
Almenamar, S.L.	99,17%	-	(iv)	Integración global
Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L.	99,90%	-	(iv)	Integración global
C. Valenciana de Desarrollos Integrados, S.L.	-	99,99%	(ii)	Integración global
Fincas Monfort, S.L.	99,00%	-	(iv)	Integración global
Haciendas del Mediterráneo, S.L.	60,00%	-	(iv)	Integración global
Nova Oropesa del Mar, S.L.	99,99%	-	(iv)	Integración global
Residencial Sector 2 Oeste, S.L.	99,50%	-	(iv)	Integración global
Landscape Promocions Immobiliàries, S.L.	49,99%	-	(iv)	Integración global
Landscape Augusta, S.L.	-	100%	(i)	Integración global
Landscape Serveis Immobiliaris, S.A.	-	100%	(i)	Integración global
Landscape Inversions, S.L.	-	100%	(i)	Integración global
Rayet Promoción, S.L.	49,84%	-	(iv)	Integración global
Europromociones Mediterráneas, S.A.	-	99,99%	(iii)	Integración global
Courrent Assets, S.L.	-	-	(v)	-
Alramaev, S.L.	-	-	(v)	-

(\*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación.

- (i) Landscape Promocions Immobiliàries, S.L.
- (ii) Haciendas del Mediterráneo, S.L.
- (iii) Rayet Promoción, S.L.
- (iv) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- (v) No formaban parte del Grupo Afirma

Con fecha 17 de marzo de 2008, la fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil siendo ésta efectiva a partir de dicha fecha. Por tanto, y como consecuencia de las ecuaciones de canje propuestas y aprobadas, la Sociedad Absorbente ha emitido un total de 180.593.681 acciones nuevas de 0,2 euros de valor nominal cada una de ellas mediante una ampliación de capital de 36.119 miles de euros y con una prima de emisión

total de 294.960 miles de euros.

Con fecha 28 de marzo de 2008, Grupo Rayet, S.A. solicitó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), en aplicación de lo dispuesto en el artículo 8.g del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores ("Real Decreto de OPAs"), que acuerde que no resulta exigible la formulación de OPA obligatoria por concurrir las circunstancias previstas en dicho artículo, esto es, (i) la adquisición de dicho porcentaje de titularidad es consecuencia de la fusión, (ii) la operación de fusión tiene un objetivo principal industrial y empresarial y no la toma de control de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por parte de Grupo Rayet, S.A. y (iii) Grupo Rayet, S.A. se abstuvo de votar a favor de la fusión en la reunión de la Junta General de Accionistas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. del 7 de febrero de 2008. Con fecha 16 de abril de 2008 la CNMV autorizó la exención de dicha oferta pública de adquisición de acciones de la entidad Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. por parte de Grupo Rayet, S.A.

La fusión se realiza mediante la absorción por parte de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., con disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio, comprendiendo todos los elementos que integran su activo y pasivo, a la Sociedad Absorbente, que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas.

### ***Impacto en las Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas a 31 de diciembre de 2008***

Los principales efectos que ha tenido la fusión en las presentes Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas se detallan a continuación:

- 1) Se han incorporado los Balances de Situación y Cuentas de Resultados de dos sociedades absorbidas que no se incluían en el perímetro de consolidación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Estas sociedades son Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. Dado que la práctica totalidad de los activos de estas sociedades corresponden a su participación minoritaria en la sociedad del Grupo, también absorbida, Landscape Promocions Immobiliàries, S.L., la adquisición de ambas entidades se ha tratado contablemente como una adquisición de intereses minoritarios a 17 de marzo de 2008, dado que estas sociedades no constituyen un negocio, sino que son meros instrumentos jurídicos que sirven para la adquisición de los intereses minoritarios.

Como consecuencia de la integración de estas sociedades se han producido los siguientes efectos:

- Emisión de 39.437.184 acciones cuyo valor razonable al 17 de marzo de 2008 era de 93.466 miles de euros, de acuerdo con la cotización a dicha fecha de 2,37 euros por acción.
- Aumento de la deuda con entidades de crédito a corto plazo motivada por la incorporación de la parte que asumen Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. del préstamo sindicado, cuyo valor razonable asciende a 330.831 miles de euros.
- Incorporación de otros activos y pasivos menores, por un valor razonable neto de pasivos de 25.177 miles de euros.
- Consecuencia de la absorción de las sociedades Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. se adquiere por absorción la totalidad de la participación en la filial Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. Las dos sociedades anteriores eran propietarias del 50,01% de la filial y Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., propietaria del otro 49,99%.
- La diferencia entre el valor contable de los intereses minoritarios al 17 de marzo y el coste de adquisición, formado por el valor razonable de las acciones entregadas más el de los pasivos asumidos, se ha registrado en cuentas de patrimonio. El detalle es el siguiente:

	<b>Importes (euros)</b>
Valor razonable de las acciones entregadas	93.466.126
Valor razonable de los pasivos asumidos	356.010.111
	449.476.237
Intereses minoritarios	(370.920.276)
Diferencia	<b>78.555.961</b>

Esta diferencia, junto con la diferencia entre el valor razonable y el valor de emisión de las acciones entregadas por 21.166.676 euros, se ha registrado contra reservas por un importe neto de 57.389.285 euros.

- 2) Se incluye el 100% de tres sociedades sobre las que no se tenía control con anterioridad a la fusión y que consolidaban por el método de integración proporcional. Estas sociedades son San Joan de Moró, S.L., Urbehispania, S.L. y Landscape Nózar, S.L. La incorporación de estas sociedades se ha considerado como una combinación de negocios por etapas de acuerdo con la NIIF 3 ya que se ha adquirido el control sobre las mismas como consecuencia del proceso de fusión (adquisición en dos etapas del 50%).

A continuación se detallan los importes (en euros) reconocidos en la fecha de adquisición para cada clase de activos, pasivos y pasivos contingentes de las entidades adquiridas y el valor razonable de los mismos en el momento de la combinación de negocios para la segunda etapa (las cifras que figuran corresponden al 50% de las cifras totales):

<b>URBEHISPANIA, S.L.</b>	<b>Importes a valor contable</b>	<b>Importes a valor razonable a la fecha de la combinación</b>	<b>Diferencia</b>
Activos por Impuestos Diferidos	25.926	25.926	-
Existencias	25.178.328	39.842.500	14.664.172
Efectivo	24	24	-
Resto	280.741	280.741	-
<b>Total</b>	<b>25.485.019</b>	<b>40.149.191</b>	<b>14.664.172</b>
Pasivos	(18.309.349)	(18.309.349)	-
Impuestos diferidos	-	(4.399.252)	(4.399.252)
Minoritarios	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(18.309.349)</b>	<b>(22.708.601)</b>	<b>(4.399.252)</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>7.175.670</b>	<b>17.440.590</b>	<b>10.264.920</b>
<b>Precio de compra</b>		<b>25.984.325</b>	
Número de acciones	-	10.963.850	-
Valor de cotización a 17/03/08	-	2,37	-
<b>Fondo de Comercio</b>	-	<b>8.543.735</b>	-

<b>LANDSCAPE NÓZAR, S.L.</b>	<b>Importes a valor contable</b>	<b>Importes a valor razonable a la fecha de la combinación</b>	<b>Diferencia</b>
Existencias	118.610.709	121.713.447	3.102.738
Efectivo	7.057	7.057	-
Resto	6.281.688	6.281.688	-
<b>Total</b>	<b>124.899.454</b>	<b>128.002.192</b>	<b>3.102.738</b>
Pasivos	(131.001.112)	(131.001.113)	-
Impuestos diferidos	-	(930.821)	(930.821)
<b>Total</b>	<b>(131.001.112)</b>	<b>(131.931.934)</b>	<b>(930.821)</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>(6.101.658)</b>	<b>(3.929.742)</b>	<b>2.171.917</b>
<b>Precio de compra</b>		<b>10.038.488</b>	
Número de acciones	-	4.235.649	-
Valor de cotización a 17/03/08	-	2,37	-
<b>Fondo de Comercio</b>	<b>-</b>	<b>13.968.230</b>	<b>-</b>

<b>SAN JOAN DE MORÓ, S.L.</b>	<b>Importes a valor contable</b>	<b>Importes a valor razonable a la fecha de la combinación</b>	<b>Diferencia</b>
Inmovilizado	18.437	18.437	-
Existencias	8.404.529	10.593.810	2.189.281
Efectivo	2.212	2.212	-
Resto	159.797	159.797	-
<b>Total</b>	<b>8.584.975</b>	<b>10.774.256</b>	<b>2.189.281</b>
Pasivos	(9.963.864)	(9.963.864)	-
Impuestos diferidos	-	(656.784)	(656.784)
Minoritarios	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(9.963.864)</b>	<b>(10.620.648)</b>	<b>(656.784)</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>(1.378.889)</b>	<b>153.608</b>	<b>1.532.497</b>
<b>Precio de compra</b>		<b>3.305.065</b>	
Número de acciones	-	1.394.542	-
Valor de cotización a 17/03/08	-	2,37	-
<b>Fondo de comercio</b>	<b>-</b>	<b>3.151.457</b>	<b>-</b>

Los efectos más relevantes de las anteriores combinaciones de negocio han sido los siguientes:

- Se genera un fondo de comercio por importe total de 25.663 miles de euros, por la segunda etapa, consecuencia de las diferencias entre el coste de adquisición de las anteriores sociedades, determinado como el número de acciones emitidas para la absorción de las mismas por el valor de cotización de la fecha del intercambio, y el valor razonable de sus activos, pasivos y pasivos contingentes a dicha fecha. El Grupo ha deteriorado la totalidad de dicho fondo de comercio, registrando el gasto correspondiente en la partida "Deterioro del fondo de comercio" de la cuenta de resultados.
- Respecto a la primera etapa, al producirse la contabilización a valor razonable de la fecha de combinación de negocios de los activos y pasivos correspondientes al primer tramo de adquisición, se ha producido un aumento de reservas de 14.607 miles de euros, netas del

efecto impositivo. El detalle de este importe es el siguiente:

	Urbehispania, S.L.	San Joan de Moró, S.L.	Landscape Nózar, S.L.	Total
Importes en la fecha de adquisición	25.178.328	8.404.529	128.036.720	161.619.577
Valor de mercado en el momento de la adquisición	39.842.500	10.593.810	132.050.000	182.486.310
<b>Revalorización bruta</b>	<b>14.664.172</b>	<b>2.189.281</b>	<b>4.013.280</b>	<b>20.866.733</b>
Impuesto diferido	(4.399.252)	(656.784)	(1.203.984)	<b>(6.260.020)</b>
<b>Revalorización neta-impacto en reservas</b>	<b>10.264.920</b>	<b>1.532.497</b>	<b>2.809.296</b>	<b>14.606.713</b>

- Incremento del epígrafe de existencias por importe de 40.823 miles de euros, en la suma de las dos etapas. Estos activos se incorporan al Grupo a su valor razonable, determinado por un tercero experto independiente.
  - Si la segunda etapa de estas tres combinaciones de negocio se hubiese adquirido el 1 de enero de 2008, el importe neto de la cifra de negocio y del periodo del Grupo habría aumentado en 0,5 miles de euros y las pérdidas del ejercicio hubieran aumentado en 526 miles de euros.
  - La diferencia entre el valor razonable y el valor de emisión de las acciones entregadas por 8.906 miles de euros se registra en otras reservas.
- 3) Adicionalmente a la disminución de los intereses minoritarios generada por la absorción de las sociedades Alramae, S.L. y Courrent Assets, S.L., se genera una notable reducción del saldo de intereses minoritarios debido principalmente a la absorción de la filial Rayet Promoción, S.L., así como de otras sociedades participadas por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., que pasan a formar parte del patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante. El valor de estos intereses minoritarios a 17 de marzo ascendía a 211.040 miles de euros, y la diferencia de 84.173 miles de euros, respecto al valor de cotización de las acciones entregadas (295.213 miles de euros) se ha registrado en reservas (ver *Estado de Cambios en el Patrimonio Neto*), neta de la diferencia entre el valor razonable y el valor de emisión de las acciones entregadas por 66.855 miles de euros.
- 4) Se ha producido el incremento de fondos propios de la Sociedad Absorbente que se establecía en el proyecto de fusión para la entrega a los socios de las sociedades absorbidas en pago de su participación en éstas. Los instrumentos de patrimonio neto emitidos han sido valorados al valor de cotización de la fecha del intercambio, el 17 de marzo de 2008, de acuerdo con la NIIF 3. El incremento ha supuesto una ampliación de capital por importe de 36.119 miles de euros, una prima de emisión de acciones de 294.960 miles de euros y un incremento de otras reservas por importe de 96.929 miles de euros (ver *Estado de Cambios en el Patrimonio Neto*).
- 5) Efecto fiscal de la Fusión: Como consecuencia de las combinaciones de negocios que tuvieron lugar en diciembre de 2006, el Grupo Afirma registró en sus Estados Financieros Consolidados los impuestos diferidos correspondientes a las plusvalías brutas asignadas a los activos de los dos subgrupos adquiridos (Landscape y Rayet Promoción). Como consecuencia de la fusión, el coste de la participación en Landscape y Rayet Promoción anulada por la fusión, se asigna a los activos absorbidos que pertenecían a estas entidades, lo que de acuerdo con el artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades supone una reducción de los impuestos diferidos contabilizados.

A 17 de marzo de 2008, fecha en que es efectiva la fusión, el valor con que se han registrado en la entidad absorbente los activos adquiridos en los distintos procesos de combinación de negocios coincide con su coste a efectos fiscales por la parte de los activos que habían sido previamente



adquiridos por las sociedades que se fusionan, es decir, por el 100% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Landscape y el 49,84% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Rayet, con lo que el beneficio contable y fiscal que en el futuro pueda producirse al transmitir estos activos será el mismo, no siendo necesario reconocer en el pasivo los impuestos diferidos asociados a dichos activos, por lo que los mismos revierten como ingresos en el epígrafe de "Impuestos" de la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008 (Ver Nota 10).

## **2. Bases de presentación**

### **2.1. Normativa contable aplicada**

Las presentes Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas correspondientes al periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido preparadas de acuerdo a la NIC 34 "Información financiera intermedia" incorporando, asimismo, información adicional a la exigida por esa norma conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2002, pero sin detallar toda la información y desgloses exigidos en las Cuentas Anuales Consolidadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, para su adecuada interpretación, los presentes Estados Financieros Consolidados deben ser leídos conjuntamente con las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Afirma correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.

Los principios y políticas contables utilizados en la preparación de los presentes Estados Financieros Consolidados son los mismos que los aplicados en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Afirma a 31 de diciembre de 2007.

### **2.2. Corrección de errores de ejercicios anteriores**

En el ejercicio 2008 se han detectado errores en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2007. De acuerdo con la NIC 8, el efecto de la corrección de un error de ejercicios anteriores no se incluirá en el resultado en el que se descubra el error, de este modo, el error se corregirá de forma retroactiva. Los errores detectados en el ejercicio 2008 y corregidos en los datos de partida del ejercicio 2007 son los siguientes:

- 1) Errores en el tratamiento fiscal de determinados ajustes de consolidación como consecuencia de la aplicación de la retroacción contable en el cálculo del Impuesto sobre las ganancias consolidado a 31 de diciembre de 2007. La corrección de estos errores supone una disminución de 8 millones de euros en la rúbrica de "Impuestos" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta, un incremento de la partida "Pasivos por impuestos diferidos" de 5,6 millones de euros y una disminución del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" de 2,4 millones de euros.
- 2) Diferencias entre los estados financieros reportados por las empresas participadas a 31 de diciembre de 2007 y los definitivos a dicha fecha. La cuantía de estas diferencias asciende a 0,6 millones de euros. La corrección de estos errores supone una disminución de la rúbrica de "Impuestos" por 0,4 millones de euros y una disminución del epígrafe "Resultado de inversiones en asociadas" de 0,2 millones de euros en la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2007. El impacto en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2007 es una disminución de 0,2 millones de euros de la partida "Inversiones en asociadas" del activo no corriente y una disminución de la rúbrica "Activos por impuestos diferidos" de 0,4 millones de euros.
- 3) Diferencias en la retrocesión de ventas no escrituradas a 31 de diciembre de 2007 por aplicación de la normativa NIIF en los estados financieros de una sociedad participada, al haber utilizado cálculos preliminares no coincidentes con los definitivos utilizados por dicha sociedad participada el 1 de enero de 2008 para adaptarse a la nueva normativa contable española. Este efecto supone una reducción de las existencias de 0,4 millones de euros y una disminución de los activos por impuestos diferidos de 0,2 millones de euros en el balance de situación consolidado. El efecto en la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2007 es de un aumento de los



aprovisionamientos de 0,4 millones de euros y una disminución de 0,2 millones de euros en el epígrafe de "Impuestos".

### 2.3. Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes Cuentas Anuales Resumidas Consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la sociedad continúa. No obstante, existen algunas circunstancias que dificultan la capacidad de la entidad para desarrollar su actividad, siendo compensadas por otras circunstancias que mitigan las dificultades originadas por aquéllas. A continuación se enumeran ambos tipos de circunstancias o factores:

Factores causantes de duda:

- Las pérdidas de explotación en las que ha seguido incurriendo el Grupo en el ejercicio 2008 motivadas principalmente por el registro del deterioro de los activos del Grupo.
- La elevada carga financiera que soporta la cuenta de resultados debido al endeudamiento del Grupo.
- Préstamo sindicado: la necesidad de cumplir una serie de obligaciones, entre las que se incluyen determinados ratios financieros en relación al Préstamo sindicado (ver Nota 9).
- La situación general actual en el sector inmobiliario: el momento que atraviesa el sector actualmente es poco favorable, las principales causas de la reducción de la actividad de las empresas inmobiliarias son la caída de la demanda motivada, en gran parte, por la inseguridad sobre la evolución de los tipos de interés y de la tasa de paro; la disminución progresiva de los precios que contribuye a la menor facturación que sufre el mercado; el elevado endeudamiento que hace que el sector inmobiliario tenga una fuerte dependencia de las entidades de crédito que, actualmente, están llevando políticas restrictivas de financiación; y la escasa capacidad de repuesta de las empresas inmobiliarias debido a que la actividad de las mismas es de ciclo largo.

Factores que mitigan la duda:

- Fusión: Tal y como se explica en la Nota 1 se ha materializado en el ejercicio 2008 el proceso de fusión iniciado en el ejercicio 2007. Esta operación junto con una activa política de reducción de endeudamiento y una prudente gestión financiera, convertirán, en principio, al Grupo inmobiliario en uno de los más saneados del sector.
- Préstamo sindicado: Tal como se desglosa en la Nota 9, con fecha 19 de junio de 2008 la Sociedad Dominante firmó un contrato de novación del préstamo sindicado firmado inicialmente en diciembre de 2006 por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y por el resto de accionistas de la sociedad Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. El nominal dispuesto por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. al 31 de diciembre de 2006 ascendía a 335 millones de euros. A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2007 no todas las cláusulas del préstamo se habían cumplido, por lo que las entidades financieras estaban facultadas para declarar el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo sindicado. Con la firma de la novación del préstamo en junio de 2008 se ha conseguido una significativa recomposición de la estructura financiera del Grupo. Por un lado se ha acordado un importante aplazamiento de los vencimientos, como muestra la comparación del anterior y el nuevo cuadro de los porcentajes de amortización de capital.

Mes/año	ANTERIOR			NUEVO		
	TRAMO			TRAMO		
	A	B	C	A	B1	B2
12/2007	10%	100%	10%	-	-	-
12/2008	15%	-	15%	-	-	-
12/2009	15%	-	15%	-	-	-
12/2010	15%	-	15%	10%	10%	10%
12/2011	15%	-	15%	15%	15%	15%
12/2012	15%	-	15%	20%	20%	20%
12/2013	15%	-	15%	55%	55%	55%

- **Ampliación de capital:** Tal y como se detalla en las Notas 8 y 18, en fecha 20 de febrero de 2009 ha sido inscrita en el Registro Mercantil, con efecto retroactivo a 6 de febrero de 2009, la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 7 de febrero de 2008. Con esta ampliación el Grupo ha logrado un incremento del patrimonio neto de 38.584 miles de euros que se corresponde con el importe efectivo de las aportaciones dinerarias que se han suscrito en el aumento de capital. Asimismo, con esta operación el Grupo cumple con el compromiso incluido en el contrato de préstamo sindicado de tener inscrita la ampliación de capital antes del 7 de febrero de 2009.

### 3. Información financiera por segmentos

Al 31 de diciembre de 2008, el Grupo tiene las siguientes líneas básicas de negocio:

**A. Gestión de suelo.** Adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta.

**B. Promoción y construcción.** Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, básicamente en viviendas de primera residencia. Las actividades del Grupo se han centrado en el ejercicio 2008, fundamentalmente en la Zona Centro, Cataluña y Comunidad Valenciana.

**C. Patrimonio en renta.** Incluye aquellas actividades destinadas a administrar la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales), así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario una vez optimizadas las rentas de alquiler sin reformas.

**D. Otras operaciones del Grupo.** Comprenden principalmente las partidas que no pueden ser atribuidas a ninguna línea específica.

Los resultados por segmentos para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2008 se detallan a continuación:

**INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
<b>RESULTADO</b>							
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>							
<i>Ventas externas</i>	245.593.842	225.061.928	895.216	751.726	<b>472.302.712</b>	-	<b>472.302.712</b>
<i>Ventas inter-segmentos</i>	3.872.448	-	-	-	<b>3.872.448</b>	(3.872.448)	-
<b>Total ingresos</b>	<b>249.466.290</b>	<b>225.061.928</b>	<b>895.216</b>	<b>751.726</b>	<b>476.175.160</b>	<b>(3.872.448)</b>	<b>472.302.712</b>
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias	-	-	54.317.510	-	<b>54.317.510</b>	-	<b>54.317.510</b>
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	-	-	273.778	<b>273.778</b>	-	<b>273.778</b>
Aprovisionamientos	(221.808.269)	(251.066.330)	(54.317.510)	(202.389)	<b>(527.394.498)</b>	3.872.448	<b>(523.522.050)</b>
Otros ingresos de explotación	6.515.700	79.579	13.181	707.427	<b>7.315.887</b>	-	<b>7.315.887</b>
Variación de las provisiones de tráfico	(263.577.088)	(58.176.992)	-	(728.777)	<b>(322.482.857)</b>	-	<b>(322.482.857)</b>
Gastos del personal	(2.850.737)	(2.454.667)	(375.004)	(4.973.208)	<b>(10.653.616)</b>	-	<b>(10.653.616)</b>
Deterioro del inmovilizado material	-	-	(2.377.964)	53.989	<b>(2.323.975)</b>	-	<b>(2.323.975)</b>
Amortización	(6.448)	(5.056)	-	(707.085)	<b>(718.589)</b>	-	<b>(718.589)</b>
Deterioro del fondo de comercio	(14.312.373)	(13.968.230)	-	-	<b>(28.280.603)</b>	-	<b>(28.280.603)</b>
Otros gastos de explotación	(7.401.453)	(10.883.342)	(460.520)	(14.570.907)	<b>(33.316.222)</b>	-	<b>(33.316.222)</b>
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	-	(20.866)	<b>(20.866)</b>	-	<b>(20.866)</b>
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	242.639	-	<b>242.639</b>	-	<b>242.639</b>
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	-	-	(4.083.212)	1.009	<b>(4.082.203)</b>	-	<b>(4.082.203)</b>
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(2.891.510)	-	<b>(2.891.510)</b>	-	<b>(2.891.510)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(253.974.378)</b>	<b>(111.413.110)</b>	<b>(9.037.174)</b>	<b>(19.415.303)</b>	<b>(393.839.965)</b>	-	<b>(393.839.965)</b>
Gastos financieros	(12.546.418)	(11.735.300)	(2.150.472)	(69.704.444)	<b>(96.136.634)</b>	-	<b>(96.136.634)</b>
Ingresos financieros	4.901.611	2.104.373	-	8.183.670	<b>15.189.654</b>	-	<b>15.189.654</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(7.644.807)</b>	<b>(9.630.927)</b>	<b>(2.150.472)</b>	<b>(61.520.774)</b>	<b>(80.946.980)</b>	-	<b>(80.946.980)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(578.256)	(14.000.089)	(6.504)	-	<b>(14.584.849)</b>	-	<b>(14.584.849)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(262.197.441)</b>	<b>(135.044.126)</b>	<b>(11.194.150)</b>	<b>(80.936.077)</b>	<b>(489.371.794)</b>	-	<b>(489.371.794)</b>

**INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

CONCEPTO	A	B	C	D	TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
<b>RESULTADO</b>							
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>							
<i>Ventas externas</i>	194.625.498	251.623.947	6.486.520	2.149.959	<b>454.885.924</b>	-	<b>454.885.924</b>
<i>Ventas inter-segmentos</i>	16.167.978	1.704.033	-	1.456.373	<b>19.328.384</b>	(19.328.384)	-
<b>Total ingresos</b>	<b>210.793.476</b>	<b>253.327.980</b>	<b>6.486.520</b>	<b>3.606.332</b>	<b>474.214.308</b>	<b>(19.328.384)</b>	<b>454.885.924</b>
Existencias traspasadas al inmovilizado	2.481.135	3.014.856	-	-	<b>5.495.991</b>	(728.353)	<b>4.767.638</b>
Inmovilizado traspasado a existencias	-	(52.648.008)	-	-	<b>(52.648.008)</b>	-	<b>(52.648.008)</b>
Aprovisionamientos	(203.281.486)	(197.209.193)	-	168.408	<b>(400.322.271)</b>	25.463.452	<b>(374.858.819)</b>
Otros ingresos de explotación	503	-	20.104	5.076.183	<b>5.096.790</b>	-	<b>5.096.790</b>
Variación de las provisiones de tráfico	(55.125.141)	(46.429.397)	-	(86.885)	<b>(101.641.423)</b>	-	<b>(101.641.423)</b>
Gastos del personal	(5.484.174)	(8.289.559)	(189.437)	(2.250.188)	<b>(16.213.358)</b>	-	<b>(16.213.358)</b>
Deterioro del inmovilizado material	-	(952.157)	-	-	<b>(952.157)</b>	-	<b>(952.157)</b>
Amortización	(1.590.719)	(21.297)	12.293	(593.310)	<b>(2.193.033)</b>	-	<b>(2.193.033)</b>
Deterioro del fondo de comercio	(61.984.732)	(25.243.509)	(30.740.200)	-	<b>(117.968.441)</b>	-	<b>(117.968.441)</b>
Otros gastos de explotación	(28.715.054)	(19.247.005)	(1.132.166)	(11.578.943)	<b>(60.673.168)</b>	-	<b>(60.673.168)</b>
Resultados por venta de inmovilizado	-	-	154.000	(262.024)	<b>(108.024)</b>	-	<b>(108.024)</b>
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	-	-	151.629	-	<b>151.629</b>	-	<b>151.629</b>
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	-	(13.851.187)	-	24.834.034	<b>10.982.847</b>	-	<b>10.982.847</b>
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(942.000)	-	<b>(942.000)</b>	-	<b>(942.000)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(142.906.192)</b>	<b>(107.548.476)</b>	<b>(26.179.257)</b>	<b>18.913.607</b>	<b>(257.720.318)</b>	<b>5.406.715</b>	<b>(252.313.603)</b>
Gastos financieros	(31.654.783)	(13.703.441)	(1.322.974)	(51.310.435)	<b>(97.991.633)</b>	-	<b>(97.991.633)</b>
Ingresos financieros	9.644.304	3.884.546	448.793	4.171.003	<b>18.148.646</b>	-	<b>18.148.646</b>
<b>Resultado financiero neto</b>	<b>(22.010.479)</b>	<b>(9.818.895)</b>	<b>(874.181)</b>	<b>(47.139.432)</b>	<b>(79.842.987)</b>	-	<b>(79.842.987)</b>
Resultado de inversiones en asociadas	(420.251)	-	(1.385.419)	-	<b>(1.805.670)</b>	-	<b>(1.805.670)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(165.336.922)</b>	<b>(117.367.371)</b>	<b>(28.438.857)</b>	<b>(28.225.825)</b>	<b>(339.368.975)</b>	<b>5.406.715</b>	<b>(333.962.260)</b>

Las transacciones entre segmentos se firman bajo los términos y condiciones comerciales normales que también deberían aplicarse a terceros no vinculados.

La columna “Eliminaciones” recoge la cancelación de los ingresos ordinarios del segmento que proceden de transacciones con otros segmentos del Grupo y se eliminan en el proceso de consolidación.

#### 4. Inversiones inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

	2008	2007
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>20.284.651</b>	<b>700.844.262</b>
Adquisiciones	-	926.396
Trasposos	54.317.510	(321.939)
Ganancias/Pérdidas en valor razonable	(2.891.510)	(942.000)
Variaciones en el perímetro (Nota 1)	(5.303.910)	(940.000)
Bajas	(12.973.000)	(679.282.068)
<b>Cierre del ejercicio</b>	<b>53.433.741</b>	<b>20.284.651</b>

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2008 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes (CB Richard Ellis, S.A.).

En el ejercicio 2008 se han vendido tres activos cuyo precio de venta ha sido de 13.216 miles de euros. El resultado de estas ventas figura en el epígrafe “Resultado por venta de inversiones inmobiliarias” de la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008.

Los trasposos del ejercicio 2008 se corresponden con cuatro promociones que se han trasladado al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias debido a que van a destinarse al arrendamiento.

#### 5. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	2008		2007	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	7.787.150	-	5.361.739	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	2.153.779	-	2.072.431
Préstamos y cuentas a cobrar	9.807.595	138.267.446	31.428.081	250.280.435
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	19.378.643	8.736.628	19.068.926	13.084.847
	<b>36.973.388</b>	<b>149.157.853</b>	<b>55.858.746</b>	<b>265.437.713</b>

La totalidad de las inversiones corrientes tiene un vencimiento superior a tres meses y no superior a doce meses.

##### Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen fundamentalmente las inversiones permanentes en sociedades que no forman parte del perímetro de consolidación dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se ejerce influencia significativa.

El movimiento habido en este capítulo ha sido el siguiente:

	2008	2007
<b>Saldo inicial</b>	<b>5.361.739</b>	<b>11.884.217</b>
Altas	3.153.842	2.452.218
Bajas	(728.431)	(8.974.696)
<b>Saldo final</b>	<b>7.787.150</b>	<b>5.361.739</b>
Menos: Parte no corriente	7.787.150	5.361.739
Parte corriente	-	-

Con fecha 20 de diciembre de 2007 la Sociedad Dominante vendió la participación del 5,53% que poseía de Astroc Inmuebles, S.I.I. por un precio de venta de 9.248 miles de euros. El beneficio bruto de la operación ascendió a 297 miles de euros (ver Nota 17).

A 31 de diciembre de 2007 las altas se corresponden principalmente con el incremento del coste de la participación que el Grupo posee en la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. y el deterioro registrado en el ejercicio. A 31 de diciembre de 2008 las altas corresponden a un incremento del coste de la participación en la sociedad Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. y en la sociedad Residencial Golf Mar, S.L. Estos aumentos no han supuesto una variación en el porcentaje de participación.

El 19 de junio de 2008 se vende la participación en la sociedad "Marina Port Fórum, S.L." a un accionista de la Sociedad Dominante por un precio de venta de 481 miles de euros, generándose una plusvalía bruta de 107 miles de euros, recogida en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008 en el epígrafe "Ingresos financieros".

El detalle de las participaciones en el capital de otras sociedades a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	2008			
	Participación Directa	Coste de la participación	Provisión	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,14%	2.245.900	-	2.245.900
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	11,58%	5.450.000	-	5.450.000
Otras	-	91.250	-	91.250
		<b>7.787.150</b>	<b>-</b>	<b>7.787.150</b>

  

	2007				
	Participación Directa	Participación Indirecta	Coste de la participación	Provisión	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,14%	-	2.067.900	(397.422)	1.670.478
Marina Port Fórum, S.L.	-	5,00%	373.906	-	373.906
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	-	11,58%	2.875.000	(2.820)	2.872.180
Otras	-	-	445.175	-	445.175
			<b>5.761.981</b>	<b>(400.242)</b>	<b>5.361.739</b>

Dado que la participación en el patrimonio de estas sociedades no tiene un precio de mercado cotizado en un mercado activo y no puede determinarse su valor razonable con fiabilidad, estos activos se han valorado por su valor razonable en el momento de la adquisición.

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado

Este epígrafe incluye los instrumentos financieros derivados no calificados de cobertura contable. A 31 de diciembre de 2008 este importe asciende a 740 euros (2.072 miles de euros a 31 de diciembre de 2007).

El resto del saldo de este epígrafe se corresponde en su totalidad con participaciones en fondos de inversión inferiores al 1% en el patrimonio de cada uno de ellos. A 31 de diciembre de 2007 no existían saldos por este concepto.

Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	2008		2007	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos a empresas de control conjunto	5.489.851	33.089.760	16.659.823	39.180.250
Créditos a empresas vinculadas	-	62.197.820	12.266.239	106.622.720
Créditos a empresas asociadas	2.501.637	39.755.683	2.502.019	2.137.979
Otros créditos	1.816.107	3.224.183	-	35.838.930
Créditos por enajenación del inmovilizado	-	-	-	66.500.556
<b>Total</b>	<b>9.807.595</b>	<b>138.267.446</b>	<b>31.428.081</b>	<b>250.280.435</b>

Los créditos, y préstamos a cobrar no presentan un valor razonable que difiera significativamente del valor en libros al no existir contratos significativos que presenten remuneración fija.

*Créditos con empresas de control conjunto, vinculadas y asociadas*

Los vencimientos por año de los créditos a largo plazo con empresas vinculadas, negocios conjuntos y asociadas se detallan a continuación:

Año de vencimiento	2008	2007
2010	7.931.488	13.130.341
2011	60.000	5.971.500
2012 y siguientes	1.816.107	12.326.240
<b>Total</b>	<b>9.807.595</b>	<b>31.428.081</b>

El saldo del epígrafe "Créditos a empresas de control conjunto" incluye la parte proporcional de los préstamos participativos y de carácter ordinario concedidos a empresas de control conjunto participadas por la Sociedad Dominante que no han sido eliminados en el proceso de consolidación. La retribución de los préstamos participativos se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. El tipo de interés medio de los préstamos ordinarios concedidos a empresas de control conjunto ha sido de Euribor a 1 año más 1%. A continuación se detalla la composición de los préstamos con negocios conjuntos a 31 de diciembre de 2008 y 2007:

	2008		2007	
	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente
Préstamos participativos	29.135.696	5.489.851	33.739.714	13.116.823
Préstamos ordinarios	3.606.271	-	3.659.572	3.543.000
Intereses de préstamos ordinarios	156.758	-	432.955	-
Intereses de préstamos participativos	191.035	-	1.348.010	-
<b>Total</b>	<b>33.089.760</b>	<b>5.489.851</b>	<b>39.180.251</b>	<b>16.659.823</b>

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2008 y 2007 se detallan a continuación:

	2008			
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	Otros accionistas minoritarios	Total
Cuentas corrientes	37.235.237	-	-	<b>37.235.237</b>
Préstamos	16.768.634	1.230.800	4.840.000	<b>22.839.434</b>
Intereses devengados	2.010.203	-	112.946	<b>2.123.149</b>
<b>Total</b>	<b>56.014.074</b>	<b>1.230.800</b>	<b>4.952.946</b>	<b>62.197.820</b>

	2007		
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	Total
Cuentas corrientes	56.567.140	-	<b>56.567.140</b>
Cuentas a cobrar	25.894.668	-	<b>25.894.668</b>
Préstamos	16.766.635	12.266.239	<b>29.032.874</b>
Préstamos participativos	-	6.987.500	<b>6.987.500</b>
Intereses devengados	-	406.777	<b>406.777</b>
	<b>99.228.443</b>	<b>19.660.516</b>	<b>118.888.959</b>

La cuenta a cobrar a 31 de diciembre de 2007 por importe de 25.895 miles de euros se corresponde con el ajuste en el precio de adquisición de la participación de la Sociedad Dominante en Rayet Promoción, S.L. Dicho ajuste viene motivado por la no aprobación definitiva de un Plan de Actuación Urbanística sobre un terreno vendido a Grupo Rayet, S.A. en el ejercicio 2007. Este importe ha sido cobrado en el ejercicio 2008.

Los saldos en concepto de "Créditos a empresas asociadas" corresponden a los créditos concedidos a las empresas asociadas de la Sociedad Dominante por ésta e incluyen un deterioro de 193 miles de euros.

*Otros créditos*

Al 31 de diciembre de 2007, el saldo de "Otros créditos" del activo corriente recoge el importe concedido a las sociedades Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. por la Sociedad Dominante mediante un contrato de préstamo y cuenta corriente cuyo límite es de 26.000 miles de euros. El detalle de este préstamo se detalla a continuación:

	<u>Importe</u>
Alramaev, S.L.	24.827.439
Courrent Assets, S.L.	127.653
	<b>24.955.092</b>

Estos saldos se han cancelado como consecuencia de la fusión ya que Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L. han sido absorbidas en el proceso de fusión (ver Nota 1).

A 31 de diciembre de 2008, este epígrafe recoge principalmente préstamos concedidos a terceros.

*Créditos por enajenación del inmovilizado*

El saldo a 31 de diciembre de 2007 se compone principalmente del importe pendiente de cobro de la venta de las sociedades participadas del ejercicio 2006. A 31 de diciembre de 2008 se ha cobrado la totalidad del importe pendiente de pago por este concepto.

No han existido renegociaciones de créditos en el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior, ni garantías ejecutadas sobre los mismos.

No existen bajas de activos financieros que no hayan sido calificadas como tales ni créditos vinculados a operaciones de factoring dados de baja en el Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2008.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

El detalle de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento es el siguiente:

	2008		2007	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	18.792.958	6.440.128	18.494.080	12.137.299
Depósitos y fianzas	585.686	2.296.500	574.846	947.548
	<b>19.378.643</b>	<b>8.736.628</b>	<b>19.068.926</b>	<b>13.084.847</b>



Este epígrafe incluye básicamente las imposiciones a plazo fijo, que han devengado un interés del 4% anual (el 3% en el ejercicio 2007). El saldo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 incluye 18.494 miles de euros correspondientes a una imposición a plazo fijo con Caixa Galicia, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante, cuyo vencimiento es el ejercicio 2010. Este plazo fijo es una garantía y, por tanto, no goza de disponibilidad.

El saldo en concepto de depósitos y fianzas del activo corriente incluye un saldo de 111 miles de euros mantenidos con un accionista de la Sociedad Dominante (Nota 17).

También se recogen en este apartado los depósitos y fianzas depositados ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

El valor razonable de los activos financieros categorizados como mantenidos hasta su vencimiento no difiere significativamente del importe registrado en libros.

## 6. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Suelo	1.685.275.848	1.803.077.505
<i>Terrenos rústicos</i>	<i>80.367.239</i>	<i>86.775.194</i>
<i>Terrenos sin calificación urbanística</i>	<i>18.820.696</i>	<i>412.190.970</i>
<i>Terrenos con calificación urbanística</i>	<i>1.586.087.913</i>	<i>1.304.111.341</i>
Promoción en curso	239.187.468	526.812.378
Promociones terminadas	220.265.500	101.663.800
Anticipos a proveedores	50.929.779	50.210.334
Otras	4.210.836	1.243.809
<b>Coste</b>	<b><u>2.199.869.430</u></b>	<b><u>2.483.007.826</u></b>
Suelo	(304.025.000)	(50.520.658)
<i>Terrenos rústicos</i>	<i>(21.056.280)</i>	<i>(5.095.691)</i>
<i>Terrenos sin calificación urbanística</i>	<i>(5.281.623)</i>	<i>(8.963.341)</i>
<i>Terrenos con calificación urbanística</i>	<i>(277.687.098)</i>	<i>(36.461.626)</i>
Promoción en curso	(51.936.185)	(28.814.931)
Promociones terminadas	(23.415.057)	(7.843.712)
Anticipos a proveedores	(6.620.967)	(4.141.044)
<b>Deterioro</b>	<b><u>(385.997.210)</u></b>	<b><u>(91.320.345)</u></b>
<b>Valor neto contable</b>	<b><u>1.813.872.220</u></b>	<b><u>2.391.687.481</u></b>

Hay existencias por valor de 1.119.092 miles de euros (1.533.929 miles de euros en 2007) dadas en garantía de préstamos bancarios cuyo saldo asciende al 31 de diciembre de 2008 a 694.448 miles de euros (744.457 miles de euros en 2007) (Nota 9).

A 31 de diciembre de 2007 y 2008 hay existencias sobre las que se ha establecido garantía hipotecaria para garantizar el pago de una cuenta con Hacienda Pública por el aplazamiento del pago del impuesto sobre las ganancias del ejercicio 2006 de la sociedad absorbida Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L. A 31 diciembre de 2008 el importe garantizado asciende a 4.054 miles de euros (7.891 miles de euros a 31 de diciembre de 2007) y el valor neto contable de las existencias a 3.909 miles de euros (3.909 miles de euros a 31 de diciembre de 2007). Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2008 se ha establecido garantía hipotecaria para garantizar el aplazamiento de determinados pagos a Hacienda Pública. El importe garantizado a 31 de diciembre de 2008 asciende a 27.826 miles de euros y el coste de las existencias a 103.662 miles de euros.

Quando existen indicios de deterioro por las condiciones del mercado, como ha sido el caso, el Grupo revisa que el valor razonable no sea superior al valor neto contable de las existencias basándose para ello en los informes de expertos independientes. La metodología estimada para el cálculo del valor razonable se basa en el método de comparación o en el método del descuento de flujos de caja, cuando no pudiera utilizarse el primero por no existir valores comparables. El método del descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los

probables ingresos netos que generarán las existencias durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de la misma al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y a las hipótesis adoptadas.

Las variables clave, por tanto, son: los ingresos netos, la aproximación de valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

A 31 de diciembre de 2008, del importe total de existencias, 1.471.162 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (1.804.118 miles de euros a 31 de diciembre de 2007).

La línea "Otros" recoge, principalmente, las existencias aportadas por las UTEs en concepto de costes incurridos por obras de urbanización.

Del saldo registrado en concepto de "Anticipos a proveedores" hay un importe de 11.735 miles de euros de valor neto contable que corresponde a importes entregados a cuenta de compras futuras de terrenos. Los compromisos pendientes de desembolso asociados a estos anticipos ascienden a 20.504 miles de euros (45.953 miles de euros en 2007).

El resto del saldo incluido en el epígrafe de "Anticipos a proveedores" del cuadro anterior es un anticipo entregado a una parte vinculada (Grupo Nózar) cuyo valor neto contable asciende a 32.574 miles de euros (13.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2007), quedando pendiente de desembolso 30 millones de euros a 31 de diciembre de 2008, sin embargo, con fecha 7 de enero de 2009 la Sociedad Dominante y Nózar, S.A. han convenido de mutuo disenso la resolución mediante contrato privado del compromiso de compra, habiéndose procedido a la compensación de las cantidades entregadas cancelando deuda que la Sociedad Dominante mantenía con Nózar, S.A. (Nota 18)

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2008 y 2007 presenta la siguiente composición:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Anticipos en promociones	22.594.798	74.634.398
Anticipos en ventas de terrenos	8.827.972	37.804.076
Anticipos en permutas	-	1.000.000
Obra certificada por anticipado	1.846.193	409.434
Otros	521.415	200.933
	<b>33.790.379</b>	<b>114.048.841</b>

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones que a 31 de diciembre de 2008 ascienden a 145.315 miles de euros (492.200 miles de euros en 2007), aproximadamente, y los anticipos recibidos a 31.423 miles de euros (105.018 miles de euros en 2007).

A 31 de diciembre de 2008 y 2007 no hay compromisos de venta con empresas vinculadas.

## **7. Capital, Prima de emisión y Acciones Propias**

La composición del capital social de la Sociedad Dominante, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Nº Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Acciones ordinarias	Acciones propias
Al 1 de enero de 2006	24.238	1.000	24.238.000	24.238	-
Modificación valor nominal de la acción	121.190.000	0,20	24.238.000	121.190.000	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>121.190.000</b>	<b>0,20</b>	<b>24.238.000</b>	<b>121.190.000</b>	<b>-</b>
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	200.000
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>121.190.000</b>	<b>0,20</b>	<b>24.238.000</b>	<b>121.190.000</b>	<b>200.000</b>
Venta de acciones propias	-	-	-	-	(190.000)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	280.595
Ampliación de capital por fusión (Nota 1)	180.593.681	0,20	36.118.736	180.593.681	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>301.783.681</b>	<b>0,20</b>	<b>60.356.736</b>	<b>301.783.681</b>	<b>290.595</b>

El número total de acciones emitidas a 31 de diciembre de 2008 era de 301.784 miles de acciones, tal y como se muestra en el cuadro superior, con un valor nominal de 0,2 euros por acción y totalmente desembolsadas.

Con fecha 27 de enero de 2006 se modificó el valor nominal de las acciones de 1.000 euros a 0,20 euros multiplicando simultáneamente por 5.000 el número de acciones sin que se produjera variación de la cifra de capital social y se transformaron los títulos representativos de las acciones en anotaciones en cuenta designando a Iberclear como entidad encargada de la llevanza del Registro Contable de las acciones.

Con fecha 1 de marzo de 2007 el Consejo acordó ejecutar la autorización otorgada por la Junta General para poder proceder a la realización de operaciones de compraventa de acciones propias, con la finalidad de facilitar la liquidez de las acciones. La cuantía máxima autorizada es del 5% del capital social.

El 28 de diciembre de 2007 la Sociedad Dominante adquirió 200.000 acciones propias por un importe de 940 miles de euros, que se ha contabilizado en el epígrafe "Acciones Propias" minorando el Patrimonio Neto del Balance de Situación Consolidado. El 18 de febrero de 2008 se procedió a la venta de 120.000 acciones, siendo el precio total de venta de la venta de 475 miles de euros y generándose una minusvalía de 89 miles de euros. Posteriormente, el 26 de noviembre de 2008, la Sociedad vendió 70.000 acciones propias, generando una minusvalía de 99 miles de euros.

Todos los movimientos realizados con acciones propias han sido efectuados con la finalidad de dotar de liquidez a la acción.

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008 se detallan a continuación:

	<u>Porcentaje de participación</u>
Grupo Rayet, S.A.	40,29%
CV Capital, S.L.	16,46%

Igualmente, las sociedades que poseían un porcentaje superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2007 eran las siguientes:

	<u>Porcentaje de participación</u>
CV Capital, S.L.	31,41%
Nózar, S.A.	24,90%
Grupo Rayet, S.A.	10,10%

La Junta General de Accionistas de fecha 7 de febrero de 2008 aprobó un aumento del capital social adicional por un importe de 33.687 miles de euros, que podrá ser suscrito por los accionistas en ejercicio de su derecho de suscripción preferente o, en su caso, 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 días desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, mediante la

emisión de 168.437.398 nuevas acciones ordinarias de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 4,80 euros por acción, con los mismos derechos y obligaciones que las actualmente en circulación.

El 24 de junio de 2008 la Junta General de Accionistas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. aprobó la modificación de los términos del aumento de capital acordado por la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de febrero de 2008 en el sentido de ajustar el tipo de emisión de las acciones a la evolución de la cotización de la acción, reduciendo el precio de 5 euros por acción acordado en la citada Junta General de Accionistas, a un precio de 2,07 euros por acción mediante la emisión de 406.853.630 nuevas acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1,87 euros por acción. La cifra total del aumento de capital no ha sido modificada.

La Junta General de Accionistas de fecha 27 de noviembre de 2008 aprobó una nueva modificación de los términos de la ampliación de capital aprobada en la Junta General de Accionistas de 7 de febrero de 2008 en el sentido de ajustar el tipo de emisión de las acciones a un precio de 0,48 euros por acción. Esta modificación da lugar a la emisión de 1.754.556.229 nuevas acciones de 0,20 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,28 euros por acción. La cifra total del aumento de capital no ha sido modificada.

Al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, se acordó facultar al Consejo de Administración para que, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acuerdo de la Junta determine 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.

El desembolso íntegro del valor nominal y de la correspondiente prima de emisión de cada nueva acción suscrita se realizará en dos tramos, uno de los cuales será suscrito mediante aportaciones dinerarias en efectivo o metálico, debiendo suscribirse el otro mediante aportaciones no dinerarias consistentes en compensación de créditos (ver Nota 8).

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de fecha 27 de noviembre de 2008, acordó proceder a realizar los trámites para la ejecución de la ampliación de capital, siendo verificada y registrada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores la correspondiente Nota sobre las Acciones en fecha 13 de enero de 2009. Tras la conclusión de los distintos períodos de suscripción establecidos en la mencionada Nota, la ampliación de capital se dio por finalizada con la suscripción de 978.361.672 nuevas acciones. La escritura pública de ampliación de capital se otorgó el día 6 de febrero de 2009, habiéndose inscrito la misma en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 20 de febrero de 2009. (Ver Nota 18)

## **8. Otros instrumentos de patrimonio neto**

Con fecha 27 de diciembre de 2006, CV Capital, S.L. y Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (Sociedad Dominante) suscribieron un contrato de préstamo subordinado en virtud del cual CV Capital, S.L. prestó a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. un importe de 350 millones de euros. Con fecha 28 de diciembre de 2006, se suscribió una prenda sobre los citados derechos de crédito a favor de las entidades de crédito acreedoras del préstamo sindicado descrito en la Nota 9.a.

El 13 de julio de 2007 CV Capital, S.L. amplió el principal del préstamo en 65 millones de euros hasta alcanzar los 415 millones de euros. Con posterioridad, el 35,60% de estos derechos de crédito fueron cedidos por CV Capital, S.L. al accionista de la Sociedad Dominante, Nozar, S.A. por un importe de 147.740 miles de euros.

Con fecha 9 de octubre de 2007 se firma un contrato de cesión de crédito por el que CV Capital, S.L. cede la otra parte de dicho préstamo a Grupo Rayet, S.A. con el consentimiento de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y con las condiciones de que, derivado del proceso de fusión que está llevando a cabo el Grupo (ver Nota 1), se obtenga para Grupo Rayet, S.A. la dispensa de formular una oferta pública de adquisición, en virtud del artículo 8.g del Real Decreto 1066/2007 y que sea autorizado por los bancos acreedores del préstamo sindicado descrito en la Nota 9.a. Por este motivo, a 31 de diciembre de 2007, el titular del crédito era CV Capital, S.L. ya que Grupo Rayet, S.A. no ha obtenido dicha dispensa. En este sentido, con fecha 28 de marzo de 2008, Grupo Rayet, S.A. solicitó formalmente la dispensa mencionada anteriormente al organismo regulador competente, dispensa que

obtuvo en fecha 16 de abril de 2008.

Con fecha 14 de diciembre de 2007, las partes modificaron determinados términos de la citada deuda con el objeto de su conversión en un préstamo participativo según lo regulado en el artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996 de 7 de junio, sobre Medidas Urgentes de Carácter Fiscal y de Fomento y Liberalización de la Actividad Económica.

Asimismo, en la misma fecha el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó proceder a la amortización voluntaria anticipada del total del capital prestado con fecha 30 de noviembre de 2007, más todos los intereses devengados hasta la fecha mediante la capitalización del mismo. Se propone también emitir un número fijo de acciones por un importe de cinco euros cada una.

El 23 de mayo de 2008, Martibalsa, S.L. adquiere los derechos de crédito que ostentaba Nózar, S.A. de este préstamo subordinado por un importe total de 151.064 miles de euros.

Posteriormente, con fecha 24 de junio de 2008 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mixta en dos tramos, uno dinerario y otro no dinerario para la conversión de esta deuda en capital. Asimismo, se acordó la modificación del valor de emisión con la finalidad de ajustar el tipo de emisión de las acciones a la evolución de la cotización de la acción, pasando éste a ser de 2,07 euros.

Finalmente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de noviembre de 2008 acordó la modificación definitiva del tipo de emisión hasta 0,48 euros, con el fin de que dicho valor fuera razonable con la evolución de la acción.

El detalle de los importes a capitalizar y el número de acciones por cada una de las partes es el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2008</b>			
	<b>Total deuda</b>	<b>Acciones a emitir</b>	<b>Nominal</b>	<b>Prima de emisión</b>
<b>Grupo Rayet, S.A.</b>	279.966.087	583.262.681	116.652.536	163.313.551
<b>Martibalsa, S.L.</b>	151.063.913	314.716.485	62.943.297	88.120.616
	<b>431.030.000</b>	<b>897.979.166</b>	<b>179.595.833</b>	<b>251.434.167</b>

Los intereses capitalizados en el total de la deuda en el ejercicio 2007 ascienden a 16.030 miles de euros.

Dado que se corresponde con un número fijo de instrumentos de patrimonio a emitir, y siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera, dicho importe está clasificado en el epígrafe "Otros Instrumentos de Patrimonio Neto".

## **9. Recursos ajenos**

El desglose de los recursos ajenos del Grupo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 en función del vencimiento de los mismos es el siguiente:

**CUENTAS ANUALES RESUMIDAS CONSOLIDADAS  
DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**



<b>31 de diciembre de 2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Resto</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas con entidades de crédito</b>							
Préstamos hipotecarios	442.133.365	64.159.964	188.124.952	7.122.381	4.266.583	14.962.487	<b>720.769.732</b>
Préstamos sindicados	-	70.757.449	106.136.173	141.514.898	389.165.969	-	<b>707.574.489</b>
Otros préstamos	30.473.977	480.000	4.480.000	91.740	-	-	<b>35.525.717</b>
Pólizas de crédito	13.627.117	-	-	-	-	-	<b>13.627.117</b>
Acreedores arrendamiento financiero	134.872	79.608	37.850	-	-	-	<b>252.330</b>
Efectos descontados	7.281.378	-	-	-	-	-	<b>7.281.378</b>
Intereses	3.486.811	-	-	-	-	-	<b>3.486.811</b>
Otras deudas con entidades de crédito	2.233.288	-	-	-	6.028.979	-	<b>8.262.267</b>
	<b>499.370.808</b>	<b>135.477.021</b>	<b>298.778.975</b>	<b>148.729.019</b>	<b>399.461.531</b>	<b>14.962.487</b>	<b>1.496.779.841</b>
<b>Otras deudas no comerciales</b>							
Con empresas vinculadas:	47.506.791	-	-	1.211.132	-	-	<b>48.717.923</b>
<i>Préstamos participativos</i>	39.017.258	-	-	-	-	-	<b>39.017.258</b>
<i>Otros créditos</i>	8.489.533	-	-	1.211.132	-	-	<b>9.700.665</b>
Con negocios conjuntos	2.153.975	-	-	-	-	-	<b>2.153.975</b>
Con empresas asociadas	1.614.892	-	-	-	-	-	<b>1.614.892</b>
Créditos de terceros	28.919.696	8.253.600	-	-	-	-	<b>37.173.296</b>
Intereses	272.878	-	-	-	-	-	<b>272.878</b>
Derivados	1.199.958	-	-	-	-	-	<b>1.199.958</b>
Depósitos y fianzas	3.110.039	-	138.490	-	-	-	<b>3.248.529</b>
	<b>84.778.229</b>	<b>8.253.600</b>	<b>138.490</b>	<b>1.211.132</b>	-	-	<b>94.381.451</b>
<b>Total</b>	<b>584.149.037</b>	<b>143.730.621</b>	<b>298.917.465</b>	<b>149.940.151</b>	<b>399.461.531</b>	<b>14.962.487</b>	<b>1.591.161.292</b>

<b>31 de diciembre de 2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Resto</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas con entidades de crédito</b>							
Préstamos hipotecarios	438.159.210	95.626.894	5.910.024	13.503.245	10.293.852	112.349.260	<b>675.842.485</b>
Préstamos sindicados	329.226.687	-	-	-	-	-	<b>329.226.687</b>
Otros préstamos	48.204.054	-	-	-	4.000.000	-	<b>52.204.054</b>
Pólizas de crédito	177.854.434	877.873	20.519.594	20.000.000	15.000.000	-	<b>234.251.901</b>
Acreedores arrendamiento financiero	141.774	113.199	117.090	19.097	-	-	<b>391.160</b>
Efectos descontados	5.856.771	-	-	-	-	-	<b>5.856.771</b>
Intereses	1.614.997	-	-	-	-	-	<b>1.614.997</b>
	<b>1.001.057.927</b>	<b>96.617.966</b>	<b>26.546.708</b>	<b>33.522.342</b>	<b>29.293.852</b>	<b>112.349.260</b>	<b>1.299.388.055</b>
<b>Otras deudas no comerciales</b>							
Con empresas vinculadas:	39.096.778	-	-	13.212.882	-	-	<b>52.309.660</b>
<i>Préstamos participativos</i>	6.987.500	-	-	107.564	-	-	<b>7.095.064</b>
<i>Dividendo a pagar</i>	26.133.873	-	-	-	-	-	<b>26.133.873</b>
<i>Otros créditos</i>	5.975.405	-	-	13.105.318	-	-	<b>19.080.723</b>
Con negocios conjuntos	34.704.567	13.116.823	-	-	-	-	<b>47.821.390</b>
Con empresas asociadas	1.220.666	-	-	-	-	-	<b>1.220.666</b>
Créditos de terceros	3.503.240	-	6.239.600	206.380	-	-	<b>9.949.220</b>
Intereses	1.969.646	-	-	-	-	-	<b>1.969.646</b>
Depósitos y fianzas	2.538.460	-	-	-	-	1.781	<b>2.540.241</b>
	<b>83.033.357</b>	<b>13.116.823</b>	<b>6.239.600</b>	<b>13.419.262</b>	-	<b>1.781</b>	<b>115.810.823</b>
<b>Total</b>	<b>1.084.091.284</b>	<b>109.734.789</b>	<b>32.786.308</b>	<b>46.941.604</b>	-	<b>112.351.041</b>	<b>1.415.198.878</b>

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Grupo ha presentado la totalidad del importe de las deudas con entidades de crédito destinadas a la financiación de las existencias en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2008 adjunto. El detalle anterior presenta el endeudamiento bancario en función de su vencimiento, ascendiendo el importe presentado en el pasivo corriente y con vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2009 a 991.787 miles de euros (288.747 miles de euros a 31 de diciembre de 2007). En consecuencia, el detalle por vencimientos contractuales no coincide con la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes con entidades de crédito del Balance de Situación Consolidado adjunto.

Del saldo total de deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2008, 146.831 miles de euros (153.231

miles de euros a 31 de diciembre de 2007) se corresponden con deudas con Caixa Galicia, S.A., sociedad del grupo de uno de los accionistas de la Sociedad Dominante (ver Nota 17).

La totalidad de estos saldos, tanto a largo como a corto plazo, están denominados en euros.

El tipo de interés medio de los pasivos financieros ha sido de 5,8% (5,52% en el ejercicio 2007).

**(a) Deudas con entidades de crédito**

Préstamo sindicado

Con fecha 19 de junio de 2008 la Sociedad Dominante firmó el contrato de novación del préstamo sindicado firmado inicialmente en diciembre de 2006. El préstamo se divide en tres tramos cuyas principales características se describen a continuación:

Tramo	Concepto	Importe Total	Dispuesto a 31/12/08 - Deuda	Dispuesto a 31/12/08 - Aavales
<b>A</b>	Deuda a 31 de diciembre de 2007 (Tramos A y C)	667.398.479	667.398.479	-
<b>B1</b>	Deuda bilateral incorporada al préstamo principal	60.600.980	60.600.980	-
<b>B2</b>	Línea de aavales	26.297.603	891.755	23.110.394
<b>Total</b>		<b>754.297.062</b>	<b>728.891.214</b>	<b>23.110.394</b>

El Tramo A es la suma de los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2007 de los Tramos A y C por la totalidad de los acreditados. El Tramo B1 se ha destinado a la cancelación de diversas deudas existentes con las entidades financiadoras. El Tramo B2 se establece como una línea de aavales en la que al vencimiento de los mismos se podrá disponer de un importe igual al importe avalado. Al 31 de diciembre de 2008 se han dispuesto 23.110 miles de euros de la línea de aavales y se ha producido el vencimiento de 892 miles de euros que figuran en el pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2008 adjunto.

El tipo de interés a aplicar es igual a Euribor más un 2%.

El calendario de amortización del préstamo sindicado es el siguiente:

Tramo A		Tramo B1		Tramo B2	
15/12/2010	10%	15/12/2010	10%	15/12/2010	10%
15/12/2011	15%	15/12/2011	15%	15/12/2011	15%
15/12/2012	20%	15/12/2012	20%	15/12/2012	20%
15/12/2013	55%	15/12/2013	55%	15/12/2013	55%

El préstamo establece el cumplimiento de una serie de obligaciones de carácter financiero referenciadas a los Estados Financieros individuales de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. que se describen a continuación:

Ratio	Cálculo	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Deuda Financiera Neta/GAV(*)	Inferior o igual al 70%	Inferior o igual al 70%	Inferior o igual al 65%	Inferior o igual al 60%	Inferior o igual al 55%	Inferior o igual al 55%
<b>Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda</b>	Flujo de Caja Libre para Servicio de la Deuda/(Gasto financiero Neto + Amortización Ordinaria Principal)	Superior o igual a 1,1x	Superior o igual a 1,1x	Superior o igual a 1,2x	Superior o igual a 1,3x	Superior o igual a 1,3x	Superior o igual a 1,3x

(\*) GAV (*Gross Asset Value*): valor de mercado de los activos brutos

Estos ratios deberán cumplirse al 30 de junio y 31 de diciembre de los años indicados, iniciándose la obligación el 31 de diciembre de 2008.

Se han establecido garantías hipotecarias por la totalidad de la financiación sobre aquellos activos de la Sociedad Dominante cuya venta o promoción no esté prevista para los ejercicios 2008 y 2009 de acuerdo con el Plan de Negocio del Grupo.



Asimismo, se estableció derecho real de prenda sobre los siguientes activos:

- Las participaciones de aquellas filiales en las que Sociedad Dominante ostente el control, directa o indirectamente.
- 48.912.762 acciones de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., si bien la prenda ha sido liberada con fecha de efectos de 25 de febrero de 2009.
- Los derechos derivados del préstamo subordinado de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (ver Nota 8), que incluye la extensión de tal derecho a las acciones de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. que, en su caso, se emitiesen en la ampliación de capital por compensación de créditos derivados de dicho préstamo subordinado. Con efectos asimismo de 25 de febrero de 2009, dicha prenda ha sido cancelada, habiendo sido sustituida por una prenda sobre 29 millones de acciones de Afirma, propiedad del accionista mayoritario Grupo Rayet, S.A.

El contrato establece un mecanismo de liberación progresiva de garantías, a partir del ejercicio 2010, para los activos hipotecados o pignorados.

Como consecuencia de que se han establecido garantías hipotecarias sobre existencias por la totalidad de la financiación, los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2008 figuran en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado, no obstante no deberán realizarse amortizaciones del principal hasta el 15 de diciembre de 2010, como se observa en el cuadro de pasivos financieros por vencimientos.

La renegociación del préstamo sindicado ha supuesto una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de acuerdo con la NIC 39. Por este motivo, la contabilización del préstamo sindicado se ha realizado como una cancelación del pasivo financiero original y el consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. Las comisiones del préstamo original se han reconocido en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008 en el epígrafe "Gastos financieros". Dichas comisiones han ascendido a 12.328 miles de euros (Nota 13).

El nuevo préstamo sindicado se ha contabilizado por su coste amortizado.

#### Otros préstamos

A 31 de diciembre de 2006 la sociedad participada Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. ostentaba un contrato de financiación sindicada por importe total de 700 millones de euros e importe pendiente a 31 de diciembre de 2006 de 650 millones de euros. El 26 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante canceló la totalidad de la financiación sindicada. La cancelación de dicho préstamo supuso un coste adicional de 4.592 miles de euros que se encuentran contabilizados en el epígrafe de "Gastos financieros" de la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2007.

El concepto "Otros préstamos" por importe de 35.526 miles de euros a 31 de diciembre de 2008 (52.204 miles de euros a 31 de diciembre de 2007) corresponde a préstamos sin garantía hipotecaria obtenidos para la financiación de la actividad habitual del Grupo.

El saldo a 31 de diciembre de 2008 de los préstamos con garantía hipotecaria asciende a 720.770 miles de euros (747.370 miles de euros a 31 de diciembre de 2007), siendo el coste de los activos hipotecados (inversiones inmobiliarias en curso, inversiones inmobiliarias y existencias) 1.193.258 miles de euros (1.541.189 miles de euros en 2007).

#### Líneas de crédito y descuento de efectos

El Grupo posee líneas de crédito y descuento de efectos con un límite total de 22.871 miles de euros (282.872 miles de euros en 2007) del cual se ha dispuesto la cantidad de 20.908 miles de euros (240.109 miles de euros en 2007), siendo el importe disponible a 31 de diciembre de 2008 de 1.962 miles de euros (42.763 miles de euros a 31 de diciembre de 2007).

Las pólizas de crédito con vencimientos a largo plazo son aquellas que tienen un vencimiento superior a 12 meses y no tienen renovación tácita anual.



Contratos de arrendamiento financiero

Los pasivos por arrendamiento están efectivamente garantizados si los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.

La obligación bruta por el arrendamiento financiero – pagos mínimos por arrendamiento:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Menos de 1 año	140.944	143.506
Entre 1 y 5 años	122.746	277.801
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(11.360)	(30.147)
<b>Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero</b>	<b>252.330</b>	<b>391.160</b>

**(b) Otras deudas no comerciales**

Préstamos participativos

A 31 de diciembre de 2007, el préstamo participativo que figura en este epígrafe se corresponde en su totalidad con el préstamo participativo concedido por Nózar, S.A. a Landscape Nózar, S.L. y que no se elimina en el proceso de consolidación. A 31 de diciembre de 2008 Landscape Nózar ha sido absorbida en el proceso de fusión (ver Nota 1), siendo la Sociedad Dominante la que ostenta la obligación de pago. En enero de 2009 se ha firmado un contrato con esta sociedad por el que se ha cancelado este préstamo mediante la compensación de saldos (ver Nota 18).

La retribución de los préstamos participativos se calcula sobre el resultado antes de impuestos que la sociedad receptora del mismo obtiene anualmente. Este resultado se considerará devengado a 31 de diciembre de cada año. El tipo de interés aplicado no podrá ser superior al 25%.

Otros saldos con empresas vinculadas

Al 31 de diciembre de 2007 el epígrafe “Dividendo a pagar” incluye el importe que el Grupo debe a Grupo Rayet S.A. derivado del dividendo que se acordó repartir en el ejercicio 2006 con cargo a reservas de Rayet Promoción, S.L.

“Otros créditos” recoge principalmente los saldos mantenidos en cuenta corriente con empresas del grupo del accionista de la Sociedad Dominante Grupo Rayet, S.A.

Créditos de terceros

El epígrafe “Créditos de terceros” recoge principalmente créditos de sociedades dependientes y bajo control conjunto con sus otros socios.

**10. Impuestos diferidos**

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

***Pasivos por impuestos diferidos***

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Combinaciones de negocios	40.199.787	229.423.662
Combinaciones de negocios por fusión (Nota 1)	12.973.862	-
Impuesto diferido por operaciones a plazos	2.967.674	30.431.188
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	613.023	1.143.243
Derivados	43.736	9.677
Contratos de arrendamiento financiero	1.383	695.383
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	8.702	3.134.659
Hacienda pública acreedora por IS	-	3.630.396
Otros	(460.131)	-
	<b>56.348.036</b>	<b>268.468.208</b>

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2008 y 2007 son los impuestos diferidos derivados de las dos combinaciones de negocio que se produjeron a finales del ejercicio 2006 y se generaron como consecuencia de asignar a los activos de los dos subgrupos adquiridos las plusvalías pagadas por estos.

Como consecuencia de la fusión, tal y como se describe en la Nota 1, el coste de adquisición de dichas combinaciones de negocio se asigna a los activos absorbidos que pertenecían a estas entidades, lo que de acuerdo con el artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades supone una reducción de los impuestos diferidos contabilizados. Esto supone que para el 100% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Landscape y el 49,84% de los activos adquiridos que permanecen del subgrupo Rayet, el beneficio contable y fiscal que en el futuro pueda producirse al transmitir estos activos será el mismo, no siendo necesario reconocer en el pasivo los impuestos diferidos asociados a dichos activos, que revierten como ingresos en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2008. (Ver Nota 1)

A continuación desglosamos los movimientos de los impuestos diferidos por combinaciones de negocio correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>229.423.662</b>	<b>405.361.741</b>
Impuestos diferidos cancelados por fusión en cuenta de resultados	(127.007.796)	-
Venta de participadas (Nota 1)	(6.888.242)	(5.884.222)
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(16.996.782)	(143.278.929)
Baja por minusvalías de inversiones inmobiliarias adquiridas en combinaciones de negocio	(35.344.154)	(27.285.958)
Otros movimientos	(2.986.901)	511.030
<b>Saldo final</b>	<b>40.199.787</b>	<b>229.423.662</b>

A 31 de diciembre de 2008 hay impuestos diferidos cargados al Patrimonio Neto por importe de 573 miles de euros (249 miles de euros a 31 de diciembre de 2007).

El principal componente del saldo a 31 de diciembre de 2008 corresponde a la parte del impuesto diferido de los activos del subgrupo Rayet que no pertenecen a ninguna de las sociedades que se incorporan en el proceso de fusión, perteneciendo los mismos a Grupo Rayet, S.A. y Sedesa División Inmobiliaria, S.L. El resto de la cuantía corresponde en su totalidad al impuesto diferido asociado a las plusvalías de los activos de las filiales de Rayet Promoción, S.L. y Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. que no se han fusionado.

***Activos por impuestos diferidos***

La composición del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo no corriente a 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	5.829.165	23.340.671
Retrocesiones de ventas no escrituradas	130.104	1.642.186
Efecto de otros ajustes de consolidación	-	174.898
Derivados	9.721	-
Créditos fiscales	50.354.720	-
Otros	24.324	-
<b>Saldo final</b>	<b>56.348.036</b>	<b>25.157.755</b>

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. En este sentido se tiene en consideración las cifras de otros activos y pasivos por impuestos diferidos y su período estimado de reversión. El Grupo ha registrado a 31 de diciembre de 2008 un crédito fiscal por importe de 50 millones de euros basándose en el importe neto de impuestos diferidos, cuya reversión se estima que permitirá al menos la recuperación de dichos activos. Dado que los pasivos por impuestos diferidos se refieren en su mayor parte (53 millones de euros) a plusvalías registradas en existencias con motivo de combinaciones de negocios, y dado que el Plan de Negocio del Grupo prevé la enajenación de dichas existencias en un plazo mucho más corto que el máximo permitido por la legislación fiscal para compensar las bases imponibles negativas, independientemente de cuál sea el resultado de dichas ventas, se producirá un ajuste positivo en la base imponible que permitirá la compensación de los créditos fiscales registrados.

Adicionalmente a la base imponible negativa generada al 31 de diciembre de 2008, el Grupo tiene las bases imponibles negativas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales que se desglosan a continuación:

#### 11. Garantías

Al 31 de diciembre de 2008 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascendían a 97.805 miles de euros (153.960 miles de euros en 2007).

Asimismo, algunas sociedades del Grupo actúan como fiadores de avales y pólizas de crédito concedidos a empresas por entidades financieras con el siguiente resumen:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>GARANTÍAS PRESTADAS</b>		
Garantías prestadas a empresas vinculadas	-	7.127.113
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	15.767.849	38.605.876
Garantías prestadas a terceros	4.712.400	4.456.436
	<b>20.480.249</b>	<b>50.189.425</b>
<b>GARANTÍAS RECIBIDAS</b>		
Garantías recibidas de empresas vinculadas	-	8.947.392
Otras garantías recibidas	-	3.832.222
	-	<b>12.779.614</b>

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2007 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 20.850 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes, 14.974 miles de euros a negocios conjuntos y 2.782 a empresas asociadas. De este importe, 10.601 miles de euros corresponden a avales y 28.005 miles de euros a pólizas de crédito y préstamo. Las garantías recibidas de empresas vinculadas se corresponden en su totalidad con un aval concedido por CV Capital, S.L. a una empresa asociada. Las garantías prestadas a empresas vinculadas corresponden en su totalidad a garantías prestadas a CV Capital, S.L. o a sociedades dependientes de ésta.

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2008 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 10.700 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes y 5.068 a empresas asociadas. La totalidad de las mismas corresponden a pólizas de crédito y préstamo.

Las garantías prestadas a terceros a 31 de diciembre de 2007 y 2008 corresponden a varias pólizas de crédito concedidas a la mercantil Residencial Golf Mar, S.L. en las que la Sociedad Dominante actúa como fiador en función de su porcentaje de participación en dicha sociedad (ver Nota 5).

El Grupo tiene avales a 31 de diciembre de 2008 por importe de 18.494 miles de euros (28.849 miles de euros a 31 de diciembre de 2007) concedidos por Caixa Galicia, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante.

## 12. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios del Grupo a 31 de diciembre de 2008 y 2007 se detalla a continuación:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Venta de solares	237.566.527	180.752.993
Venta de edificaciones	225.061.928	251.623.947
Ingresos de contratos de construcción	8.027.315	13.872.505
Alquiler de inmuebles	895.216	6.486.520
Prestación de servicios	751.726	2.149.959
	<b>472.302.712</b>	<b>454.885.924</b>

## 13. Gastos financieros

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2008 y 2007:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Intereses de préstamos y créditos bancarios	88.373.538	88.155.408
Intereses de deudas con empresas vinculadas	1.534.132	17.394.525
Intereses de deudas con empresas de control conjunto	211.709	81.363
Intereses de deudas con empresas asociadas	93.729	197.479
Intereses de deudas con otras empresas	1.798.087	13.203.451
Intereses de efectos negociables	84.081	98.180
Intereses de leasing	26.886	33.496
Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento	2.847.368	-
Otros gastos financieros	18.571.633	-
<b>Total coste de endeudamiento</b>	<b>113.541.163</b>	<b>119.163.902</b>
Menos: intereses capitalizados en activos	(17.468.446)	(21.225.754)
Diferencias negativas de cambio	63.652	3.492
Pérdidas en préstamos a cobrar	-	23.936
Pérdidas de inversiones financieras	265	26.057
	<b>96.136.634</b>	<b>97.991.633</b>

A 31 de diciembre de 2008, el saldo en concepto de "Otros gastos financieros" incluye las comisiones bancarias asociadas al préstamo sindicado renegociado en el ejercicio 2008. El importe de dichas comisiones asciende a 12.238 miles de euros (ver Nota 9). A 31 de diciembre de 2007, el saldo en concepto de "Intereses de préstamos y créditos bancarios" incluye 4.592 miles de euros en concepto de comisión por cancelación de la financiación sindicada del subgrupo Landscape (ver Nota 9).

A 31 de diciembre de 2008 el epígrafe "Intereses de préstamos y créditos bancario" incluye 6.655 miles de euros asociados a deudas bancarias mantenidas con Caixa Galicia, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (11.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2007).

El epígrafe "Intereses de deudas con otras empresas" recoge principalmente los gastos financieros asociados a la parte de los préstamos participativos concedidos a sociedades de control conjunto por parte del otro accionista, así como los intereses asociados a las cuentas comerciales a pagar en un plazo superior a 12 meses.

#### 14. Impuesto sobre las ganancias

En Grupo comenzó a tributar en régimen de consolidación fiscal en el ejercicio 2007. Las sociedades del Grupo que conformaban el consolidado fiscal a 31 de diciembre de 2007 eran: Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., Almenamar, S.L., Astroc Desarrollos y Proyectos, S.L., Fincas Monfort, S.L., Nova Oropesa del Mar, S.L. y Residencial Sector 2 Oeste, S.L. A 31 de diciembre de 2008, las sociedades que integran el grupo consolidado fiscal son Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.L.

En el ejercicio 2007, como consecuencia de la operación de fusión descrita en la Nota 1, y más concretamente por la fecha de efectos económicos que se fija en el proyecto de fusión (las operaciones de las sociedades absorbidas se entenderán realizadas por la absorbente desde el 1 de enero de 2007), la base imponible (resultado fiscal) a 31 de diciembre de 2007 incluye, además de las bases imponibles obtenidas por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. la totalidad de las rentas fiscales obtenidas por las sociedades absorbidas, tal y como establece el artículo 91 del RD Leg 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), dado que la fusión por absorción proyectada se acoge al régimen especial de neutralidad fiscal, regulado en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS.

El efecto total de la retroacción contable sobre la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de 2007 de la Sociedad Dominante es un incremento de la base de 379.553.607 euros, pasando la base imponible de ésta de un importe negativo de 84.188.724 euros a uno positivo de 297.155.808 euros.

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y la suma de las bases imponibles al 31 de diciembre de 2008, son las siguientes:

	<u>2008</u>
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	(489.371.794)
Diferencias permanentes	32.111.345
Diferencias temporales:	
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	79.616.747
Retrocesión de resultados por operaciones a plazo	91.545.047
Minusvalías de existencias	117.813.847
Otros	(41.065.334)
<b>Base imponible</b>	(209.350.142)
Tipo impositivo	30%
<b>Impuesto sobre las ganancias</b>	
Impuesto corriente, crédito fiscal (Ver Nota 10)	50.354.720
Impuesto diferido	<u>74.373.092</u>

En el ejercicio 2007 el Grupo obtuvo rentas provenientes de la enajenación de elementos del inmovilizado material que se acogieron a la deducción por reinversión del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas puestas de manifiesto en la transmisión del inmovilizado material se integraron en la base imponible del ejercicio 2007, siendo el detalle de la deducción el siguiente:

	<u>2007</u>
Renta generada	1.075.490
Corrección monetaria	(266.130)
Renta a integrar en la Base Imponible	809.360
<b>Renta integrada en 2007 y acogida a deducción por reinversión</b>	<u>809.360</u>

De lo anterior se deriva una cuota de deducción por importe de 117 miles de euros. A 31 de diciembre de 2008 el Grupo no se ha acogido a deducciones por este concepto.

Asimismo, durante el ejercicio 2008 se generaron deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 1.140 miles de euros. Dicha deducción no se ha aplicado en el ejercicio por insuficiencia de cuota pudiendo

compensarse dentro de los diez años siguientes. A 31 de diciembre de 2007 estas deducciones ascendieron a 3.541 miles de euros.

El Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2004 a 2008 a efectos del Impuesto sobre Sociedades y los cuatro últimos ejercicios para el resto de impuestos que le son de aplicación. Los administradores de la Sociedad Dominante estiman que los pasivos adicionales, si los hubiera, que pudieran derivarse de futuras inspecciones, no afectarían significativamente a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

## 15. Ganancias por acción

### (a) Básicas

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad y mantenidas como autocartera (Nota 7).

Adicionalmente, se han tenido en cuenta las acciones a emitir por la cancelación de una deuda de la entidad (Nota 8) a partir del momento en el que cesa el devengo de intereses asociado de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera sobre Ganancias por acción.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(243.583.855)	(213.868.119)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.161.928.178	128.359.450
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>(0,21)</b>	<b>(1,67)</b>

### (b) Diluidas

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilusivas. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

## 16. Combinaciones de negocio

### **Grupo Rayet RU International, S.R.L.**

El 28 de febrero de 2008, el Grupo adquirió el 99% del capital social de la sociedad "Grupo Rayet RU International, S.R.L.". Posteriormente, en fecha 18 de junio de 2008 la filial Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.A. adquiere el 1% restante. La entidad se dedica a la promoción inmobiliaria y tiene su domicilio social en Bucarest. El negocio adquirido ha aportado al Grupo unos resultados negativos de 1.012 euros en el periodo desde el 1 de marzo de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2008.

El detalle de los activos netos adquiridos y del fondo de comercio es el siguiente:

<b>Grupo Rayet RU International, S.R.L.</b>	<b>Importes a valor de coste</b>	<b>Importes a valor razonable a la fecha de la combinación</b>	<b>Diferencias</b>
Inmovilizado	898	898	-
Existencias	4.431.783	4.431.783	-
Efectivo	30.264	30.264	-
Resto	26.520	26.520	-
<b>Total</b>	<b>4.489.465</b>	<b>4.489.465</b>	-
Pasivos	4.477.078	4.477.078	-
<b>Total</b>	<b>4.477.078</b>	<b>4.477.078</b>	-
<b>Activos Netos</b>	<b>12.387</b>	<b>12.387</b>	-
<b>Porcentaje de participación adquirido por la Sociedad</b>	-	<b>100%</b>	-
<b>Activos netos atribuibles a la Sociedad</b>	-	<b>12.387</b>	-
<b>Precio de compra</b>	-	<b>100.000</b>	-
<b>Fondo de comercio</b>	-	<b>87.613</b>	-

Siguiendo un criterio de máxima prudencia y dadas las negativas perspectivas futuras de mercado, el Grupo ha deteriorado la totalidad del fondo de comercio, registrando el gasto correspondiente en la partida "Deterioro del fondo de comercio" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

#### ***El Balcón de las Cañas, S.L.***

Con fecha 30 de diciembre de 2008 la Sociedad Dominante ha adquirido el 20% de la sociedad El Balcón de las Cañas por lo que ha pasado a tener el 100% de la misma. No obstante, esta sociedad se integraba en el consolidado por el método de integración proporcional en base a acuerdos firmados entre los socios en los que se establecía la gestión conjunta de la sociedad en la proporción de 51% para la Sociedad Dominante y 49% para el otro accionista. De este modo, con la compra del 20% restante de la filial, la Sociedad Dominante está adquiriendo el control sobre la misma, motivo por el cual se ha producido una combinación de negocios por etapas. A continuación se detallan los activos netos adquiridos y el fondo de comercio que se genera por la segunda etapa:

<b>El Balcón de Las Cañas, S.L.</b>	<b>Importes a valor de coste</b>	<b>Importes a valor razonable a la fecha de la combinación</b>	<b>Diferencias</b>
Existencias	6.950.000	6.950.000	-
Efectivo	3.704	3.704	-
Resto	1.777	1.777	-
<b>Total</b>	<b>6.955.481</b>	<b>6.955.481</b>	-
Pasivos	11.184.097	11.184.097	-
<b>Total</b>	<b>11.184.097</b>	<b>11.184.097</b>	-
<b>Activos Netos</b>	<b>(4.228.616)</b>	<b>(4.228.616)</b>	-
<b>Porcentaje de participación adquirido por la Sociedad</b>	-	<b>49%</b>	-
<b>Activos netos atribuibles a la Sociedad</b>	-	<b>(2.072.022)</b>	-
<b>Precio de compra</b>	-	<b>457.546</b>	-
<b>Fondo de comercio</b>	-	<b>2.529.568</b>	-

El Grupo ha deteriorado la totalidad del fondo de comercio, registrando el gasto correspondiente en la partida "Deterioro del fondo de comercio" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

#### **17. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Los saldos y las transacciones con las empresas dependientes forman parte del tráfico habitual y de financiación y han sido eliminadas en la consolidación por lo que no se desglosan en esta nota, mostrándose en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, éste último se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. Previamente a la citada autorización, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno emite un informe positivo en el que se valora la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de accionistas y de condiciones de mercado. Tratándose de transacciones ordinarias, se cuenta con la autorización genérica de la clase o tipo de operación y de sus condiciones generales.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2008 y 2007 son los siguientes:



**SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

	2008								
	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Sedesa, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
<b>ACTIVO</b>									
Existencias (Nota 6)	-	-	32.574.188	-	-	-	-	-	<b>32.574.188</b>
Activos financieros no corrientes (Nota 5)	-	-	-	18.494.080	-	-	5.489.851	2.501.894	<b>26.485.825</b>
Activos financieros corrientes (Nota 5)	110.674	56.014.073	1.230.800	-	-	4.952.946	33.089.771	39.755.683	<b>135.153.947</b>
Deudores comerciales	21.853	1.085.372	-	-	-	-	42.379	676.285	<b>1.825.889</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	324.770	-	-	-	-	<b>324.770</b>
	<b>132.527</b>	<b>57.099.445</b>	<b>33.804.988</b>	<b>18.818.850</b>	-	<b>4.952.946</b>	<b>38.622.001</b>	<b>42.933.862</b>	<b>196.364.619</b>
<b>PASIVO</b>									
Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 8)	-	279.966.087	-	-	151.063.913	-	-	-	<b>431.030.000</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	-	-	-	146.831.163	-	-	-	-	<b>146.831.163</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 9)	-	-	1.211.132	-	-	-	-	-	<b>1.211.132</b>
Pasivos financieros corrientes (Nota 9)	2.784.747	202.369	39.017.258	3.089.484	-	2.412.933	2.153.975	1.614.892	<b>51.275.658</b>
Acreedores comerciales	33.946	10.791.003	7.613.436	-	-	-	479.908	-	<b>18.918.293</b>
	<b>2.818.693</b>	<b>290.959.459</b>	<b>47.841.826</b>	<b>149.920.647</b>	<b>151.063.913</b>	<b>2.412.933</b>	<b>2.633.883</b>	<b>1.614.892</b>	<b>649.266.246</b>

**SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

2007

	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	G3T, S.L.	Asociadas	Negocios conjuntos	Total
<b>ACTIVO</b>								
Existencias (Nota 6)	-	-	13.375.000	-	-	-	-	13.375.000
Activos financieros no corrientes (Nota 5)	-	-	12.266.239	18.494.080	-	2.502.019	16.659.823	49.922.161
Activos financieros corrientes (Nota 5)	-	99.228.443	7.394.277	-	-	2.137.979	39.180.250	147.940.949
Deudores comerciales	6.581	56.957.558	-	-	-	-	6.527.221	63.491.360
	<b>6.581</b>	<b>156.186.001</b>	<b>33.035.516</b>	<b>18.494.080</b>	-	<b>4.639.998</b>	<b>62.367.294</b>	<b>261.354.470</b>
<b>PASIVO</b>								
Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 8)	279.966.087	-	151.063.913	-	-	-	-	431.030.000
Deudas con entidades de crédito (Nota 9)	-	-	-	153.231.249	-	-	-	153.231.249
Pasivos financieros no corrientes (Nota 9)	-	107.564	13.105.318	-	-	-	13.116.823	26.329.705
Pasivos financieros corrientes (Nota 9)	-	32.092.118	6.987.500	8.970	8.190	1.220.666	34.704.567	75.022.011
Acreedores Comerciales	179.419	43.530.801	2.130.579	-	-	-	8.249.661	54.090.460
	<b>280.145.506</b>	<b>75.730.483</b>	<b>173.287.310</b>	<b>153.240.219</b>	<b>8.190</b>	<b>1.220.666</b>	<b>56.071.051</b>	<b>739.703.425</b>

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2008 y 2007:

En euros	2008							Total
	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	
Ventas y prestaciones de servicios:	266.903	65.364	-	12.400.000	-	-	-	<b>12.732.267</b>
<i>Ventas y ejecución de obra</i>	<i>261.952</i>	-	-	<i>12.400.000</i>	-	-	-	<i>12.661.952</i>
<i>Prestaciones</i>	<i>4.951</i>	<i>65.364</i>	-	-	-	-	-	<i>70.315</i>
Compras y otros gastos:	28.824	50.397.029	8.718.143	56.000	-	-	-	<b>59.199.996</b>
<i>Aprovisionamientos</i>	-	<i>49.123.112</i>	<i>8.718.143</i>	-	-	-	-	<i>57.841.255</i>
<i>Otros gastos de explotación</i>	<i>28.824</i>	<i>1.273.917</i>	-	<i>56.000</i>	-	-	-	<i>1.358.741</i>
Compra de inmovilizado	1.514	65.923	-	-	-	-	-	<b>67.437</b>
Compra de participaciones	-	99.000	-	-	-	-	-	<b>99.000</b>
Venta de participaciones	-	480.963	-	-	-	-	-	<b>480.963</b>
Venta de inmovilizado	344	-	-	-	-	-	-	<b>344</b>
Ingresos financieros:	-	5.120.064	-	473.594	199.705	10.785	777.642	<b>6.581.790</b>
Gastos financieros	177.326	1.248.481	30	6.655.272	108.295	211.709	93.729	<b>8.494.842</b>

La adquisición de participaciones corresponde a la compra del 99% de la sociedad dependiente "Grupo Rayet RU Internacional, S.R.L." al accionista de la Sociedad Dominante, Grupo Rayet, S.A.

La venta de participaciones se corresponde en su totalidad con la venta al accionista de la Sociedad Dominante, Grupo Rayet, S.A., de la participación en la sociedad Marina Port Fórum, S.L. (ver Nota 5). Esta venta de participaciones y el precio de la misma se determinó en el momento de la compra de la participada Rayet Promoción, S.L. a Grupo Rayet, S.A. en el ejercicio 2006.

En euros	2007						Negocios conjuntos	Total
	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CXG Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Asociadas			
Ventas y prestaciones de servicios:	2.768.381	87.194.000	-	-	45	5.485.113	<b>95.447.539</b>	
<i>Ventas y ejecución de obra</i>	<i>2.446.701</i>	<i>87.194.000</i>	-	-	-	<i>5.485.113</i>	<i>95.125.814</i>	
<i>Prestaciones</i>	<i>321.680</i>	-	-	-	45	-	<i>321.725</i>	
Compras y otros gastos:	1.871.237	97.937.000	10.037.835	-	-	-	<b>109.846.072</b>	
<i>Aprovisionamientos</i>	<i>1.663.358</i>	<i>97.937.000</i>	<i>10.037.835</i>	-	-	-	<i>109.638.193</i>	
<i>Otros gastos de explotación</i>	<i>207.879</i>	-	-	-	-	-	<i>207.879</i>	
Compra de inmovilizado	113.135	-	-	-	-	-	<b>113.135</b>	
Venta de participaciones en S.I.I. (Nota 5)	9.248.200	-	-	-	-	-	<b>9.248.200</b>	
Venta de inmovilizado	36.817	-	-	-	-	-	<b>36.817</b>	
Ingresos financieros	12.264	1.367.383	317.513	682.733	142.962	7.453.403	<b>9.976.258</b>	
Gastos financieros	12.531.000	1.242.525	3.621.000	11.922.639	197.479	81.363	<b>29.596.006</b>	

Del importe registrado en "Ventas y ejecución de obra" a 31 de diciembre de 2007, 92.679 miles de euros corresponden a ingresos por venta de terrenos y 2.447 miles de euros corresponden a ingresos por ejecución de obra.

La totalidad del importe de "Aprovisionamientos" corresponde a gastos por certificaciones de obra y cargas urbanísticas tanto en el ejercicio 2008 como en el ejercicio 2007.

A 31 de diciembre de 2007 los gastos financieros proceden básicamente del préstamo subordinado descrito en la Nota 8.

La práctica totalidad del importe de "Ingresos financieros" del 2007 corresponde a los ingresos asociados a los préstamos participativos concedidos a sociedades de control conjunto que no se eliminan en el proceso de consolidación.

#### **Consejo de Administración y alta dirección**

Durante los ejercicios 2008 y 2007 los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido los siguientes:

	2008	2007
Sueldos	-	2.598.287
Retribución al Consejo de Administración	1.060.667	942.000
	<b>1.060.667</b>	<b>3.540.287</b>

Asimismo, las retribuciones percibidas por miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo han ascendido a 84 miles de euros (131 miles de euros en 2007).

Las remuneraciones de la alta dirección han sido 1.733 miles de euros, 1.358 miles de euros en 2007. Este notable aumento es consecuencia de que en el pasado ejercicio el personal de la alta dirección era, en su mayoría, miembro del Consejo de Administración.

Al cierre de los ejercicios 2008 y 2007 no existían anticipos entregados a los Consejeros, actuales o anteriores, de la Sociedad Dominante, ni compromisos por pensiones, seguros de vida, garantías o avales concedidos por el

resto de sociedades del Grupo a favor de los mismos, salvo la póliza de responsabilidad civil formalizada en 2006 para los miembros del Consejo de Administración, actuales y anteriores, y otros directivos con un límite de indemnización de 15.000 miles de euros.

## 18. Hechos posteriores a la fecha del balance

### *Ampliación de capital*

Con fecha 7 de febrero de 2008, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó un aumento de capital. Posteriormente, la Junta General Ordinaria de Accionistas de 24 de junio de 2008 y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de noviembre de 2008 modificaron los términos del aumento de capital, en el sentido de ajustar el tipo de emisión de las acciones a la evolución de la cotización de la acción, sin alteración de la cifra total del aumento (nominal más prima de emisión). El precio de emisión se fija en 0,48 euros por acción.

El 18 de diciembre de 2008 se inscribió en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el Documento de Registro de Acciones y el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad autorizó, en la misma fecha, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a hacer público dicho documento.

Con fecha 13 de enero de 2009 la Comisión Nacional del Mercado de Valores aprobó y registró la Nota sobre las Acciones correspondiente a la ampliación de capital por importe nominal de 350.911.245,80 euros e importe efectivo de 842.186.989,92 euros que se suscribe en 2 tramos, uno dinerario y otro no dinerario mediante capitalización del préstamo subordinado titularidad del accionista Grupo Rayet, S.A.

Con fecha 4 de febrero de 2009 finaliza el Periodo de Asignación Discrecional del aumento de capital de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., y, por tanto, finaliza el proceso de suscripción de acciones acordado para dicho aumento. En el aumento de capital de la Sociedad Dominante han resultado suscritas un total de 978.361.672 acciones, distribuidas de la forma que se indica a continuación:

- a) Durante el Periodo de Suscripción Preferente, se han suscrito 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 la Sociedad Dominante por importe efectivo de 279.966.086,80 euros.
- b) Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, se han atendido, en su integridad y sin prorrateo, solicitudes de asignación de 26.611 acciones adicionales por importe efectivo de 11.813,28 euros.
- c) Durante el Periodo de Asignación Discrecional, se han asignado 314.716.484 acciones para su desembolso mediante compensación del préstamo subordinado participativo que el accionista Martibalsa, S.L.U. ostentaba frente a la Sociedad Dominante 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.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social resultante de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. asciende a la cifra de 256.029.070,60 euros, representado por 1.280.145.353 acciones de 0,20 euros de valor nominal.

### *Saldos con Nózar S.A. y sociedades dependientes*

Con fecha 30 de noviembre de 2006 las sociedades Nózar y Landscape Nózar, S.L. procedieron a la firma de un contrato de compraventa de una parcela por el cual Landscape Nózar desembolsó 32.574 miles de euros más IVA en concepto de anticipo quedando pendiente de pago 30.000 miles de euros más su correspondiente IVA que se desembolsarían en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa. Dicho anticipo se encuentra contabilizado en el epígrafe de "Existencias" del Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2008 (ver Nota 6).

El contrato privado comentado anteriormente contenía una cláusula resolutoria que permitía por decisión unilateral de Landscape Nózar, S.L. el no otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la parcela.

Con fecha 17 de marzo de 2008, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., absorbe Landscape Nózar, S.L. y como consecuencia, el anticipo entregado y con fecha 7 de enero de 2009, la Sociedad Dominante, formaliza un contrato con Nózar, S.A. a través del cual se resuelve el contrato privado de compraventa de la parcela comentado anteriormente. Asimismo, en este contrato se estipula que la devolución de los 32.574 miles de euros más IVA entregados a cuenta se realiza mediante la compensación de deuda de la Sociedad Dominante con Nózar, S.A. (ver Nota 6), de modo que, los saldos financieros con Nózar, S.A. quedan reducidos a un saldo acreedor de 1.211 miles de euros con vencimiento en 2011. Al 31 de diciembre de 2008 toda la deuda financiera con Nózar, S.A. está clasificada en el epígrafe "Pasivos financieros corrientes" del Balance de Situación Consolidado adjunto, excepto los 1.211 miles de euros que se encuentran contabilizados en el epígrafe "Pasivos financieros no corrientes" de dicho Balance.

### ***Acciones propias***

En el ejercicio 2009 la Sociedad Dominante ha realizado operaciones de compraventa de autocartera. Las adquisiciones han ascendido a 1.032 miles de acciones. Asimismo, se han vendido 641 miles de acciones que han dado lugar a un resultado negativo de 181 miles de euros. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas las acciones propias ascienden a 681.840 acciones.

Anexo I

**Sociedades Dependientes incluidas en el Perímetro de Consolidación**

Denominación Social	Domicilio	Participación		Sociedad titular de la participación	Supuesto por el que consolida	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta (*)				
Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.A.	Valencia	100,00%	-	(i)	a	(1)	C
Grupo Rayet RU Internacional S.R.L. (**)	Bucarest	99%	1,00%	(i) y (ii)	a	(1)	C
Astroc Hungary, S.L.	Budapest	-	100,00%	(ii)	a	(1)	C
Brasil Real Estate New Project Participações, S.A.	Fortaleza (Brasil)	-	55,00%	(ii)	a	(1)	C
Caminsa Urbanismo, S.A.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(4)	A
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	Valencia	95,00%	-	(i)	a	(1)	C
El Balcón de las Cañas, S.L.	Madrid	100,00%	-	(i)	a	(2)	A
Residencial Albalat, S.L.	Sagunto	60,00%	-	(i)	a	(1)	C
Residencial Nuevo Levante, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(1)	C
Servicios Urbanísticos y Viviendas de Burriana, S.L.	Valencia	51,00%	-	(i)	a	(1)	C
Terramar Desarrollos Urbanos, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(3)	C
Valencia Family Desarrollos Urbanos, S.L.	Valencia	60,00%	-	(i)	a	(3)	C
Mayor Topete, S.L.	Madrid	60,00%	-	(i)	a	(2)	C

(\*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación.

(\*\*) Incorporación al perímetro de consolidación en el ejercicio 2008 (ver Nota 1).

**Supuesto por el que consolida:**

- La sociedad dominante posee la mayoría de los derechos de voto.
- La sociedad dominante tiene el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de la entidad, según algún tipo de acuerdo.

**Sociedad titular de la participación:**

- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.A.

**Actividad:**

- Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- Promoción inmobiliaria.
- Promoción de terrenos.
- Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

**Auditor:**

- A Auditado por Ernst&Young.  
B Auditado por Deloitte.  
C No auditado por no estar obligado a ello.

**Anexo II**

**Sociedades Asociadas incluidas en el Perímetro de Consolidación**

Denominación Social	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta (*)				
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	-	50,00%	a	(ii)	(4)	C
Almar Actuaciones Integradas, S.L.	Torrella	50,00%	-	a	(i)	(3)	C
Landscape Ebrosa, S.L. (**)	Zaragoza	49,50%	-	a	(i)	(1)	A
Marina Litoral, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)	C
Masía de Montesano, S.L.	Valencia	33,33%	-	a	(i)	(3)	B
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	Valencia	25,00%	-	a	(i)	(3)	C
Nova Panorámica, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(3)	B
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	Castellón	40,00%	-	a	(i)	(3)	C
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(1)	C

(\*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación.

(\*\*) Esta sociedad ha pasado a consolidar por el método de la participación (ver Nota 1).

**Supuesto por el que consolida:**

a. Una o varias sociedades del grupo poseen una participación en el capital de al menos el 20%, y no existen acuerdos de gestión conjunta entre los tenedores de las participaciones

**Sociedad titular de la participación:**

- (i) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- (ii) Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.

**Actividad:**

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- (2) Promoción inmobiliaria.
- (3) Promoción de terrenos.
- (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

**Auditor:**

- A Auditado por Ernst&Young.
- B Auditado por Deloitte.
- C No auditado por no estar obligado a ello.



**Anexo III**

**Negocios conjuntos incluidos en el Perímetro de Consolidación**

Denominación Social	Domicilio	Participación		Supuesto por el que consolida	Sociedad titular de la participación	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta (*)				
Landscape Corsan, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	A
Landscape Grupo Lar, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	B
Landscape Larcovi, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	A
Landscape Osuna, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	B
Reyal Landscape, S.L.	Madrid	50,00%	-	a	(i)	(1)	A
Parque Las Cañas, S.L.	Madrid	51,00%	-	a	(i)	(2)	A
Nueva Dimensión Urbana, S.L.	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(2)	C
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Sagunto	50,00%	-	a	(i)	(3)	C

(\*) El porcentaje incluido cuando existe participación indirecta es el correspondiente al tenedor de la participación

**Supuesto por el que consolida:**

a. Se establece la gestión conjunta en algún tipo de acuerdo contractual (estatutos, actas, reglamentos, etc.).

**Sociedad titular de la participación:**

(i) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

**Actividades:**

- (1) Promoción inmobiliaria de terrenos y edificaciones.
- (2) Promoción inmobiliaria.
- (3) Promoción de terrenos.
- (4) Construcción, reparación y conservación de todo tipo de obras. Promoción de terrenos.

**Auditor:**

A Auditado por Ernst&Young.  
B Auditado por Deloitte.  
C No auditado por no estar obligado a ello.

**Uniones Temporales de Empresas (UTEs) incluidas en el Perímetro de Consolidación**

<b>Denominación Social</b>	<b>Domicilio</b>	<b>% Participación</b>	<b>Actividad</b>	<b>Auditor</b>
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	Guadalajara	80,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A. – Rayet Promoción,S.L.	Guadalajara	30,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	Guadalajara	40,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Grupo Rayet, S.A.U.- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (I-15)	Guadalajara	19,89%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello
U.T.E. Parque Empresarial Aldaya	Valencia	33,33%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello