



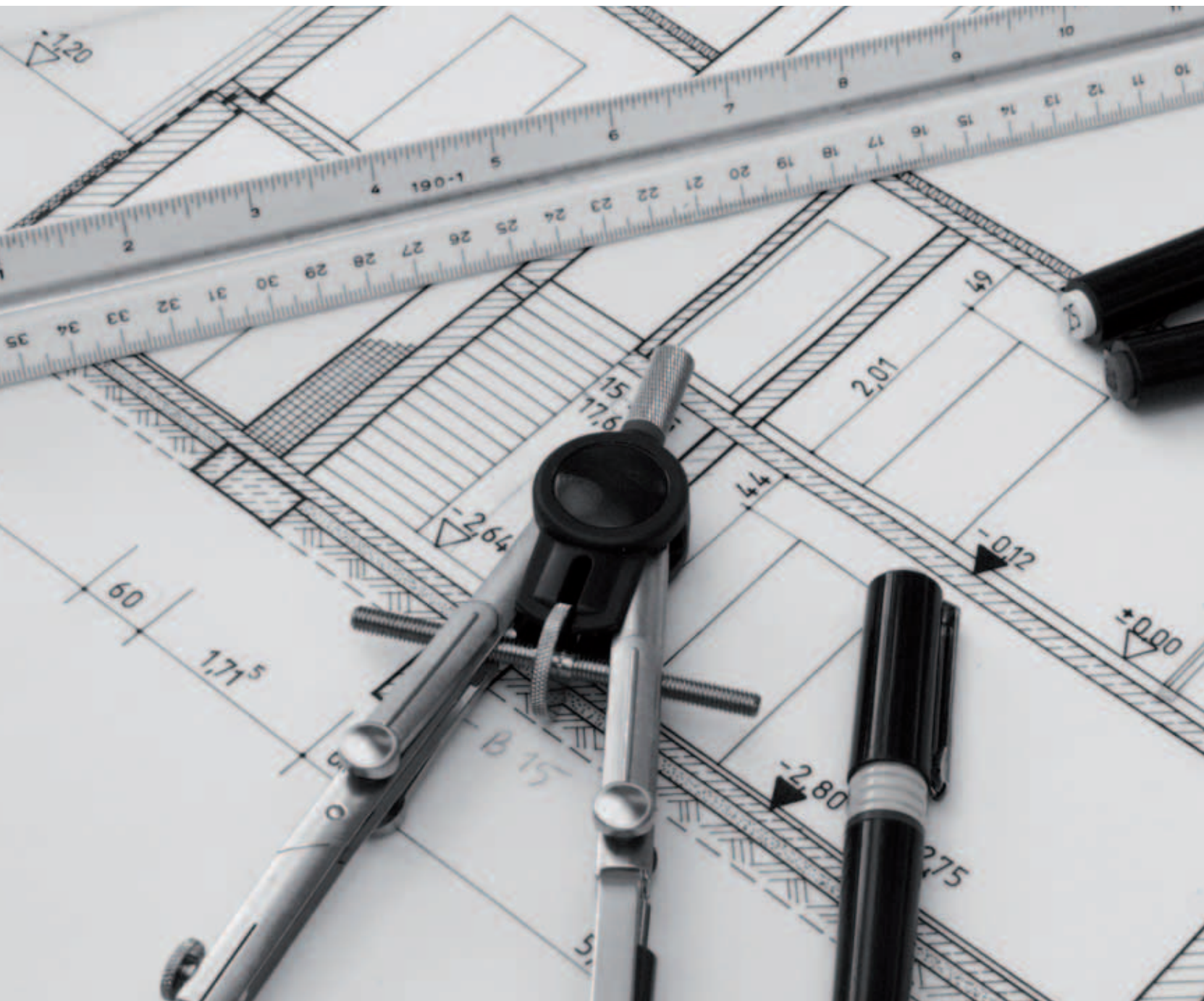
INFORME ANUAL
ANUAL REPORT

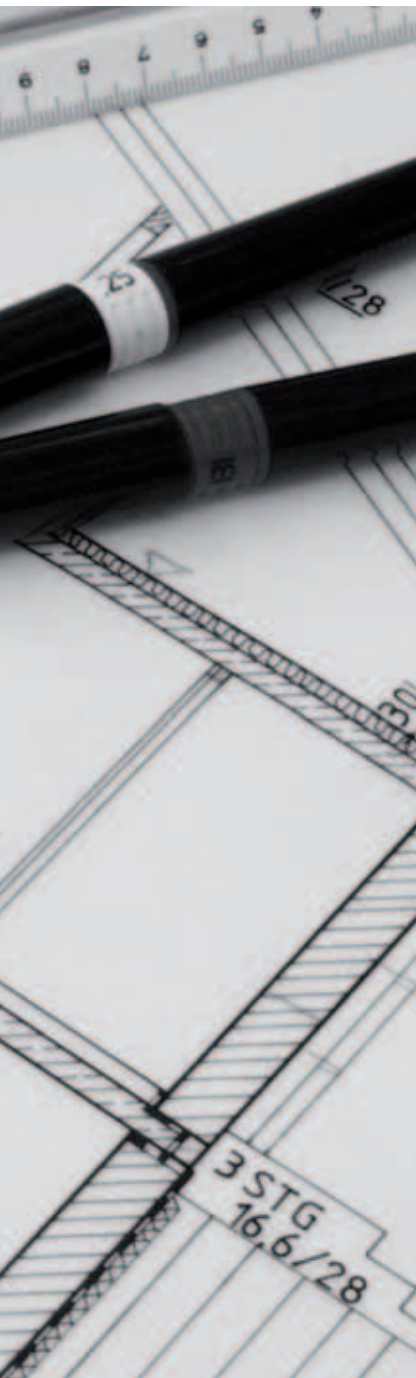
2009



INFORME ANUAL
ANUAL REPORT

2009





Índice

PRINCIPALES HITOS 2009	4
CARTA A LOS ACCIONISTAS	6
ÓRGANOS DE GOBIERNO	12
DESCRIPCIÓN DEL GRUPO Y ESTRATEGIA	18
RELACIÓN CON INVERSOR Y OFICINA DEL ACCIONISTA	24
ÁREAS DE ACTIVIDAD	30
INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA*	48
INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO*	160
RESPONSABILIDAD CORPORATIVA	208

Index

KEY EVENTS 2009	4
LETTER TO SHAREHOLDERS	6
CORPORATE GOVERNANCE BODIES	12
GROUP DESCRIPTION AND BUSINESS STRATEGY	18
INVESTORS RELATIONS AND SHAREHOLDERS OFFICE	24
AREAS OF ACTIVITY	30
ECONOMIC-FINANCIAL INFORMATION*	48
CORPORATE GOVERNMENT REPORT*	160
CORPORATE RESPONSIBILITY	208

* Cuentas anuales Consolidadas en inglés disponibles en www.grupoquabit.com

* Consolidated annual accounts in English available at www.grupoquabit.com

FEBRERO 2009
FEBRUARY 2009

Las nuevas acciones de AFIRMA Grupo Inmobiliario SA, producto de la ampliación de capital, iniciaron su cotización en los mercados de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia el día 26 de febrero de 2009. El capital social resultante tras la ampliación asciende a 256 MM € representado por 1.280.145.353 acciones. Esta ampliación de capital reforzó el Balance de la Compañía y aumentó la capitalización bursátil de la misma.

The new shares of AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. resulting from the rights issue begin trading on the Madrid, Barcelona, Bilbao and Valencia stock exchanges on 26 February 2009. The company's share capital post-rights issue stands at 256 million euros, represented by 1,280,145,353 shares. The capital increase strengthens the company's balance sheet and raises its market cap.

ABRIL 2009
APRIL 2009

El equipo directivo de AFIRMA Grupo Inmobiliario SA reduce de forma voluntaria sus retribuciones fijas salariales entre un 10% y un 20% durante un periodo de dos años. Esta decisión viene a sumarse a la decisión adoptada en el mes de marzo de 2009 por el Consejo de Administración de la Compañía.

AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A.'s management team voluntarily accepts decreases of between 10% and 20% in their fixed remuneration for a period of two years. This decision comes after a similar one taken by the board of directors in March.

MARZO 2009
MARCH 2009

De acuerdo con la política de control de gastos y eficiencia en la gestión, el Consejo de Administración de Compañía acordó reducir en un 25% su retribución para los ejercicios 2009 y 2010.

The board of directors agrees to reduce directors' compensation by 25% in 2009 and 2010 under the framework of its cost control and management efficiency policy.

JUNIO 2009
JUNE 2009

Nueva estructura organizativa con el nombramiento de Alberto Quemada Salsamendi como consejo delegado de AFIRMA Grupo Inmobiliario SA. Esta adaptación organizativa descansa en tres grandes direcciones territoriales (Centro, Nordeste y Levante) y responde mejor a la actual situación del mercado inmobiliario español.

AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A.'s organisational structure changes with the appointment of Alberto Quemada Salsamendi as CEO. The change entails the determination of three large regional units (central region, north-eastern region and Levante region) more aligned with the circumstances of the Spanish real estate market.

Hitos 2009

Key Events 2009

JULIO 2009
JULY 2009

AFIRMA Grupo Inmobiliario SA suscribe la novación del crédito sindicado y la refinanciación de su deuda sindicada. El acuerdo permite posponer tres años la amortización del principal del préstamo sindicado y la financiación durante el mismo periodo del pago de los intereses correspondientes.

AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. signs agreement for the novation of its syndicated loan and the refinancing of its syndicated debt. The agreement allows the company to postpone repayment of the principal on the syndicated loan for three years and finance the corresponding interest payments during the same period.

NOVIEMBRE 2009
NOVEMBER 2009

Se inicia el proceso de transformación de la identidad corporativa de la sociedad y societaria que se consuma en los primeros meses de 2010. La elección de una nueva marca comercial, Quabit Inmobiliaria, responde también a un nuevo modelo de negocio en el sector inmobiliario en el que el cliente vuelve a ser el centro de atención.

The company's rebranding begins (it was later completed in the early months of 2010). The company chooses a new trade name, Quabit Inmobiliaria, in response to a new, customer-focused real estate sector business model.

AGOSTO 2009
AUGUST 2009

Firma del acuerdo de refinanciación. Periodo de carencia de principal hasta diciembre de 2012 y vencimiento final diciembre de 2015. Carencia en el pago de intereses mediante financiación de los mismos hasta junio de 2012. Apertura de una nueva línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Compañía en el periodo 2009 a 2011. La Compañía se aseguró así la viabilidad financiera a medio plazo.

AFIRMA Inmobiliaria, S.A. signs a refinancing agreement. The agreement entails a grace period on payment of principal until December 2012, extension of final maturity until December 2015, grace period on payment of interest through refinancing until June 2012 and opening of a new credit facility to cover the company's liquidity needs in the period from 2009 to 2011. This makes the company economically viable in the medium term.

DICIEMBRE 2009
DECEMBER 2009

Juan José Galiano (Grupo Crein) adquiere Martibalsa SL, sociedad tenedora del 24,58% de las acciones de AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A., convirtiéndose así en el segundo accionista de la sociedad.

Juan José Galiano (Grupo Crein) acquires Martibalsa S.L., owner of a 24.58% stake in AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A, making it the company's second biggest shareholder.





Carta a los Accionistas

Letter to Shareholders

Letter to Shareholders

Dear shareholders,

It is my pleasure to present to you the 2009 annual report, financial statements and notes thereto of AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A.

Amid the worst economic and financial crises for decades, AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. geared its efforts in 2009 on shoring up its financial position while laying the foundations to adapt to the new real estate sector business model. At the same time, the company implemented a management and cost-control policy aimed at meeting the challenges facing the economy in general and the real estate sector in particular.

The company bolstered its financial structure by holding a rights issue early in the year and refinancing its financial debt. The new shares of AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. arising from the capital increase began trading on the Madrid, Barcelona, Bilbao and Valencia stock exchanges in February 2009. This initiative strengthened the company's balance sheet and bolstered its equity. The rights issue also increased share capital, to 256 million euros, and the number of shares comprising capital, thereby boosting AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A.'s market cap considerably.

Meanwhile, AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. refinanced its financial debt (syndicated and bilateral loans) in July. For the syndicated loan, the agreement included a grace period on repayment of the principal until December 2012, an extension of the final due date to December 2015 and a grace period on payment of the interest until June 2012. For the bilateral loans, the refinancing was agreed under equivalent terms to those of the syndicated loan. In short, the agreements reached with financial institutions afford the company three years of financial stability.

The bulk of the company's efforts during the year went to reigning in costs; compensation paid to members of the board of directors for 2009 and 2010 was cut by 25%, while AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A.'s management team voluntarily accepted decreases of between 10% and 20% in their fixed remuneration for two years. The company also streamlined headcount in accordance with its new reality, with the related cost savings reflected in the 2009 financial statements.

2009 also featured the start of a new strategy, predicated on two main cornerstones: flexibility to adapt to the new sector paradigm and innovation to offer the market products that meet the demands and needs of customers.

In this respect, the latter part of the year saw the start of the project to design Quabit, entailing two clearly defined lines of action. The first was to roll out the company's rebranding under the Quabit Inmobiliaria trade name. The second was to articulate a business model that adapts to the new situation of the market. From our studies of the Spanish real estate sector, we concluded that there was a large stock of finished homes, but also real demand, as a large part of the population had held off buying property because prices were too high, because they were unable to obtain financing or because the homes available did not meet the market's demands.

Customers nowadays are seeking a more modern product; i.e. homes that are more efficient and sustainable. AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. was the first to react, launching Quabit Comunidades at a time when new products were rare. We were quick and innovative in adapting to the new market reality with a business model that is already producing positive results. Quabit Comunidades aims to provide its customers with the best value-for-money homes.

Once again, AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A.'s share price performance in 2009 was at the mercy of the international financial crisis, which weighed on stock markets throughout the world. I would like to take this opportunity to restate my commitment to raising the company's free float to 25% when market circumstances allow. At the same time, I would reiterate Grupo Rayet's commitment to keeping its stake below 50% and remaining our core shareholder.

Carta a los Accionistas

Señoras y Señores Accionistas

Tengo el agrado de presentarles el Informe Anual, la Memoria y los Estados de Resultados de AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. correspondientes al ejercicio de 2009.

En medio de un entorno económico y financiero con parámetros negativos no conocidos en las últimas décadas, AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. concentró sus esfuerzos a lo largo del año 2009 en asegurar su solidez financiera y, al mismo tiempo, poner las bases para adaptarse al nuevo modelo de negocio del sector inmobiliario. Todo ello dentro de una política de control de la gestión y ahorro de costes para adaptarnos a esas especiales circunstancias del mercado y de la economía en general.

La consolidación de la Compañía con una estructura financiera fiable la conseguimos con el cierre de la ampliación de capital en los primeros meses del año y con la refinanciación de la deuda financiera. A finales de febrero de 2009 iniciaron su cotización en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia las nuevas acciones de AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. producto de la citada ampliación de capital. Con esta iniciativa conseguimos fortalecer el Balance y la situación patrimonial de la Compañía. Además, fruto de esa ampliación, aumentamos el capital social hasta los 256 millones de euros, así como el número de acciones en el que está repartido dicho capital social. Consecuencia final de este proceso fue el incremento significativo de la capitalización bursátil de AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. .

Por otro lado, AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. concluyó con éxito el proceso de refinanciación de su endeudamiento financiero (deuda sindicada y deuda bilateral) en el mes de julio. El acuerdo suscrito fija un periodo de carencia de principal, en lo que se refiere al crédito sindicado, hasta diciembre de 2012, extiende la fecha de vencimiento hasta final de 2015 y establece un periodo de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos hasta junio de 2012. Para los créditos bilaterales se acordó una refinanciación en términos equivalentes a los del crédito sindicado. Puedo decirles que estos pactos firmados con las entidades financieras aportan a la Compañía tres años de estabilidad financiera.

Un gran esfuerzo de la gestión de la Compañía estuvo dirigido al control de gastos, lo que se concretó en la reducción de un 25% de las retribuciones del Consejo de Administración para los ejercicios 2009 y 2010 y en la aceptación de forma voluntaria del equipo directivo de AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. para aminorar su retribución fija entre el 10% y 20% durante dos años. Además, la adaptación de la plantilla a las nuevas necesidades de la Compañía contribuyó también al ahorro de costes que se refleja en las cuentas del ejercicio del año 2009.

El ejercicio del año 2009 que presentamos en este Informe Anual nos ha servido también para poner en marcha una nueva estrategia de la Compañía que está asentada en dos grandes conceptos: la agilidad para adaptarse a las nuevas condiciones del sector y la innovación para poner en el mercado productos que responden a las exigencias y necesidades del cliente.

En este sentido, en el segundo tramo del año 2009 comenzamos el diseño del proyecto Quabit cuyo desarrollo contenía dos líneas de actuación bien definidas. Por un lado, asentar la nueva imagen corporativa de la Sociedad bajo la marca comercial Quabit Inmobiliaria. Por otro, articular un modelo de negocio que se adaptase a las nuevas condiciones del mercado. Quiero decirles que nuestros estudios del sector inmobiliario español establecían que si bien estábamos en un entorno con un gran stock de viviendas construidas, al mismo tiempo se constataba la existencia de una demanda real, ya que una parte importante de la población no había podido concretar la compra de una vivienda porque los precios eran todavía elevados, bien por la imposibilidad de conseguir financiación o bien porque las viviendas existentes no satisfacen la demanda del mercado.

I would also look to thank the team of professionals at AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. for their efforts in such a difficult period. Despite the plight of the Spanish real estate sector, not to mention the economy as a whole, I look to the future with optimism, convinced that we will prevail and that the industry will once again become one of the country's main economic drivers. And Quabit Inmobiliaria will surely play an important role in the sector.

Let me thank you once again for your confidence in AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A., now Quabit Inmobiliaria.

Félix Abánades
Chairman

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Abánades', with a large, sweeping flourish extending from the bottom right.

El cliente persigue hoy un producto más moderno, viviendas más eficientes y sostenibles. AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. fue el primero en tomar la iniciativa con el lanzamiento de Quabit Comunidades y lo hizo en medio de una situación caracterizada por la ausencia de nuevos proyectos. De este modo fuimos ágiles e innovadores en la adaptación a las nuevas condiciones del mercado con un modelo de negocio que ya nos está reportando los primeros datos positivos. Quabit Comunidades tiene la ambición de proporcionar a sus clientes viviendas con la mejor relación calidad precio, basado en una optimización de los proyectos y de los costes de construcción.

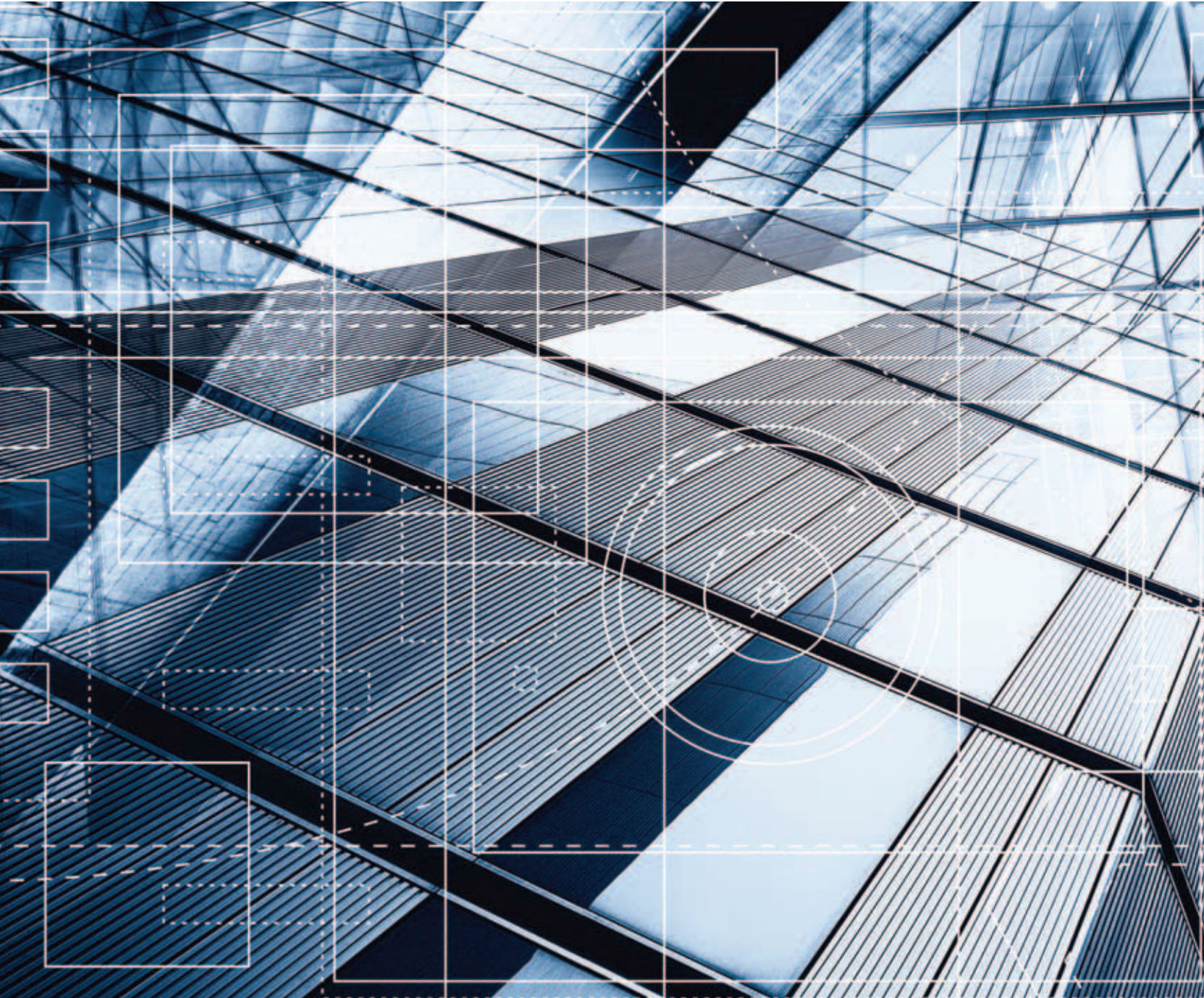
Una vez más el comportamiento de la acción de AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. ha estado condicionado por la crisis financiera internacional que ha castigado duramente los mercados de valores de todo el mundo. Sí quiero reafirmar ante ustedes mi compromiso de incrementar el free float de la Compañía hasta el 25% cuando las condiciones del mercado así lo permitan. Y, al mismo tiempo, reiterar el compromiso de Grupo Rayet para situar su participación por debajo del 50% del capital de la Sociedad y el de seguir siendo el accionista de referencia de la Compañía.

También quiero mostrar mi reconocimiento al equipo de profesionales que integran la plantilla de AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. , al esfuerzo que han realizado para llevar a cabo su trabajo en medio de unas circunstancias tan adversas. A pesar del difícil momento que está atravesando la economía nacional y, en especial, el sector inmobiliario, estoy convencido de que saldremos adelante y este sector volverá a ser uno de los principales motores económicos nacionales, lo que me permite mirar el futuro con confianza. Un futuro en el que Quabit Inmobiliaria seguro que ejercerá un importante papel en el sector.

Les agradezco una vez más, señoras y señores accionistas, la confianza que depositan en AFIRMA Grupo Inmobiliario, S.A. hoy Quabit Inmobiliaria.

Félix Abánades
Presidente







Órganos de Gobierno

- Consejo de Administración
- Comité de Auditoría
- Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno
- Comité de Dirección

Corporate Governance Bodies

- Board of Directors
- Audit Committee
- Appointments, Retributions and Good Government Commission
- Management Committee





Consejo de Administración Boards of Directors

D. Félix Abánades López

Presidente y Consejero Delegado

D. Pau Guardans i Cambó

Vicepresidente

D. Alberto Quemada Salsamendi

Consejero

Delegado

D. Miguel Bernal Pérez-Herrera

Consejero

D. Jorge Calvet Spinatsch

Consejero

CXG Corporación Caixa Galicia, S.A.

Consejero

D. Alberto Pérez Lejonagoitia

Consejero

D^a Claudia Pickholz

Consejera

D. Javier Somoza Ramis

Secretario

No Consejero

D. Miguel Ángel Melero Bowen

Vicesecretario

No Consejero



Comité de Auditoría Audit Committee

Jorge Calvet Spinatsch
Presidente
Independiente

Alberto Pérez Lejonagoitia
Vocal
Dominical

Claudia Pickholz
Vocal
Independiente

Javier Somoza Ramis
Secretario
No miembro

Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Appointments, Retributions and Good Government Commision

Jorge Calvet Spinatsch
Presidente
Independiente

Miguel Bernal Pérez-Herrera
Vocal
Dominical

Claudia Pickholz
Vocal
Independiente

Javier Somoza Ramis
Secretario
No miembro

Comité de Dirección* Management Committee*

Alberto Quemada
Consejero Delegado

Javier Somoza
Secretario General

Juan Manuel Salgado
Director General
Desarrollo Corporativo

Llanos García
Directora General
Comercial y Producción

Jesús Tortuero
Director General
Económico Financiero

Javier Prieto
Director Territorial
Zona Centro

Mateu Tersol
Director Territorial
Nordeste

Felipe Molina
Director Territorial
Levante

Joaquín Joven
Director
Organización y RRHH

Braulio Calleja
Director Comunicación

Nuria Díaz
Directora Asesoría Jurídica

(*) En mayo de 2010 **Antonio Díaz Barceló** entró a formar parte del Comité de Dirección como Director de Estrategia y Relación con Inversores



11:39 Fin Sesión Volatilidad NATRA (NAT) PH: 0.0191 10.00%

VALOR	ULTIMO	DIF.	%
IBEX 35	947.56	-28.56	-3.02
IBEX 35	9319.30	-308.30	-3.31
IBEX MEDIUM	9079.70	-161.40	-1.76
IBEX SMALL C	4297.00	-123.90	-2.86
LATIBEX TOP	5532.80	-54.70	-0.99
LATIBEX BRAS	13788.10	-211.60	-1.54
IBEX TOP DIV	2181.40	-66.70	-3.06
FTSE 45 IBEX	8516.70	-282.70	-3.33
IBEX 35 DIV	17029.45	-565.60	-3.26
IBEX 35 INV	6189.10	189.80	3.07
IBEX 35 INF	280.40	0.00	0.00

VALOR	ULTIMO	DIF.	%
IBEX 35	947.56	-28.56	-3.02
IBEX 35	9319.30	-308.30	-3.31
IBEX MEDIUM	9079.70	-161.40	-1.76
IBEX SMALL C	4297.00	-123.90	-2.86
LATIBEX TOP	5532.80	-54.70	-0.99
LATIBEX BRAS	13788.10	-211.60	-1.54
IBEX TOP DIV	2181.40	-66.70	-3.06
FTSE 45 IBEX	8516.70	-282.70	-3.33
IBEX 35 DIV	17029.45	-565.60	-3.26
IBEX 35 INV	6189.10	189.80	3.07
IBEX 35 INF	280.40	0.00	0.00

BOLSA DE MADRID

de la bienvenida a

Quabit Inmobiliaria

Sociedad de Afirma Grupo Inmobiliario S.A.

INDICE	ULTIMO	DIF.	%
IBEX 35	947.56	-28.56	-3.02
IBEX 35	9319.30	-308.30	-3.31
IBEX MEDIUM	9079.70	-161.40	-1.76
IBEX SMALL C	4297.00	-123.90	-2.86
LATIBEX TOP	5532.80	-54.70	-0.99
LATIBEX BRAS	13788.10	-211.60	-1.54
IBEX TOP DIV	2181.40	-66.70	-3.06
FTSE 45 IBEX	8516.70	-282.70	-3.33
IBEX 35 DIV	17029.45	-565.60	-3.26
IBEX 35 INV	6189.10	189.80	3.07
IBEX 35 INF	280.40	0.00	0.00

Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria

Quabit Inmobiliaria



Descripción del Grupo y Estrategia

- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- Objetivos Estratégicos
- Situación del mercado
- Diversificación Geográfica
- Estructura Financiera- Evolución del Negocio en 2009

Group Description and Business Strategy

- Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- Strategic Objectives
- Market Overview
- Geographical Diversification
- Financial Structure- Business Performance in 2009



Descripción y Estrategia

Group Description and Business Strategy

DESCRIPTION

Quabit Inmobiliaria (registered business name: Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., in the process of being changed to Quabit Inmobiliaria, S.A.) is an end-to-end real estate group. It is publicly listed and engaged in the property development and management business lines. More specifically, its business activities range from land transformation and urban planning to housing development and industrial and service sector projects, as well as the ownership and management of rental properties. Its product catalogue is aimed at a well-defined target audience. Its housing developments are mainly primary homes and also protected housing. Its activities also include land turnover and development of land for service sector use.

In 2009 the company embarked on an organisational overhaul when it hired Alberto Quemada Salsamendi as the Group's chief executive. The new organisation is structured around three large regional units (central region, north-eastern region and Levante region) and is better adapted to the prevailing situation of the Spanish real estate market. The main business lines are land management, property development, the management of cooperatives and community residences and the development and management of rental properties.

Towards the end of 2009 Quabit Inmobiliaria joined forces with Grupo Rayet to launch the Quabit Comunidades initiative to manage cooperative housing development, owner associations and other self-development formulae, with a view to leading this segment nationwide. Quabit Comunidades represents a new form of property business management and is born in response to the prevailing market situation, characterised by a dearth of projects.

STRATEGIC TARGETS

Quabit Inmobiliaria's strategy is to lead the property development businesses in its operating markets with a view to consolidating its businesses, realigning them with the new market paradigm and spearheading sector consolidation.

This strategy of entrenchment is being enabled by a skilled management team that has experience of similar downturns; this has injected stability into the company. The team has developed a business excellence plan entailing specific quality and process systemisation programs. On the financial front, Quabit Inmobiliaria's business plan has earned the backing of its banks, enabling it to refinance its debt in 2009 in an agreement that includes a grace period on principal repayments until the end of 2012. The business plan underpins the following lines of initiative:

- Growth in all business lines: development, land turnover, community and cooperative residences and rental property management.

DESCRIPCIÓN

Quabit Inmobiliaria (denominación social: Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. en proceso de cambio a Quabit Inmobiliaria, S.A.) es un grupo inmobiliario integrado, cotizado en Bolsa y activo en los negocios de promoción y patrimonio. En particular, las áreas de actividad van desde la transformación y gestión urbanística del suelo hasta la promoción residencial y los proyectos industriales y terciarios, así como la propiedad y gestión de patrimonio en renta. Su catálogo de productos está dirigido a un público objetivo bien definido, centrándose en primera residencia en los principales focos de desarrollo, vivienda protegida, rotación de suelo y el desarrollo de suelos de terciario.

En el ejercicio 2009 la Compañía llevó a cabo una adaptación organizativa con la incorporación de Alberto Quemada Salsamendi como consejero delegado del Grupo. Esta adaptación organizativa descansa en tres grandes direcciones territoriales (Centro, Nordeste y Levante) que responde mejor a la situación del mercado inmobiliario español. Las líneas principales de negocio son la gestión del suelo, la promoción inmobiliaria, la gestión de cooperativas y comunidades y el desarrollo y gestión del patrimonio inmobiliario.

Quabit Inmobiliaria tomó la iniciativa a finales de 2009 y, en alianza con Grupo Rayet, lanzó el proyecto Quabit Comunidades, una gestora de cooperativas de viviendas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción con vocación de liderazgo en todo el territorio nacional. Quabit Comunidades representa una nueva forma de gestión del negocio inmobiliario y es una respuesta a la actual situación del mercado, caracterizada por la ausencia de proyectos.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Quabit Inmobiliaria persigue una estrategia de liderazgo en los negocios de desarrollo inmobiliario en los mercados donde opera con el objetivo de consolidar sus negocios, reorientándolos hacia la nueva situación del mercado y liderando el proceso de consolidación sectorial.

La consolidación de la compañía es posible gracias a un equipo directivo, capacitado y experimentado en coyunturas similares, que ha proporcionado estabilidad a la compañía y ha desarrollado un plan de excelencia empresarial con programas específicos de calidad y sistematización de los procesos productivos. En el ámbito financiero, el plan de negocios de Quabit Inmobiliaria ha merecido el apoyo del sistema bancario, con lo que se ha logrado una temprana refinanciación de la deuda en el ejercicio 2009 y una carencia de principal hasta finales del año 2012. Este plan de negocios se concreta en las siguientes líneas de actuación:

- El crecimiento en todas las áreas de negocio: promoción, rotación de suelo, comunidades y cooperativas y patrimonio.

- Geographic diversification to mitigate economic downturns in specific markets.
- Reinforcement of the capital structure by cutting debt and increasing equity.
- Industrialising and professionalising the productive process.

The deliberate reduction of the stock of finished housing, cost control, progress on land zoning for urban planning purposes and advances on pipeline developments are enabling strict delivery of this business plan.

The reorientation of the business to the new market paradigm is predicated on innovation. Quabit Inmobiliaria's innovation drive has underpinned a sales policy which has given rise to a multitude of programs designed to generate confidence in the company in the marketplace. These include the Housing Revolution initiative and the Triple Confidence Solution.

The Quabit Comunidades project, launched at the end of 2009, is another example of how the company is fashioning responses to the sector situation. Cooperatives enable a feasible financing scheme from the developer standpoint as they are less capital intensive. Moreover, cooperative developments can be built on Quabit Inmobiliaria land or, alternatively, on land brought to the table by a third party on favourable terms.

On the corporate citizenship front, Quabit Inmobiliaria seeks to control risks and take advantage of opportunities arising in the areas surrounding its developments in a socially responsible manner. To this end it keeps an open communications channel with key stakeholders such as its employees, customers, suppliers, the analyst and investor community, the media, government and non-profit organisations.

Quabit Inmobiliaria is well-positioned to spearhead sector consolidation. Its proven ability to tap the capital markets (having successfully concluded an equity raise in 2009), recent experience integrating 19 companies, combined with a growth calling, are core virtues for embarking on this process.

SECTOR OVERVIEW

2009 was one of the worst years in living memory for real estate companies, which were forced to watch how their business indicators collapsed. The property price correction is now a well-established reality.

The public-private initiatives announced by national governments, the growth in the sale of existing homes in the US, interest rates at historic lows and international monetary policy provide a glimmer of hope that the international crisis may have hit bottom. If rates are kept low and the banks are encouraged to reopen the mortgage tap with the attendant recovery in confidence, we should be in a position to witness sector normalisation, although it is very likely that several years will pass before we see sustained stabilisation. The real estate cycle, unlike that of other sectors, is long-lasting. Nonetheless the current downturn has been unusually swift and intense and accompanied by sharp price correction, implying that the subsequent recovery could also come quicker than is customary.

The main players in the Spanish real estate sector are working on new projects. Although stocks remain extremely high in some regions, this is not so everywhere; as a result, the failure to rekindle new developments could produce a supply-demand imbalance. There is also pent-up demand on the part of prospective buyers who can get financing. Quabit Inmobiliaria does not want to miss out on this business opportunity as the residential market comes back to life.

- La diversificación geográfica, para dotar al balance de la sociedad de un componente anticíclico.
- El reforzamiento de la estructura del balance, mediante una reducción del endeudamiento y un incremento de los fondos propios.
- La industrialización y profesionalización del proceso productivo.

La disminución del inventario de viviendas terminadas, el control de costes, los avances en la tramitación urbanística de los suelos y el progreso de las promociones están permitiendo un estricto cumplimiento del plan.

La reorientación hacia la nueva situación de mercado se basa en la innovación. El perfil innovador de Quabit Inmobiliaria ha impulsado una política comercial con programas encaminados a generar la confianza por la compañía en el mercado como el Housing Revolution y el Programa Triple Confianza.

El proyecto Quabit Comunidades, iniciado a finales del ejercicio 2009, también responde a la situación sectorial. Las cooperativas permiten un esquema financiero factible para el promotor y menos exigente en la aportación de fondos. Además, las promociones de cooperativas se pueden desarrollar en suelos de Quabit Inmobiliaria o, también, aportados por un tercero en condiciones favorables.

En el terreno de responsabilidad social corporativa, Quabit Inmobiliaria pretende controlar los riesgos y aprovechar las oportunidades asociadas al entorno donde opera de manera socialmente responsable. Para ello, se establece un diálogo abierto con los grupos de interés como los empleados, accionistas, clientes, proveedores, analistas e inversores, medios de comunicación, administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro.

Quabit Inmobiliaria se encuentra bien situada para liderar la consolidación sectorial. La capacidad probada de acceso al mercado de capitales (en 2009 se culminó con éxito una ampliación de capital), la experiencia reciente de integración de 19 compañías, unidas a una vocación de crecimiento, son fundamentos valiosos para este proceso.

SITUACIÓN DEL SECTOR

El año 2009 fue uno de los peores que recuerdan las empresas inmobiliarias, que han tenido que ver cómo se desplomaban sus indicadores de actividad. El ajuste de precios en los inmuebles es ya una realidad consolidada.

Los programas público-privado de inversión anunciados por los gobiernos nacionales, el aumento en la venta de las viviendas de segunda mano en EE UU, los tipos de interés, en mínimos históricos y la política monetaria internacional hacen posible creer que podemos haber tocado fondo en la crisis internacional. Si se mantienen los bajos tipos de interés y las entidades bancarias fomentan la concesión de hipotecas con la subsiguiente recuperación de la confianza, estaremos en condiciones de ver una normalización del sector, aunque es muy probable que pasen varios años hasta que veamos una estabilización consistente. El ciclo inmobiliario, a diferencia de otros sectores, es de larga duración. Sin embargo, una importante particularidad del ciclo actual es que la fase de descenso ha sido rápida e intensa con fuertes caídas de precios, por lo que su duración y recuperación podría producirse, también, en un tiempo menor al usual.

GEOGRAPHIC DIVERSIFICATION

Diversification is fundamental to real estate investors because property returns are not the same everywhere. Property cycles are markedly local in nature. The effectiveness of a diversification policy is measured by the reduction in portfolio risk.

Quabit Inmobiliaria is active in the main growth markets in Spain and abroad, where it is strategically focused on emerging markets such as Brazil and Romania. In Spain, through its organisational structure based on three regional divisions, Quabit Inmobiliaria's footprint extends to Madrid, Castile-La Mancha, Catalonia, Valencia, Andalusia, Aragon, the Balearic Islands and Cantabria. These regions cover the main areas of economic growth in Spain. The idea is to diversify by business line and assets to enable the company to produce healthy returns while mitigating risk.

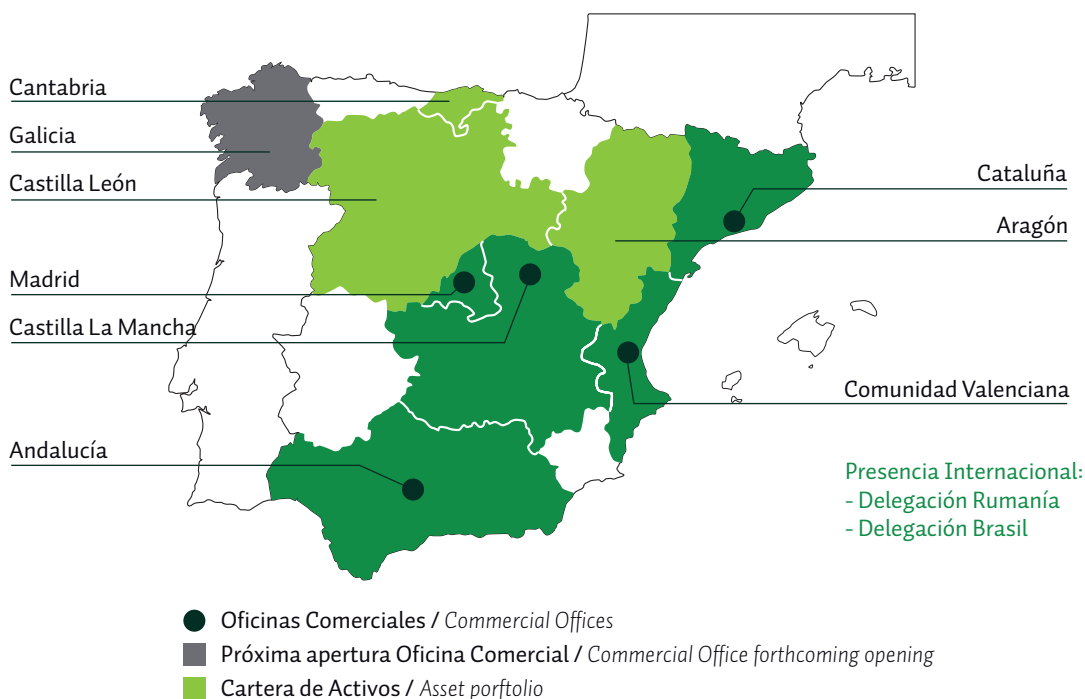
Las principales empresas del sector inmobiliario en España preparan nuevos proyectos y, aunque el inventario es muy abundante en algunas áreas geográficas, en otras no ocurre así, por lo que de no favorecerse el inicio de nuevas promociones podría producirse un desequilibrio demanda-oferta. Además, existe una demanda potencial de compradores que sí obtienen financiación y Quabit Inmobiliaria no quiere perder esta oportunidad de negocio, a medida que el mercado residencial se reactiva.

DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA

La diversificación es fundamental para los inversores inmobiliarios porque los rendimientos de los activos no se generan al mismo ritmo en todos los países, presentando los ciclos inmobiliarios un marcado carácter local. La eficacia de una política de diversificación se mide por la reducción del riesgo de la cartera de activos.

Quabit Inmobiliaria desarrolla su actividad en principales áreas de crecimiento económico tanto en España como en el extranjero, apostando por mercados emergentes como Brasil y Rumanía. En España y a través de la organización en sus tres Divisiones Territoriales, Quabit Inmobiliaria extiende su presencia en Madrid, Castilla-La Mancha, Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía, Aragón, Islas Baleares, Cantabria y Castilla-León. Estas zonas cubren las principales áreas de crecimiento económico de España. El objetivo es conseguir tanto una actividad como una cartera de productos diversificada que proporcione a la empresa una alta eficacia en rendimientos unida a una reducción del riesgo.

■ Implantación Territorial / Teritorial extension







Relación con Inversores y Oficina del Accionista

Investors Relations and
Shareholders Office

19/05/2010 12:00:22 MC			
ABERTIS 11 7368			
ACS 30.285 237515			
GR.C.OCCIDEN 12.87 30081			
SANTANDER 8.388 31570793			
AFISA 8.220 248982			
REPSOL YPF 16.435 3281414			
ENAGAS 13.340 625224			
ACCIONA 13.720 132883			
SANTANDER 8.388 31570793			
M. HOLLER 26.213			
19/05/2010			
COTIZACIONES AL VALOR	ULTIMO DIF. %	VALOR	IBEX
IBEX		35	
ABENGOR	-5.1	14.950	
ABERTIS	-2.5	11.705	
ACS	-2.2	30.230	
ACERINOX	-2.1	13.135	
CRITERIA	-2.2	3.418	
IB.RENOV	-3.3	2.583	
ACCIONA	-4.3	62.680	
BBVA	-4.6	8.612	
BANKINTE	-3.8	4.633	
BANESTO	-2.5	6.683	
FERROVIA	-5.0	5.517	
ENAGAS	-3.6	13.320	
TECNICAS	-3.7	40.305	
FCC	-2.4	20.110	
GAMESA	-4.9	8.016	
GAS NATU	-3.0	11.885	
IBERDROL	-3.8	5.296	
IBERIA	-4.3	2.147	
INDRA A	-0.6	13.845	
INDITEX	-2.0	44.595	
MAPFRE	-4.4	2.214	
GRIFOLS	-3.9	9.000	
B.POPULA	-3.9	4.310	
R.E.C.	-4.2	32.330	
REPSOL Y	-2.2	16.465	
B.SABADE	-2.5	3.482	
SANTANDE	-4.2	8.383	
19/05/2010			
COTIZACIONES AL VALOR	ULTIMO DIF. %	VALOR	IBEX
IBEX		35	
ABENGOR	-5.1	14.950	
ABERTIS	-2.5	11.705	
ACS	-2.2	30.230	
ACERINOX	-2.1	13.135	
CRITERIA	-2.2	3.418	
IB.RENOV	-3.3	2.583	
ACCIONA	-4.3	62.680	
BBVA	-4.6	8.612	
BANKINTE	-3.8	4.633	
BANESTO	-2.5	6.683	
FERROVIA	-5.0	5.517	
ENAGAS	-3.6	13.320	
TECNICAS	-3.7	40.305	
FCC	-2.4	20.110	
GAMESA	-4.9	8.016	
GAS NATU	-3.0	11.885	
IBERDROL	-3.8	5.296	
IBERIA	-4.3	2.147	
INDRA A	-0.6	13.845	
INDITEX	-2.0	44.595	
MAPFRE	-4.4	2.214	
GRIFOLS	-3.9	9.000	
B.POPULA	-3.9	4.310	
R.E.C.	-4.2	32.330	
REPSOL Y	-2.2	16.465	
B.SABADE	-2.5	3.482	
SANTANDE	-4.2	8.383	
19/05/2010			
COTIZACIONES AL VALOR	ULTIMO DIF. %	VALOR	IBEX
IBEX		35	
ABENGOR	-5.1	14.950	
ABERTIS	-2.5	11.705	
ACS	-2.2	30.230	
ACERINOX	-2.1	13.135	
CRITERIA	-2.2	3.418	
IB.RENOV	-3.3	2.583	
ACCIONA	-4.3	62.680	
BBVA	-4.6	8.612	
BANKINTE	-3.8	4.633	
BANESTO	-2.5	6.683	
FERROVIA	-5.0	5.517	
ENAGAS	-3.6	13.320	
TECNICAS	-3.7	40.305	
FCC	-2.4	20.110	
GAMESA	-4.9	8.016	
GAS NATU	-3.0	11.885	
IBERDROL	-3.8	5.296	
IBERIA	-4.3	2.147	
INDRA A	-0.6	13.845	
INDITEX	-2.0	44.595	
MAPFRE	-4.4	2.214	
GRIFOLS	-3.9	9.000	
B.POPULA	-3.9	4.310	
R.E.C.	-4.2	32.330	
REPSOL Y	-2.2	16.465	
B.SABADE	-2.5	3.482	
SANTANDE	-4.2	8.383	

Relación con Inversores y Oficina del Accionista

Investors Relations and Shareholders Office

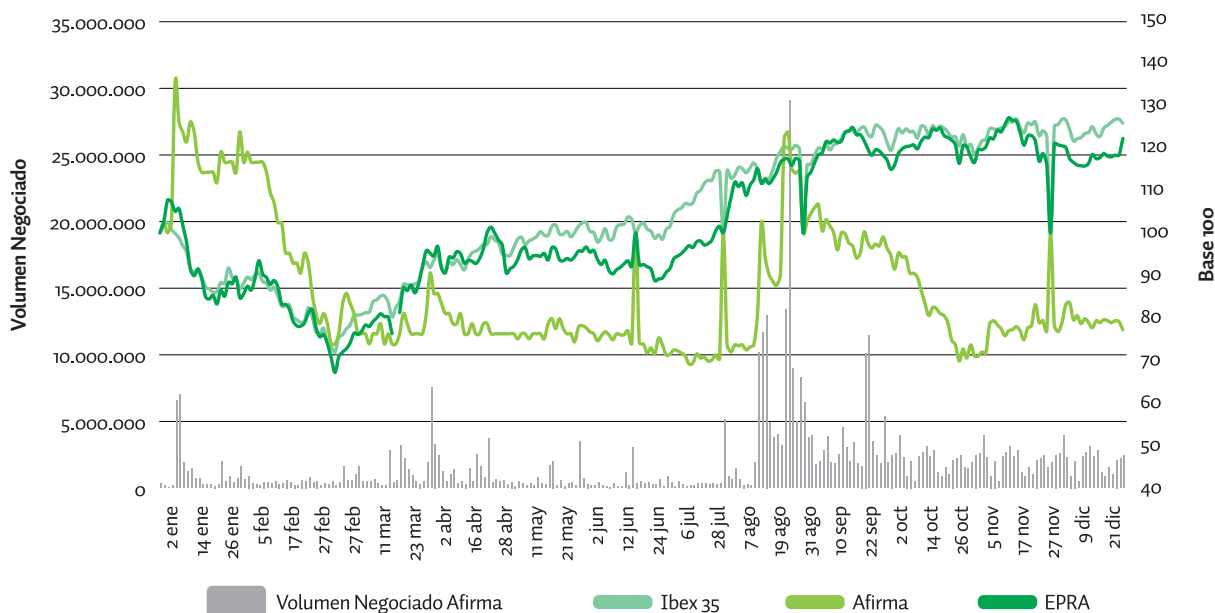
Share price performance and stock exchange listings:

In 2009, the contention of the financial crisis at the global level and the gradual improvement in expectations regarding the world economy as a whole fueled a major rally in the equity markets, even though the global economy posted a dire year in terms of GDP growth. In fact, the global stock markets closed 2009 with widespread gains and with volatility much reduced. Spain's benchmark stock index, the IBEX 35, topped the charts in terms of annual gains, ending the year 29.84% higher. Quabit Inmobiliaria, which has been traded on Spain's continuous market since 24 May 2006, however, suffered the fate of many small cap stocks in a sector that corrected particularly hard, namely real estate, correcting 19% during the year.

Evolución de la Acción y Mercados en los que cotiza:

En el ejercicio 2009, la contención de la crisis financiera en un nivel global y la progresiva mejora de las expectativas sobre la economía mundial en su conjunto han sido recogida de manera positiva e intensa por las Bolsas y los mercados de deuda e instrumentos financieros, a pesar de que la economía mundial cerró en 2009 uno de los peores ejercicios en términos de tasas de crecimiento del PIB. Así, los mercados bursátiles mundiales cerraron 2009 con ganancias generalizadas y una sustancial reducción de la volatilidad. El principal indicador bursátil en España, el IBEX 35, encabezó las subidas anuales entre las principales bolsas mundiales con un alza en 2009 del 29,84%. Quabit Inmobiliaria, que cotiza en el mercado continuo español desde el 24 de mayo de 2006, sufrió, sin embargo, el comportamiento negativo de muchas compañías de pequeña capitalización en un sector particularmente castigado, como fue el inmobiliario, con una caída de un 19%.

Evolución cotización Afirma en 2009 / Evolution of the Afirma quote 2009



Quabit Inmobiliaria's share price performance in 2009 / Shareholder structure

Quabit Inmobiliaria raised €842 million in equity in 2009 (subscription rate of 55.76%). The equity raise consisted of two tranches, the first a non-cash equity contribution of €431 million in the form of loan capitalisation by Grupo Rayet and Grupo Sedesa (Martibalsa), and a second cash raise in the amount of €411 million. The cash call was subscribed to by two core shareholders (Ponte Gadea and Caixa Galicia) and around 1,350 retail shareholders.

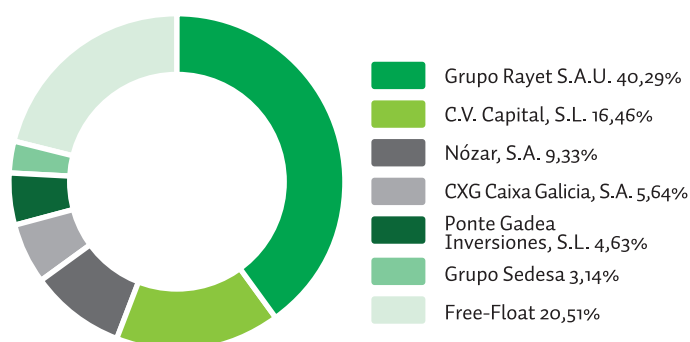
Following the equity issue, the shareholder structure looks as follows:

Evolución cotización Quabit Inmobiliaria en 2009. Evolución del Accionariado

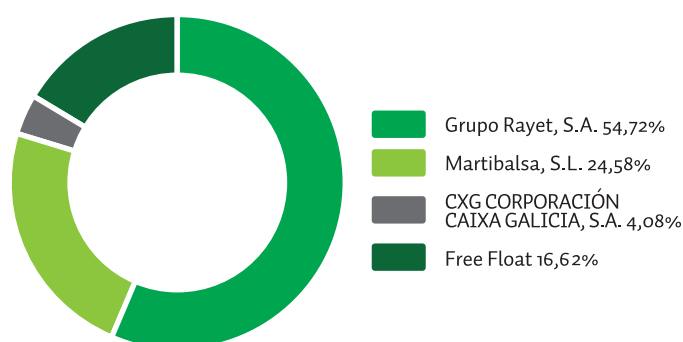
En el año 2009 tuvo lugar una ampliación de capital de Quabit Inmobiliaria en la que la compañía logró una suscripción total del 55,76% por importe de 842 millones de euros. La operación contó con dos tramos, uno no dinerario de 431 millones de euros, destinado a capitalizar préstamos de Grupo Rayet y Grupo Sedesa (Martibalsa), y un segundo tramo dinerario por importe de 411 millones. Al tramo dinerario de la operación acudieron dos accionistas de referencia (Ponte Gadea y Caixa Galicia) y alrededor de 1.350 accionistas minoritarios.

Tras la ampliación de capital el accionariado queda de la siguiente manera:

Accionariado a 31 de diciembre de 2008
Shareholding at 31 december 2008



Accionariado a 31 de diciembre de 2009
Shareholding at 31 december 2009



Quabit Inmobiliaria's share capital at 31 December 2009 amounted to €256,029,070.60, comprising 1,280,145,353 shares with a nominal value of twenty euro cents (€0.20) each, fully paid in and all of the same class and series and carrying full and identical voting and dividend rights. The shares of Quabit Inmobiliaria are listed on the Madrid, Barcelona, Valencia and Bilbao stock exchanges by means of the continuous market or SIBE, for its initials in Spanish.

Dividend policy

Capital structure optimisation, including the maximisation of its ability to fund operations from internally generated cash flow, remains a priority for the company. Furthermore, under the terms of the amended syndicated loan agreement, the company cannot pay dividends or remunerate its shareholders by alternative means of distribution until it has repaid 50% of the total amount of the syndicated loan (something which is not expected to happen until 2013).

El Capital social de Quabit Inmobiliaria a 31 de diciembre de 2009 ascendía a 256.029.070,60 euros, y estaba constituido por 1.280.145.353 acciones de veinte céntimos de Euro (0,20 €) de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, de una única clase y serie y atribuyen a sus titulares plenos derechos políticos y económicos. La totalidad de las acciones representativas del Capital de Quabit Inmobiliaria cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao a través del Mercado Continuo o S.I.B.E.

Política de Dividendos

La Sociedad continúa considerando prioritario sanear su posición financiera, y maximizar su autofinanciación y, además, se encuentra vinculada por los términos y condiciones del Contrato de Novación del Crédito Sindicado, que no permite el pago de dividendos o la realización de distribuciones a favor de los accionistas hasta que no haya sido amortizado el 50% del importe total del Crédito Sindicado (lo que no se prevé que tenga lugar hasta el año 2013).





Áreas de actividad

La nueva estructura organizativa de la Compañía diseñada por el Consejero Delegado, Alberto Quemada, descansa en tres grandes Direcciones Territoriales (Centro, Nordeste y Levante), con las que se pretende acercar la actividad de la compañía a los potenciales clientes. Estas tres direcciones territoriales se enmarcan además en las tres regiones de mayor actividad económica de España.

Dada la paralización que afecta al sector inmobiliario español, el criterio general de los equipos profesionales de las tres Direcciones Territoriales se dirigió durante el ejercicio del año 2009 a consolidar la valoración de activos a través de una eficiente gestión de los mismos. En este sentido, los esfuerzos se focalizaron en lograr avances significativos en la tramitación administrativa de instrumentos de planeamiento urbanístico en ámbitos de suelo estratégico. En la promoción residencial, la iniciativa fue dirigida a minorar el stock de viviendas, que en el caso de Quabit Inmobiliaria responde en su mayoría a primera residencia. Finalmente, en el área de patrimonio el objetivo marcado en el año 2009 se centró en aumentar la ocupación tanto de los edificios de oficinas como de las viviendas en renta que tiene la Compañía.

Areas of activity

The company's new organisational structure designed by the CEO, Alberto Quemada, entails the creation of three large regional units (central region, north-eastern region and Levante region), which aims to bring the Quabit Inmobiliaria's business into closer contact with potential clients. These three regional units also encompass the three regions in Spain with the greatest economic activity.

Given the sharp contraction affecting the Spanish real estate market, the unit's management in 2009 was based on shoring up the value of the assets in the portfolio through efficient management. This entailed gearing efforts towards progress in the authorisation procedures for urban planning projects involving strategic land. In residential developments, the initiative aimed at reducing housing stock, which in the case of Quabit Inmobiliaria comprised mainly primary residences. Lastly, in the area of rentals, the objective established in 2009 focuses on increasing occupation rates in both office buildings and rental housing owned by the company.



Dirección territorial Zona Centro

Central Regional Unit

The Central Regional Unit encompasses the autonomous communities of Madrid, Castilla La Mancha, Castilla León, Andalusia, and Cantabria. Given its vast extension, this region is organised into two branches (Central area office and Guadalajara-CLM area office). At the end 2009, the Central Region's land bank was appraised at €726,578,337, its rental properties at €47,160,000 and its stock of finished homes and construction in progress at €220,478,007, giving it a total value of €994,216,344 (source: Knight Frank appraisal at December 2009).

Central office

Urban management

In Madrid, significant progress was made on a number of fronts. Noteworthy was the preliminary approval of the partial internal reform plan for the extension of paseo Castellana (Plan Parcial de Reforma Interior de Prolongación de la Castellana, APR. 08.03. This development covers an area of approximately 3,000,000m² for construction of 16,000 residential units, of which 4,000 will be some form of social or government-subsidised housing. 1,200,000m² will be set aside for tertiary/office use. In the town of Torrejón de Velasco, south of Madrid, development of 523 homes was completed, of which 278 are social housing units for rent with an option to buy. In the town of Tres Cantos, north of Madrid, the first building licenses were granted for the Tres Cantos new deal area (área de reparto nuevo), with approximately 3,292,000m² of area for a total of 6,900 homes, of which 3,300 are earmarked for some type of social housing. This sector also contains an area for productive use, with 374,000m² of buildable area.

In Valladolid, final approval was given to the H-1, Prado Palacio area partial plan (Plan Parcial del Área Homogénea H-1, Prado Palacio). This authorisation entails zoning of approximately 6,000,000m² of land for construction of 15,000 homes, with 30% reserved for some form of government-subsidised housing.

Finally, with respect to progress on developments in the Central area office, the Development and Rules and Regulations Project for Sector 102 of Maoño in Santander was submitted for processing by the town council.

Looking at investees, progress was made in Seville on the management of two sectors of Mairena de Aljarafe, with authorisation obtained for the partial plans related to sectors SR 13 and SR 4.

Residential development

87 homes were delivered in 2009, 78 in Madrid and nine in Andalusia. Specifically, the pace of delivery remained strong in El Bercial, with the delivery of 41 units in a block of flats, and in Arroyomolinos, with the delivery of 17 single-family dwellings. Other homes delivered included flats from developments in Vallecas, Villaverde, Ocaña, Parla and Estepona and single-family homes in Guillena (Seville).

La Dirección Territorial Centro abarca las comunidades autónomas de Madrid, Castilla La Mancha, Castilla León, Andalucía, y Cantabria. Debido a su amplia extensión geográfica está organizada en dos Delegaciones (Delegación Zona Centro y Delegación Zona Guadalajara-CLM). La valoración de la cartera de suelo es de 727 millones de €, la valoración de los activos en patrimonio es de 47 millones de €, y el stock de viviendas más la obra en curso está valorado en 220 millones de € resultando un valor total de la Dirección Territorial Centro de 994 millones de € (Fuente Valoración Knight Frank diciembre 2009).

Delegación de Zona Centro

Gestión Urbanística

En Madrid, se han producido avances significativos en diversos ámbitos. De especial relevancia es la aprobación inicial del Plan Parcial de Reforma Interior de Prolongación de la Castellana, APR. 08.03. Este desarrollo tiene una extensión aproximada de 3.000.000 m²s, para la edificación de 16.000 viviendas, de las cuales 4.000 se destinarán a viviendas con algún tipo de protección. A su vez, también se prevé la reserva de 1.200.000 m²s para uso terciario-oficinas. En Torrejón de Velasco, municipio situado al Sur de Madrid, se ha culminado la gestión de un ámbito para la promoción de 523 viviendas, de las cuales 278 están destinadas a viviendas de protección pública en alquiler con opción a compra. En Tres Cantos, municipio al Norte de Madrid, se ha iniciado la concesión de licencias de edificación en el desarrollo Área de Reparto Nuevo Tres Cantos, con una superficie aproximada 3.292.000 m²s para 6.900 viviendas, de las cuales 3.300 están destinadas a algún tipo de protección. En este sector destaca la superficie dedicada a usos productivos con una edificabilidad de 374.000 metros.

En Valladolid, merece especial mención la aprobación definitiva del Plan Parcial del Área Homogénea H-1, Prado Palacio. Este hito de tramitación supone la ordenación de suelo con una extensión aproximada de 6.000.000 de metros cuadrados para la edificación de 15.000 viviendas, incluyéndose una reserva del 30% para viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Por último, en cuanto a los avances urbanísticos de la Delegación Zona Centro, debemos destacar la presentación del Proyecto de Urbanización y de las Bases y Estatutos del Sector 102 de Maoño (Santander), para su ulterior tramitación por parte del Ayuntamiento.

En cuanto a las sociedades participadas junto con Larcovi en Sevilla, se ha avanzado en la gestión de dos sectores de Mairena de Aljarafe, aprobándose los Planes Parciales relativos a los sectores SR 13 y SR 4.

Promoción Residencial

Durante el año 2009 se han entregado un total de 87 viviendas de las cuales 78 corresponden a Madrid y 9 de Andalucía. En particular

Several of these deliveries correspond to sales made during the year; only built homes were marketed, in line with the company's strategy of reducing its stock of completed homes. By the end of the year, this office had sold 28 units for which the deeds were outstanding.

Guadalajara-CLM area office

Urban management

In the city of Guadalajara, significant progress was made in various areas. On 21 October 2009, the deed of receipt of the development work in Sector Remate de las Cañas was received. This sector, located in northern Guadalajara, comprises more than 200,000m² of green space, wide avenues, sports and leisure areas and schools, and is equipped with a pneumatic waste collection system, which affords it an ecological and clean environment.

Work execution remained healthy in the developments located in the Guadalajara province, both on Sector SR-5 in Cabanillas del Campo and Sector II.1 "Las Suertes" located in the town of Alovera. Located along the motorway from Azuqueca to Alovera, the "Las Suertes" development merits special mention. This development entails over 200,000m² of green spaces, 10km of bicycle paths and more than 500,000m² of pedestrian areas and children's playgrounds.

Meanwhile, considerable progress was made on major initiatives in the Iriepal and Taracena sectors. Development projects (Sp 61) were submitted and the partial improvement plans (Sp 71, 74, 75 and 76) were authorised, all for the sole purpose of successfully completing their management.

Progress was made on the urban planning of Sectors IV and V in the town of Quer. Sector V is in a more advanced stage, with approximately 42% of the development work having been carried out. Residential sector V in Quer has a total surface area of 609,051.13m², with 55,900m² of common green space and 66,763.73m² of individual green spaces. It also has 73,192.73m² of public buildings and facilities. There are 3,013 residential units, of which 2,418 are multi-family and 595 single-family homes.

On 2 April 2009, the deed of delivery of the development works of Sectors I7 and I9 were signed. Situated in the town of TORIJA, these sectors are strategically located in one of the Corredor del Henares' most elaborate industrial-logistics developments. The location of the site is excellent, with ready access to the area's main road infrastructure. The plots are less than 2km from the A-2 motorway and have direct access to it.

For the Sector located in the city of Sigüenza, all development work of Sector SUD-1 has been received and the subdivision plan registered. The purpose of Sector SUD-1's social housing tender was formalised after the deed of assignment of 70 plots for development of the homes was granted in favour of Quabit Inmobiliaria.

Turning to investees, on 8 May 2009 the urban planning project (Proyecto de Actuación Urbanística) for the SP-100 Ciudad del Transporte was published in the Official Journal of Castilla La Mancha. Part of the land in the town of Valdarachas (with Ebrosa) was classified as developable in this town's preliminary zoning project.

se ha continuado a buen ritmo con la entrega de las viviendas en El Bercial, 41 unidades de vivienda en bloque y en Arroyomolinos con 17 unifamiliares. El resto de viviendas corresponden a las promociones de Vallecas, Villaverde, Ocaña, Parla y Estepona, de vivienda en bloque y Guillena (Sevilla) de unifamiliares.

Muchas de esas entregas se corresponden con las ventas realizadas durante el año, ya que únicamente se ha comercializado producto terminado a fin de cumplir con la estrategia de la empresa de rebajar el stock de vivienda que tenemos. A fin de año disponemos de una bolsa de ventas en esta Delegación de 28 unidades, pendientes de escriturar.

Delegación Zona Guadalajara-CLM

Gestión Urbanística

En Guadalajara capital, se han producido avances significativos en diferentes ámbitos. Cabe destacar, la firma del acta de recepción de las obras de urbanización en fecha 21 de octubre de 2009 en el Sector Remate de las Cañas, un sector ubicado en la zona norte de Guadalajara que cuenta con más de 200.000 m² de zonas verdes, amplias avenidas, zonas deportivas, de ocio, colegios y además dotada de sistema de recogida de neumática de basuras, consiguiendo así un entorno ecológico y limpio.

En cuanto a los desarrollos ubicados en la provincia de Guadalajara, tanto en el Sector SR-5 de Cabanillas del Campo como en el Sector II.1 "Las Suertes", ubicado en el municipio de Alovera, se siguen ejecutando a buen ritmo las obras de urbanización. Mención especial merece este último desarrollo ubicado en la carretera de Azuqueca a Alovera y que cuenta con más de 200.000 m² de zonas verdes, 10 km de carril bici y más de 500.000 m² de zonas peatonales y jardines infantiles.

En los Sectores relativos a Iriepal y Taracena se han producido avances de notable importancia, como la presentación de Proyectos de Urbanización (Sp 61) y aprobación de Planes Parciales de Mejora (Sp 71, 74, 75 y 76), con el único fin de culminar con éxito la gestión de los mismos.

En lo que se refiere a los Sectores IV y V del municipio de Quer, se está avanzando en la tramitación urbanística de ambos, contando el último con mayor avance en lo que a grado de gestión se refiere ya que cuenta con las obras de urbanización ejecutadas en un 42% aproximadamente. El sector residencial V de Quer tiene una superficie total de 609.051,13m²s; cuenta con una zona verde de sistema general de 55.900 m²s y 66.763,73 m²s de zonas verde de sistema local. También cuenta con 73.192,73 m² total de dotacional y equipamientos públicos. El número total de viviendas asciende a 3.013 unidades, de la cuales 2.418 son viviendas multifamiliar y 595 unidades de vivienda unifamiliar.

En fecha 2 de abril de 2009, se firmó el acta de recepción de las obras de urbanización de los Sectores I7 y I9. Situados en el municipio de TORIJA, los sectores están ubicados estratégicamente en uno de

Residential development

106 homes were delivered in 2009. Specifically, delivery began on two fixed-price social housing buildings on plots B6 and B5 in Remate de las Cañas (Guadalajara), with a total of 59 units. The remaining homes were distributed between developments in the city of Guadalajara and the town of Alovera. The company has a strong presence in the Corredor del Henares area, with developments of blocks of flats and single-family homes, both open-market and social housing. During the year, sales began on a social housing development of single homes in Sigüenza, while the company began reducing its stock of completed construction, above all in the new developments in Guadalajara.

Property Management

- D-15B (Guadalajara): this development comprises 86 homes and three commercial premises. 14 homes were rented in 2009, taking the total number of homes rented to 61 and leaving 25 vacant.
- SUE-21 (Guadalajara): this development comprises 60 homes and four commercial premises. 35 homes were rented in 2009, taking the total number of homes rented to 43 and leaving 17 vacant.
- I-2 (Guadalajara): this development comprises 64 homes and seven commercial premises. 28 homes were rented in 2009, taking the total number of homes rented to 28 and leaving 36 vacant.

The commencement of sales of SUE 21 in December dampened the pace of delivery of the D15b, as expected, as this development entails larger properties and, accordingly, higher unit rents.

los desarrollos industriales-logísticos más ambiciosos del Corredor del Henares. La ubicación del polígono es excelente y cuenta con un rápido acceso a las principales infraestructuras viarias de la zona. Las parcelas están situadas a menos de 2 km de la autovía A-2, con enlace directo con la misma.

En el Sector ubicado en el municipio de Sigüenza, se han recepcionado las obras de urbanización del Sector SUD-1 e inscrito el Proyecto de Reparcelación. Se ha formalizado el objeto del concurso del Sector con la firma de la escritura de cesión de 70 parcelas de para vivienda protegida a favor de Quabit Inmobiliaria.

En cuanto a las sociedades participadas con Hercesa, el día 8 de mayo de 2009 se publicó en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, la presentación del Proyecto de Actuación Urbanística del SP-100 Ciudad del Transporte. En el Avance del POM del municipio de Valderachas queda incluido como urbanizable el suelo que la sociedad tiene con Ebrosa.

Promoción Residencial

En el ejercicio 2009 se han entregado 106 viviendas. En particular se ha iniciado la entrega de dos edificios de vivienda protegida de precio tasado, parcelas B6 y B5 en el Remate de las Cañas (Guadalajara), con un total de 59 unidades. El resto de viviendas se han distribuido entre las promociones situadas en Guadalajara Capital y el municipio de Alovera. Debido a la importante presencia de la empresa en la zona del Corredor del Henares existen promociones de vivienda en bloque y unifamiliar, así como de libre y protegida. En cuanto a las ventas se ha iniciado la comercialización de una promoción de vivienda unifamiliar protegida en Sigüenza, y se ha incidido en la liquidación del stock existente sobre todo en los nuevos desarrollos de Guadalajara.

Patrimonio

- D-15B (Guadalajara): Es una promoción de 86 viviendas más 3 locales. Durante el año 2009 se han alquilado 14 viviendas, situándose la ocupación en 61 viviendas, estando pendientes de alquilar 25.
- SUE-21 (Guadalajara): Es una promoción de 60 viviendas más 4 locales. Durante el año 2009 se han alquilado 35 viviendas, situándose la ocupación en 43 viviendas, estando pendientes de alquilar 17.
- I-2 (Guadalajara): Es una promoción de 64 viviendas más 7 locales. Durante el año 2009 se han alquilado 28 viviendas, situándose la ocupación en 28 viviendas, estando pendientes de alquilar 36.

El inicio de la comercialización de la SUE 21 en diciembre ralentizó, como se preveía, el ritmo de colocación de producto en la D15b, que tiene un producto de mayor tamaño y por tanto rentas unitarias más elevadas.



Dirección territorial Nordeste North-Eastern Regional Unit

Urban management

At the close of 2009, the North-eastern Regional Unit managed a portfolio of land under development in Catalonia and Aragón worth €434,000,000 (854,000m²), located in the provinces of Barcelona, Tarragona and Zaragoza. This represents 25.7% of the company's total land under management, and 30.5% of the total value of same.

The composition of the land portfolio can be broken down as follows: 68% is zoned and ready to be developed immediately, 28% is developable land and is in advanced planning stages, and only 4% is rural land on which urban development planning has begun.

In land development during this period, some notable advances were achieved at the management level, such as the definitive approval of the Partial Plan for the Les Comes de Cambrils Sector (Tarragona) which affects one million square metres of land (gross). This is the highest value land in this Regional Unit (€77 Mn). In addition, the company received the definitive approval for the Terrassa – Vapor Cortés subdivision project (Barcelona) which is pending inscription in the Property Registry.

Furthermore, the division made clear progress on its urban planning management of Sector F-56-7 in Miralbuena de Zaragoza, following approval at the headquarters of the Subdivision Project Compensation Meeting along with the initial approval of the zoning project, the definitive approval of the Subdivision Plan for the H12 industrial sector in Reus (Tarragona), and the definitive approval of the project establishing the conditions of the Olivertes Collaborating Development Entity in Viladecans (Barcelona).

Similarly, it has completed the initial phase of almost all of the developments which have been started, such as those of Sant Feliu de Llobregat – Gral Manso (Barcelona), Polinyà – Sector Industrial Llevant (Barcelona) and Torrelles de Llobregat – Can Coll (Barcelona), allowing it to immediately solicit construction permits in all of these areas.

In terms of developments pending completion, the landmark project at the Badalona Port sector (Barcelona) is 85% finished, while the H12 industrial sector at Reus (Tarragona) is 90% complete. Both are expected to be completed in the second quarter of 2010.

Residential development

Over the course of 2009 there were no new residential developments completed, since there were no developments underway in Spain, although there are finished units in stock.

Gestión Urbanística

La Dirección Territorial Nordeste gestiona una cartera de Suelo en desarrollo en Cataluña y Aragón al cierre del ejercicio 2009 cuyo valor global de los activos asciende a 434 millones de € sobre 854.000m²/t, distribuida geográficamente en las provincias de Barcelona, Tarragona y Zaragoza. Esto representa dentro de la compañía la gestión de un 25,7% del suelo y un 30,5% del valor de la misma.

La composición de la cartera de suelo en el territorio se distribuye en un 68% del mismo como finalista con posibilidades de promoción inmediata, un 28% urbanizable en fase de planeamiento de desarrollo avanzado, y sólo un 4% de suelo rústico con desarrollo urbanístico iniciado.

En el desarrollo propiamente urbanístico del suelo, durante este período se han conseguido importantes avances de gestión, como son la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de Les Comes de Cambrils (Tarragona) de 1 millón de metros cuadrados de suelo bruto, siendo el suelo de mayor valor de la cartera de la Dirección Territorial (77 millones de €) o la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de Terrassa – Vapor Cortés (Barcelona) que está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, se ha logrado el impulso definitivo de la gestión urbanística del Sector F-56-7 Miralbuena de Zaragoza, con la aprobación en sede de la Junta de Compensación del Proyecto de Reparcelación conjuntamente con la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector industrial H12 de Reus (Tarragona), o la aprobación definitiva del Proyecto de Bases de la Entidad Urbanística Colaboradora de les Olivertes en Viladecans (Barcelona).

Del mismo modo, se ha producido la finalización de casi todas aquellas urbanizaciones que estaban iniciadas como las de Sant Feliu de Llobregat – Gral Manso (Barcelona), Polinyà – Sector Industrial Llevant (Barcelona) o Torrelles de Llobregat – Can Coll (Barcelona), pudiéndose solicitar licencia de obras inmediatamente en todos estos sectores.

En cuanto a urbanizaciones pendientes de finalizar, la emblemática del Sector del Puerto de Badalona (Barcelona), se encuentra en un grado de desarrollo del 85%, o la del Sector industrial H12 de Reus (Tarragona) al 90% de ejecución, previéndose la finalización de ambas en el segundo trimestre del ejercicio 2010.

Promoción Residencial

A lo largo de 2009 no se ha producido la ejecución de promociones residenciales nuevas en el ámbito de esta Dirección Territorial, no existiendo promociones en curso en el territorio, pero sí promoción acabada.

The housing stock in the North-eastern Regional Unit is located mainly in the communities of Sant Cugat (Barcelona) and Zaragoza, and are in investee companies' portfolios (Landscape – Grupo Lar, Landscape – Ebrosa and Landscape – Osuna). These assets have recently seen an uptick in demand and sales, with commercial transactions increasing 20% in the last quarter of 2009.

The developments and their status as at 31 December 2009 are:

	Total houses	Delivered houses
La Guinardera (St. Cugat)	252	153
Vullpalleres (St. Cugat)	126	104
Los Tilos (Zaragoza)	112	59

At the current rate of sales, the housing stock should be completely liquidated over the course of 2010.

The paralysis in the Spanish real estate market starting in the summer of 2007 and extending to the summer of 2009 appears to easing. Sales have been increasing, especially in the last quarter of the year.

Tertiary and industrial development

At the end of 2009, the North-eastern Regional Unit had a portfolio of tertiary and industrial land of 200.000m², 50% of which was land eligible for development in the short term, and 50% of which was developable land and in advanced planning stages. In 2009, the sales process continued (Polinyà and Terrassa).

Property management

The gross leasable surface area of the rental portfolio in the Northeastern Regional Unit has increased following completion of the construction phase and subsequent start-up of the office building in the new financial district of Barcelona, (Plaza Europa – L'Hospitalet) making it the company's highest value asset (€23.3 Mn).

The Quabit Inmobiliaria building in the Europa Plaza will become the new headquarters of the Northeastern Regional Unit due to its strategic location in the Barcelona metropolitan area. In addition, before being opened to tenants, a 15-year rental contract was signed with Zurich, the Swiss insurance company, to occupy one-third of the leasable surface area (above grade). At the close of the financial year, the company's gross leasable surface area amounted to 18,800m².

In accordance with the company's business plan and its short term investment capacity, the development model going forward for the property management portfolio will mainly be based on the development of new properties on its own zoned land, and on the acquisition of strategically located sites, giving priority to those leases where the owners are not specialised in the tertiary or industrial sectors.

In any event, the current economic situation requires increased rotation of these types of assets, in order to optimise resources.

El stock de viviendas de la Dirección Territorial nordeste, se ubica básicamente en las poblaciones de Sant Cugat (Barcelona) y Zaragoza, procedente de las empresas participadas (Landscape – Grupo Lar, Landscape – Ebrosa y Landscape – Osuna) y ha experimentando un aumento de la demanda y venta, incrementándose en un 20% las transacciones comerciales en el último trimestre del 2009.

Las promociones y su situación a 31.12.09, son:

Promoción	Viviendas totales	Viviendas entregadas
La Guinardera (St. Cugat)	252	153
Vullpalleres (St. Cugat)	126	104
Los Tilos (Zaragoza)	112	59

Al ritmo actual de ventas, se prevé liquidar el stock de viviendas a lo largo del 2010.

La situación de paralización del mercado de compra ventas inmobiliarias que ha vivido el sector durante el período verano 2007 – verano 2009, parece experimentar una reactivación de las transacciones, especialmente durante el último trimestre del año.

Promoción Terciaria e Industrial

En la Dirección Territorial Nordeste, se dispone a finales del ejercicio 2009 de una cartera de suelo terciario e industrial de 200.000 m²/t distribuidos al 50% en finalista y en fase de desarrollo del planeamiento avanzado. Durante el ejercicio 2009 se continuó con el proceso de comercialización (Polinyà y Terrassa).

Patrimonio

La cartera de patrimonio en la Dirección Territorial Nordeste ha visto incrementada su superficie bruta alquilable, al finalizarse la construcción, y su consecuente puesta en marcha, del edificio de oficinas en el nuevo distrito económico de Barcelona (Plaza Europa – L'Hospitalet) convirtiéndose en el activo de mayor valor (23,3 millones de €) de toda la cartera de Patrimonio de la Empresa.

El Edificio Quabit Inmobiliaria de la Plaza Europa, no sólo se convierte en la nueva sede de la Dirección Territorial Nordeste por su ubicación estratégica en el área metropolitana de Barcelona, sino que antes de finalizarse la puesta en servicio, se firmó contrato de arrendamiento para 1/3 de la superficie alquilable sobre rasante mediante un contrato de 15 años. Al cierre del ejercicio económico la superficie bruta alquilable en patrimonio es de 18.800 m²/t.

El modelo de desarrollo de la cartera de Patrimonio se basa, fundamentalmente, en la promoción de nuevo patrimonio en los solares propios ya disponibles así como en la adquisición de solares en localizaciones estratégicas, con prioridad a los contratos de aportación con propietarios no especializados en el sector Terciario o industrial.

La coyuntura obliga, en cualquier caso, a un aumento de la rotación de este tipo de activos, con la finalidad de optimizar los recursos.



Dirección territorial de Levante Levante Regional Unit

Urban management

The main objective for 2009 regarding the assets in the Levante Regional Unit's land portfolio was to advance as far as possible in the management of each site with a view to maximising its value by consolidating its status as urban land. This objective is especially significant in the Levante region, as 76% of the total land portfolio in this area at 31 December 2009 was at the planning stage.

Progress in the town planning status of the sites was important for the Company and its investees as this is key to the trend in valuation. We are pleased to report that the asset value of one of Quabit Inmobiliaria's investees has increased as a result of having obtained final approval from the government of the autonomous region in accordance with the Revised Text of its Partial Plan, enabling it to proceed with an ambitious plan for a mixed residential project (first and second homes) in the Valencia metropolitan area.

76% of the land portfolio held by the Levante Regional Unit at 31 December 2009 was at the planning stage, while 10% was development land, and 14% rural land. A land portfolio of this type needs constant work and monitoring to confirm the status of each of its sites as urban land.

In its role as urban development agent the Company has also made great efforts to push ahead with urban development work in progress at 31 December 2009 on sectors of land which can be developed, with a view to completing it as soon as possible. The projects involved are located in the municipalities of Almenara (Castellón), San Jorge (Castellón), Sagunto (Valencia), Canet d'en Berenguer (Valencia) and San Antonio de Benagéber (Valencia).

In March 2009 an agreement was signed between Quabit Inmobiliaria and the Government of Valencia's Department of the Environment, Water, Town Planning and Housing for measures to conserve, protect and improve ecological conditions on the land belonging to the Company in the marshes at Almenara (Castellón), which is included in the Valencian Community's Catalogue of Wetlands and listed as a Site of Community Importance by the Natura 2000 network. As a result of the agreement the public will be able to enjoy this area of great ecological importance free of charge.

The land portfolio held by the Levante Regional Unit was valued by Knight Frank at 262M€ as at 31 December 2009.

Gestión Urbanística

En lo que se refiere a activos que integran la cartera de suelo de la Dirección Territorial de Levante, el año 2.009 ha sido un año en el que el principal objetivo ha sido avanzar lo máximo posible en la gestión de cada uno de los suelos en aras a conseguir la pronta puesta en valor del mismo, entendiendo por tal, consolidar la clasificación de suelo urbano. Este objetivo cobra especial relevancia en la Dirección Territorial de Levante, ya que del total de la cartera de suelo adscrita a esta zona geográfica, a 31 de diciembre de 2.009, el 76% es suelo en planeamiento.

Este objetivo de consecución de avances urbanísticos de los suelos ha sido importante para la Compañía y para sus sociedades participadas en la medida en que ha podido suponer, según los casos, una revalorización, minoración, o mantenimiento de las valoraciones existentes. En este sentido, cabe destacar el avance conseguido en el activo de una de las sociedades participadas por Quabit Inmobiliaria, consistente en haber obtenido la aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial por parte de la Administración autonómica competente, lo que ha permitido la continuidad de un ambicioso proyecto residencial mixto (primera y segunda residencia) dentro del área metropolitana de Valencia.

La cartera de suelo adscrita a la Dirección Territorial de Levante a fecha 31 de diciembre de 2.009, se compone de un 76% de suelo en planeamiento, de un 10% de suelo finalista y de un 14% de suelo rústico. Esta composición de la cartera de suelo requiere de un continuo trabajo y seguimiento tendente a consolidar el status de suelo urbano de cada uno de ellos.

Igualmente importante ha sido el esfuerzo realizado por la Compañía, en su condición de agente urbanizador, en las obras de urbanización de sectores de suelo urbanizable en ejecución a fecha 31 de diciembre de 2.009, con el objetivo de su más pronta finalización. Estas obras han estado localizadas en los municipios de Almenara (Castellón), San Jorge (Castellón), Sagunto (Valencia), Canet d'en Berenguer (Valencia) y San Antonio de Benagéber (Valencia).

En último término, merece especial mención el Convenio de colaboración firmado en marzo de 2.009 entre Quabit Inmobiliaria y la Generalitat Valenciana, a través de su Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, para la realización de actuaciones de conservación, protección y mejora ecológica en los terrenos propiedad de la Sociedad ubicados en la marjal de Almenara (Castellón), la cual está incluida dentro del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana y definido como Lugar de Importancia Comunitaria en el marco de la Red Natura 2.000. Este Convenio va a permitir el disfrute público y gratuito de este medio natural de alto valor ecológico.

La valoración de la cartera de suelo adscrito a la Dirección Territorial de Levante es de 262 millones de €, según valoración realizada por Knight Frank a 31 de diciembre de 2.009.

Residential development

In the Levante region in 2009 Quabit Inmobiliaria delivered two housing developments in the municipality of La Poble de Vallbona (Valencia), one consisting of 38 single-family homes and the other of 109 units in collective housing. Delivery of these two developments began in July 2009.

Developments in progress at 31 December 2009 include Quabit Inmobiliaria's project in Alicante (Playa San Juan), which is at an advanced point in the first of its five stages. It consists of 95 units of collective housing, commercial premises and garages, forming part of a building complex with large communal gardens and sports and leisure areas. Delivery is scheduled for the second quarter of 2010.

Nevertheless, much of the Company's work in this line of business has been geared to the sale of housing stock from developments completed in previous years, particularly those in Almenara (beach area) and Oropesa in Castellón, and Villajoyosa in Alicante.

Quabit Inmobiliaria delivered a total of 125 homes in the year.

The portfolio of residential developments and housing units available for sale held by the Levante Regional Unit was valued by Knight Frank at €133,627,426 as at 31 December 2009.

Rentals

The Levante Regional Unit devoted more attention to the management and operation of the properties belonging to its rentals business, both its own and those of its investees.

In the case of properties which were already under management from previous years, the difficult market conditions were successfully offset by efficient management. Rental contracts for the properties of Quabit Inmobiliaria and its investees were renewed and occupancy levels maintained.

At 31 December 2009 the gross leasable area in property owned by the Company was over 10,000m² for residential and tertiary sector use.

One of the year's highlight's in this sector was the rental of the "Escuela de Hostelería" hospitality and sports complex, owned by Quabit Inmobiliaria and located in Canet d'en Berenguer (Valencia).

Of investee assets, of particular significance was the renewal of the lease on the "Panorámica" golf course, owned by Nova Panorámica SL, in the municipality of San Jorge (Castellón). This property has been rented since 2003. In the same municipality, and close to the golf course, Nova Panorámica SL has undertaken the direct management of a sports complex with a surface area of 125,000 m², for which it has a government concession.

Promoción Residencial

En la Dirección Territorial de Levante, durante el año 2.009, Quabit Inmobiliaria ha entregado dos promociones sitas en el término municipal de La Poble de Vallbona (Valencia): una de ellas formada por 38 viviendas unifamiliares; y la otra, integrada por 109 viviendas en edificación colectiva. El inicio de la entrega de estas dos promociones tuvo lugar en julio de 2.009.

En cuanto a obra de promoción en curso a 31 de diciembre de 2.009, Quabit Inmobiliaria cuenta en la ciudad de Alicante (Playa San Juan) con una promoción que se encuentra en avanzado estado de ejecución la primera de sus cinco fases, consistente en 95 viviendas en edificación colectiva, locales comerciales y garajes, que forman parte de un complejo inmobiliario con amplias zonas comunes ajardinadas y lúdico-deportivas, siendo su previsión de entrega en el segundo trimestre de 2.010.

Pero, gran parte del esfuerzo realizado en esta línea de negocio de la Compañía en la Dirección Territorial de Levante se ha dirigido a la venta del stock existente en las diferentes promociones ya entregadas en años anteriores y, concretamente en las promovidas en los municipios de Almenara (playa) y Oropesa (Castellón), y en el de Villajoyosa (Alicante). En su conjunto, Quabit Inmobiliaria ha entregado 125 viviendas durante el año 2.009.

La valoración de la cartera de promoción residencial y unidades pendientes de venta adscritos a la Dirección Territorial de Levante es de 133 millones de €, según valoración realizada por Knight Frank a 31 de diciembre de 2.009.

Patrimonio en Renta

La Dirección Territorial de Levante ha incrementado la gestión y puesta en explotación de los activos que integran la línea de negocio de Patrimonio en Renta, tanto de activos propios, como de aquellos otros pertenecientes a sociedades participadas.

Respecto a los activos que se venían explotando desde años anteriores, con una gestión eficiente se ha conseguido superar la difícil situación del mercado, manteniéndose los diferentes contratos de arrendamientos sobre activos de Quabit Inmobiliaria y de sociedades participadas, así como el nivel de ocupación de los mismos.

A 31 de diciembre de 2.009, la superficie bruta alquilable de los activos propios ascendió a más 10.000 m² de uso residencial y terciario. Durante este año, destaca la puesta en explotación mediante arrendamiento del complejo hostelero-deportivo, titularidad de Quabit Inmobiliaria, denominado "Escuela de Hostelería" sito en la playa de Canet d'en Berenguer (Valencia).

En cuanto a los activos de sociedades participadas se refiere, cabe significar el mantenimiento del arrendamiento del campo de golf "Panorámica" existente en el municipio de San Jorge (Castellón), titularidad de Nova Panorámica SL y que se mantiene arrendado desde el año 2.003. En este mismo municipio, y próximo al campo de golf, Nova Panorámica SL ha iniciado la gestión directa de un complejo polideportivo en una superficie de 125.000 m², sobre la que la sociedad ostenta la titularidad de una concesión administrativa.

The assets for rental held by the regional unit were valued by Knight Frank at €18,702,900 as at 31 December 2009.

Revenue from this line of business exceeded €400,000 in 2009.

El valor de los activos que están destinados a alquiler adscritos a esta Dirección Territorial asciende a 19 millones de €, según valoración realizada por Knight Frank a 31 de diciembre de 2.009.

La cifra de negocios correspondiente a esta línea de actividad superó los 400.000 € en el ejercicio 2.009.

International Activity

Brasil

30 million m² of land in Itapipoca-Fortaleza belonging to the state of Ceará in north-eastern Brazil, with a buildable area of roughly 9.8 million m² in a paradisiacal landscape surrounded by jungle, shifting dunes, a river, mangroves and 21 kilometres of Atlantic coast.

Scope to build hotels with golf courses and all manner of open-air and aquatic sports amenities, with some 100,000 units between hotel rooms, single-family homes, condominiums and low density high-rise apartment buildings.

Urban planning 95%-complete: Expected to be fully complete in 2010

Rumanía

276,000m² of zoned land in Balotesti, adjacent to the AD-1, 12 kilometres from Otopeni international airport and 38 kilometres from Bucharest.

Urban planning complete with an approved **Urban Zoning Plan** authorising the construction of 3,000 houses of between 60m² and 100m², complete with leisure, retail, office and sporting facilities.

Actividad Internacional

Brasil

Suelo de 30 millones de m² en Itapipoca-Fortaleza perteneciente al Estado de Ceará, al nordeste de Brasil, con una edificabilidad aproximada de 9.8 millones de m², en un entorno paradisíaco con zonas de selva, dunas móviles, un río, manglares y 21 Km. de playa al Atlántico

Capacidad para la construcción de hoteles con campos de Golf y todas las alternativas de deportes al aire libre y acuáticos y unas 100.000 unidades entre habitaciones hoteleras, viviendas unifamiliares, condominios y vivienda en altura de baja densidad

Planeamiento Urbanístico tramitado en un 95%:
Prevista su finalización en este año 2010

Rumanía

276.000 m² de suelo ordenado en Balotesti, junto a la AD-1 a 12 Km. del aeropuerto internacional de Otopeni y a 38 Km. de Bucarest

Tramitación urbanística finalizada con un **el Plan Urbanístico Zonal (PUZ)** aprobado que permitirá la construcción de 3.000 viviendas de entre 60 m² y 100 m², con sus zonas previstas de equipamientos, comercial, oficinas y deportivas



Dirección Comercial y Producción Sales and Production Department

In 2009 Quabit Inmobiliaria had more than 40 housing developments in progress, encompassing more than 3,000 homes.

This portfolio was predominated by open-market housing, although in recent years the Group has also focused heavily on subsidised social housing developments (culminating in the delivery at the end of 2009 of three new fixed-price social housing projects in Guadalajara city in the area known as "Remate Las Cañas").

By market, the Group developed housing in the main Spanish provinces (Alicante, Barcelona, Castellón, Guadalajara, Madrid, Malaga, Seville and Valencia), albeit heavily concentrated in Castilla La Mancha. In recent times, Quabit has taken steps to consolidate its position in strategic market niches such as Madrid and its surroundings, Catalonia and Valencia, divesting in the markets posing greater property market risk: Andalusia.

Quabit Inmobiliaria essentially focused on developing primary residences, with the holiday home development activity taking a back seat (at year-end the Group had an available stock of second homes of just 250 units).

In terms of how this department is structured, and unlike other real estate players, Quabit Inmobiliaria performs all the development and sales and marketing processes associated with its developments in-house, with two key dedicated departments to this end:

- Technical department: divided into three main units encompassing all phases of the process:

- **Project department:**

Responsible for designing the project

- **Works department:**

Responsible for developing the project

- **After sales department:**

Tasked to provide technical solutions for potential building-related problems

- Commercial department: made up of three units to unlock the value of a project:

- **Sales department:**

Responsible for developing the commercial strategy and ensuring sales objectives are met

- **Marketing department:**

Responsible for designing the commercial strategy

- **Administration and customer services department:**

Responsible for customer management and satisfaction

In 2009 Quabit Inmobiliaria tenía en marcha más de 40 proyectos de promoción residencial con una cartera superior a las 3.000 viviendas.

Esta cartera estaba mayoritariamente compuesta por vivienda libre, aunque en los últimos años se estaba apostando fuerte por la promoción de vivienda también en régimen protegido (como consecuencia de ese proceso a finales del 2009 se entregaron tres nuevos proyectos de vivienda de precio tasado en Guadalajara capital en la zona conocida como "Remate Las Cañas").

Geográficamente, la actividad de promoción residencial se había desarrollado en las principales provincias españolas (Alicante, Barcelona, Castellón, Guadalajara, Madrid, Málaga, Sevilla y Valencia) aunque con una fuerte concentración de producto en Castilla La Mancha. En los últimos tiempos, los pasos de Quabit Inmobiliaria han estado encaminados a consolidar las posiciones en enclaves estratégicos tales como Comunidad de Madrid, Cataluña y Comunidad Valenciana y a la desinversión en aquellos que suponen un mayor riesgo inmobiliario: Andalucía.

Básicamente Quabit Inmobiliaria ha centrado su actividad en la vivienda destinada a primera residencia quedando en segundo plano la actividad de promoción destinada a vivienda vacacional (a cierre del ejercicio tan sólo había un stock de 250 viviendas disponibles).

En cuanto a la organización de esta dirección, y a diferencia de otras compañías inmobiliarias, Quabit Inmobiliaria realiza internamente todos los procesos de creación y comercialización de los proyectos que promueve, para ello, cuenta con dos Áreas clave dentro de la Dirección:

- Técnica: estructurada en tres unidades claves que engloban todas las fases del proceso:

- **Departamento de proyectos:**

encargados de dar forma al proyecto

- **Departamento de obras:**

responsables de la creación del proyecto.

- **Departamento de posventa**

ocupados en dar soluciones técnicas a los posibles problemas constructivos

-Comercial: con tres unidades que ponen en valor el proyecto

- **Departamento Ventas:**

creadores de la estrategia comercial y responsables del cumplimiento del objetivo de ventas

- **Departamento de Marketing:**

encargados de dar forma a la estrategia comercial

- **Departamento de Administración y Atención al Cliente:**

responsables de la gestión y satisfacción del cliente



Pero la clave del éxito hay que buscarla en su revolucionaria fórmula de venta, ya que Quabit Inmobiliaria ha sido la primera compañía inmobiliaria que ha apostado por ofrecer soluciones a los problemas reales como gancho para recuperar la confianza de una demanda cada vez más escéptica.

Con esta nueva filosofía nace en mayo de 2008 **“Housing Revolution”** y bajo su paraguas, la batería de soluciones para sus clientes:

• **Solución Triple Confianza:** dirigida a aquellas personas que tienen dudas ante la actual situación de mercado y que quieren una mayor certeza de que la compra que realizan es la adecuada. Bajo el eslogan **“Poder cambiar de opinión y no perder dinero”**, Quabit ofrece la devolución total de las cantidades en caso de anular la operación, la bonificación de un 3% de descuento por materializar la compraventa, y la garantía del valor de la vivienda a los 5 años.

• **Solución Compra Expres:** va destinada a clientes con una necesidad clara de tiempo, bien para vender su vivienda actual o bien para conseguir un crédito hipotecario. Con el lema **“Reservar casa ya y ganar tiempo y dinero para poder vender la otra”**, Quabit ofrece al cliente la posibilidad de escriturar a lo largo de 12 meses con distintos descuentos en función de cuando se realice la operación.

• **Solución Compra Aplazada:** creada para aquellas personas que necesitan una vivienda de forma inmediata, pero que no pueden o no quieren acceder a la compra: **“Disfrutar de tu casa ya y pagarla más tarde”**, esta solución ofrece un alquiler con opción a compra,

However, the main success factor lies with the Group's revolutionary sales formula: Quabit Inmobiliaria was the first property developer to put the strength on innovative solutions for 'hooking' buyer interest as a means to restoring confidence on the part of increasingly sceptical house buyers.

*This philosophy materialised in May 2008 with the company's **“Housing Revolution”**, under the umbrella of which came a battery of customer solutions:*

• **Triple Confidence Solution:** targeted at prospective buyers who are uncertain given the current market situation and need greater confidence they are making the right decision. Under the slogan **“You can change your mind and not lose any money”**, Quabit Inmobiliaria offers a full return of all sums deposited if the transaction is cancelled, a 3% discount if the purchase materialises and a 5-year home warranty.

• **Express Purchase Solution:** targeted at prospective buyers with a clear time issue, namely the need to sell their current home or to secure a mortgage. Under the slogan **“Reserve your home now, gain time and save money while you sell your current home”**, Quabit Inmobiliaria offers buyers the chance to exchange deeds within a period of up to 12 months with varying discounts as a function of when the transaction closes.

• **Deferred Purchase Solution:** designed for customers who need a home immediately but are not ready to consummate the purchase immediately. **“Enjoy your new home now and pay for it later”** is a rental solution with a purchase option, including discounts as a function of when deeds are exchanged.

• **Financed Purchase Solution:** designed for customers who need a home immediately but need to save further: With **“Buy your home now and only pay VAT”**, Quabit Inmobiliaria finances up to 20% of the house value interest-free for up to five years.

Forging ahead with its strategy of offering solutions that respond to the evolving demands of buyers, who continued to seek out “bargains” in the housing market in 2009 as a prerequisite to home buying, Quabit Inmobiliaria launched two new solutions in 2009:

• **Easy Purchase Offer:** devised for prospective buyers looking for a “bargain” and to provide an outlet for the stock of finished homes with savings of up to 35% so long as the deeds are exchanged within a maximum of 60 days from the purchase.

• **Fantastic Beach Offer:** this solution is also targeted at those looking to “save” on their home purchase and is designed to stimulate holiday home sales by offering prospective buyers discounts of 20% on coastal developments, as well as free furnishings for their new homes.

Thanks to this innovative strategy and the good work put in by all the professionals making up the Sales and Production Department, in 2009 Quabit Inmobiliaria managed to close the sale of 364 houses, delivering more than 426 new homes during the year.

In 2010 the company will continue to focus strategically on innovation. To this end, it plans to take a new step in its sales strategy, creating new solutions that are not focused exclusively on the home purchase transaction.

In short, 2010 will be the year of the **“Living Revolution”**, a new way of approaching the housing development business that will offer home-buyers the chance to avail of a broad range of services designed to facilitate the switch to a new home.

con bonificaciones en función de la materialización de la compraventa.

• **Solución Compra Financiada:** pensada para aquellos que necesitan una vivienda de forma inmediata y que no cuentan con el suficiente ahorro: **“Comprar casa ya sólo pagando el IVA”**, Quabit financia a 5 años sin intereses hasta el 20% del valor de la vivienda.

Continuando con la estrategia de ofrecer Soluciones y sensible a una demanda que durante el 2009 buscaba “oportunidades” en el mercado residencial como requisito indispensable para formalizar la compra de su vivienda, Quabit Grupo Inmobiliario pone en marcha dos nuevas Soluciones:

• **Solución Compra Fácil:** pensada en aquellos que buscan un “oportunidad” para comprar su vivienda y destinada a incentivar las entregas de vivienda con obra terminada, esta Solución ofrece ahorros de hasta el 35% mientras que la escritura se formalice en el plazo máximo de 60 días desde la compra.

• **Solución Playazo:** destinada igualmente a aquellos que buscan un “ahorro” en su compra, esta Solución busca incentivar las ventas de vivienda vacacional ofreciendo al cliente descuentos del 20% en las promociones de costa, además del mobiliario gratuito de su futura vivienda.

Por eso, gracias a esta innovadora estrategia y al buen hacer de todos los profesionales que forman parte de la Dirección Comercial y de Producción durante 2009 Quabit Inmobiliaria consiguió formalizar más de 364 nuevas preventas y entregar 426 viviendas.

En 2010 la compañía seguirá apostando por el camino de la innovación y dará un paso más en su estrategia comercial creando nuevas soluciones no focalizadas exclusivamente en el acto de la compra-venta.

Será el año del **“Living Revolution”** una nueva forma de entender el negocio inmobiliario que ofrecerá a los clientes la posibilidad de disfrutar de una amplia gama de servicios encaminados a mejorar el cambio al nuevo hogar.





Información Económico-financiera

- Informe de Auditoría
- Cuentas anuales consolidadas
- Informe de Gestión



Ernst & Young, S.L.
Edificio Agua
Menorca, 19
46023 Valencia
Tel.: 963 533 655
Fax: 963 523 318
www.ey.com/es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 16 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se indica en las notas 2.6 y 2.12 de la memoria consolidada adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio del valor de las inversiones inmobiliarias y las existencias, el Grupo ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes. Estas valoraciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que debe ser tenido en consideración en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. En el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009, el importe acumulado del deterioro de valor de las existencias registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 433 millones de euros.
4. Tal y como se indica en la nota 2.1 e) de la memoria consolidada adjunta, existen factores que favorecen la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, como son la ampliación de capital inscrita en el Registro Mercantil en febrero de 2009, la refinanciación de la deuda llevada a cabo en los meses de junio y julio de 2009 incluyendo el aplazamiento de amortizaciones e intereses, la adecuación de la estructura organizativa y reducción de gastos generales y la adaptación del Grupo a las condiciones del mercado. Sin embargo, como consecuencia de algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, como son la situación general del sector inmobiliario que ha experimentado una caída de precios y una contracción de la demanda que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, el Grupo ha incurrido en pérdidas de explotación en el ejercicio 2009 por importe de 86 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende de que el Grupo alcance sus previsiones de negocio.

Domènec Segura 06, Pablo Ruiz Piquero, 1, 28020 Madrid
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al
Tomo 22749, Libro 5, Folio 215, Sección 6ª
Nº de inscripción 216, C.I.F. B-18872506



• 2 •

Este entorno ha provocado asimismo una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector de promoción inmobiliaria y que por tanto soportan los mismos factores exógenos que el Grupo. Dichos saldos se encuentran registrados en el balance de situación adjunto en el apartado "Activos financieros no corrientes", por importe de 21 millones de euros, correspondientes a Créditos con una empresa vinculada, y en el apartado "Activos financieros corrientes", por importe de 20,6 millones de euros correspondientes a Créditos a empresas de control conjunto y 42,4 millones de euros correspondientes a Créditos a empresas asociadas (ver notas 11 y 34).

Estas circunstancias, principalmente de carácter exógeno, son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en el párrafo 4 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. consideran oportunas sobre la situación de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de
Cuentas con el Nº S0530)

Juan Antonio Soto Gomis

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejercitante:
ERNST & YOUNG -
VALENCIA

Nº 2010 Nº 38/10/00074
COPIA SÍGUELA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre

Valencia, 29 de marzo de 2010

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2009 e Informe de gestión consolidado del ejercicio 2009

Índice de las cuentas anuales consolidadas de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes

Balances de situación consolidados	53	7 Inversiones inmobiliarias	93
Cuentas de resultados consolidadas	55	8 Activos intangibles	94
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	58	9 Fondo de Comercio	95
Estados de flujos de efectivo consolidado	60	10 Inversiones en asociadas	95
Notas a las cuentas anuales consolidadas		11 Activos financieros	97
1 Información general	62	12 Instrumentos financieros derivados	101
2 Resumen de las principales políticas contables		13 Existencias	102
2.1. Bases de presentación	67	14 Clientes y cuentas a cobrar	103
2.2. Principios de consolidación	72	15 Efectivo y equivalentes al efectivo	104
2.3. Información financiera por segmentos	73	16 Contratos de Construcción	104
2.4. Transacciones en moneda extranjera	73	17 Capital, prima de emisión y acciones propias	105
2.5. Inmovilizado material	73	18 Disponibilidad y restricciones sobre reservas y ganancias acumuladas	106
2.6. Inversiones inmobiliarias	74	19 Otros instrumentos de patrimonio neto	107
2.7. Activos intangibles	75	20 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	108
2.8. Costes por intereses	75	21 Recursos ajenos	108
2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	75	22 Administraciones públicas	114
2.10. Activos financieros	75	23 Impuestos diferidos	114
2.11. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura	76	24 Provisiones y otros pasivos	115
2.12. Existencias	77	25 Ingresos ordinarios	116
2.13. Cuentas comerciales a cobrar	78	26 Otros gastos de explotación	117
2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo	78	27 Gasto por prestaciones a los empleados	117
2.15. Capital social	78	28 Venta de participadas	117
2.16. Subvenciones oficiales	78	29 Ingresos y gastos financieros	118
2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	78	30 Impuesto sobre las ganancias	119
2.18. Recursos ajenos	78	31 Ganancias por acción	121
2.19. Impuestos corrientes y diferidos	78	32 Otras combinaciones de negocio del ejercicio 2008	122
2.20. Prestaciones a los empleados	79	33 Contingencias	123
2.21. Provisiones	79	34 Saldos y transacciones con partes vinculadas	123
2.22. Reconocimiento de ingresos	79	35 Negocios conjuntos	128
2.23. Arrendamientos	79	36 Uniones temporales de empresas (UTES)	128
2.24. Contratos de construcción	80	37 Compromisos	129
2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta	80	38 Medio ambiente	130
2.26. Distribución de dividendos	80	39 Hechos posteriores	130
2.27. Medio ambiente	80	40 Honorarios de auditores de cuentas	130
2.28. Combinaciones de negocio	80	41 Información legal relativa al Consejo de Administración	130
2.29. Comparación de la información	80	Anexo I – Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación	135
3 Gestión del riesgo financiero		Anexo II – Sociedades Asociadas incluidas en el perímetro de consolidación	136
3.1. Factores de riesgo financiero	81	Anexo III – Negocios Conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación	137
3.2. Gestión del riesgo de capital	84	Anexo IV – Uniones Temporales de Empresas (UTES) incluidas en el perímetro de consolidación	138
4 Estimaciones y juicios contables	85		
5 Información financiera por segmentos	85		
6 Inmovilizado material	90		

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008.

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS (En Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2009	31/12/2008
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	8	17.065.098	210.638
Inmovilizado material	6	3.635.824	28.092.519
Inversiones inmobiliarias	7	78.523.397	53.433.741
Inversiones en asociadas	10	6.665.549	8.639.091
Activos financieros no corrientes	11	49.859.763	36.973.388
Otros activos no corrientes	37	23.434.462	5.000.000
Activos por impuestos diferidos	23	45.540.398	56.348.036
Total activo no corriente		224.724.491	188.697.413
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	13	1.606.501.251	1.813.872.220
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14	45.748.759	66.559.377
Activos financieros corrientes	11	108.945.301	149.157.853
Administraciones Públicas deudoras	22	2.343.925	11.105.420
Otros activos corrientes		790.331	5.562.752
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15	15.524.203	19.536.281
Total activo corriente		1.779.853.770	2.065.793.903
TOTAL ACTIVO		2.004.578.261	2.254.491.316

Las notas adjuntas y los anexos incluidos desde la página 62 hasta la 139 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008.

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS (En Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2009	31/12/2008
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	17	256.029.071	60.356.736
Prima de emisión de acciones		568.901.529	294.960.261
Acciones propias	17	(365.880)	(369.251)
Otros instrumentos de patrimonio	19	-	431.030.000
Reservas indisponibles	18	4.847.600	4.847.600
Otras reservas	18	(432.904.182)	(184.165.718)
Pérdidas atribuidas a los accionistas de la Sociedad Dominante		(150.152.971)	(243.583.855)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		246.355.167	363.075.773
Intereses minoritarios		973.319	992.726
Total patrimonio neto		247.328.486	364.068.499
PASIVO NO CORRIENTE:			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios		68.278	47.172
Deudas con entidades de crédito	21	55.851.197	5.621.961
Pasivos financieros no corrientes	21	8.105.185	9.603.222
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a largo plazo	20	48.726.952	57.722.229
Pasivos por impuestos diferidos	23	45.540.398	56.348.036
Provisiones para riesgos y gastos	24	7.924.580	14.957.792
Total pasivo no corriente		166.216.590	144.300.412
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	21	1.425.936.660	1.491.157.880
Pasivos financieros corrientes	21	41.562.550	84.778.229
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20	68.655.159	92.839.358
Anticipos de clientes	13	15.868.737	33.790.379
Administraciones Públicas acreedoras	22	26.560.448	33.779.881
Otros pasivos corrientes		12.449.631	9.776.678
Total pasivo corriente		1.591.033.185	1.746.122.405
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.004.578.261	2.254.491.316

Las notas adjuntas y los anexos incluidos desde la página 62 hasta la 139 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008.

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS (En Euros)

	Nota	31/12/2009	31/12/2008
Importe neto de la cifra de negocio	25	171.089.206	472.302.712
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias/ inmovilizado material	7	-	54.317.510
Aprovisionamientos		(187.472.264)	(523.522.050)
Otros ingresos de explotación		7.512.222	7.315.887
Trabajos realizados para el propio inmovilizado		-	273.778
Variación de las provisiones de tráfico	13 - 14	(39.541.409)	(322.482.857)
Gastos de personal	27	(9.379.657)	(10.653.616)
Deterioro del inmovilizado	6	(204.722)	(2.323.975)
Amortización	6-8	(663.747)	(718.589)
Deterioro del fondo de comercio	9	-	(28.280.603)
Otros gastos de explotación	26	(23.248.592)	(33.316.222)
Resultados por venta de inmovilizado		(12.056)	(20.866)
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias		-	242.639
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	28	-	(4.082.203)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	(4.541.669)	(2.891.510)
Resultado de explotación		(86.462.688)	(393.839.965)
Ingresos financieros	29	5.474.802	15.189.654
Gastos financieros	29	(67.378.288)	(96.136.634)
Resultado financiero neto		(61.903.486)	(80.946.980)
Resultado de inversiones en asociadas	10-24	924.778	(14.584.849)
Resultados antes de impuestos		(147.441.396)	(489.371.794)
Impuestos	30	(2.730.581)	251.527.100
Resultado neto		(150.171.977)	(237.844.694)
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante		(150.152.971)	(243.583.855)
Intereses minoritarios		(19.006)	5.739.161
Pérdidas por acción atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante (Euros por acción)			
Básicas	31	(0.12)	(0.21)
Diluidas	31	(0.12)	(0.21)

Las notas adjuntas y los anexos incluidos desde la página 62 hasta la 139 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008.

ESTADOS DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADOS (En Euros)

	31 de diciembre de 2009	
	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	(150.152.971)	(19.006)
OTROS RESULTADOS GLOBALES		
En Otras reservas	(994.536)	(401)
Ingresos/(gastos) de ejercicios anteriores	139.200	(401)
Efecto fiscal	(41.760)	-
Efecto de conversión en moneda extranjera de estados financieros (Nota 2.4)	(1.091.976)	-
En Reserva para derivados de cobertura de flujos de caja	-	-
Variación en la calificación de derivados de cobertura de flujos de caja	-	-
Efecto fiscal	-	-
TOTAL OTROS RESULTADOS GLOBALES	(994.536)	(401)
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO	(151.147.507)	(19.407)

Las notas adjuntas y los anexos incluidos desde la página 62 hasta la 139 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

31 de diciembre de 2008			
Total	De la Sociedad Dominante	De Intereses Minoritarios	Total
(150.171.977)	(243.583.855)	5.739.161	(237.844.694)
(994.937)	92.867	-	92.867
138.799	132.667	-	132.667
(41.760)	(39.800)	-	(39.800)
(1.091.976)	-	-	-
-	554.801	553.448	1.108.249
-	821.928	819.924	1.641.852
-	(267.127)	(266.476)	(533.603)
(994.937)	647.668	553.448	1.201.116
(151.166.914)	(242.936.187)	6.292.609	(236.643.578)

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS (En Euros)

	Capital Social (Nota 17)	Acciones Propias (Nota 17)	Otros Instrumentos de Patrimonio (Nota 19)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	24.238.000	(939.999)	431.030.000
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-
Derivados de cobertura de flujos de caja	-	-	-
Ingresos/(gastos) de ejercicios anteriores	-	-	-
Efecto impositivo	-	-	-
Resultado neto del ejercicio a 31 de diciembre de 2008	-	-	-
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2008	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	570.748	-
Combinaciones de negocio por etapas	-	-	-
Ampliaciones de capital por absorción (Nota 1)			
- Combinaciones de negocios	3.318.807	-	-
- Adquisición minoritarios Alramaev, S.L. y Courrent Assets, S.L.	7.887.437	-	-
- Adquisición resto de minoritarios	24.912.492	-	-
	36.118.736		
Otros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	60.356.736	(369.251)	431.030.000
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	-
Ingresos / gastos de ejercicios anteriores	-	-	-
Efecto impositivo	-	-	-
Efecto de conversión en moneda extranjera de estados financieros	-	-	-
Resultado neto del ejercicio a 31 de diciembre de 2009	-	-	-
Total resultado global reconocido para el ejercicio 2009	-	-	-
Aplicación de resultado	-	-	-
Adquisición/venta de acciones propias	-	3.371	-
Ampliación de capital	195.672.335	-	(431.030.000)
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	256.029.071	(365.880)	-

Las notas adjuntas y los anexos incluidos desde la página 62 hasta la 139 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

Reservas Indisponibles (Nota 18)	Reserva para derivados de de cobertura flujos de caja	Otras Reservas (Nota 18)	Beneficio/Pérdidas atribuibles a los accionistas de la Sociedad Dominante	Prima de emisión de acciones (Nota 1)	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
4.847.600	(554.801)	86.371.770	(213.868.119)	-	575.965.177	907.089.628
-	554.801	92.867	-	-	553.448	1.201.116
-	821.928	-	-	-	819.924	1.641.852
-	-	132.667	-	-	-	132.667
-	(267.127)	(39.800)	-	-	(266.476)	(573.403)
-	-	-	(243.583.855)	-	5.739.161	(237.844.694)
-	554.801	92.867	(243.583.855)	-	6.292.609	(236.643.578)
-	-	(213.868.119)	213.868.119	-	-	-
-	-	(188.065)	-	-	-	382.683
-	-	(5.236.865)	-	-	-	(5.236.865)
-	-	23.513.047	-	27.102.733	-	53.934.587
-	-	(57.389.285)	-	64.412.013	(370.920.276)	(356.010.111)
-	-	(17.318.499)	-	203.445.515	(211.039.508)	-
		(51.194.737)		294.960.261		
-	-	(142.569)	-	-	694.724	552.155
4.847.600	-	(184.165.718)	(243.583.855)	294.960.261	992.726	364.068.499
-	-	(994.536)	-	-	(401)	(994.937)
-	-	139.200	-	-	(401)	138.799
-	-	(41.760)	-	-	-	(41.760)
		(1.091.976)	-	-	-	(1.091.976)
-	-	-	(150.152.971)	-	(19.006)	(150.171.977)
-	-	(994.536)	(150.152.971)	-	(19.407)	(151.166.914)
-	-	(243.583.855)	243.583.855	-	-	-
-	-	(227.735)	-	-	-	(224.364)
-	-	(4.095.824)	-	273.941.268	-	34.487.779
-	-	163.486	-	-	-	163.486
4.847.600	-	(432.904.182)	(150.152.971)	568.901.529	973.319	247.328.486

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS (En Euros)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Nota	31/12/2009	31/12/2008
Resultados antes de impuestos y de minoritarios		(147.441.396)	(489.371.794)
Ajustes al resultado			
Amortización de activos no corrientes	6 - 8	663.747	718.589
Deterioro de otros activos	13 - 14	39.746.131	353.087.435
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias	7	-	(54.317.510)
Ingresos y gastos sin flujos de efectivo		(5.945.112)	1.420.797
Resultado financiero neto	29	61.903.486	80.946.981
Imputación a resultados de ingresos a distribuir		(587)	-
Resultado neto por venta de activos no corrientes		12.056	(221.773)
Resultado neto por venta de participadas	28	-	4.082.203
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	7	4.541.669	2.891.510
Resultados de participaciones en asociadas	10-24	(924.778)	14.584.849
Resultado ajustado		(47.444.784)	(86.178.713)
Pagos por impuestos de las ganancias	22	(3.499.907)	(6.900.640)
Otras variaciones de Administraciones Públicas	22	5.041.968	15.769.690
Aumento/disminución de Cuentas con Administraciones Públicas		1.542.061	8.869.050
Existencias y pagos anticipados	13	146.596.243	339.773.748
De cuentas a cobrar y depósitos	14	(8.671.890)	(13.662.908)
De cuentas por pagar y anticipos de clientes	13 - 20	(50.161.772)	(143.087.599)
Aumento/disminución en el activo y pasivo circulante y no circulante de explotación		87.762.581	183.023.241
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		41.859.858	105.713.578

Las notas adjuntas y los anexos incluidos desde la página 62 hasta la 139 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

Inversiones

	Nota	31/12/2009	31/12/2008
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	11	(18.885.044)	-
Inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y otros activos intangibles	6-7-8	(4.977.070)	(11.424.681)
Otros activos	37	(17.766.297)	-
		(41.628.411)	(11.424.681)

Desinversiones

Entidades control conjunto, vinculadas y asociadas	11	1.799.936	-
Intereses cobrados		1.486.951	13.590.407
Entradas y salidas de efectivo por aportaciones, compras y ventas de participadas		-	3.440.300
Propiedad, planta y equipo e inversiones inmobiliarias y activos intangibles	6-7-8	2.147	13.505.067
Otros activos financieros	11	19.312.818	98.596.967
		22.601.852	129.132.741
Total flujos de efectivo netos de las actividades de Inversión		(19.026.559)	117.708.060

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Adquisición/venta de acciones propias	17	3.371	570.748
Intereses pagados	21	(63.834.797)	(98.106.178)
Amortización financiación con entidades de crédito	21	(179.211.243)	(166.450.959)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	21	179.973.568	53.519.199
Amortización de financiación con entidades de control conjunto, vinculadas y asociadas		(9.322.506)	(23.174.244)
Obtención de otra nueva financiación		6.962.627	1.744.872
Ampliación de capital	17	38.583.603	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(26.845.377)	(231.896.562)

DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES		(4.012.078)	(8.474.924)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al comienzo del ejercicio	15	19.536.281	28.011.205
Efectivo y otros activos líquidos al final del ejercicio	15	15.524.203	19.536.281

Las notas adjuntas y los anexos incluidos desde la página 62 hasta la 139 son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas.

1. Información general

Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (la Sociedad Dominante) es una sociedad inmobiliaria que al cierre de los ejercicios 2008 y 2009 cuenta con un grupo (en adelante, el Grupo), formado por veintiocho sociedades: Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., Sociedad Dominante, doce sociedades dependientes y ocho asociadas (nueve asociadas al 31 de diciembre de 2008). Adicionalmente, el Grupo participa conjuntamente con otras entidades o partícipes en ocho negocios conjuntos y seis uniones temporales de empresas (en adelante UTEs).

A efectos de la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios de consolidación aplicados en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo se detallan en la Nota 2.2.

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 (Nota 11).

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.

El objeto social de la Sociedad Dominante, 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 sustituya 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.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración el 26 de marzo de 2010 y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No se prevé que se incluyan modificaciones a las mismas.

1.1 Cambios en el perímetro de consolidación

El único cambio que se ha producido en el perímetro de consolidación en el año 2009 ha sido la salida del mismo de la sociedad asociada Almar Actuaciones Integradas, S.L., sociedad que quedó disuelta por acuerdo de socios elevado a escritura pública durante el año 2009. Como consecuencia del registro de esta liquidación, la Sociedad Dominante ha aplicado la provisión de riesgos y gastos que había reconocido en sus estados financieros consolidado al 31 de diciembre de 2008 por 163.486 euros (Nota 24).

En el ejercicio 2008 se produjeron los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

a) Salidas del perímetro

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

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

Ver Nota 28 sobre los efectos económicos producidos por estas salidas del perímetro de consolidación.

b) Incorporaciones al perímetro

Con fecha 28 de febrero de 2008, Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. adquirió 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.) adquirió 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 procedió al cambio de denominación de la nueva filial adquirida, que pasa a denominarse "Afirma Grupo Inmobiliario Rumania, S.R.L.". Esta adquisición supone una combinación de negocios que se desglosa en la Nota 32.

c) 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 Ebrosa, 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 Ebrosa, 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 adquirió 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. Esta adquisición supone una combinación de negocios que se desglosa en la Nota 32.

d) Fusión

La Sociedad Dominante, trece sociedades dependientes, tres negocios conjuntos y dos sociedades no participadas participaron 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 detallan 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 fue 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 emitió 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.

e) Impacto de la fusión en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2008

Los principales efectos que tuvo la fusión en las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2008 se detallan a continuación:

1. Se incorporaron 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 trató 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 produjeron 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 registraron en cuentas de patrimonio. El detalle es el siguiente (en euros):

	Importe
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	78.555.961

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 registraron 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 consideraron como una combinación de negocios por etapas de acuerdo con la NIIF 3 ya que se adquirió 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):

	Importes a valor contable	Importes a valor razonable a la fecha de la combinación	Diferencia
URBEHISPANIA, S.L.			
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	-
Total	25.485.019	40.149.191	14.664.172
Pasivos	(18.309.349)	(18.309.349)	-
Impuestos diferidos	-	(4.399.252)	(4.399.252)
Minoritarios	-	-	-
Total	(18.309.349)	(22.708.601)	(4.399.252)
Activos Netos	7.175.670	17.440.590	10.264.920
Precio de compra		25.984.325	
Número de acciones	-	10.963.850	-
Valor de cotización a 17/03/08	-	2,37	-
Fondo de Comercio	-	8.543.735	-

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

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

Los efectos más relevantes de las anteriores combinaciones de negocio fueron 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 deterioró la totalidad de dicho fondo de comercio, registrando

el gasto correspondiente en la partida "Deterioro del fondo de comercio" de la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio 2008 adjunta.

- Respecto a la primera etapa, al producirse la contabilización a valor razonable de la fecha de la combinación de negocios de los activos y pasivos correspondientes al primer tramo de adquisición, se produjo un aumento de reservas de 14.607 miles de euros, netas del efecto impositivo. El detalle de este importe es el siguiente:

Sociedad Absorbida	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
Revalorización bruta	14.664.172	2.189.281	4.013.280	20.866.733
Impuesto diferido	(4.399.252)	(656.784)	(1.203.984)	(6.260.020)
Revalorización neta-Impacto en reservas	10.264.920	1.532.497	2.809.296	14.606.713

• 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 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 Alramaev, 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 registró 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 produjo 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 y una prima de emisión de acciones de 294.960 miles de euros.

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 Cuentas Anuales Consolidadas 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 registraron en la entidad absorbente los activos adquiridos en los distintos procesos de combinación de negocios pasa a ser fiscalmente deducible 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, 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 23).

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado uniformemente a todos los ejercicios que se presentan en estas Cuentas Anuales Consolidadas.

2.1. Bases de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2009 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en la Unión Europea y aprobadas por los Reglamentos de la Comisión Europea y que están vigentes al 31 de diciembre de 2009.

La preparación de cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado bajo el enfoque del coste histórico, excepto para las inversiones inmobiliarias que se reconocen por su valor razonable y para determinados instrumentos financieros.

El IASB emitió unas modificaciones y mejoras a las NIC y NIIF en Abril de 2009, las cuales se centran principalmente en la modificación de alguna de las siguientes normas:

- NIIF 2: Pagos basados en acciones.
- NIIF 3: Combinaciones de negocios (revisada).
- NIIF 7: Instrumentos financieros – Información a revelar.
- NIIF 8: Segmentos operativos.
- NIC 1: Presentación de Estados Financieros.
- NIC 7: Estado de Flujos de Efectivo.
- NIC 17: Arrendamientos.
- NIC 18: Ingresos Ordinarios.
- CINIIF 18: Transferencia de activos procedentes de clientes.
- NIC 23: Costes por intereses
- NIC 27: Estados financieros consolidados y separados.
- NIC 32 Instrumentos financieros
- NIC 36: Deterioro de valor de los activos.
- NIC 38: Activos intangibles.
- NIC 39: Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración.
- NIC 40 Inversiones inmobiliarias
- CINIIF 9: Nueva evaluación de los derivados implícitos.
- CINIIF 11: NIIF 2 - Transacciones con acciones propias y del grupo.
- CINIIF 12: Acuerdos de concesión de servicios
- CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes.
- CINIIF 14 NIC 19 - Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción.
- CINIIF 16: Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.
- CINIIF 18 Transferencia de activos procedentes de clientes.
- Mejoras a las NIIF (Mayo de 2008)

(a) Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2009 con impacto en las cuentas del Grupo

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar:

La norma modificada requiere mayores desgloses sobre la determinación del valor razonable y sobre el riesgo de liquidez. La determinación del valor razonable de las partidas registradas a valor razonable tiene que ser desglosada en base a la naturaleza de las hipótesis, utilizando una jerarquía con tres niveles para cada categoría de instrumento financiero. Adicionalmente, ahora se requiere una conciliación entre el saldo de apertura y el saldo de cierre para el tercer nivel de determinación del valor razonable, así como para los trasposos significativos entre los niveles de jerarquía. Estas modificaciones también aclaran los requisitos sobre los desgloses del riesgo de liquidez respecto a las transacciones con derivados y los activos utilizados para gestionar la liquidez. Los desgloses sobre la determinación del valor razonable se incluyen en la nota 4 c). Los desgloses del riesgo de liquidez no se ven impactados significativamente por estas modificaciones y se presentan en la nota 3 c). Esta norma es aplicable a partir de enero de 2009.

NIC 1 Presentación de estados financieros:

La norma revisada separa los cambios en el patrimonio neto correspondientes a los propietarios y a los que no lo sean. En el estado de

cambios en el patrimonio neto sólo se detallan las transacciones con los propietarios, mientras que los cambios de los que no sean propietarios se presentan en la línea de “total resultado global reconocido”, conciliando cada componente del patrimonio neto. Adicionalmente, la norma introduce el estado del resultado global, que incluye todas las partidas de ingresos y gastos reconocidos, ya sea en un solo estado o en dos estados vinculados. El Grupo ha elegido presentar dos estados.

NIC 40 Inversiones Inmobiliarias (mejoras a las NIIF):

Define como Inversiones Inmobiliarias, los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como inversiones inmobiliaria. En este sentido, el Grupo ha transferido del epígrafe “Inmovilizado Material” a “Inversiones Inmobiliarias” los importes de las inversiones inmobiliarias en curso al 1 de enero de 2009. Esta norma es aplicable a partir de enero de 2009 (Notas 2.6, 6 y 7).

(b) Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2009 pero cuya aplicación no tiene efecto en las cuentas del Grupo

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” (Modificación en enero de 2009).

Coste de una inversión en una dependiente, entidad controlada de forma conjunta o asociada. Esta norma entra en vigor para los ejercicios que comiencen después de enero 2009. El impacto de esta norma es nulo ya que las cuentas están presentadas bajo NIIF desde ejercicios anteriores.

NIIF 2 “Pagos basados en acciones” (Modificación en diciembre de 2008). Cumplimiento de condiciones y cancelaciones. Esta norma es efectiva desde el 1 de enero de 2009.

El propósito de esta norma es dar claridad al cumplimiento de condiciones y cancelaciones. La aplicación de esta norma no tendrá ningún efecto en las cuentas del Grupo.

NIIF 3 Combinaciones de negocios (Revisada) y NIC 27 Estados financieros separados y consolidados (Modificada):

El Grupo ha adoptado la norma revisada desde el 1 de enero de 2009. La NIIF 3 (Revisada) introduce cambios significativos en la contabilización de las combinaciones de negocio realizadas con posterioridad a esta fecha. Los cambios afectan a la valoración de las participaciones no dominantes, la contabilización de los costes de transacción, el reconocimiento inicial y la valoración posterior de los pasivos contingentes y las combinaciones de negocios realizadas por etapas. Estos cambios tienen impacto en el importe por el que se registra el fondo de comercio, en los resultados del ejercicio en el que se produce la adquisición y en los resultados futuros.

La NIC 27 (Modificada) requiere que un cambio en el porcentaje de participación en una dependiente (sin pérdida de control) sea contabilizado como una transacción con los propietarios en su calidad de tales. Por lo tanto, estas transacciones ya no darán lugar al reconocimiento de un fondo de comercio, ni en el reconocimiento de un beneficio o de una pérdida. Además, la modificación de la norma cambia la contabilización de las pérdidas incurridas por la dependiente y de la pérdida de control de la dependiente. Los cambios de la NIIF 3 (Revisada) y de la NIC 27 (Modificada) afectan a futuras

adquisiciones o a la pérdida de control en dependientes y a las transacciones con participaciones no dominantes que efectuó el Grupo.

El cambio en las políticas contables ha sido aplicado prospectivamente y no tiene impacto significativo sobre las ganancias por acción, previamente informados.

Adicionalmente, la NIC- 27 modificada trata sobre el coste de una inversión en una dependiente, entidad controlada de forma de forma conjunta o asociada. Esta norma ha sido revisada de forma que los dividendos recibidos se reconozcan como ingresos aunque correspondan a reservas previas a la adquisición. La adopción de esta modificación no ha supuesto ningún impacto en la posición financiera o en los resultados de Grupo.

NIIF 8 “Segmentos operativos”. (Noviembre de 2007).

La NIIF 8 sustituye a la NIC 14 y homogeneiza los requisitos de presentación de información financiera por segmentos con la norma americana SFAS 131 “Disclosures about segments of an enterprise and related information”. La nueva norma exige un enfoque de dirección bajo el cual la información por segmentos se presenta sobre la misma base que la que se utiliza a efectos internos. El Grupo considera que dicha norma no tiene impacto en la presentación de las cuentas consolidadas del Grupo, ya que la información financiera por segmento se adaptaba a los nuevos requerimientos

NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación y NIC 1 Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación:

Las normas han sido modificadas con el fin de permitir una excepción, de forma que los instrumentos financieros con opción de venta se puedan clasificar como patrimonio neto si cumplen determinados criterios. La adopción de estas modificaciones no ha supuesto ningún impacto sobre la posición financiera o los resultados del Grupo.

NIC 39 “Instrumentos financieros: reconocimiento y medición” (Modificación en julio de 2008).

Activos de cobertura elegibles. La enmienda final de esta norma trata la designación de riesgo del activo y si está considerado como activo de cobertura y la inflación como riesgo total del activo o sólo parte en situaciones particulares.

Otras modificaciones de la NIC-39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración” y la NIIF 7 “Instrumentos financieros: información a revelar” realizadas en octubre de 2008, tratan sobre “Reclasificación de los activos financieros” donde se fijan la fecha de entrada en vigor y las medidas de transición de las modificaciones a la clasificación de los activos financieros. La adopción de esas modificaciones no ha supuesto ningún impacto en las cuentas del Grupo.

CINIIF 9 Nueva evaluación de los derivados implícitos y NIC 39 Instrumentos financieros:

Reconocimiento y valoración. Esta modificación de la CINIIF 9 requiere que una entidad evalúe si un derivado implícito se debe separar del contrato principal cuando la entidad reclasifica un activo financiero híbrido fuera de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Esta evaluación debe realizarse basándose en las condiciones existentes en la fecha en que la entidad, por primera vez, formó parte del contrato o en la fecha en

que cualquier variación en los términos del contrato hayan modificado de forma significativa los flujos de efectivo del mismo; la que sea posterior. La NIC 39 ahora establece que si un derivado implícito no puede ser valorado fiablemente, el instrumento híbrido completo debe seguir siendo clasificado en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. El Grupo considera que dicha norma no tiene impacto en sus estados financieros.

CINIIF 11: NIIF 2 - Transacciones con acciones propias y del grupo:

Aplicable a partir del 1 de enero de 2009. Esta interpretación requiere que las transacciones en las que un empleado recibe instrumentos de patrimonio propio de una entidad se contabilicen como transacciones liquidadas mediante instrumentos de patrimonio, independientemente de que la entidad tenga que comprar los instrumentos de patrimonio a un tercero, o que los accionistas proporcionen los instrumentos de patrimonio necesarios. El Grupo no ha emitido instrumentos de patrimonio afectados por esta interpretación.

CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes:

Aplicable a partir del 1 de enero de 2009. Esta interpretación requiere que los créditos-premios a clientes sean contabilizados como un componente separado de las transacciones de venta en las que se adjudican. Una parte del valor razonable del importe recibido se debe asignar a los créditos-premios, el cual se difiere, registrándose como ingreso en el periodo en el que los créditos concedidos se canjean. El Grupo no mantiene ningún programa de este tipo.

CINIIF 14 NIC 19 - Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción:

Aplicable a partir del 1 de enero de 2009. Esta interpretación proporciona guías sobre cómo determinar el límite del importe del superávit en un plan de prestaciones definidas que se puede contabilizar como un activo de acuerdo con la NIC 19 Retribuciones a los empleados. El Grupo no mantiene programas de prestaciones a empleados de este tipo.

NIC 23 (Revisada en marzo de 2007), “Costes por intereses”:

Esta norma exige que las entidades capitalicen los costes por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cualificado (aquel que requiere, necesariamente, de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta) como parte del coste del activo. La opción de reconocer inmediatamente estos costes por intereses como gastos del periodo se suprime. El Grupo ya seguía esta política de capitalización de los costes por intereses.

Mejoras de las NIIF

En mayo de 2008 el IASB publicó modificaciones a las normas, principalmente para eliminar inconsistencias y clarificar las normas. Las disposiciones transitorias son específicas para cada norma. La adopción de las siguientes modificaciones supone un cambio en las políticas contables, pero no tiene impacto en la situación financiera o en los resultados del Grupo.

• NIC 1 Presentación de estados financieros:

Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para negociar de acuerdo con la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración no se clasifican automáticamente como corrientes en el estado de situación financiera. El Grupo ha

analizado si las expectativas respecto al periodo de realización de los activos y pasivos financieros diferían de la clasificación del instrumento. Esto no ha supuesto ninguna reclasificación de instrumentos financieros entre corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera.

• **NIC 16 Inmovilizado material**

Se sustituye el término “precio neto de venta” por “valor razonable menos los costes de venta”. El Grupo ha modificado su política contable en consecuencia, lo cual no ha tenido ningún impacto en su posición financiera.

• **NIC 20 Contabilización de subvenciones oficiales y desgloses de ayudas públicas**

Los préstamos públicos a un tipo de interés bajo o cero no están exentos del requerimiento de imputar intereses. Se deben imputar intereses a los préstamos con tipo de interés inferior al de mercado. Esta modificación no ha tenido impacto en el Grupo, ya que las ayudas públicas recibidas no son préstamos sino subvenciones directas.

• **NIC 36 Deterioro de activos**

Cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados para estimar el “valor razonable menos los costes de venta” se requieren desgloses adicionales sobre la tasa de descuento, consistente con los desgloses requeridos cuando se utilizan los flujos de efectivo descontados usados para estimar el “valor en uso”. Esta modificación no tiene impacto inmediato en los estados financieros consolidados del Grupo porque el valor recuperable de sus unidades generadoras de efectivo se estima actualmente utilizando el “valor en uso”.

• **NIC 38 Activos intangibles**

Los desembolsos por publicidad y actividades de promoción se reconocen como un gasto cuando el Grupo tiene el derecho de acceder a los bienes o ha recibido el servicio. Esta modificación no tiene impacto para el Grupo, ya que no tiene este tipo de actividades promocionales. Se ha eliminado de la norma la siguiente frase: “En raras ocasiones, o quizá en ninguna, existirá una evidencia suficiente para apoyar un método de amortización que produzca, en los activos intangibles con una vida útil finita, una amortización diferente al método de amortización lineal”. El activo intangible del Grupo corresponde en su mayor parte a derechos urbanísticos asociados a su condición de agente urbanizador a través de una Unión Temporal de Empresas. El criterio para el cálculo de la amortización seguido por la Sociedad para este tipo de activos tiene las siguientes premisas:

- (i) Vida útil: Se ha considerado que la vida útil del activo intangible es finita, y se corresponde con el periodo en el que la UTE obtendrá los derechos urbanísticos en contraprestación de la ejecución de las obras de urbanización.
- (ii) Periodo y método de amortización: El método de amortización utilizado refleja “... el patrón de consumo esperado, por parte de la entidad, de los beneficios económicos futuros derivados del activo”. Para ello, y dado que la obtención de los derechos urbanísticos está asociado al avance de las obras de urbanización objeto de la UTE:

- se toma la fecha de comienzo de dichas obras de urbanización como fecha de inicio de la amortización.
- el periodo de amortización es el periodo de ejecución de dichas obras
- el importe que se amortizará en cada uno de los periodos se calculará a través del grado de avance de las obras sobre el presupuesto total de ejecución de las mismas.

El resto de modificaciones de las siguientes normas no han tenido ningún impacto en las políticas contables, en la posición financiera o en los resultados del Grupo:

- NIIF 2 Pagos basados en acciones
- NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar
- NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
- NIC 10 Hechos posteriores a la fecha del balance
- NIC 19 Retribuciones a los empleados
- NIC 27 Estados financieros consolidados y separados
- NIC 28 Inversiones en entidades asociadas
- NIC 31 Participaciones en negocios conjuntos
- NIC 34 Información financiera intermedia
- NIC 38 Activos intangibles
- NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración
- CINIIF 9 Nueva evaluación de los derivados implícitos
- CINIIF 16 Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero

(c) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor aprobadas por la Unión Europea y que el Grupo no ha adoptado con anticipación

El Grupo está evaluando el efecto que podrían tener sobre las políticas contables, la situación financiera o los resultados del Grupo, las siguientes normas e interpretaciones, publicadas por el IASB y aprobadas por la Unión Europea, pero todavía no aplicables:

- NIC 32: Clasificación de las emisiones de derechos: Aplicable a partir del 1 de febrero de 2010.
- CINIIF 12: Transacciones con acciones propias y Grupo.
- CINIIF 15: Acuerdos para la construcción de inmuebles: Aplicable a partir del 1 de enero de 2010.
- CINIIF 17: Distribuciones a los propietarios de activos distintos al efectivo: Aplicable a partir del 1 de noviembre de 2009.
- CINIIF 18: Transmisiones de activos procedentes de clientes: aplicable a partir del 1 de noviembre de 2009.

(d) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor y no han sido adoptadas por la Unión Europea y que el Grupo no ha adoptado con anticipación

NIIF -9 : Instrumentos financieros (emitida el 12 de noviembre de 2009), El IASB como parte del proceso de simplificación de la NIC 39 y en su proyecto de convergencia con las normas americanas de Contabilidad ha emitido la IFRS 9 con el objeto de substituir la

NIC 39. Dicha norma entra en vigencia a partir de enero de 2013 pero su aplicación anticipada es permitida.

NIC- 24- Revisada: (emitida el 4 de noviembre de 2009) Informaciones a revelar sobre partes vinculadas. El objetivo de esta NIIF es asegurar que los estados financieros de una entidad contengan la información necesaria para poner de manifiesto la posibilidad de que tanto la posición financiera como el resultado del ejercicio, puedan haberse visto afectados por la existencia de partes vinculadas, así como por transacciones realizadas y saldos pendientes con ellas. Dicha norma entra en vigencia a partir de enero de 2011 pero su aplicación anticipada es permitida.

(e) Normas y modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado todavía en vigor y que no son relevantes para las operaciones del Grupo

CINIIF 19 (emitida el 26 de noviembre de 2009): Extinción de deudas financieras con instrumentos de patrimonio. Dicha norma entra en vigencia a partir de julio de 2010.

(f) Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad del Grupo continúa. El Grupo considera que la mayoría de las circunstancias que podrían dificultar su capacidad para seguir como empresa en funcionamiento se han visto compensadas por diversas acciones, y en especial por el proceso de refinanciación de su deuda llevado a cabo recientemente, si bien aún permanecen algunos elementos, sobre todo de carácter exógeno, que podrían dificultar su capacidad en este sentido.

A continuación se exponen los factores que a juicio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante favorecen este criterio:

- Ampliación de capital: 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 34.488 miles de euros (Nota 17) que se corresponde con el importe efectivo de las aportaciones dinerarias que se han suscrito en el aumento de capital menos los gastos netos de efecto fiscal, ocasionados por dicho aumento.

- Refinanciación de la deuda: Durante los meses de junio y julio de 2009 la Sociedad Dominante ha llegado a un acuerdo de refinanciación de su endeudamiento financiero (deuda bilateral y deuda sindicadas), con las siguientes características:

- Préstamo Sindicado: Se ha establecido un período de carencia de principal hasta diciembre de 2012, se ha extendido la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se ha establecido un período de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos hasta junio de 2012 (Nota 21).

- Financiación Bilateral: Se han refinanciado o adoptado acuerdos firmes de refinanciación de la práctica totalidad de las financiaciones bilaterales de la Sociedad Dominante en términos equivalentes a los del Crédito Sindicado. Estos acuerdos se aplican tanto a los préstamos promotores como para los préstamos suelo (Nota 21).

- Liquidez: Se ha abierto una nueva línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Compañía durante el período 2009 a 2011 (Nota 21).

- Estructura organizativa y reducción de gastos generales: Desde principios del año 2009 la Sociedad Dominante ha venido adecuando la estructura organizativa a la situación del mercado. En esta línea, a lo largo del año se han tomado medidas para contener sus gastos de funcionamiento, tales como: el compromiso de miembros del Consejo y directivos de reducción en sus retribuciones, disminución de la plantilla con reorganización y adaptación a la realidad de la actividad, bajada en todos los capítulos de gastos (publicidad, servicios exteriores, arrendamientos). Con estas medidas, adicionalmente, se han cumplido los compromisos asumidos con las entidades financieras en este sentido. Todas estas medidas forman parte de un proceso de evaluación continua que ha mostrado una rápida reacción ante las circunstancias adversas.

- Adaptación a las condiciones del mercado: La Sociedad dominante ha mostrado poder de reacción, también, a la hora de encontrar oportunidades dentro de la atonía actual del mercado. De esta forma, se han adaptado las políticas comerciales, lo que ha supuesto un incremento relevante en la actividad del Grupo en el segundo semestre del año 2009, duplicando el ritmo de preventas. En esta búsqueda de oportunidades es destacable la puesta en marcha en enero de 2010 del proyecto Quabit (ver Nota 39) como estrategia de actuación para agilizar el encuentro entre oferta y demanda en el mercado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que aún existen una serie de elementos de riesgo en el marco de la actividad que desarrolla el Grupo, siendo el más relevante, la situación general poco favorable del sector inmobiliario que experimenta una caída de precios y una contracción de la demanda y se enfrenta a un redimensionamiento significativo del sector. La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo están limitando la demanda de vivienda. Sin embargo, el ajuste de los precios y la caída de los tipos de interés constituyen el principal soporte para el sector que necesita absorber un gran stock de viviendas para poder iniciar su recuperación, que se espera comience en 2010.

Sin embargo el Grupo no ha podido evitar incurrir en pérdidas de explotación durante el año 2009 (aunque notoriamente inferiores a las del año 2008), ni que su elevado endeudamiento suponga el tener que soportar una elevada carga financiera, si bien la misma no supondrá necesidades de tesorería ya que todos los intereses están refinanciados hasta el año 2012.

2.2. Principios de consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes por el Grupo se utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las dependientes.

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.

(b) Transacciones e intereses minoritarios

El Grupo aplica la política de considerar las transacciones con minoritarios como transacciones con tenedores de instrumentos de capital del Grupo. Para las adquisiciones de intereses minoritarios, la diferencia entre el precio pagado y la correspondiente proporción del importe en libros de los activos netos de la dependiente se deduce del patrimonio neto. Las ganancias y/o pérdidas que resulten de la venta de intereses minoritarios se reconocen igualmente en el patrimonio neto. En el caso de déficit patrimonial el Grupo reconoce en reservas de la sociedad dominante la totalidad de las pérdidas correspondientes a los intereses minoritarios.

(c) Negocios conjuntos

Las participaciones en negocios conjuntos se integran por el método de consolidación proporcional. El Grupo combina línea por línea su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos y flujos

de efectivo de la entidad controlada conjuntamente con aquellas partidas de sus cuentas que son similares. El Grupo reconoce en sus Cuentas Anuales Consolidadas la participación en los beneficios o las pérdidas procedentes de ventas de activos del Grupo a las entidades controladas conjuntamente por la parte que corresponde a otros partícipes. El Grupo no reconoce su participación en los beneficios o las pérdidas de la entidad controlada conjuntamente y que se derivan de la compra por parte del Grupo de activos de la entidad controlada conjuntamente hasta que dichos activos no se venden a un tercero independiente. Sin embargo, se reconoce una pérdida en la transacción de forma inmediata si la misma pone en evidencia una reducción del valor neto realizable de los activos corrientes, o una pérdida por deterioro de valor.

En el Anexo III a estas notas se desglosan los datos de identificación de los negocios conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

(d) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en la cuenta de resultados, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición en reservas se reconoce en reservas. Los movimientos posteriores a la adquisición acumulados se ajustan contra el importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del Grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en asociadas se reconocen en la cuenta de resultados.

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.

(e) UTEs

Tiene la consideración de unión temporal de empresas (UTE) el sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto,

determinado o indeterminado, para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro.

La parte proporcional de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y de los flujos de efectivo de la UTE se integran en el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de la entidad participe en función de su porcentaje de participación.

En el Anexo IV a estas notas se desglosan los datos de identificación de las UTEs incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración proporcional.

(f) Ejercicio anual de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son, en todos los casos, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

2.3. Información financiera por segmentos

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio.

Los ingresos ordinarios de cada actividad son los directamente atribuibles, incluyendo los resultados de entidades que se consoliden por el método de la participación. Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades directamente atribuibles y la proporción de los gastos generales que puedan ser distribuidos sobre una base de reparto razonable. Los activos y pasivos siguen las mismas normas de asignación a la actividad.

2.4. Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros (€), que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

(c) Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la

moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación como sigue:

(i) Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance;

(ii) Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio medios (a menos que esta media no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y

(iii) Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras, y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto de los accionistas. Cuando se vende, esas diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta.

Los ajustes al fondo de comercio y al valor razonable que surgen en la adquisición de una entidad extranjera se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre.

2.5. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas. El coste puede incluir también ganancias o pérdidas por coberturas cualificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de inmovilizado material traspasadas desde el patrimonio neto.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los terrenos no se amortizan. La amortización de otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costes o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

Años de vida útil

Inmuebles para uso propio	50
Maquinaria	8-9
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-8
Otro inmovilizado material	4-10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Cuando 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 del inmovilizado material basándose para ello en los informes de expertos independientes.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al inmovilizado material.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2009. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido valorados bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El “Valor de Mercado” se define como el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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 los activos durante la actividad normal del Grupo 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 pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados.

2.6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias, que principalmente comprenden inmuebles en propiedad, se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas a largo plazo y no están ocupados por el Grupo. Las inversiones inmobiliarias se contabilizan a valor

razonable, que representa el valor en un mercado abierto determinado anualmente por valoradores externos. El valor razonable se basa en precios de un mercado activo, que se ajustan, en caso necesario, en función de las diferencias en la naturaleza, localización y condición del activo correspondiente.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2009. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “Valor de Mercado”, siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El “Valor de Mercado” se define como el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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 inversiones inmobiliarias. 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.

En el caso de inmuebles construidos por el Grupo, durante el periodo en el que está en construcción se aplican criterios similares a los descritos en la Nota 2.5 sobre el inmovilizado material. Al finalizar dicho periodo las inversiones Inmobiliarias resultantes se valoraran de acuerdo a los criterios descritos en el párrafo anterior y la diferencia entre el valor razonable en dicha fecha y el coste, se reconoce en el epígrafe de “Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable” en la cuenta de resultados consolidada.

A partir del 1 de enero de 2009, la Sociedad presenta en este epígrafe las “Inversiones Inmobiliarias en curso” de acuerdo con el tratamiento contable correspondiente a la modificación de la Norma Internacional de Contabilidad 40 (ver Nota 2.1)

Cuando un inmueble clasificado como inversión inmobiliaria es transferido a inmovilizado material o a existencias como consecuencia de un cambio en el uso del mismo, el coste del inmueble a efectos de contabilizaciones posteriores, es el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

Cuando un inmueble clasificado como existencias es transferido a inversión inmobiliaria, la diferencia entre el valor razonable del

inmueble a esa fecha y su valor contable se reconoce en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe de “Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable”.

2.7. Activos intangibles

(a) Fondo de comercio

El fondo de comercio representa el exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables de la dependiente / asociada adquirida en la fecha de adquisición. El fondo de comercio, reconocido por separado, se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su coste menos pérdidas por deterioro acumuladas. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

(b) Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirir y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (tres años).

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

(c) Derechos de agente urbanizador

Los activos intangibles incluidos dentro del epígrafe “Derechos de Agente Urbanizador” se corresponden a la diferencia entre el precio de adquisición de la condición de socio en la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) E.P. Iriepal y los saldos netos contables de la U.T.E. Esta U.T.E. ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores “SNP Polígonos Entorno a Iriepal” y “SNP de Taracena”. El criterio utilizado para el cálculo de la amortización es el grado de ejecución de las obras de urbanización. (Ver Nota 8)

(d) Otros activos intangibles (Propiedad industrial y mejora en inmuebles arrendados)

Los activos intangibles se presentan por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y pérdidas por deterioro acumuladas.

2.8. Costes por intereses

Los costes por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo cualificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costes por intereses se llevan a gastos.

2.9. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos tangibles sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

El fondo de comercio no está sujeto a amortización y se somete anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

2.10. Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, disponibles para la venta y mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. (Ver Nota 2.11).

(b) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes.

(c) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la dirección del Grupo tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como activos corrientes.

(d) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se llevan a resultados. Las inversiones se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable. Para los activos financieros disponibles para la venta, se reconoce la pérdida o ganancia posterior en ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto.

Los préstamos y cuentas a cobrar y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se contabilizan por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados dentro de "Ingresos/Gastos financieros" en el ejercicio en que surgen. Los ingresos por dividendos derivados de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Ingresos financieros" cuando se establece el derecho del Grupo a recibir el pago. Asimismo, dichos ingresos se incluyen dentro de los flujos de inversión del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se enajenan o sufren una pérdida por deterioro, los ajustes acumulados al valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como ganancias y pérdidas de carácter financiero.

Los intereses de títulos disponibles para la venta calculados utilizando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "Ingresos/Gastos financieros". Los dividendos de instrumentos de patrimonio neto disponibles para la venta se reconocen en la cuenta de resultados como "Ingresos/Gastos financieros" cuando se establece el derecho del Grupo a recibir el pago.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen

el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales, el análisis de flujos de efectivo descontados, y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de los inputs del mercado y confiando lo menos posible en los inputs específicos de la entidad.

Cuando para un activo financiero no existe mercado activo, y no se han podido utilizar las técnicas descritas en el párrafo anterior, el Grupo registra dichos activos al precio de la transacción, considerado como el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. En el caso de títulos de capital clasificados como disponibles para la venta, para determinar si los títulos han sufrido pérdidas por deterioro se considerará si ha tenido lugar un descenso significativo o prolongado en el valor razonable de los títulos por debajo de su coste. Si existe cualquier evidencia de este tipo para los activos financieros disponibles para venta, la pérdida acumulada determinada como la diferencia entre el coste de adquisición y el valor razonable corriente, menos cualquier pérdida por deterioro del valor en ese activo financiero previamente reconocido en las pérdidas o ganancias, se elimina del patrimonio neto y se reconoce en la cuenta de resultados. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de resultados por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de resultados.

Las pruebas de pérdidas por deterioro del valor de las cuentas a cobrar se describen en la Nota 2.13.

2.11. Instrumentos financieros derivados y contabilidad de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. El Grupo designa determinados derivados como cobertura de flujos de efectivo.

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Los movimientos en reservas dentro de los fondos propios se muestran en el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio adjunto. El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior

a 12 meses. Los derivados negociables se clasifican como un activo o pasivo corriente.

a) Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de "Ingresos/Gastos financieros".

Los importes acumulados en el patrimonio neto se llevan a la cuenta de resultados en los periodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista que se está cubriendo tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de permutas de tipo de interés que cubren recursos ajenos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "Gastos financieros".

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende o cuando no cumple los requisitos exigidos para contabilidad de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista es reconocida finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se lleva inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de "Ingresos/Gastos financieros".

b) Derivados a valor razonable a través de resultados que se contabilizan como a valor razonable con cambios en resultados

Determinados derivados no cumplen los requisitos necesarios para la contabilidad de coberturas. Los cambios en el valor razonable de cualquiera de estos instrumentos derivados se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados, dentro de "Ingresos/Gastos financieros".

2.12. Existencias

Las existencias propiedad del Grupo se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al coste de adquisición / producción o al valor de mercado, el menor de los dos.

El precio de adquisición comprende el consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluirá en el precio de adquisición cuando dicho importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública. Se incluyen los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

En el caso de permutas, los terrenos y solares adquiridos se valoran con la mejor estimación del coste futuro de las obras de urbanización

y construcciones a entregar con el límite del valor de mercado del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras parcelas que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

En el coste de producción se incluyen los costes directamente imputables (certificaciones de obra, honorarios facultativos, etc.). También se incluye la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de construcción o fabricación.

Se incorporan los gastos financieros como mayor valor de las existencias cuando el plazo de realización sea superior al año sin tener en cuenta las interrupciones. Se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición, desarrollo o construcción de existencias.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

El valor de mercado ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Knight Frank España, S.A. ha llevado a cabo la valoración de los activos inmobiliarios de la cartera de propiedades de la Sociedad, siendo la fecha de valoración el 31 de diciembre de 2009. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "Valor de Mercado", siendo esta valoración realizada de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El "Valor de Mercado" se define como el valor estimado que se podría obtener para la propiedad en una transacción efectuada a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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.

2.13. Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable más costes de la transacción y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en concurso o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe del deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro de "Variaciones de las provisiones de tráfico". Cuando una cuenta a cobrar sea incobrable, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar. La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconoce como partidas al haber de "Variaciones de las provisiones de tráfico".

2.14. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el balance de situación, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

2.15. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los importes obtenidos.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad Dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante.

2.16. Subvenciones oficiales

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor razonable cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y el Grupo cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones oficiales relacionadas con costes se difieren y se reconocen en la cuenta de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costes que pretenden compensar.

Las subvenciones oficiales relacionadas con la adquisición de inmovilizado material se incluyen en pasivos no corrientes como subvenciones oficiales diferidas y se abonan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante las vidas útiles esperadas de los correspondientes activos.

2.17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costes en los que se haya incurrido en la transacción y posteriormente se valoran por su coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.18. Recursos ajenos

Se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Se clasifican como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance, excepto por las deudas destinadas a la financiación de existencias (Nota 21).

2.19. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios, que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes y asociadas, excepto en aquellos casos en que el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

2.20. Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

2.21. Provisiones

Las provisiones para costes de litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y el importe se ha estimado de forma fiable.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para la liquidación se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.22. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del Grupo. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del Grupo.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades del Grupo, tal y como se describe a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla el Grupo son los siguientes:

(a) Ingresos por arrendamiento operativo. Los ingresos procedentes de alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la amortización del activo, se reconocen como gasto.

(b) Ingresos por ventas de inmuebles. Se reconocen cuando se tras-pasa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y ventajas significativos. Las comisiones satisfechas por la venta de inmuebles se reconocen como gasto en el momento en el que tiene lugar el reconocimiento de los ingresos ordinarios asociados.

(c) Ingresos por venta de terrenos y solares. Se registran como ingresos en el momento en que se produce la entrega del bien, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir.

(d) Ingresos por contratos de construcción. Se describe el criterio en la Nota 2.24.

2.23. Arrendamientos

(a) Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

El Grupo arrienda determinado inmovilizado material. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el Grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El elemento de interés del coste financiero se carga en la cuenta de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

(b) Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

(c) Cuando una entidad del Grupo es el arrendador

Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro de las inversiones inmobiliarias en el activo no corriente del balance de situación.

2.24. Contratos de construcción

Los costes de los contratos se reconocen cuando se incurre en ellos. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costes del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costes del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Las modificaciones en los trabajos de construcción, las reclamaciones y los pagos en concepto de incentivo se incluyen en los ingresos del contrato en la medida en que se hayan acordado con el cliente y siempre que puedan medirse de forma fiable.

El Grupo usa el “método del porcentaje de realización” para determinar el importe adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina por referencia a los costes del contrato incurridos en la fecha del balance como un porcentaje de los costes estimados totales para cada contrato. Los costes incurridos durante el ejercicio en relación con la actividad futura de un contrato se excluyen de los costes del contrato para determinar el porcentaje de realización. Se presentan como existencias, pagos anticipados y otros activos, dependiendo de su naturaleza.

El Grupo presenta como activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial. La facturación parcial no pagada todavía por los clientes y las retenciones se incluye en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”.

El Grupo presenta como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas).

2.25. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) disponibles para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como activos disponibles para la venta y se reconocen al menor del importe en libros y el valor razonable menos los costes para la venta si su importe en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta en lugar de a través del uso continuado.

2.26. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad Dominante se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante.

2.27. Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. No obstante, el Grupo reconoce provisiones medioambientales según los criterios mencionados en la Nota 2.21.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

2.28. Combinaciones de negocio

Una combinación de negocios es la unión de entidades o negocios separados en una única entidad que informa. El resultado de una combinación de negocios es que la entidad adquiriente obtenga el control de las entidades adquiridas. El Grupo utiliza el método de adquisición para la contabilización de las combinaciones de negocio.

El coste de la combinación de negocios será la suma de los valores razonables, en el momento de la adquisición, de los activos, pasivos e instrumentos de patrimonio neto emitidos más cualquier coste directamente atribuible a la combinación de negocios.

La entidad adquiriente distribuirá, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios entre los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirida. La diferencia entre ambos dará lugar a un fondo de comercio si el primero supera lo segundo, o una ganancia en caso contrario.

La adquiriente puede establecer la contabilización inicial de una combinación de negocios, reconociendo los valores razonables de los activos, pasivos y pasivos contingentes como valores provisionales sobre los que reconocerá cualquier ajuste sobre los mismos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Estos ajustes se realizarán de forma retroactiva. Transcurrido este período, sólo se practicarán ajustes a las valoraciones iniciales en determinadas circunstancias, reconociéndose retroactivamente como correcciones de errores.

La información comparativa presentada para los ejercicios anteriores al momento de completar la contabilización inicial de la combinación, se presentará como si la misma se hubiese completado en la fecha de adquisición.

2.29. Comparación de la información

De acuerdo con la normativa vigente, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de

cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, así como en las notas a los estados financieros adjuntos, además de las cifras al 31 de diciembre de 2009, las correspondientes al 31 de diciembre de 2008.

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, de precio y de tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

(a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo opera en el ámbito internacional principalmente a través de las sociedades participadas Brasil Real State New Project Participações, S.A., Astroc Hungary, S.L. y Grupo Rayet RU Internacional, S.R.L. y, consecuentemente, se encuentra expuesto al riesgo de tipo de cambio por operaciones en divisas, destacando principalmente el Real brasileño y el Leu rumano. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero. De las sociedades anteriormente mencionadas, la filial húngara no ha comenzado el desarrollo de sus actividades en 2009, siendo la exposición al riesgo del tipo de cambio nula. La filial brasileña cuenta con unos activos, principalmente existencias, denominados en reales brasileños por importe de 88 millones, que han sido financiados mediante recursos ajenos por importe de 97 millones denominados en esa misma moneda. Por tanto el Grupo gestiona el riesgo de tipo de cambio sobre los activos netos de esta sociedad participada principalmente mediante recursos ajenos denominados en la misma moneda.

Respecto a la filial rumana, tanto las existencias como los pasivos financieros asociados a las mismas están denominados en euros, de forma que el riesgo de tipo de cambio desaparece.

Riesgo de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de variaciones en el valor de sus inversiones en acciones de ciertas sociedades que han sido clasificadas como disponibles para la venta. Sin embargo, dichas acciones no cotizan y, por las razones expuestas en la Nota 11, han sido valoradas a coste.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene activos financieros, fundamentalmente préstamos a entidades vinculadas, negocios conjuntos y asociadas, que devengan tipos de interés sujetos al Euribor por importe de 41.912 miles de euros al 31 de diciembre de 2009 (13.914 miles de euros a 31 de diciembre de 2008). Si a la anteriormente mencionada fecha el

Euribor hubiera sido 0,5 puntos superior o inferior el impacto en el resultado del ejercicio después de impuestos habría sido 243 miles de euros superior o inferior respectivamente (49 miles de euros superior o inferior en 2008).

Respecto a los pasivos financieros, el riesgo de tipos de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo y los derivados que tiene contratados. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La política del Grupo consiste en mantener prácticamente la integridad de sus recursos ajenos en instrumentos con los tipos de interés referenciados al Euribor y denominados en euros.

Si en el año 2009 los tipos de interés de las deudas con entidades de crédito a tipos variables hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, manteniéndose constantes el resto de variables, el resultado después de impuestos del ejercicio calculado a la tasa vigente al cierre del ejercicio, habría sido 7.595 miles de euros inferior o superior, respectivamente (4.258 miles de euros inferior o superior a 31 de diciembre de 2008), como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses de los préstamos a tipos variables.

Respecto a los pasivos financieros y acreedores comerciales y otras cuentas a pagar referenciadas al Euribor, si al 31 de diciembre de 2009 los tipos de interés de referencia hubieran sido 0,5 puntos superiores o inferiores, el resultado después de impuestos hubiera sido 47 miles de euros (191 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) inferior o superior respectivamente como consecuencia de la diferencia en gasto por intereses.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés para ciertos préstamos adquiridos, mediante permutas de tipo de interés variable a fijo, tipo este último que puede convertirse en variable si supera ciertas barreras.

Bajo esas permutas la Sociedad se compromete a intercambiar, con distinta periodicidad, la diferencia entre los tipos fijos y variables calculada sobre los importes nominales contratados.

A 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 el Grupo tiene contratados derivados por unos nominales totales de 88.699 miles de euros y 102.699 miles de euros respectivamente que representan un 5,9% y un 6,9% del total de las deudas bancarias a cada una de las fechas.

Por los derivados que el Grupo tiene contratados a 31 de diciembre de 2009, ante variaciones de la curva de tipos de interés en más o menos 50 puntos básicos con respecto a la curva de tipos de referencia a 31 de diciembre de 2009, manteniendo el resto de variables constantes, el valor razonable del conjunto de operaciones no hubiera aumentado o disminuido de forma significativa.

En el año 2008 el valor razonable de los derivados contratados ante las mismas variaciones de la curva de tipos hubiera sido de un aumento de valor de 502 miles de euros ante un aumento de tipos e inferior en 526 miles de euros si la curva de tipos hubiera sido menor.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, instrumentos financieros derivados, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, depósitos con bancos e instituciones financieras, préstamos y otras cuentas a cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

Los bancos e instituciones financieras en los que ha invertido el Grupo poseen en general calificaciones crediticias independientes otorgadas por organismos externos al Grupo, tal como se muestra a continuación:

Efectivo y equivalente de efectivo	2009	2008
AA	801	122.686
AA-	1.440.990	694.669
A+	3.294.862	4.595.577
A	2.292.354	564.055
A1	5.493.548	12.761.445
Sin rating	2.988.991	786.441
Caja	12.657	11.408
Total efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 15)	15.524.203	19.536.281

Activos mantenidos hasta su vencimiento no corriente

A	-	18.494.080
A1	8.854.383	312.888
Sin rating	398.824	571.675
Total Activos mantenidos hasta su vencimiento no corriente (Nota 11)	9.253.207	19.378.643

Activos mantenidos hasta su vencimiento corriente

A+	2.412.007	5.558.470
A-	1.119.223	2.984.230
AA-	10.846.900	22.000
Sin Rating	1.535.928	171.928
Total Activos mantenidos hasta su vencimiento corriente (Nota 11)	15.914.058	8.736.628

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

A+	2.178.127	2.153.039
----	-----------	-----------

Activos financieros derivados

A+	-	740
----	---	-----

Total Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Notas 11 y 12)	2.178.127	2.153.779
----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------	------------------

Ninguno de los activos financieros pendientes de vencimiento ha sido objeto de renegociación durante el ejercicio.

Los clientes, generalmente personas físicas y otras inmobiliarias de tamaño pequeño o mediano, no poseen calificaciones independientes, por lo que el Grupo realiza una evaluación de este riesgo

teniendo en cuenta principalmente la posición financiera del cliente. Para ciertas transacciones, el Grupo solicita garantías con la finalidad de minimizar el riesgo de crédito. Al 31 de diciembre de 2009 se habían recibido avales bancarios por un importe de 2.193 miles de euros garantizando saldos de clientes y cuentas a cobrar (12.937 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los riesgos máximos de crédito se detallan a continuación:

	2009	2008
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	15.524.203	19.536.281
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 14)	45.748.759	66.559.377
Préstamos y cuentas a cobrar (Nota 11)	123.673.067	148.075.041
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento (Nota 11)	25.167.265	28.115.271
Activos financieros derivados (Notas 11 y 12)	-	740
Garantías prestadas a empresas vinculadas y terceros (Nota 24)	18.891.506	20.480.249
	229.004.800	282.766.959

Los mayores porcentajes de concentración de riesgo de crédito son los siguientes:

- Las inversiones en Caixa Galicia en concepto de activos mantenidos hasta su vencimiento alcanza el 60% de dicho epígrafe al 31 de diciembre de 2009 (95,44% al cierre del ejercicio 2008).
- En préstamos y cuentas a cobrar (Nota 11), al 31 de diciembre de 2009 los saldos con Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes representaban en conjunto un 32% del saldo (38% del saldo al cierre del ejercicio 2008).

(c) Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento periódico de las previsiones de liquidez del Grupo en función de los flujos de efectivo esperados. El Grupo considera que mantiene suficiente efectivo y otros activos financieros para hacer frente a sus necesidades de liquidez una vez renegociado el plazo del pago del préstamo sindicado culminado en el mes de julio de 2009.

La tabla que se muestra a continuación presenta un análisis de los pagos contractuales resultantes de los pasivos financieros del Grupo agrupados en función de la primera fecha en la que al Grupo le puede ser requerido el pago. En el caso de los préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyectos se han utilizado supuestos hechos por la Dirección respecto a las fechas estimadas de finalización y entrega de las promociones y el porcentaje esperado de venta para cada periodo, ya que el pago puede ser requerido antes de la fecha de vencimiento contractual. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los flujos de efectivo estipulados en el contrato sin descontar. Al tratarse de cantidades no descontadas, y que recogen el impacto neto en las necesidades de efectivo, no pueden ser cruzados con los importes reconocidos en el Balance de Situación Consolidado adjunto en los epígrafes indicados.

A continuación se muestra el detalle de los pagos contractuales pendientes al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008:

Al 31 de diciembre de 2009	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años
Préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyectos	13.580.291	12.528.018	253.582.025	421.700.297
Préstamo sindicado	-	-	74.554.825	644.998.568
Otras operaciones con entidades financieras	11.466.151	4.481.681	19.625.077	1.398.548
Deudas con instituciones financieras	25.046.442	17.009.699	347.761.927	1.068.097.413
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	12.135.336	7.846.571	258.614	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	82.563.460	9.783.295	10.315.020	45.006.069
Compromisos de inversión	-	-	5.064.000	11.707.000

Al 31 de diciembre de 2008	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Más de 3 años
Préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyectos	414.968.918	41.952.380	102.829.530	20.226.230
Préstamo sindicado	40.828.421	115.634.906	148.910.979	613.751.582
Otros préstamos	107.759.642	36.090.492	96.029.857	9.097.111
Deudas con instituciones financieras	563.556.981	193.677.778	347.770.366	643.074.923
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
Pasivos financieros	89.119.289	8.585.866	136.491	1.253.522
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	95.436.858	15.514.353	12.496.221	36.095.040
Compromisos de inversión	41.279.714	27.852.016	2.085.718	-

El desglose de los compromisos con vencimiento en el año 2010 se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2009	Hasta 3 meses	Entre 4 a 6 meses	Entre 7 a 9 meses	Entre 10 a 12 meses
Préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyectos	-	1.250.000	6.174.962	6.155.329
Préstamo sindicado	-	-	-	-
Otras operaciones con entidades financieras	290.377	10.490.512	29.097	656.165
Deudas con instituciones financieras	290.377	11.740.512	6.204.059	6.811.494
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	7.243.482	1.630.618	1.630.618	1.630.618
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.649.697	13.612.034	9.812.034	36.489.695
Compromisos de inversión	-	-	-	-

Los préstamos hipotecarios para el desarrollo de proyectos, normalmente, no dan lugar a necesidades de liquidez, ya que al venderse las promociones el comprador suele subrogarse en el saldo pendiente de dichos préstamos.

3.2. Gestión del riesgo de capital

Los objetivos del Grupo, en relación con la gestión del capital, son el salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como empresa en funcionamiento para procurar un rendimiento para los accionistas, para mantener una estructura óptima de capital y reducir su coste.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría reembolsar capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir la deuda.

En este sentido, y dentro de una situación de mercado estable, el endeudamiento óptimo del grupo se fijaría sobre la base de un ratio

global Loan to Value que relaciona la deuda financiera neta con el valor bruto de los activos a precios de mercado.

Actualmente la situación del mercado inmobiliario está lejana a poder hacer mediciones dentro de un marco estable y se caracteriza por una contención de la demanda que está provocando una reducción en los valores que se están asignando a los activos inmobiliarios por parte de los expertos independientes. Todo ello está condicionando en gran medida la evolución de este ratio y haciendo que su significatividad quede condicionada por este entorno de inestabilidad. De hecho, dentro del acuerdo marco de refinanciación firmado con las entidades, la obligatoriedad de que esté por debajo de un determinado umbral ha quedado aplazada hasta el 31 de diciembre de 2011 (Ver Nota 21).

En cualquier caso, y a efectos de evaluación comparativa, en la siguiente tabla se incluye el cálculo del citado ratio a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 (en miles de euros):

	2009	2008
Deudas con entidades de crédito (Nota 21)	1.481.788	1.496.780
Pasivos financieros corrientes y no corrientes (Nota 21)	49.668	94.381
Otra deuda financiera	52.779	52.612
Deuda financiera	1.584.235	1.643.773
Menos:		
Activos financieros corrientes (Nota 11)	108.945	149.158
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	15.524	19.536
Total Deuda Financiera Neta	1.459.766	1.475.079
Gross Assets Value (GAV)	1.886.037	2.072.267
LOAN TO VALUE (LTV)	77,4%	71,2%

El concepto de Deuda financiera comprende la deuda con entidades de crédito, tanto del pasivo corriente como del pasivo no corriente, otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, así como “Otra deuda financiera” que corresponde en el ejercicio 2009 a la deuda financiera neta de las sociedades asociadas y a deuda con carga financiera asociada a adquisiciones de suelo.

El concepto de Deuda financiera Neta es la diferencia entre la Deuda financiera, tal y como se define en el punto anterior, y la suma de los epígrafes Activos financieros corrientes y Efectivo y otros activos líquidos equivalentes que se presenta en el Balance de Situación Consolidado.

El Gross Assets Value (GAV) es el valor bruto de mercado calculado sobre la base de la valoración de la cartera de activos realizada por un valorador independiente. Sobre la base de esos informes de valoración, para llegar a la cifra de GAV del cuadro anterior, se ha integrado el 100% del valor de mercado de la sociedad dominante, el 100% de los valores de las sociedades dependientes y el valor de mercado equivalente al porcentaje de participación en las sociedades multigrupo y asociadas. Asimismo para la consideración de los activos futuros, se ha deducido del valor de mercado el coste incurrido y el pendiente de incurrir hasta que los activos se incorporen de manera definitiva a la cartera de propiedades del Grupo. Comparando el valor de mercado de la totalidad de estos activos inmobiliarios del Grupo, con el valor que tenían a 31 de diciembre de 2008, se concluye que el deterioro de valor de los activos en el año 2009 ha sido de un 6,8%. A efectos de este cálculo se ha tomado el valor de partidas en términos homogéneos (es decir, descontando las bajas de activos y añadiendo los costes incorporados durante el año 2009). El Grupo ha minimizado el efecto del deterioro derivado de la situación del mercado mediante la gestión de sus activos, creando valor mediante el avance de planeamiento y urbanístico de sus activos en suelo para situarlos en fase de suelos finalistas y terminando las promociones en curso. Todo ello sobre la base de crear valor con el menor coste comprometido de inversión.

El cálculo de este ratio se ha realizado utilizando la misma metodología que en años anteriores a efectos de comparación, metodología de cálculo que es diferente a la recogida en el contrato de financiación sindicada. (Nota 21.a).

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables en cada circunstancia.

El Grupo hace estimaciones y juicios en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

(a) Pérdida estimada por deterioro del fondo de comercio

El Grupo comprueba anualmente si el fondo de comercio ha sufrido alguna pérdida por deterioro del valor, de acuerdo con la política contable de la Nota 2.7 (a). Estos cálculos requieren el uso de estimaciones (ver Nota 9).

Durante el ejercicio 2008, se produjo un cargo por deterioro de valor de 28 millones de euros por la totalidad del fondo de comercio generado en las combinaciones de negocio a las que dió lugar la fusión (Nota 9) y otras combinaciones de negocio descritas en la Nota 32.

(b) Reconocimiento de ingresos

El Grupo utiliza el método del porcentaje de realización en la contabilización de los ingresos derivados de los contratos de construcción y urbanización en curso, cuyos costes totales son una estimación realizada por el Grupo. La desviación en el cálculo de estos costes puede afectar a la rentabilidad futura de dichos contratos (ver Nota 2.24).

El Grupo evalúa para cada transmisión de inmuebles si cumple con los requisitos para el reconocimiento de los ingresos descritos en la nota 2.22, prestando especial atención a los análisis de transmisión de riesgos y ventajas significativos.

(c) Estimación de valores razonables

- (c.1) Inversiones inmobiliarias cuando no tienen un mercado activo (Ver Nota 2.6)
- (c.2) Instrumentos financieros cuando se trata de instrumentos no cotizados (Ver Notas 2.10 y 2.11)

(d) Provisiones

El Grupo hace estimaciones y juicios, basados en información obtenida de expertos independientes y la propia experiencia del Grupo en base a información histórica, en relación a todas las provisiones tales como:

- (d.1) Provisiones relacionadas con activos financieros (ver Nota 2.10).
- (d.2) Provisiones por deterioro de existencias (ver Nota 2.12).
- (d.3) Provisiones relacionadas con cuentas comerciales a cobrar (ver Nota 2.13)
- (d.4) Provisiones para riesgos y gastos (ver Nota 2.21).

(e) Vida útil

El Grupo estima la vida útil de los activos de inmovilizado material e intangible con el fin de registrar de forma razonable la amortización de dicho tipo de activos (ver Notas 2.5 y 2.7).

(f) Permutas

Se realizan estimaciones de costes futuros en el caso de adquisiciones por permuta (ver Nota 2.12).

(g) Impuestos diferidos de activo

El Grupo realiza estimaciones en cuanto a la recuperabilidad de los impuestos diferidos para su registro contable (ver Nota 2.19).

5. Información financiera por segmentos

Al 31 de diciembre de 2009, 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 2009, fundamentalmente en la Zona Centro y en la 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 activos, pasivos, inversiones y resultados por segmentos para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detallan a continuación:

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

CONCEPTO	A	B
RESULTADO		
INGRESOS ORDINARIOS		
Ventas externas	84.585.079	85.424.388
Ventas inter-segmentos	-	-
Total ingresos	84.585.079	85.424.388
Aprovisionamientos	(90.318.778)	(96.602.428)
Otros ingresos de explotación	3.614.448	1.130.859
Variación de las provisiones de tráfico	(46.311.429)	5.226.702
Gastos del personal	(1.659.859)	(1.652.268)
Deterioro del inmovilizado material	-	-
Amortización	(7.447)	-
Otros gastos de explotación	(5.026.496)	(9.243.102)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(55.124.482)	(15.715.849)
Ingresos financieros	2.698.689	70.081
Gastos financieros	(7.516.903)	(16.395.697)
Resultado financiero neto	(4.818.214)	(16.325.616)
Resultados de instrumentos financieros	-	-
Resultado de inversiones en asociadas	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(59.942.696)	(32.041.465)
OTRA INFORMACIÓN		
Inversiones	16.984.457	-
BALANCE		
Inversiones Inmobiliarias	-	-
Inmovilizado material y activos intangibles	17.646.842	410.606
Existencias	1.235.804.745	370.696.506
Resto	233.311.903	48.593.278
TOTAL ACTIVO	1.486.763.490	419.700.390
Pasivos del segmento	728.703.399	214.451.418
TOTAL PASIVO	728.703.399	214.451.418

C	D	TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
1.033.696	46.043	171.089.206	-	171.089.206
-	-	-	-	-
1.033.696	46.043	171.089.206	-	171.089.206
(255.075)	(295.983)	(187.472.264)	-	(187.472.264)
2.338.382	428.533	7.512.222	-	7.512.222
-	1.543.318	(39.541.409)	-	(39.541.409)
(413.625)	(5.653.905)	(9.379.657)	-	(9.379.657)
(59.480)	(145.242)	(204.722)	-	(204.722)
-	(656.300)	(663.747)	-	(663.747)
(659.411)	(8.319.583)	(23.248.592)	-	(23.248.592)
(5.392)	(6.664)	(12.056)	-	(12.056)
(4.541.669)	-	(4.541.669)	-	(4.541.669)
(2.562.574)	(13.059.783)	(86.462.688)	-	(86.462.688)
525.725	2.180.307	5.474.802	-	5.474.802
(1.653.222)	(41.812.466)	(67.378.288)	-	(67.378.288)
(1.127.497)	(39.632.159)	(61.903.486)	-	(61.903.486)
-	-	-	-	-
-	924.778	924.778	-	924.778
(3.690.071)	(51.767.164)	(147.441.396)	-	(147.441.396)
5.666.702	286.760	22.937.919	-	22.937.919
78.523.397	-	78.523.397	-	78.523.397
78.349	2.565.125	20.700.922	-	20.700.922
-	-	1.606.501.251	-	1.606.501.251
16.947.510	-	298.852.691	-	298.852.691
95.549.256	2.565.125	2.004.578.261	-	2.004.578.261
40.643.566	773.451.392	1.757.249.775	-	1.757.249.775
40.643.566	773.451.392	1.757.249.775	-	1.757.249.775

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

CONCEPTO	A	B
RESULTADO		
INGRESOS ORDINARIOS		
Ventas externas	245.593.842	225.061.928
Ventas inter-segmentos	3.872.448	-
Total ingresos	249.466.290	225.061.928
Existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias	-	-
Trabajos realizados para el propio inmovilizado	-	-
Aprovisionamientos	(221.808.269)	(251.066.330)
Otros ingresos de explotación	6.515.700	79.579
Variación de las provisiones de tráfico	(263.577.088)	(58.176.992)
Gastos del personal	(2.850.737)	(2.454.667)
Deterioro del inmovilizado material	-	-
Amortización	(6.448)	(5.056)
Deterioro del fondo de comercio	(14.312.373)	(13.968.230)
Otros gastos de explotación	(7.401.453)	(10.883.342)
Resultados por venta de inmovilizado	-	-
Resultados por venta de inversiones inmobiliarias	-	-
Resultados por venta de participaciones en empresas del grupo	-	-
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(253.974.378)	(111.413.110)
Gastos financieros	(12.546.418)	(11.735.300)
Ingresos financieros	4.901.611	2.104.373
Resultado financiero neto	(7.644.807)	(9.630.927)
Resultado de inversiones en asociadas	(578.256)	(14.000.089)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(262.197.441)	(135.044.126)
OTRA INFORMACIÓN		
Inversiones	-	-
BALANCE		
Inversiones Inmobiliarias	-	-
Inmovilizado material y activos intangibles	-	-
Existencias	1.425.559.660	384.101.725
Resto	267.435.525	56.468.868
TOTAL ACTIVO	1.692.995.185	440.570.593
Pasivos del segmento	801.894.228	312.942.490
TOTAL PASIVO	801.894.228	312.942.490

C	D	TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
895.216	751.726	472.302.712	-	472.302.712
-	-	3.872.448	(3.872.448)	-
895.216	751.726	476.175.160	(3.872.448)	472.302.712
54.317.510	-	54.317.510	-	54.317.510
-	273.778	273.778	-	273.778
(54.317.510)	(202.389)	(527.394.498)	3.872.448	(523.522.050)
13.181	707.427	7.315.887	-	7.315.887
-	(728.777)	(322.482.857)	-	(322.482.857)
(375.004)	(4.973.208)	(10.653.616)	-	(10.653.616)
(2.377.964)	53.989	(2.323.975)	-	(2.323.975)
-	(707.085)	(718.589)	-	(718.589)
-	-	(28.280.603)	-	(28.280.603)
(460.520)	(14.570.907)	(33.316.222)	-	(33.316.222)
-	(20.866)	(20.866)	-	(20.866)
242.639	-	242.639	-	242.639
(4.083.212)	1.009	(4.082.203)	-	(4.082.203)
(2.891.510)	-	(2.891.510)	-	(2.891.510)
(9.037.174)	(19.415.303)	(393.839.965)	-	(393.839.965)
(2.150.472)	(69.704.444)	(96.136.634)	-	(96.136.634)
-	8.183.670	15.189.654	-	15.189.654
(2.150.472)	(61.520.774)	(80.946.980)	-	(80.946.980)
(6.504)	-	(14.584.849)	-	(14.584.849)
(11.194.150)	(80.936.077)	(489.371.794)	-	(489.371.794)
10.613.825	869.556	11.483.381	-	11.483.381
53.433.741	-	53.433.741	-	53.433.741
24.528.481	3.774.676	28.303.157	-	28.303.157
-	4.210.835	1.813.872.220	-	1.813.872.220
16.758.821	18.218.984	358.882.198	-	358.882.198
94.721.043	26.204.495	2.254.491.316	-	2.254.491.316
40.114.155	735.471.944	1.890.422.817	-	1.890.422.817
40.114.155	735.471.944	1.890.422.817	-	1.890.422.817

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo mantiene activos financieros y no financieros en el exterior por un total de 50.465 miles de euros y 41.852 miles de euros, respectivamente.

El detalle por segmentos de los gastos que no implican salida de caja, distintos de la amortización, a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

2009					
Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	(46.311.429)	5.226.702	-	1.543.318	(39.541.409)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	(59.480)	(145.242)	(204.722)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(4.541.669)	-	(4.541.669)
Total	(46.311.429)	5.226.702	(4.601.149)	1.398.076	(44.287.800)

2008					
Principales gastos que no implican salida de efectivo	A	B	C	D	TOTAL
Variación de las provisiones de tráfico	(263.577.088)	(58.176.992)	-	(728.777)	(322.482.857)
Deterioro del inmovilizado material	-	-	(2.377.964)	53.989	(2.323.975)
Deterioro del fondo de comercio	(14.312.373)	(13.968.230)	-	-	(28.280.603)
Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable	-	-	(2.891.510)	-	(2.891.510)
Total	(277.889.461)	(72.145.222)	(5.269.474)	(674.788)	(355.978.945)

Las transacciones entre segmentos se firman bajo los términos y condiciones comerciales de mercado que también se aplican 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.

Al 31 de diciembre de 2009 no se realizaron transacciones entre segmentos del Grupo.

6. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillajes y mobiliario	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso y anticipos	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Al 1 de enero de 2008							
Coste o valoración	2.513.770	373.109	1.239.232	1.348.909	-	16.292.620	21.767.640
Amortización acumulada	(21.550)	(116.097)	(327.773)	(667.584)	-	-	(1.133.004)
Pérdidas por deterioro de valor	(952.157)	-	-	-	-	-	(952.157)
Importe neto en libros	1.540.063	257.012	911.459	681.325	-	16.292.620	19.682.479

**Ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008:**

Importe neto en libros inicial	1.540.063	257.012	911.459	681.325	-	16.292.620	19.682.479
Altas	1.584	560	121.162	640.690	46.860	10.613.825	11.424.681
Bajas de coste	(69.799)	(67.105)	(14.212)	(380.951)	-	-	(532.067)
Combinaciones de negocio (Nota 32)	-	-	898	-	-	-	898
Cargo por amortización	(31.769)	(39.074)	(158.756)	(202.216)	-	-	(431.815)
Bajas de amortización	-	-	3.397	186.925	-	-	190.322
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	53.989	-	-	-	-	(2.377.964)	(2.323.975)
Otros movimientos	-	2.640	34.526	44.830	-	-	81.996
Importe neto en libros final 2008	1.494.068	154.033	898.474	970.603	46.860	24.528.481	28.092.519

Al 31 de diciembre 2008

Coste o valoración	2.445.555	309.204	1.381.606	1.653.478	46.860	26.906.445	32.743.148
Amortización acumulada	(53.319)	(155.171)	(483.132)	(682.875)	-	-	(1.374.497)
Pérdidas por deterioro de valor	(898.168)	-	-	-	-	(2.377.964)	(3.276.132)
Importe neto en libros 2008	1.494.068	154.033	898.474	970.603	46.860	24.528.481	28.092.519

**Ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2009:**

Importe neto en libros inicial	1.494.068	154.033	898.474	970.603	46.860	24.528.481	28.092.519
Altas	-	22.885	273.705	3.498	-	-	300.088
Inmovilizado traspasado a inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	(26.342.587)	(26.342.587)
Trasposos de costes de construcciones	563.858	-	-	-	-	(563.858)	-
Trasposos de deterioro de valor de construcciones	(47.024)	-	-	-	-	-	(47.024)
Cargo por amortización	(37.936)	(38.960)	(357.581)	(99.273)	-	-	(533.750)
Bajas netas de amortización	-	-	-	(6.664)	-	-	(6.664)
Dotación de pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	(75.128)	-	-	(145.242)	-	-	(220.370)
Reversión por deterioro	15.648	-	-	-	-	-	15.648
Trasposos del deterioro asociado a inversiones inmobiliarias	-	-	-	-	-	2.377.964	2.377.964
Importe neto en libros final 2009	1.913.486	137.958	814.598	722.922	46.860	-	3.635.824

Al 31 de diciembre 2009

Coste o valoración	3.009.413	332.089	1.655.311	1.643.648	46.860	-	6.687.321
Amortización acumulada	(91.255)	(194.131)	(840.713)	(775.484)	-	-	(1.901.583)
Pérdidas por deterioro de valor	(1.004.672)	-	-	(145.242)	-	-	(1.149.914)
Importe neto en libros 2009	1.913.486	137.958	814.598	722.922	46.860	-	3.635.824

La reducción en relación con el saldo a 31 de diciembre de 2008 se debe a la finalización de la construcción de las inversiones inmobiliarias que estaban en curso a 31 de diciembre de 2008. Los edificios resultantes de estas obras son una nave industrial en Cervelló y un edificio de oficinas en Hospitalet. Dado que este último va a tener un doble uso (para alquiler de oficinas a terceros y como oficina de uso propio para la Sociedad) el coste final de la construcción se ha traspasado, en proporción a los metros cuadrados de uso, por un lado a Terrenos y Construcciones y, por otro, a Inversiones Inmobiliarias. El deterioro asociado al Inmovilizado en curso procedente del año 2008 se ha traspasado igualmente a cada una de las dos partidas mencionadas.

Al 31 de diciembre de 2009 hay inmovilizado material afecto a garantía hipotecaria cuyo valor neto contable asciende a 553 miles de euros (20.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) siendo la deuda financiera asociada de 397 miles de euros (8.841 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

El anticipo de inmovilizado material se corresponde en su totalidad con una entrega a cuenta para la construcción de una caseta de ventas. El compromiso total de adquisición asciende a 156 miles de euros, por lo que el importe pendiente de pago es de 109 miles de euros. No hay otros compromisos de compra.

No existen compromisos para la venta de inmovilizado material a 31 de diciembre de 2009 y 2008.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es suficiente.

A 31 de diciembre de 2009, el Grupo no ha capitalizado gastos financieros en el inmovilizado material.

El coste de los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2009 asciende a 310 miles de euros (170 miles de euros en 2008). No hay elementos totalmente amortizados en el epígrafe de "Construcciones".

Como consecuencia de la situación actual del sector inmobiliario, el Grupo ha realizado una evaluación del potencial deterioro del inmovilizado material mediante la obtención de valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los criterios descritos en la Nota 2.9. Consecuencia de lo anterior, se han identificado indicios de pérdida de valor de varios elementos del activo tangible al comparar el coste de producción de los mismos y la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2009 y 2008, por lo que se ha procedido a registrar el correspondiente deterioro.

Los datos referentes a estos activos, que forman parte del epígrafe de "Terrenos y construcciones", "Otro Inmovilizado" e "Inversiones inmobiliarias en curso" son los siguientes:

Activo	2009		2008	
	Valor Neto Contable	Deterioro de valor	Valor Neto Contable	Deterioro de valor
Construcciones	1.095.347	(526.260)	909.859	(525.737)
Construcciones	1.258.953	(378.553)	1.277.431	(372.431)
Construcciones	563.858	(99.859)	-	-
Otro inmovilizado	868.164	(145.242)	-	-
Inversiones inmobiliarias en curso	-	-	22.977.964	(2.377.964)
	3.786.322	(1.149.914)	25.165.254	(3.276.132)

El Inmovilizado material incluye vehículos, maquinaria e instalaciones por los siguientes importes de activos donde el Grupo es el arrendatario bajo contratos de arrendamiento financiero:

	2009	2008
Coste arrendamientos financieros capitalizados	594.824	533.499
Depreciación acumulada	(255.364)	(206.526)
Importe neto en libros	339.460	326.973

7. Inversiones inmobiliarias

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

	2009	2008
Inicio del ejercicio	53.433.741	20.284.651
Adquisiciones	5.666.702	-
Traspasos de existencias	-	54.317.510
Traspasos de Inmovilizado material (Nota 6)	23.964.623	-
Pérdidas en valor razonable	(4.541.669)	(2.891.510)
Variaciones en el perímetro (Nota 1)	-	(5.303.910)
Bajas	-	(12.973.000)
	78.523.397	53.433.741

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo a 31 de diciembre de 2009 ha sido determinado sobre la base de la valoración llevada a cabo por valoradores expertos independientes (Knight Frank España, S.A.)

La actualización del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tiene su reflejo en resultados, registrándose la variación de la valoración en el epígrafe "Actualización de las inversiones inmobiliarias a valor razonable" de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

A 31 de diciembre de 2009, las principales adiciones del ejercicio se corresponden con los costes incurridos en la construcción de una nave industrial en Cervelló y un edificio de oficinas en Hospitalet. La Sociedad ha traspasado de "Inmovilizado Material" el importe de los costes y del deterioro de las "Inversiones Inmobiliarias en Curso" registrados al 31 de diciembre de 2008, en cumplimiento con la nueva normativa contable.

Las bajas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2008 corresponden a la venta de tres activos cuyo precio de venta fue de 13.216 miles de euros y los traspasos del ejercicio 2008 se corresponden con

cuatro promociones que se han traspasado al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias debido a que van a destinarse al arrendamiento.

El Grupo tiene constituida garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles cuyo valor a 31 de diciembre de 2009 asciende a 78.523 miles de euros (53.434 miles de euros en el ejercicio 2008). La deuda hipotecaria asociada a dichos inmuebles es de 42.805 miles de euros (17.481 miles de euros en el ejercicio 2008).

Al 31 de diciembre de 2009 los gastos financieros activados en las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.648 miles de euros (1.122 miles de euros en 2008), de los cuales 526 miles de euros se han activado en el ejercicio 2009 (255 miles de euros en el ejercicio 2008) (Nota 29). La tasa media de capitalización ha estado en torno al 4,59 %.

No existen compromisos de compra o venta de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2009 ni 2008.

Los ingresos por el arrendamiento operativo de las inversiones inmobiliarias ascienden a 957 miles de euros (895 miles de euros en el ejercicio 2008). El detalle de los cobros mínimos futuros estimados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detallan a continuación:

Ingresos futuros de arrendamientos	2009	2008
Con vencimiento inferior a un año	309.733	233.023
Con vencimiento entre dos y cinco años	2.793.173	932.092
Con vencimiento a más de cinco años	578.097	-
	3.681.003	1.165.115

Los gastos de administración y otros gastos directos de explotación asociados a los arrendamientos a 31 de diciembre de 2009 ascienden a 543 miles de euros (461 miles de euros en 2008).
A 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían compromisos de mantenimiento y/o mejora de los activos inmobiliarios.

El Grupo sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos

inmuebles. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran la cobertura de estas pólizas suficiente a 31 de diciembre de 2009.

8. Activos intangibles

El detalle y movimiento de las principales clases de activos intangibles se muestran a continuación:

Activo	Derechos de Agente Urbanizador	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Total
Al 1 de enero de 2008				
Coste	3.727.515	817.598	34.530	4.579.643
Amortización acumulada	(3.589.252)	(547.425)	(4.275)	(4.140.952)
Importe neto en libros	138.263	270.173	30.255	438.691
Importe neto en libros inicial	138.263	270.173	30.255	438.691
Altas	-	58.700	-	58.700
Combinaciones de negocio (Nota 32)	-	21	-	21
Cargo por amortización	(138.263)	(146.261)	(2.250)	(286.774)
Al 31 de diciembre de 2008	-	182.633	28.005	210.638
Coste	3.727.515	876.319	34.530	4.638.364
Amortización acumulada	(3.727.515)	(693.686)	(6.525)	(4.427.726)
Importe neto en libros 2008	-	182.633	28.005	210.638
Importe neto en libros inicial	-	182.633	28.005	210.638
Altas	16.905.536	75.110	3.811	16.984.457
Bajas de coste	(3.727.515)	-	-	(3.727.515)
Cargo por amortización	-	(126.975)	(3.022)	(129.997)
Bajas de amortización acumulada	3.727.515	-	-	3.727.515
Al 31 de diciembre de 2009	16.905.536	130.768	28.794	17.065.098
Coste	16.905.536	951.429	38.342	17.895.307
Amortización acumulada	-	(820.661)	(9.548)	(830.209)
Importe neto en libros 2009	16.905.536	130.768	28.794	17.065.098

Con fecha 23 de febrero de 2009 un accionista de la Sociedad Dominante, cedió y transmitió a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. todos y cada uno de los derechos y obligaciones que la primera tenía en la Unión Temporal de Empresas (U.T.E.) E.P. Iriepal. El precio de transmisión fue de 17.336 miles de Euros., que se compensan con parte de la deuda que Grupo Rayet, S.A. mantenía con Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y que se encontraba registrada en el epígrafe “Activos financieros corrientes” del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2008. La diferencia entre el precio de adquisición y los saldos netos contables de esta U.T.E. que asciende a 16.905 miles de euros, se ha considerado como un activo intangible denominado “Derechos de Agente Urbanizador” ya que dicha U.T.E. ostenta la condición de agente urbanizador de los sectores “SNP Polígonos Entorno a Iriepal” y “SNP de Taracena”. Al 31 de diciembre de 2009, la U.T.E. Ep. Iriepal no ha comenzado la ejecución de esta obra, por tanto no se ha reconocido ningún importe por concepto de amortización durante el ejercicio 2009.

A 31 de diciembre de 2008, los Derechos de Agente Urbanizador correspondían a la diferencia positiva entre el valor contable asignado a las participaciones de la Sociedad Dominante en la empresa participada Almenamar, S.L. (sociedad absorbida en el proceso de fusión – Ver Nota 1) y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de esta sociedad en el momento de su adquisición. Esta diferencia se correspondía con el valor de la condición de Agente Urbanizador que tenía esta sociedad en el Plan de Actuación Integrada Sector Playa de Almenara (Castellón). La Sociedad Dominante amortizó dicho activo dado que no se esperan beneficios futuros relacionados con esta actividad y ha dado de baja este activo en el año 2009, disminuyendo coste y amortización acumulada.

	2009	2008
Saldo inicial	8.639.091	9.666.090
Participación en el resultado	(2.047.147)	(14.584.849)
Salidas del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	(198.991)
Variaciones en el perímetro de consolidación (Nota 1)	-	9.494.157
Participación en patrimonio negativo de empresas asociadas (Nota 24)	-	4.476.387
Gastos reconocidos directamente en el patrimonio	-	(365.175)
Otros	73.605	151.472
Saldo final	6.665.549	8.639.091

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009, el Grupo ha reconocido en la “Cuenta de resultados consolidados” un resultado total de inversiones en asociadas de 925 miles de euros (una pérdida de 14.585 miles de euros en el ejercicio 2008), del cual 2.972 miles de euros corresponden a su participación en el beneficio de las entidades asocia-

9. Fondo de comercio

En el ejercicio 2009 no se ha producido ningún movimiento en esta cuenta. La totalidad del Fondo de Comercio estaba deteriorado a 31 de diciembre de 2008.

El movimiento que se produjo en el ejercicio 2008 se detalla en la siguiente tabla:

Fondo de comercio	
Al 1 de enero de 2008	-
Combinaciones de negocio por fusión (Nota 1)	25.663.422
Otras combinaciones de negocio (Nota 32)	2.617.181
Pérdidas por deterioro reconocidas en resultados	(28.280.603)
Al 31 de diciembre de 2008	-

En el ejercicio 2008, como consecuencia del proceso de fusión se produjeron tres combinaciones de negocio que se describen en la Nota 1. Derivado de estas combinaciones de negocio se generó un fondo de comercio que el Grupo deterioró íntegramente en el ejercicio 2008.

Asimismo, las combinaciones de negocio detalladas en la Nota 32 generaron un fondo de comercio de 2.617 miles de euros que el Grupo deterioró íntegramente en el ejercicio 2008, dada la situación del mercado inmobiliario y aplicando un criterio de máxima prudencia.

10. Inversiones en asociadas

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 la participación.

El movimiento habido en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

das con valor razonable negativo al 31 de diciembre 2009 (Ver nota 24). El importe restante de (2.047) miles de euros de la “Participación en el resultado” corresponde al aporte de las entidades asociadas con valor razonable positivo, las cuales son Alboraya Marina Nova, S.L., Marina Litoral, S.L., Masia de Montesano, S.L. y Nova Panorámica, S.L.

La participación del Grupo en los resultados de sus asociadas, así como en el total de sus activos y pasivos, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2009						
Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio/ (Pérdida)	% de y participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	147.275	88.232	-	(3.121)	47,50%	28.045
Landscape Ebrosa, S.L.	93.473.186	92.924.167	14.512.801	(1.195.664)	49,50%	-
Marina Litoral, S.L.	1.891.784	465	37.337	36.068	50,00%	945.659
Masía de Montesano, S.L.	9.167.377	2.583.311	298.598	(520.826)	33,33%	1.992.016
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	42.535.496	44.712.195	477	(1.975)	25,00%	-
Nova Panorámica, S.L.	25.341.287	23.028.329	331.689	(1.498.661)	50,00%	3.699.829
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.165.710	1.261.314	-	(13.221)	40,00%	-
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	325.053	325.758	-	(1.116)	50,00%	-
	174.047.168	164.923.771	15.180.903	(3.198.516)		6.665.549

Al 31 de diciembre de 2008						
Nombre	Activos	Pasivos	Ingresos	Beneficio/ (Pérdida)	% de y participación	Valor de la participación
Alboraya Marina Nova, S.L.	57.094	-	-	(531)	47,50%	28.439
Almar Actuaciones Integradas, S.L.	1.967	322.932	-	(10)	50,00%	-
Landscape Ebrosa, S.L.	93.843.035	90.651.662	2.054.502	(220.469)	49,50%	-
Marina Litoral, S.L.	880.800	990.039	49.464	2.165	50,00%	927.625
Masía de Montesano, S.L.	9.474.091	2.956.359	1.247.296	(1.965.203)	33,33%	2.172.360
Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L.	38.284.266	37.459.107	630	(1.447)	25,00%	206.290
Nova Panorámica, S.L.	25.881.535	22.917.871	477.461	(2.826.625)	50,00%	5.304.376
Novamar Actuaciones Urbanas, S.L.	1.194.722	1.277.104	-	(35.832)	40,00%	-
Viviendas Protegidas Molinet, S.L.	323.084	323.598	-	(917)	50,00%	-
	169.940.594	156.898.672	3.829.353	(5.048.869)		8.639.091

Las sociedades asociadas del Grupo han sido constituidas en España y ninguna de ellas cotiza en Bolsa a 31 de diciembre de 2009 y 2008.

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de las sociedades asociadas. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2009 y a 31 de diciembre de 2008 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

La sociedad asociada Almar Actuaciones Integradas, S.L., quedó disuelta por acuerdo de socios elevado a escritura pública durante el

año 2009. Como resultado de esta decisión el Grupo ha aplicado la provisión de riesgo y responsabilidades por el importe de 163 miles de euros (Notas 1 y 24).

Con fecha 10 de diciembre de 2009 se otorgó escritura pública de disolución con liquidación de la sociedad participada Viviendas Protegidas Molinet, S.L.. No se ha procedido a la contabilización de la baja en la participación dado que dicha escritura está pendiente de su inscripción definitiva en el Registro Mercantil. Si la baja hubiera sido registrada a 31 de diciembre de 2009, no habría tenido efectos relevantes en los estados financieros a dicha fecha.

11. Activos financieros

El detalle de los activos financieros corrientes y no corrientes a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Activos financieros disponibles para la venta	7.786.605	-	7.787.150	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	2.178.127	-	2.153.779
Préstamos y cuentas a cobrar	32.819.951	90.853.116	9.807.595	138.267.446
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	9.253.207	15.914.058	19.378.643	8.736.628
	49.859.763	108.945.301	36.973.388	149.157.853

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

1. 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:

	2009	2008
Saldo inicial	7.787.150	5.361.739
Altas	-	3.153.842
Bajas	(545)	(728.431)
Saldo final	7.786.605	7.787.150
Menos: Parte no corriente	7.786.605	7.787.150
Parte corriente	-	-

El 19 de junio de 2008 se vendió 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 2009 y 2008 es el siguiente:

	2009			
	Participación directa	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Residencial Golf Mar, S.L.	7,14%	2.246.500	-	2.246.500
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	11,58%	5.450.000	-	5.450.000
Otras	-	90.105	-	90.105
		7.786.605	-	7.786.605

	2008			
	Participación directa	Coste de la participación	Deterioro	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
		7.787.150	-	7.787.150

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.

De acuerdo a la legislación mercantil, para las participaciones superiores al 5% se detalla el patrimonio neto y el resultado del ejercicio que figuran en las últimas cuentas anuales aprobadas, que son las de 31 de diciembre de 2008:

	Domicilio social	Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio
Residencial Golf Mar, S.L.	Valencia	23.887.259	(3.525.494)
Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A.	Guadalajara	46.458.938	(89.500)

2. Activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado

La composición de los activos financieros a valor razonable con cambios en el resultado a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	2009	2008
Derivados especulativos (Nota 12)	-	740
Fondos de inversión	2.178.127	2.153.039
	2.178.127	2.153.779

Los activos financieros derivados se han clasificados como de no cobertura contable e instrumento financiero a valor razonable de Nivel 2 (ver Nota 12).

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, que se valoran a su valor liquidativo.

3. Préstamos y cuentas a cobrar

El detalle de los préstamos y cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Créditos a empresas de control conjunto	3.597.000	33.404.092	5.489.851	33.089.760
Créditos a empresas vinculadas	29.222.951	10.813.169	-	62.197.820
Créditos a empresas asociadas	-	42.960.030	2.501.637	39.755.683
Otros créditos	-	3.675.825	1.816.107	3.224.183
	32.819.951	90.853.116	9.807.595	138.267.446

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.

Los vencimientos por año de los créditos no corrientes, se detallan a continuación:

Año de vencimiento	2009	2008
2010	-	7.931.488
2011	21.597.000	60.000
2012	11.222.951	1.816.107
Total	32.819.951	9.807.595

3.1. Créditos con empresas de control conjunto:

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 2009 y 2008:

	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Préstamos participativos	3.597.000	28.844.949	5.489.851	29.135.696
Préstamos ordinarios	-	4.559.143	-	3.606.271
Intereses de préstamos ordinarios	-	-	-	156.758
Intereses de préstamos participativos	-	-	-	191.035
	3.597.000	33.404.092	5.489.851	33.089.760

A 31 de diciembre de 2009 no existen saldos a cobrar por concepto de intereses de préstamos ordinarios. Durante el ejercicio 2009 el Grupo ha reconocido ingresos financieros devengados por estos préstamos por importe de 38 miles de euros (Nota 34).

3.2. Créditos con empresas vinculadas:

Los saldos con empresas vinculadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detallan a continuación:

	2009			Total
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nozar, S.A. y sociedades dependientes	Otros accionistas minoritarios	
Cuenta corriente	551.560	-	-	551.560
Préstamos	35.424.182	-	261.609	35.685.791
Intereses devengados	3.798.769	-	-	3.798.769
	39.774.511	-	261.609	40.036.120

	2008			Total
	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes	Nozar, S.A. y sociedades dependientes	Otros accionistas minoritarios	
Préstamos	54.003.871	1.230.800	4.840.000	60.074.671
Intereses devengados	2.010.203	-	112.946	2.123.149
	56.014.074	1.230.800	4.952.946	62.197.820

Los principales acuerdos celebrados con empresas vinculadas durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2009, se describen a continuación:

- Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009, el accionista de la Sociedad Dominante, Grupo Rayet, S.A., firmó un acuerdo, por la cual esta sociedad cede y transmite a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. todos y cada uno de los derechos y obligaciones que la primera tenía en la Unión Temporal de Empresas E.P. Iriepal. El precio de transmisión es de 17.336 miles de euros que se compensan con deuda que Grupo Rayet, S.A. ostentaba con Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y que se encontraba registrada en el epígrafe "Activos financieros corrientes" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2008 (ver Nota 8).
- Con fecha 7 de enero de 2009, la Sociedad Dominante formaliza un contrato con Nózar, S.A. a través del cual se resuelve un contrato

privado de compraventa de una parcela. Como consecuencia de esta operación se canceló el saldo del préstamo concedido a Nózar, S.A. por un importe de 1.231 miles de euros (Ver Nota 13)

- En el mes de mayo de 2009 la Sociedad Dominante firmó un acuerdo de cancelación de deuda con el accionista minoritario Kanban, S.L. En virtud de ese acuerdo se canceló el préstamo concedido a esa sociedad por un importe de 4.578 miles de euros.
- En fecha 30 de septiembre de 2009 la Sociedad Dominante y varias sociedades del accionista Grupo Rayet firmaron un acuerdo de novación del contrato de compensación y reconocimiento de deuda firmado en diciembre de 2008. Mediante esta novación se establece un nuevo calendario de pagos, de forma que la deuda debe quedar completamente cancelada en noviembre de 2012. Como consecuencia del nuevo calendario de pagos se han reclasificado 29.223 miles de euros de activo corriente a no corriente por la parte con vencimiento a más de un año.

• Las altas en este epígrafe del Balance de Situación adjunto, por un valor de 983 miles de euros corresponde, fundamentalmente, a la contabilización de los intereses devengados por estos préstamos, que forman parte de los préstamos participativos y los préstamos ordinarios.

Los saldos en concepto de cuentas corrientes y préstamos mantenidos con Grupo Rayet, S.A. y sociedades de su grupo han devengado un tipo de interés igual Euribor + 2 puntos en el ejercicio 2009 (5% en el ejercicio 2008).

3.3. Créditos a empresas asociadas:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los saldos en concepto de "Créditos a empresas asociadas" corresponden a los créditos concedidos a las empresas asociadas de la Sociedad Dominante. El principal componente de este saldo en ambas fechas, es el préstamo participativo concedido a la participada Landscape Ebrosa, S.L. por importe de 32.819 miles de euros. La retribución de este préstamo participativo

se devenga en función del resultado antes de impuestos obtenido por la sociedad participada en base a sus cuentas anuales individuales. Dado que la asociada Landscape Ebrosa, S.L. ha generado pérdidas en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2009, no se han devengado intereses en 2009.

Estos saldos se presentan por su coste amortizado oscilando el tipo de interés entre el 3,68% y el 6,5% anual (en 2008, entre el 4,2% y el 5,5% anual).

3.4. Otros créditos:

A 31 de diciembre de 2009 y 2008, este epígrafe recoge principalmente préstamos concedidos a terceros.

4. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

	2009		2008	
	Activo no corriente	Activo corriente	Activo no corriente	Activo corriente
Imposiciones a plazo fijo	8.854.383	15.050.359	18.792.958	6.440.128
Depósitos y fianzas	398.824	863.699	585.685	2.296.500
	9.253.207	15.914.058	19.378.643	8.736.628

Este epígrafe incluye básicamente las imposiciones a plazo fijo y los depósitos y fianzas depositados ante organismos oficiales por los importes recibidos de los arrendatarios de inmuebles.

El saldo de las imposiciones a plazo fijo del activo no corriente y corriente a 31 de diciembre de 2009 se compone principalmente de un importe de 7.600 miles de euros y 7.604 miles de euros, respectivamente, (18.494 miles de euros en 2008 clasificados como activo no corriente) correspondientes a una imposición a plazo fijo con Caixa Galicia, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad (Nota 34), cuyo vencimiento es el ejercicio 2011. La totalidad de las imposiciones a plazo fijo de la Sociedad son una garantía de los pagos aplazados a proveedores y, por tanto, no gozan de disponibilidad. Las imposiciones a plazo fijo han devengado un interés medio del 0,25% anual (el 4% en el ejercicio 2008).

El vencimiento de las imposiciones al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Fecha	Importe
2011	7.600.000
2012	1.254.383
Total	8.854.383

Los Depósitos y fianzas del Activo Corriente incluyen un importe de 183 miles de euros mantenidos con accionistas de la Sociedad, con Grupo Rayet y Sociedades dependientes 72 miles de euros (Nota 34) y con Kavaal Real Estate S.L 111 miles de euros (Nota 34).

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

12. Instrumentos financieros derivados

A 31 de diciembre de 2009 y 2008, la totalidad de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo eran de carácter

especulativo. La información más relevante de dichos instrumentos a 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

				Valor razonable al 31/12/2009		Vencimientos Nacionales		
Tipo de derivado	Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Nacional	Derivados de activo (Nota 11)	Derivados de pasivo mobiliario	2010	2011	2013
Derivados no eficientes	Tipo de interés	Swap de tipo de interés	6.000.000	-	16.233	6.000.000	-	-
		Swap de tipo de interés	12.698.834	-	207.228	-	-	12.698.834
		Swap de tipo de interés	30.000.000	-	734.397	30.000.000	-	-
		Swap de tipo de interés	40.000.000	-	609.468	40.000.000	-	-
		TOTAL	88.698.834	-	1.567.326	76.000.000	-	12.698.834

A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

			Valor razonable al 31/12/2008			Vencimientos Nacionales		
Tipo de derivado	Subyacente	Tipo de instrumento	Importe Ncional	Derivados de activo (Nota 11)	Derivados de pasivo mobiliario	2010	2011	2013
Derivados no eficientes	Tipo de interés	Swap de tipo de interés	12.699.000	-	142.868	-	-	12.699.000
		Swap de tipo de interés	120.000.000	-	155.435	20.000.000	-	-
		Swap de tipo de interés	30.000.000	740	-	-	30.000.000	-
		Swap de tipo de interés	-	901.655	-	40.000.000	-	-
TOTAL			102.699.000	740	1.199.958	20.000.000	70.000.000	12.699.000

El derivado, incluido en las tablas anteriores, cuyo notional asciende a 12.698 miles de euros (12.699 miles de euros en 2008) corresponde a contratos de permuta de tipo de interés y opción CAP mediante el cual se paga un interés fijo de 3,55% si el Euribor es menor a 4% y en caso contrario se paga Euribor menos 0,25%, con vencimiento en julio de 2013 y se cobra un interés variable referenciado al Euribor.

El resto de derivados por importe notional de 76.000 miles de euros corresponden a contratos de permuta de tipos de interés que generan pagos de tipos de interés fijo que varían entre 3,7% y 4,4% siempre que no toquen las barreras (de 4,1% a 4,8%, dependiendo del periodo de liquidación del notional) en cuyo caso se paga Euribor menos un diferencial y cobros a tipos variables de Euribor y con un vencimiento hasta junio de 2010.

El valor razonable de los instrumentos derivados del Grupo ha sido determinado por expertos independientes y entidades financieras de reconocido prestigio.

Como se aprecia en las tablas anteriores, el Grupo contabiliza determinados activos y pasivos por su valor razonable, y se clasifican de acuerdo a la NIIF 7 – “Instrumentos Financieros Información a Revelar” (Nota 2.1 a)) en los siguientes niveles:

- NIVEL 1: activos y pasivos cotizados en mercados líquidos
- NIVEL 2: activos y pasivos cuyo valor razonable se ha determinado mediante técnicas de valoración que utilizan hipótesis observables en el mercado.
- NIVEL 3: activos y pasivos cuyo valor razonable se ha determinado mediante técnicas de valoración que no utilizan hipótesis observables en el mercado.

Al 31 de diciembre de 2009, los únicos instrumentos financieros contabilizados a valor razonable corresponden a los derivados no eficientes, calificados dentro del Nivel 2 de acuerdo con la mencionada norma.

A continuación se detalla el efecto que ha tenido la valoración de los diferentes instrumentos financieros derivados en la cuenta de resultados y en el patrimonio:

	2009	2008
Valor Razonable al inicio del ejercicio	(1.199.218)	322.353
Valor Razonable al final del ejercicio	(1.567.326)	(1.199.218)
Ajuste del valor razonable de los derivados por vencer	(368.108)	(1.521.571)
Ajustes por cambio en el valor razonable por derivados vencidos	(155.436)	208.422
Traspaso de reservas a resultados del valor razonable de derivados de cobertura no eficaces	-	(1.641.852)
Otras liquidaciones	-	(99.518)
Total variación del valor razonable de derivados (Nota 29)	(523.544)	(3.054.519)
Resultado financiero por liquidaciones de intereses del ejercicio:		
- Ingresos financieros (Nota 29)	305.648	1.164.656
- Gastos financieros (Nota 29)	(1.263.435)	(2.009)
	(957.787)	1.162.647

13. Existencias

El desglose de las existencias según su calificación y grado de terminación a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	2009	2008
Suelo	1.563.946.185	1.685.275.848
Terrenos rústicos	105.477.358	80.367.239
Terrenos sin calificación urbanística	28.747.770	18.820.696
Terrenos con calificación urbanística	1.429.721.057	1.586.087.913
Promoción en curso	169.961.406	239.187.468
Promociones terminadas	286.237.475	220.265.500
Anticipos a proveedores	16.688.545	50.929.779
Otras	2.415.175	4.210.835
Coste	2.039.248.786	2.199.869.430
Suelo	(338.635.313)	(304.025.001)
Terrenos rústicos	(73.399.006)	(21.056.280)
Terrenos sin calificación urbanística	(5.813.123)	(5.281.623)
Terrenos con calificación urbanística	(259.423.184)	(277.687.098)
Promoción en curso	(74.729.472)	(51.936.185)
Promociones terminadas	(10.772.904)	(23.415.057)
Anticipos a proveedores	(8.609.846)	(6.620.967)
Deterioro	(432.747.535)	(385.997.210)
Valor neto contable	1.606.501.251	1.813.872.220

Hay existencias por valor de 954.156 miles de euros (1.119.092 miles de euros en 2008) dadas en garantía de préstamos bancarios cuyo saldo asciende al 31 de diciembre de 2009 a 658.188 miles de euros (694.448 miles de euros en 2008) (Nota 21).

A 31 de diciembre de 2009 hay establecidas garantías hipotecarias para garantizar el aplazamiento de determinados pagos a Hacienda Pública. El importe garantizado a 31 de diciembre de 2009 asciende a 26.166 miles de euros (31.880 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) y el valor neto contable de las existencias a 55.952 miles de euros (107.571 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

Cuando 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 (ver Nota 2.12). Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2009 Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de 36.321 miles de euros, y adicionalmente el Grupo ha reclasificado del coste de existencias 10.429 miles de euros, correspondientes a pérdidas por deterioro que estaban incluidas como parte del coste de existencias a 31 de diciembre de 2008.

Durante el ejercicio 2009 se han capitalizado gastos financieros y similares por importe de 12.738 miles de euros (19.844 miles de euros en 2008) y a 31 de diciembre de 2009 el importe acumulado de gastos financieros activados en existencias asciende a 58.989 miles de euros (46.251 miles de euros a 31 de diciembre de 2008). El tipo de interés medio de los gastos financieros devengados y capitalizados durante el ejercicio 2009 ha sido de aproximadamente Euribor más 1,5 puntos (Euribor más un diferencial entre 1 y 1,5 puntos en el ejercicio 2008) (Ver Nota 29).

A 31 de diciembre de 2009, del importe total de existencias, 1.288.669 miles de euros corresponden a existencias de ciclo largo (1.471.162 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

La línea "Otras" 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" al 31 de diciembre de 2009 hay un importe de 7.533 miles de euros (11.735 miles de euros en 2008) 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 16.771 miles de euros (20.504 miles de euros en 2008). Estos anticipos corresponden a importes entregados a cuenta a proveedores para la adquisición de terrenos sobre la base de contratos privados de compra venta. En estos contratos se establecen transmisiones futuras de terrenos fijando el precio total de la operación y no existen cláusulas suspensivas o resolutorias expresas ni otras diferentes a las habituales en este tipo de operaciones.

El epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2008, incluía un anticipo entregado a una parte vinculada (Grupo Nózar) cuyo valor neto contable ascendía a 32.574 miles de euros. Sin embargo, con fecha 7 de enero de 2009 la Sociedad Dominante y Nózar, S.A. convinieron 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. (Notas 11 y 21)

Durante el ejercicio se han formalizado compromisos consistentes en la permuta de obras de urbanización de fincas a cambio de parte de las mismas. El importe de los compromisos asciende 64.775 miles de euros aproximadamente (72.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2008). En relación a estas permutas, el Grupo tiene activado en existencias de suelo a 31 de diciembre de 2009 un importe de 2.137 miles de euros (779 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

El saldo de "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

	2009	2008
Anticipos en promociones	6.082.478	22.594.798
Anticipos en ventas de terrenos	9.624.539	8.827.972
Obra certificada por anticipado (Nota 16)	-	1.846.193
Otros	161.720	521.416
	15.868.737	33.790.379

El importe de los anticipos de clientes percibidos en promociones inmobiliarias cuya construcción se encontraba completamente terminada, contando con licencia de primera ocupación y encontrándose por tanto en disposición por ser entregadas a los clientes, es de 4.750 miles de euros. El nivel de cobertura del total de anticipos de promociones a través de avales y seguros de caución asciende a 3.428 miles de euros.

Existen compromisos de venta sobre determinados terrenos y promociones a 31 de diciembre de 2009 que ascienden a 89.638 miles de euros (145.315 miles de euros en 2008), aproximadamente, y los anticipos recibidos por los mismos a 15.707 miles de euros (31.423 miles de euros en 2008).

A 31 de diciembre de 2009 y 2008 no hay compromisos de venta con empresas vinculadas.

14. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los saldos en concepto de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	2009	2008
Cientes, empresas vinculadas (Nota 34)	2.835.326	1.107.225
Cientes, empresas de control conjunto (Nota 34)	536.116	42.379
Cientes, empresas asociadas (Nota 34)	-	676.285
Cientes	39.113.761	47.688.497
Deudores varios	3.263.556	17.044.991
Cientes de dudoso cobro	11.505.758	10.268.465
Deterioro de cuentas a cobrar	(11.505.758)	(10.268.465)
	45.748.759	66.559.377

La práctica totalidad de este saldo corresponde a clientes del sector privado. No hay saldos cuyo periodo de cobro supere los doce meses. Su saldo al cierre se aproxima al valor razonable.

El Grupo determina si existen indicios de deterioro de las cuentas a cobrar mediante el análisis específico de los saldos. El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar es el siguiente:

	2009	2008
Saldo inicial	10.268.465	10.485.230
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	1.237.293	-
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	-	(163.081)
Reversión de importes no utilizados	-	(53.684)
Saldo final	11.505.758	10.268.465

La dotación y reversión de la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se ha incluido dentro de "Variación de las provisiones de tráfico" de la Cuenta de Resultados Consolidada.

Al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, excepto por las cuentas por cobrar por las cuales se ha dotado una provisión por insolvencia, no existen cuentas por cobrar vencidas ni renegociadas ni que hayan sufrido una pérdida por deterioro.

Las cuentas a cobrar que han sufrido una pérdida por deterioro corresponden principalmente a cuentas a cobrar a empresas inmobiliarias, por ventas de terrenos, que se encuentran en dificultades económicas que no estaban previstas. La antigüedad de estas cuentas es la siguiente:

	2009	2008
Más de 12 meses	11.505.758	10.268.465
	11.505.758	10.268.465

El resto de las cuentas incluidas en las cuentas a cobrar no contienen activos que hayan sufrido un deterioro de valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

15. Efectivo y equivalentes al efectivo

Comprende los saldos de efectivo y los depósitos con vencimiento inferior a tres meses. El tipo de interés obtenido sobre estos saldos durante el ejercicio 2009 y 2008 era sin retribución o referenciado a un tipo de interés de mercado que oscila entre el 0,5% y el 2%.

Su saldo al 31 de diciembre de 2009 de 15.524 miles de euros (19.536 miles de euros al 31 de diciembre de 2008) se aproxima al valor razonable. Al 31 de diciembre de 2009, 7.268 miles de euros

no están disponibles, dado que han sido pignorados para cubrir los pagos futuros de intereses de préstamos bilaterales.

El saldo a 31 de diciembre de 2009 incluye un importe de 432 miles de euros (325 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) mantenidos con Caixa Galicia, S.A. sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (Nota 34).

16. Contratos de construcción

La cartera de pedidos de la actividad constructora presenta la siguiente composición:

	2009	2008
POR TIPOLOGÍA DE OBRAS		
Urbanización	41.658.248	46.826.578
	41.658.248	46.826.578
POR SITUACIÓN		
Contratos en curso:		
Obra realizada	33.634.825	41.299.422
Obra pendiente de realizar	8.023.423	5.527.156
	41.658.248	46.826.578

En el cuadro anterior, 702 miles de euros (12.522 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) corresponden a operaciones con la empresa vinculada Atienzar Actuaciones, S.L., sociedad participada de Kavaal Real Estate, S.L. (anteriormente CV Capital, S.L.). Los contratos de construcción con la sociedad Atienzar Actuaciones, S.L., llegaron a su término en el año 2009, debido a la finalización de la obra.

La práctica totalidad de la cartera de pedidos anterior se corresponde con contratos por obras de urbanización de suelo.

Los saldos relacionados con los contratos no terminados al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

	2009	2008
Obra ejecutada pendiente de certificar	6.295.772	2.291.865
Obra certificada pendientes de ejecutar (Nota 13)	-	(1.846.193)
	6.295.772	445.672

Los importes "Obra ejecutada pendiente de certificar" del cuadro anterior están incluidos en el saldo del epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación Consolidado adjunto. No hay retenciones ni anticipos relacionados con estos contratos (nota 14).

No hay cuentas a cobrar por contratos en curso con vencimiento posterior a doce meses al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

Las pérdidas acumuladas a 31 de diciembre de 2009 generadas por los contratos de construcción en curso ascienden a 722 miles de euros (una ganancia acumulada de 349 miles de euros a 31 de diciembre de 2008). El margen medio de la actividad de construcción está alrededor de un -2% (un 1% al 31 de diciembre de 2008)

17. 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 2009 es la siguiente:

	Nº Acciones	Valor Nominal	Capital Social	Nº Acciones ordinarias	Nº Acciones propias
Saldo al 31 de diciembre de 2007	121.190.000	0,20	24.238.000	121.190.000	200.000
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	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	301.783.681	0,20	60.356.736	301.783.681	290.595
Venta de acciones propias	-	-	-	-	(1.865.368)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	2.503.214
Ampliación de capital	978.361.672	0,20	195.672.335	978.361.672	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	1.280.145.353	0,20	256.029.071	1.280.145.353	928.441

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 Dominante 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 dos 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 279.966.086,88 euros.

b) Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, se han atendido, en su integridad y sin prorrateo, solicitudes de asignación de 24.611 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 por acción y totalmente desembolsadas.

Con fecha 20 de febrero de 2009 se inscribe, en el Registro Mercantil de Valencia, la escritura correspondiente al aumento de capital con derecho de suscripción preferente de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. El efecto de dicha inscripción es retroactivo a la fecha de presentación de la escritura en el Registro Mercantil que fue el 6 de febrero de 2009.

Con fecha 26 de febrero de 2009 las 978.361.672 acciones suscritas en la ampliación de capital inician su cotización en los mercados de valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Los gastos asociados al proceso de ampliación de capital se han contabilizado directamente en el Patrimonio Neto y han ascendido a 4.096 miles de euros (importe neto de efecto fiscal), siendo la variación neta en el Patrimonio Neto del Grupo de 34.488 miles de euros.

Las sociedades que poseen un porcentaje superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009 se detallan a continuación:

	Porcentaje de participación
Grupo Rayet, S.A.	54,28%
Martibalsa, S.L.	24,58%

Igualmente, las sociedades que poseían un porcentaje superior al 10% del capital de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008 eran las siguientes:

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

Con fecha 29 de octubre de 2009 Grupo Rayet, S.A. remitió información relevante comunicando que había recibido autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores a su solicitud de aplazamiento del cumplimiento de dos de los compromisos asumidos para la obtención de la exención de la formulación de OPA obligatoria. Los compromisos aplazados son los referidos a aumentar el free float en Afirma y a enajenar acciones de Afirma hasta situar su porcentaje de participación por debajo del 50%. De acuerdo con la comunicación de Grupo Rayet, S.A. la autorización recibida de la CNMV no está sometida a plazo y dichos compromisos se cumplirán cuando las condiciones de mercado lo hagan posible. Asimismo, Grupo Rayet, S.A. mantiene su compromiso de informar, al menos trimestralmente, a la CNMV y al público en

general, sobre la distribución de sus acciones, las medidas adoptadas y la justificación de las condiciones de mercado que no hayan permitido cumplir los citados compromisos.

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 18 de febrero de 2008 se procedió a la venta de 120.000 acciones, siendo el precio total de 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. Durante el año 2009 la Sociedad dominante ha realizado ventas de acciones propias en distintas fechas por un total de 1.865.368 acciones a un precio medio de 0,43 euros, operaciones que han generado una minusvalía de 227 miles de euros y se han adquirido 2.503.214 acciones a un precio medio de 0,41 euros. El número de acciones propias a 31 de diciembre de 2009 es de 928.441 acciones que representan 186 miles de euros de Capital Social, valor que se encuentra por debajo del mencionado 5%.

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

18. Disponibilidad y restricciones sobre reservas y resultados del ejercicio

El movimiento y la composición de las reservas durante los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

	Reserva legal	Reserva para derivados de cobertura de flujos de caja	Otras Reservas	Total Reservas
Saldo al 31 de diciembre de 2007	4.847.600	(554.801)	86.371.770	90.664.569
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	92.867	92.867
Aplicación del resultado del 2007	-	-	(213.868.119)	(213.868.119)
Derivados de cobertura de flujos de caja que han pasado a ser derivados especulativos (Nota 12)	-	554.801	-	554.801
Fusión (Nota 1)	-	-	(51.194.737)	(51.194.737)
Combinaciones de negocio (Nota 32)	-	-	(5.236.865)	(5.236.865)
Adquisición/venta de acciones propias	-	-	(188.065)	(188.065)
Otros movimientos	-	-	(142.569)	(142.569)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	4.847.600	-	(184.165.718)	(179.318.118)
Ingresos/(gastos) netos directamente reconocidos en el patrimonio neto	-	-	(994.536)	(994.536)
Aplicación del resultado del 2008	-	-	(243.583.855)	(243.583.855)
Adquisición/venta de acciones propias (Nota 17)	-	-	(227.735)	(227.735)
Gastos incurridos en la ampliación de capital social (Nota 17)	-	-	(4.095.824)	(4.095.824)
Salida del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	163.486	163.486
Saldo al 31 de diciembre de 2009	4.847.600	-	(432.904.182)	(428.056.582)

Al 31 de diciembre de 2009 no existen reservas y ganancias indisponibles, excepto las legalmente establecidas.

La reserva legal, que asciende a 4.847.600 euros, ha sido dotada de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. A 31 de diciembre de 2009 la reserva legal de la Sociedad Dominante no alcanza este porcentaje.

La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

El resultado obtenido por la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2009 asciende a 111.448 miles de euros de pérdidas, por lo que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas que la totalidad del mismo se traspase al epígrafe de "Otras reservas".

19. 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 21 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, Nózar, 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 estaba llevando a cabo el Grupo (ver Nota 1), se obtuviera 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 fuera autorizado por los bancos acreedores del préstamo sindicado descrito en la nota 21. 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 había 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 propuso 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 capitalizados y el número de acciones por cada una de las partes, a 31 de diciembre de 2008 era el siguiente:

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

Los intereses capitalizados en el total de la deuda ascendían a 16.030 miles de euros.

Con la ampliación de capital descrita en la Nota 17, estos préstamos se han convertido en capital social y prima de emisión de acciones

en el Patrimonio Neto del Grupo, por lo que este epígrafe del Balance presenta un saldo cero a 31 de diciembre de 2009.

20. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	2009	2008
Deudas con partes vinculadas (Nota 34)	11.153.099	18.438.385
Deudas con negocios conjuntos (Nota 34)	-	887.945
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	106.229.012	131.235.257
Total	117.382.111	150.561.587
Menos acreedores comerciales no corrientes	48.726.952	57.722.229
Acreedores comerciales corrientes	68.655.159	92.839.358

El detalle por vencimiento de los saldos no corrientes con acreedores comerciales es el siguiente:

	2009	2008
2010	-	12.916.853
2011	14.401.555	10.479.979
2012	29.325.397	29.325.397
Resto	5.000.000	5.000.000
Total	48.726.952	57.722.229

Al 31 de diciembre de 2009, del saldo de "Deudas con partes vinculadas", 9.297 miles de euros se corresponden con importes pendientes de pago derivados de los trabajos de construcción y otros servicios prestados por sociedades del grupo de Grupo Rayer, S.A. (10.791 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) y 1.727 miles de euros corresponden a importes pendientes de pago derivados de trabajos de construcción realizados por sociedades del Grupo Nózar, S.A. (7.613 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) (ver Nota 34).

La práctica totalidad del saldo de acreedores comerciales, tanto a largo como a corto plazo, está denominado en euros, siendo no significativo el saldo denominado en monedas distintas al euro.

El saldo al cierre de 2009 y 2008 se aproxima al valor razonable.

21. Recursos ajenos

El desglose de los recursos ajenos del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 en función del vencimiento de los mismos es el siguiente:

31 de diciembre de 2009	2010	2011	2012	2013	2014	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito							
Préstamos hipotecarios	13.580.291	12.528.018	253.582.025	88.440.672	9.912.236	323.347.389	701.390.631
Préstamo sindicado	-	-	71.407.177	101.717.353	135.623.137	379.329.246	688.076.913
Línea de crédito intereses	-	-	3.029.906	4.544.859	6.059.813	16.664.485	30.299.063
Crédito dotación liquidez	9.981.415	-	18.099.030	-	-	-	28.080.445
Otros préstamos	770.377	4.480.000	91.740	-	-	-	5.342.117
Pólizas de crédito	597.970	-	1.434.307	1.398.548	-	-	3.430.825
Acreedores arrendamiento financiero	116.389	1.681	-	-	-	-	118.070
Efectos descontados	4.000.000	10.737.578	-	-	-	-	14.737.578
Intereses	10.031.308	-	280.907	-	-	-	10.312.215
Total	39.077.750	27.747.277	347.925.092	196.101.432	151.595.186	719.341.120	1.481.787.857

31 de diciembre de 2009	2010	2011	2012	2013	2014	Resto	Total
Otras deudas no comerciales							
Con empresas vinculadas:							
Otros créditos (Nota 34)	4.981.592	1.211.312	-	-	-	-	6.192.904
Con negocios conjuntos (Nota 34)	1.883.521	-	-	-	-	-	1.883.521
Con empresas asociadas (Nota 34)	2.099.488	-	-	-	-	-	2.099.488
Créditos de terceros	27.859.890	6.383.600	-	-	-	-	34.243.490
Derivados (Nota 12)	1.567.326	-	-	-	-	-	1.567.326
Depósitos y fianzas	3.170.733	251.659	258.614	-	-	-	3.681.006
Total	41.562.550	7.846.571	258.614	-	-	-	49.667.735
Total pasivos financieros	80.640.300	35.593.848	348.183.706	196.101.432	151.595.186	719.341.120	1.531.455.592

31 de diciembre de 2008	2009	2010	2011	2012	2013	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito							
Préstamos hipotecarios	442.133.365	64.159.964	188.124.952	7.122.381	4.266.583	14.962.487	720.769.732
Préstamos sindicados	-	70.757.449	106.136.173	141.514.898	389.165.969	-	707.574.489
Otros préstamos	30.473.977	480.000	4.480.000	91.740	-	-	35.525.717
Pólizas de crédito	13.627.117	-	-	-	-	-	13.627.117
Acreedores arrendamiento financiero	134.872	79.608	37.850	-	-	-	252.330
Efectos descontados	7.281.378	-	-	-	-	-	7.281.378
Intereses	3.486.811	-	-	-	-	-	3.486.811
Otras deudas con entidades de crédito	2.233.288	-	-	-	6.028.979	-	8.262.267
Total	499.370.808	135.477.021	298.778.975	148.729.019	399.461.531	14.962.487	1.496.779.841
Otras deudas no comerciales							
Con empresas vinculadas:							
Préstamos participativos	47.506.791	-	-	1.211.132	-	-	48.717.923
Otros créditos	39.017.258	-	-	-	-	-	39.017.258
Con negocios conjuntos	8.489.533	-	-	1.211.132	-	-	9.700.665
Con empresas asociadas	2.153.975	-	-	-	-	-	2.153.975
Créditos de terceros	1.614.892	-	-	-	-	-	1.614.892
Intereses	28.919.696	8.253.600	-	-	-	-	37.173.296
Derivados (Nota 12)	272.878	-	-	-	-	-	272.878
Depósitos y fianzas	1.199.958	-	-	-	-	-	1.199.958
Depósitos y fianzas	3.110.039	-	138.490	-	-	-	3.248.529
Total	84.778.229	8.253.600	138.490	1.211.132	-	-	94.381.451
Total pasivos financieros	584.149.037	143.730.621	298.917.465	149.940.151	399.461.531	14.962.487	1.591.161.292

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 2009 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 2010 a 1.386.859 miles de euros (991.787 miles de euros en 2008). 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 2009, 156.135 miles de euros se corresponden con deudas con Caixa Galicia, S.A., sociedad del grupo de uno de los accionistas de la Sociedad Dominante (146.831 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) (Nota 34).

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 4,5% (5,8% en el ejercicio 2008).

(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. En fecha 29 de junio de 2009, se ha firmado una novación de dicho préstamo debido a la compleja situación que atraviesa el sector inmobiliario. El préstamo se divide en tres tramos cuyas principales características se describen a continuación:

Tramo	Concepto	Importe total	Dispuesto a 31/12/09 - Deuda	Dispuesto a 31/12/09 - Aavales
A	Deuda a 31 de diciembre de 2009 (Tramos A y C)	632.499.100	632.499.100	-
B1	Deuda bilateral incorporada al préstamo principal	60.600.980	60.600.980	-
B2	Línea de aavales	20.412.466	14.447.814	5.964.650
Total		713.512.546	707.547.894	5.964.650

La cifra de dispuesto al 31 de diciembre de 2009 corresponde al nominal del préstamo sindicado, por lo que no coincide con la tabla de vencimientos cuyos importes corresponden al coste amortizado.

El Tramo A es la suma de los importes dispuestos a 31 de diciembre de 2007 de los Tramos A y C, correspondientes al contrato inicial, por la totalidad de los acreditados deducidos los importes de las dos entidades financieras que no se han adherido al nuevo contrato y cuya deuda ha sido cancelada en julio de 2009 mediante la venta o dación en pago de activos inmobiliarios. El Tramo B1 se incluyó en la novación del préstamo sindicado de junio de 2008 y se destinó a la cancelación de diversas deudas existentes con las entidades

financieras. 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 2009 se han dispuesto 14.448 miles de euros de la línea de aavales (23.110 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) y se ha producido el vencimiento de 5.965 miles de euros (892 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) que figuran en el pasivo del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2009 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	
15/12/2012	10%	15/12/2012	10%	15/12/2012	10%
15/12/2013	15%	15/12/2013	15%	15/12/2013	15%
15/12/2014	20%	15/12/2014	20%	15/12/2014	20%
15/12/2015	55%	15/12/2015	55%	15/12/2015	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	Dic 2011	Jun 2012	Dic 2012	Jun 2013	Dic 2013	Jun 2014	Dic 2014	Jun 2015
Loan to Value (LTV)	Deuda Financiera (Neta/GAV+NAV de finales) (*) (**)	Inferior o igual al 90%	Inferior o igual al 85%	Inferior o igual al 85%	Inferior o igual al 80%	Inferior o igual al 80%	Inferior o igual al 75%	Inferior o igual al 75%	Inferior o igual al 70%
Ratio de Cobertura del Servicio de la deuda	Flujo de caja libre para Servicio de la Deuda/ (Gasto financiero Neto + Amortización Ordinaria Principal)	Superior o igual al 1,00x	Superior o igual al 1,05x	Superior o igual al 1,05x	Superior o igual al 1,10x	Superior o igual al 1,10x	Superior o igual al 1,15x	Superior o igual al 1,15x	Superior o igual al 1,15x

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

(**) Deuda calculada en base a cuentas individuales de la Sociedad Dominante

Estos ratios deberán cumplirse al 30 de junio y 31 de diciembre de los años indicados, iniciándose la obligación el 31 de diciembre de 2011.

Asimismo, el nuevo contrato de financiación sindicada supeditaba la entrada en vigor del contrato al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas que, en fecha 31 de julio de 2009, han sido dadas por cumplidas por el sindicato de bancos mediante la firma de un “Acuerdo Marco de Refinanciación y de Formalización de Cumplimiento de Condiciones Suspensivas”. El cumplimiento de estas condiciones suspensivas el 31 de julio de 2009 tiene como consecuencia la entrada en vigor del nuevo contrato de financiación sindicada con efecto retroactivo al 29 de junio de 2009.

Se han establecido garantías hipotecarias por la totalidad de la financiación sobre activos de la Sociedad Dominante. Asimismo, se establece derecho de hipoteca sobre activos futuros, aquellos que no siendo susceptibles de gravarse con hipoteca inmobiliaria en la fecha de entrada en vigor del contrato, adquieran la condición de activos susceptibles de ser gravados con garantía real.

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

- Las acciones o participaciones de aquellas filiales en las que la Sociedad Dominante ostente el control, directa o indirectamente y aquellas en las que pueda ostentar dicho control en el futuro.
- 29.000.000 acciones de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

El contrato establece un mecanismo de liberación progresiva de garantías de los activos hipotecados o pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocios del Grupo.

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 2009 figuran en el pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado, no obstante no deberán realizarse amortizaciones del principal hasta el 15 de diciembre de 2012, como se observa en el cuadro de pasivos financieros por vencimientos.

La renegociación del préstamo sindicado efectuada en el 2009 no ha supuesto una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de acuerdo con la NIC 39, de forma que los costes de la novación del préstamo han ajustado el importe en libros de pasivo, amortizándose a lo largo de la vida del préstamo.

La renegociación del préstamo sindicado efectuada en 2008 supuso una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de acuerdo con la NIC 39. Por este motivo, la contabilización del préstamo sindicado se realizó como una cancelación del pasivo financiero original y el consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. Las comisiones del préstamo original se reconocieron en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008 en el epígrafe “Gastos financieros”. Dichas comisiones ascendieron a 12.328 miles de euros (Nota 29).

El préstamo sindicado se encuentra contabilizado por su coste amortizado.

Contrato de crédito para la financiación de intereses

En fecha 29 de junio de 2009, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de crédito para la financiación de intereses dividido en tres tramos cuyos importes y finalidad son los siguientes:

Tramo	Importe	Finalidad
1	90.583.020	Financiación del pago de intereses ordinarios devengados al amparo del contrato de financiación sindicada.
2	6.823.289	Financiación del pago de intereses ordinarios devengados al amparo del contrato de crédito para la financiación de intereses
3	11.749.312	Financiación del pago de impuestos y costes registrales relacionados con el otorgamiento y modificación de las garantías de la financiación sindicada
	109.155.621	

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

El calendario de amortización de este contrato de crédito es el siguiente:

Fecha	%
15/12/2012	10%
15/12/2013	15%
15/12/2014	20%
15/12/2015	Principal dispuesto

El préstamo establece el cumplimiento de las mismas obligaciones de carácter financiero que establece el contrato de financiación sindicada a partir de diciembre de 2011 y que se han descrito en el apartado anterior.

Se han establecido garantías hipotecarias sobre activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2008 (fecha que se tomó como referencia para la valoración) sea equivalente a, al menos, el 80% del importe máximo del crédito. Asimismo, se establece derecho de hipoteca sobre activos futuros, aquellos que no siendo susceptibles de gravarse con hipoteca inmobiliaria en la fecha de entrada en vigor del contrato, adquieran la condición de activos susceptibles de ser gravados con garantía real.

El contrato establece un mecanismo de liberación progresiva de garantías para los activos hipotecados o pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

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 2009 figuran en el pasivo corriente del Balance de Situación, no obstante no deberán realizarse amortizaciones del principal hasta el 15 de diciembre de 2012, como se observa en el cuadro de pasivos financieros por vencimientos.

El importe dispuesto de este crédito a 31 de diciembre de 2009 asciende a 30.299 miles de euros.

Contrato de Crédito para la Dotación de Liquidez

Dentro del “Acuerdo Marco de Refinanciación y de Formalización de Cumplimiento de Condiciones Suspensivas”, de fecha 31 de julio de 2009, se establecieron los mecanismos para dotar a la Sociedad dominante de cobertura para sus necesidades contingentes de liquidez. Estas necesidades quedaron cuantificadas en 65 millones de euros y la cobertura recogida en el Acuerdo marco de Refinanciación se realiza a través de:

- Firma de operaciones bilaterales y de ventas o daciones en pago de activos con varias entidades.
- Firma con un sindicato de bancos de un contrato de crédito para la dotación de liquidez por un importe total de 50.895 miles de euros.

El contrato de crédito para la dotación de liquidez tiene tres tramos cuyos importes y finalidad son los siguientes:

Tramo	Importe	Finalidad
		Financiación de inversiones y gastos registrales e impuestos derivados del otorgamiento de garantías del contrato de dotación de liquidez
1	24.317.661	
2	21.000.00	Financiación de inversiones y necesidades de tesorería del Acreditado
3	5.577.558	Financiación de los intereses ordinarios devengados
	50.895.219	

El importe máximo del Tramo 2 pasará a ser de 11.000.000 de euros a partir de 15 de junio de 2010.

La fecha de amortización de la totalidad del crédito dispuesto se establece para el 30 de junio de 2012.

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

El préstamo establece el cumplimiento de las mismas obligaciones de carácter financiero que establecen los contratos de financiación sindicada y de crédito para la financiación de intereses que se han descrito en los apartados anteriores.

Se han establecido garantías hipotecarias sobre activos inmobiliarios de la Sociedad Dominante cuyo valor de mercado a 31 de diciembre de 2008 sea equivalente al 100% del importe máximo del crédito. Asimismo, se establece derecho de hipoteca sobre activos futuros, aquellos que no siendo susceptibles de gravarse con hipoteca inmobiliaria en la fecha de entrada en vigor del contrato, adquieran la condición de activos susceptibles de ser gravados con garantía real.

El contrato establece un mecanismo de liberación progresiva de garantías para los activos hipotecados o pignorados en función de los términos establecidos en el Plan de Negocio del Grupo.

El importe dispuesto de este crédito a 31 de diciembre de 2009 asciende a 28.080 miles de euros.

Préstamos hipotecarios y Otros préstamos

El saldo a 31 de diciembre de 2009 de los préstamos con garantía hipotecaria asciende a 701.391 miles de euros (720.770 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) correspondiendo 658.189 miles de euros a existencias y 43.202 miles de euros a inversiones inmobiliarias, siendo el valor neto contable de los activos hipotecados de 1.032.678 miles de euros (1.193.258 miles de euros en 2008) de los que 954.154 miles de euros corresponden a existencias (Nota 13) y 78.523 miles de euros a inversiones inmobiliarias (Nota 7).

El concepto "Otros préstamos" por importe de 5.342 miles de euros a 31 de diciembre de 2009 (35.526 miles de euros a 31 de diciembre de 2008) corresponde a préstamos sin garantía hipotecaria obtenidos para la financiación de la actividad habitual del Grupo.

Pólizas de crédito y descuento de efectos

El Grupo posee líneas de crédito y descuento de efectos con un límite total de 37.908 miles de euros (22.871 miles de euros en 2008) del cual se ha dispuesto la cantidad de 18.169 miles de euros (20.908 miles de euros en 2008), siendo el importe disponible a 31 de diciembre de 2009 de 20.457 miles de euros (1.963 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

Las pólizas de crédito con vencimientos a largo plazo son aquéllas 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.

El valor actual de los pagos mínimos por arrendamiento son los siguientes:

	2009	2008
Hasta un año	118.426	140.944
Entre uno y cinco años	1.681	122.746
Cargos financieros futuros por arrendamientos financieros	(2.037)	(11.360)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	118.070	252.330

(b) Otras deudas no comerciales

Con empresas vinculadas

A 31 de diciembre de 2008, el préstamo participativo que figura en este epígrafe se correspondía en su totalidad con el préstamo participativo concedido por Nózar, S.A. a Landscape Nózar, S.L., sociedad que fue absorbida en el proceso de fusión (ver Nota 1), siendo la Sociedad Dominante la que ostentaba la obligación de pago. Con fecha 7 de enero de 2009, la Sociedad Dominante formaliza un contrato con Nózar, S.A. a través del cual se resuelve un contrato privado de compraventa de una parcela, suscrito entre las partes. Asimismo, en este contrato se estipula que la devolución de los 32.574 miles de euros más IVA entregados a cuenta se realice mediante la compensación de deuda de la Sociedad Dominante con Nózar, S.A., 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.

El resto de los importes recogidos en el epígrafe "Otros créditos" corresponden principalmente a los saldos mantenidos en cuenta corriente con empresas del grupo del accionista de la Sociedad Dominante, Grupo Rayet, S.A.

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%.

Créditos de terceros

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

22. Administraciones públicas

Los saldos con Administraciones públicas a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detallan a continuación:

Deudor	2009	2008
Impuesto sobre las ganancias	896.230	4.895.269
IVA	636.991	5.161.817
Seguros sociales	-	151
Retenciones	159.426	5.543
Otros conceptos	651.278	1.042.640
	2.343.925	11.105.420

Acreedor	2009	2008
Impuesto sobre las ganancias	13.119.523	21.947.116
IVA	9.172.317	8.679.618
IRPF	-	12.342
Seguros sociales	109.076	119.831
Retenciones	187.178	868.285
Otros conceptos	3.972.354	2.152.689
	26.560.448	33.779.881

23. Impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente

	2009	2008
Combinaciones de negocios	31.423.414	40.199.787
Combinaciones de negocios por fusión (Nota 1)	12.933.716	12.973.862
Impuesto diferido por operaciones a plazos	-	2.967.674
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	372.025	152.891
Contratos de arrendamiento financiero	55.265	1.383
Otros movimientos	755.978	52.439
	45.540.398	56.348.036

El principal componente de la partida de "Pasivos por impuestos diferidos" del Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2009 y 2008 son los impuestos diferidos derivados de las dos

combinaciones de negocio que se produjeron en los ejercicios 2006 y 2009 y se generaron como consecuencia de asignar a inversiones inmobiliarias, suelos y promociones en curso de las sociedades adquiridas las plusvalías pagadas por éstas. En lo que respecta a la combinación de negocios llevada a cabo en 2006, principalmente 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.

En el ejercicio 2008, como consecuencia de la fusión, tal y como se describe en la Nota 1, el coste de adquisición de dichas combinaciones de negocio efectuada en 2006 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 supuso 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, los valores contables pasan a ser fiscalmente deducibles, no siendo necesario reconocer en el pasivo los impuestos diferidos asociados a dichos activos, que revierten como ingresos en la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008, en el epígrafe de "Impuestos". A 31 de diciembre de 2009 hay impuestos diferidos cargados al Patrimonio Neto por importe de 42 miles de euros (573 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

A continuación desglosamos los movimientos de los impuestos diferidos por combinaciones de negocio correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008:

	2009	2008
Saldo inicial	40.199.787	229.423.662
Impuestos diferidos cancelados por fusión en cuenta de resultados (Nota 30)	-	(127.007.796)
Variaciones en el perímetro (Sin efecto en resultado)		(6.888.242)
Venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	(2.537.897)	(17.172.204)
Baja por minusvalías de activos inmobiliarios adquiridos en combinaciones de negocio	(6.238.476)	(35.790.215)
Compensación de activos por impuestos diferidos	-	(2.986.901)
Otros movimientos	-	621.483
Saldo final	31.423.414	40.199.787

Activos por impuestos diferidos

La composición del saldo del epígrafe “Activos por impuestos diferidos” del activo no corriente a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	2009	2008
Efecto fiscal de eliminación de márgenes por consolidación	5.539.296	5.829.165
Retrocesiones de ventas no escrituradas	895.066	130.104
Créditos fiscales (Nota 30)	39.054.554	50.354.720
Otros	51.482	34.045
Saldo final	45.540.398	56.348.034

Durante el ejercicio 2009 se han registrado impuestos anticipados con abono a reservas por un importe de 1.755.353 euros, correspondientes al efecto fiscal de los gastos de ampliación de capital. Al cierre del ejercicio 2009 dichos impuestos diferidos han revertido al considerarse su deducibilidad en el cálculo de la base imponible.

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 registró a 31 de diciembre de 2009 un crédito fiscal por importe de 39 millones de euros (50 millones de euros a 31 de diciembre de 2008), 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 referían en su mayor parte (44,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2009 y 53 millones de euros al 31 de diciembre de 2008) a plusvalías registradas en existencias con motivo de combinaciones de negocio, 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.

Con base a lo mencionado en el párrafo anterior, el Grupo únicamente registra los activos por impuestos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han considerado adecuado, de acuerdo con un criterio de prudencia sobre la evolución futura de la actividad económica, registrar crédito fiscal relacionado con parte de las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio y ejercicios anteriores, con el límite de los pasivos

El Grupo tiene las bases imponibles negativas a compensar en ejercicios futuros contra beneficios fiscales que se desglosan a continuación:

Año origen	Importe	Fecha límite
2009	120.150.442	2024
2008	220.520.072	2023
2007	5.024.153	2022
2006	10.272.426	2021
2005	909.039	2020
2004	472.223	2019
	357.348.355	

El importe de las bases imponibles negativas cuyos créditos fiscales han sido activados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 ascienden a 130.182 miles de euros y 167.849 miles de euros, respectivamente.

24. Provisiones y otros pasivos

El movimiento habido en los ejercicios 2009 y 2008 en el epígrafe de “Provisiones para riesgos y gastos” ha sido el siguiente:

	Litigios y otras	Sociedades método de la participación	Total
Al 1 de enero de 2008	8.344.193	189.207	8.533.400
Combinaciones de negocio por fusión (Nota 1)	527.210	-	527.210
Cargo/(abono) a la cuenta de resultados	1.420.795	-	1.420.795
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 10)	-	4.476.387	4.476.387
Al 31 de diciembre de 2008	10.292.198	4.665.594	14.957.792
Cargo/(abono) a la cuenta de resultados	23.775	-	23.775
Recuperaciones	(2.095.876)	-	(2.095.876)
Variación de la provisión de sociedades por el método de la participación (Nota 10)	-	(2.971.925)	(2.971.925)
Aplicaciones	(1.848.893)	-	(1.848.893)
Aplicación de provisión por salida del perímetro	-	(163.486)	(163.478)
Otros	-	23.193	23.185
Al 31 de diciembre de 2009	6.371.204	1.553.376	7.924.580

Debido a la escasa importancia relativa no se ha considerado efecto financiero en las provisiones registradas.

Provisiones por litigios y otras responsabilidades

El importe provisionado a 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades y pérdidas probables, ninguna de importe individual relevante, cuyo pago no es aún determinable en cuanto a su importe exacto o la fecha en que se producirá. Su dotación se efectúa con las mejores estimaciones en el momento en el que se conoce la posible obligación basándose en los informes de expertos legales independientes para la cobertura de riesgos derivados de la actividad inmobiliaria que desarrolla la Sociedad en distintos proyectos.

Los movimientos del año 2009 corresponden a aplicaciones y reducciones de la provisión, como resultado de la resolución de litigios y por la nueva estimación de los litigios pendientes. Al 31 de diciembre de 2009, la mayor parte del saldo de 6.371 miles de euros corresponde a estimaciones realizadas por la Sociedad Dominante.

En opinión de los administradores no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2009.

Provisiones por indemnización por cese

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo no tiene previsto rescindir contratos de trabajo por concepto de jubilación anticipada, ni de formalizar con su personal cualquier otro acuerdo que comprometa al Grupo en realizar pagos extraordinarios al personal, por tal razón, los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 no recogen ninguna provisión por este concepto.

Provisiones por sociedades por el método de la participación

En cada cierre contable, el Grupo revisa la valoración de las participaciones en las sociedades en las que mantiene influencia significativa, pero no tiene control (inversiones en asociadas) con el valor razonable. Cuando se identifica que el valor razonable resulta negativo, derivándose responsabilidades a asumir por el Grupo superiores al coste de las participaciones, ya sea por el porcentaje de capital en cartera o por existir compromisos en firme para asumir dicha pérdida, se registra la correspondiente provisión. Las sociedades por el método de la participación con valor razonable negativo al 31 de diciembre de 2009 son: Landscape Ebrosa, S.L., por el importe de 970 miles de euros; Mediterránea de Actuaciones Integradas, S.L., por el importe de 544 miles de euros; Viviendas Protegidas Molinet, S.L., por el importe de 38 miles de euros y Alboraya Marina Nova, S.L. por el importe de 1 mil euros.

Las variaciones de la provisión de sociedades por el método de la participación al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se corresponden principalmente por la corrección valorativa de los activos inmobiliarios de la participada Landscape Ebrosa, S.L.

Garantías

Al 31 de diciembre de 2009 los avales prestados al Grupo por entidades financieras ante ayuntamientos, particulares y empresas privadas, ascienden a 97.744 miles de euros (97.805 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

El Grupo tiene avales recibidos a 31 de diciembre de 2009 por importe de 15.200 miles de euros concedidos por Caixa Galicia, S.A. sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (18.494 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

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

	2009	2008
GARANTÍAS PRESTADAS		
Garantías prestadas a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante	16.321.106	15.767.849
Garantías prestadas a terceros	2.570.400	4.712.400
	18.891.506	20.480.249

De las garantías prestadas a 31 de diciembre de 2009 a empresas del Grupo por la Sociedad Dominante, 10.700 miles de euros corresponden a garantías prestadas a sociedades dependientes (10.700 miles de euros al 31 de diciembre de 2008) y 5.621 miles de euros (5.068 miles de euros al 31 de diciembre de 2008) 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 2008 y 2009 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.

Por último, los avales prestados al Grupo por terceros en garantía de determinadas operaciones ascienden a 2.198 miles de euros (no había garantías recibidas a 31 de diciembre de 2008).

25. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios del Grupo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	2009	2008
Venta de suelo	73.385.502	237.566.527
Venta de edificaciones	85.424.388	225.061.928
Ingresos de contratos de construcción	11.199.576	8.027.315
Alquiler de inmuebles	1.033.696	895.216
Prestación de servicios	46.044	751.726
	171.089.206	472.302.712

26. Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	2009	2008
Arrendamientos	1.600.205	1.922.604
Servicios profesionales	3.861.094	11.888.856
Otros servicios profesionales	4.178.777	3.651.017
Publicidad y Propaganda	1.124.315	3.690.919
Otros tributos	8.598.472	7.602.247
Reparaciones y mantenimiento	400.406	324.133
Primas de seguros	623.233	513.773
Suministros	516.061	979.701
Transportes	665	854.300
Otros	2.345.364	1.888.672
Total	23.248.592	33.316.222

27. Gasto por prestaciones a los empleados

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

	2009	2008
Sueldos y salarios	6.407.021	6.615.638
Indemnizaciones	819.255	1.291.212
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.177.868	1.426.628
Retribuciones al Consejo de Administración (Nota 34)	818.000	1.060.667
Otros gastos sociales	157.513	259.471
Total	9.379.657	10.653.616

De las personas físicas que integran el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2008 y 2009, siete son hombres y una es mujer.

A continuación detallamos el número medio de empleados del Grupo:

	Plantilla media	
	2009	2008
Dirección	10	5
Jefes y técnicos	67	77
Administración	46	42
Otros	25	93
Total	148	217

De acuerdo al artículo 200.9 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la modificación introducida por la Ley 3/2007 (Ley de Igualdad) se detalla información sobre número de empleados por categoría y sexo al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	31/12/2009		31/12/2008	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	9	2	3	1
Jefes y técnicos	24	31	39	39
Administración	8	30	6	42
Otros	25	1	85	6
Total	66	64	133	88

28. Venta de participadas

Durante el año 2009 no se han realizado ventas de participaciones.

En la Nota 1 del presente documento se detallan las sociedades que fueron vendidas a terceros independientes a lo largo del ejercicio 2008 y que resumimos a continuación:

- En fecha 31 de enero de 2008 la sociedad participada Landscape Promocions Immobiliàries, S.L. (sociedad absorbida en el proceso de fusión) vendió el 0,5% de su participación en la sociedad Landscape Ebrosa, S.L. El precio de venta fue de 224 miles de euros y el resultado bruto de la operación ascendió a 105 miles de euros de pérdidas.

- La Sociedad Dominante vendió el 14 de marzo de 2008 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, generándose una beneficio en la operación de 1 miles de euros.

- El 26 de noviembre de 2008 Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. vende la totalidad de las participaciones que poseía de la filial Landscape Europrojectes, S.L. por un precio de venta de 500 miles de euros; esta venta ha generado un resultado negativo de 3.978 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Resultado por venta de participaciones en empresas del grupo" de la Cuenta de Resultados Consolidada al 31 de diciembre de 2008.

La totalidad de los saldos a cobrar generados por estas ventas fueron cobrados a 31 de diciembre de 2008.

29. Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros de los ejercicios 2009 y 2008 se detalla a continuación:

	2009	2008
Intereses de préstamos a empresas vinculadas (Nota 34)	2.236.617	5.319.769
Intereses de préstamos a negocios conjuntos (Nota 34)	38.841	10.785
Intereses de préstamos a empresas asociadas (Nota 34)	386.321	777.642
Intereses de otros préstamos	1.258.227	714.603
Beneficios en fondos de inversión	2.499	300.812
Otros ingresos financieros	1.185.628	5.921.907
Ingresos financieros por derivados (Nota 12)	305.648	1.164.656
Diferencias positivas de cambio	61.021	872.387
Beneficio por enajenación de inversiones financieras	-	107.093
	5.474.802	15.189.654

A 31 de diciembre de 2009 el epígrafe “Intereses de préstamos a empresas vinculadas” incluye 202 miles de euros (474 miles de euros incluidos en el epígrafe “Otros ingresos financieros” a 31 de diciembre de 2008) asociados a saldos mantenidos con Caixa

Galicia, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante.

A continuación se detalla el desglose de los gastos financieros de los ejercicios 2009 y 2008:

	2009	2008
Intereses de préstamos y créditos bancarios	68.047.454	90.542.163
Intereses de deudas con empresas vinculadas (Nota 34)	192.220	1.534.132
Intereses de deudas con empresas de control conjunto (Nota 34)	113.950	211.709
Intereses de deudas con empresas asociadas (Nota 34)	71.045	93.729
Intereses de deudas con otras empresas	310.616	1.798.087
Intereses de efectos negociables	1.439.001	84.081
Intereses de leasing	10.306	26.886
Actualización a valor razonable de derivados, venta o vencimiento (Nota 12)	523.544	3.054.519
Otros gastos financieros	9.281.850	18.571.633
Total coste de endeudamiento	79.989.986	115.916.939
Menos: intereses capitalizados en activos	(12.737.758)	(19.844.222)
Diferencias negativas de cambio	126.060	63.652
Pérdidas de inversiones financieras	-	265
	67.378.288	96.136.634

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 12.328 miles de euros. La renegociación del préstamo sindicado efectuada en el 2009 no ha supuesto una modificación sustancial de las condiciones del mismo, de forma que los costes de la novación del préstamo han ajustado el importe en libros de pasivo, amortizándose a lo largo de la vida del préstamo (ver Nota 21).

A 31 de diciembre de 2009 el epígrafe “Intereses de préstamos y créditos bancarios” incluye 6.683 miles de euros asociados a deudas bancarias mantenidas con Caixa Galicia, S.A., sociedad vinculada a un accionista de la Sociedad Dominante (6.655 miles de euros a 31 de diciembre de 2008).

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, y gastos financieros generados por las condiciones financieras definidas en los contratos de derivados de tipos de interés por 1.263 miles de euros (2 mil euros en 2008) (Nota 12).

30. Impuestos sobre ganancias

La Sociedad se encuentra acogida al régimen de tributación de consolidación fiscal de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo la sociedad dominante del Grupo 131/07 y contabiliza la posición global del mismo, en referencia al Impuesto sobre Sociedades, frente a la Administración Pública.

Las sociedades que integran para el ejercicio 2009 el grupo consolidado fiscal junto con Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (dominante) son las siguientes:

Sociedades Participadas	% de participación	Año de inclusión en la consolidación fiscal
Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.L.	100%	2007
Balcón Las Cañas, S.L.	100%	2009
Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.	95%	2009

A 31 de diciembre de 2008 solo integraba el Grupo consolidado fiscal, junto con la Sociedad Dominante, Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.L.. A partir del ejercicio 2009, los socios de la Sociedad Dominante notificaron en enero 2009 a la administración pública su decisión de adopción del régimen especial de consolidación fiscal para las sociedades Balcón Las Cañas, S.L. y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L.,

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

	2009
Resultado consolidado antes de impuestos	(147.441.396)
Diferencias permanentes	(11.246.266)
Diferencias temporarias:	
Márgenes de consolidación	(966.230)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	8.459.657
Minusvalías de existencias	20.794.920
Retrocesión de resultados por operaciones a plazo	9.892.247
Otros	(513.374)
Base imponible	(120.150.442)
Tipo impositivo	30%

El gasto por impuesto sobre sociedades de 2,7 millones de euros reflejado en la cuenta de resultados del ejercicio 2009 incluye, además de otros ajustes impositivos menores, un importe de 1,7 millones de euros correspondiente a los impuestos anticipados registrados con abono a reservas (ver nota 23), para los que en el momento de su reversión no ha sido posible registrar el crédito fiscal correspondiente a la base imponible negativa pendiente de compensar, por insuficiencia de pasivos diferidos que lo compensasen.

Con motivo de la fusión efectuada en 2008 surgió una diferencia de 851 millones de euros, la cual, de conformidad con el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, fue asignada, por importe de 558 millones de euros, a bienes y derechos adquiridos. Parte de dicha asignación de la diferencia de fusión, por importe de 424 millones de euros se corresponde con las plusvalías ya contabilizadas 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, que pasan a tener plenos efectos fiscales y por tanto supone una reducción de los impuestos diferidos que revierten como ingresos en el epígrafe de "Impuestos" de la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2008 (Ver Nota 23). La diferencia entre el importe de la revalorización ya contabilizada y la diferencia de fusión asignada a los bienes y derechos adquiridos, esto es, 134 millones de euros, revertirá mediante ajustes extracontables en el momento en que los activos sean enajenados o causen baja del balance. Al 31 de diciembre de 2009 el importe pendiente de revertir asciende a 79 millones de euros. Asimismo, la diferencia de fusión no asignada a activos, esto es, 293 millones de euros, será deducible en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades con el límite anual de una veinteaava parte. Al 31 de diciembre de 2009, el importe pendiente de revertir asciende a 266 millones de euros.

La conciliación entre el resultado consolidado antes de impuestos y una estimación de la suma de las bases imponibles a 31 de diciembre de 2008, se detalla a continuación.

	2008
Resultado consolidado antes de impuestos	(489.371.794)
Diferencias permanentes	13.219.161
Diferencias temporales:	
Eliminación de márgenes de consolidación	(7.964.378)
Plusvalías cancelada por venta de activos adquiridos por combinaciones de negocios	57.240.680
Retrocesión de resultados por operaciones a plazo	95.684.823
Minusvalías de existencias	119.300.718
Otros	(8.629.282)
Suma de las bases imponibles	(220.520.072)
Tipo impositivo	30%
Impuesto sobre las ganancias	
Impuesto corriente (Nota 23)	50.146.212
Impuesto diferido (Nota 23)	76.689.768
Impuesto diferido cancelado por fusión	127.007.796
Otros ajustes impositivos	(2.316.676)
Impuestos (Cuenta de Resultados)	251.527.100

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:

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

De lo anterior se deriva una cuota de deducción por importe de 117 miles de euros. A 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo no se ha acogido a deducciones por este concepto.

Asimismo, en 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.

El Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2005 a 2009 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.

31. 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 el Grupo y mantenidas como autocartera (Nota 17).

Adicionalmente, se han tenido en cuenta las acciones a emitir por la cancelación de una deuda de la entidad (Nota 19) 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.

	2009	2008
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante según Cuenta de Resultados Consolidada adjunta	(150.152.971)	(243.583.855)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.263.314.596	1.161.928.178
Resultado básico por acción (euros)	(0,12)	(0,21)

(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 2009 y 2008 no existen efectos dilutivos sobre el resultado básico por acción.

32. Otras combinaciones de negocio del ejercicio 2008

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 Internacional, S.R.L.". Posteriormente, en fecha 18 de junio de 2008 la filial Afirma Grupo Inmobiliario Internacio-

nal, 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

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

Siguiendo un criterio de máxima prudencia y dadas las negativas perspectivas futuras de mercado, el Grupo deterioró 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 adquirió el 20% de la sociedad El Balcón de las Cañas, S.L. por lo que pasó 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 adquirió el control sobre la misma, motivo por el cual se produjo 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:

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

El Grupo deterioró 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.

La revalorización de los activos de esta participada correspondiente a la primera etapa de la combinación de negocios se registró en el epígrafe de “Otras reservas”, dando lugar a una disminución de dicho epígrafe por importe de 5.237 miles de euros.

33. Contingencias

Se resume a continuación la situación de los principales litigios pendientes de resolución al 31 de diciembre de 2009:

En el ejercicio 2008 la CNMV abrió un expediente sancionador a la Sociedad y a algunos miembros de su antiguo y actual Consejo de Administración en relación con la información pública periódica del tercer trimestre de 2007. En julio del ejercicio 2009 se notificó la propuesta de resolución por los instructores del procedimiento en la que se propone el sobreseimiento y archivo del mismo. Finalmente, el 17 de septiembre de 2009, la Secretaría del Consejo de la CNMV emitió una Resolución en la que declaraba la no existencia de responsabilidad ni por parte de Afirma ni de los miembros de su Consejo de Administración.

El 27 de abril de 2009 Affirma Consultores S.L. interpuso una demanda de procedimiento ordinario y solicitud de medidas cautelares contra Afirma Grupo Inmobiliario S.A. por una presunta infracción de marca. Mediante auto fechado el 28 de julio de 2009, el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Alicante desestimó las medidas cautelares solicitadas contra la Sociedad salvo la anotación preventiva de la demanda de nulidad de la marca española titularidad de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., cuya solicitud y concesión parcial está inscrita en la Oficina Española de Patentes y Marcas. El pasado 4 de marzo de 2010 la Audiencia Provincial de Alicante estimó parcialmente en apelación dichas medidas, imponiendo a Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. la cesación provisional en el uso del término “AFIRMA”. La audiencia previa está prevista para el próximo día 1 de julio de 2010. En relación con el pleito principal no resulta posible fijar, en este momento la cuantía de la posible indemnización que la Sociedad se pudiera ver obligada a satisfacer, en caso de un hipotético resultado adverso del pleito, al no haberse abierto la fase de prueba en la que se determinaría el importe de la reclamación.

Adicionalmente, el Grupo aparece como demandado o codemandado en algunos litigios pendientes de resolución a 31 de diciembre de 2009, que tienen como asunto aspectos relacionados con la actividad desarrollada por el Grupo. La mayor parte de estas demandas se refieren a reclamaciones por vicios constructivos en promociones terminadas o impugnaciones de acuerdos municipales relativos a desarrollos de suelo. El importe total de las reclamaciones de aquellas demandas de cuantía determinada que se han estimado como de riesgo posible es de 5.788 miles de euros.

En opinión de los administradores, no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2009.

34. 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.

Durante el año 2009 se han producido algunos cambios en el accionariado de la Sociedad Dominante con participaciones significativas. Dado que esa situación se ha producido a lo largo del ejercicio, se siguen desglosando de forma separada los saldos y transacciones con accionistas que, si bien a 31 de diciembre de 2009 no ostentan una participación significativa, sí la han tenido durante una parte del ejercicio 2009. Éste es el caso de Kavaal Real Estate, S.L. (anteriormente CV Capital, S.L.) y Nózar, S.A.

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 2009 y 2008 son los siguientes:

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2009

	Kavaal Real Estate, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes
ACTIVO		
Activos financieros no corrientes (Nota 11)	-	29.295.078
Activos financieros corrientes (Nota 11)	110.674	10.551.620
Deudores comerciales (Nota 14)	734.902	2.015.534
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-
	845.576	41.862.232
PASIVO		
Deudas con entidades de crédito (Nota 21)	-	-
Pasivos financieros no corrientes (Nota 21)	-	-
Pasivos financieros corrientes (Nota 21)	2.899.807	2.026.649
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20)	-	9.296.943
	2.899.807	11.323.592

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes
ACTIVO		
Existencias (Nota 13)	-	-
Activos financieros no corrientes (Nota 11)	-	-
Activos financieros corrientes (Nota 11)	110.674	56.014.074
Deudores comerciales (Nota 14)	21.853	1.085.372
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	-	-
	132.527	57.099.446
PASIVO		
Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 19)	-	279.966.087
Deudas con entidades de crédito (Nota 21)	-	-
Pasivos financieros no corrientes (Nota 21)	-	-
Pasivos financieros corrientes (Nota 21)	2.784.747	202.369
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20)	33.946	10.791.003
	2.818.693	290.959.459

Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CGX Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Remuneraciones pendientes de pago Consejo de Administración	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
-	7.600.000	-	-	3.597.000	-	40.492.078
-	7.604.074	261.609	-	33.404.092	42.960.030	94.892.099
84.890	-	-	-	536.116	-	3.371.442
-	432.195	-	-	-	-	432.195
84.890	15.636.269	261.609	-	37.537.208	42.960.030	139.187.814
-	156.135.125	-	-	-	-	156.135.125
1.211.132	-	-	-	-	-	1.211.132
47.261	7.875	-	-	1.883.521	2.099.488	8.964.601
1.726.969	-	-	129.187	-	-	11.153.099
2.985.362	156.143.000	-	129.187	1.883.521	2.099.488	177.463.957

Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CGX Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Sedesa, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
32.574.188	-	-	-	-	-	32.574.188
-	18.494.080	-	-	5.489.851	2.501.637	26.485.568
1.230.800	-	-	4.952.946	33.089.760	39.755.683	135.153.937
-	-	-	-	42.379	676.285	1.825.889
-	324.770	-	-	-	-	324.770
33.804.988	18.818.850	-	4.952.946	38.621.990	42.933.605	196.364.352
-	-	151.063.913	-	-	-	431.030.000
-	146.831.163	-	-	-	-	146.831.163
1.211.132	-	-	-	-	-	1.211.132
39.017.258	3.089.484	-	2.412.933	2.153.975	1.614.892	51.275.658
7.613.436	-	-	-	887.945	-	19.326.330
47.841.826	149.920.647	151.063.913	2.412.933	3.041.920	1.614.892	649.674.283

A continuación se muestran las transacciones que han tenido lugar con partes vinculadas en el ejercicio 2009 y 2008:

En euros	Kavaal Real Estate, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes
Ventas y prestaciones de servicios:	757.625	85.046
Ventas y ejecución de obra	757.625	-
Prestaciones	-	85.046
Compras y otros gastos:	-	29.592.052
Aprovisionamientos	-	28.445.864
Otros gastos de explotación	-	1.146.188
Adquisición de derechos de agente urbanizador (Nota 8)	-	17.336.397
Ingresos financieros (Nota 29)	-	1.962.846
Gastos financieros (Nota 29)	81.115	44.291

En euros	CV Capital, S.L. y sociedades dependientes	Grupo Rayet, S.A. y sociedades dependientes
Ventas y prestaciones de servicios:	266.903	65.364
Ventas y ejecución de obra	261.952	-
Prestaciones	4.951	65.364
Compras y otros gastos:	28.824	50.397.029
Aprovisionamientos	-	49.123.112
Otros gastos de explotación	28.824	1.273.917
Compra de inmovilizado	1.514	65.923
Compra de participaciones	-	99.000
Venta de participaciones	-	480.963
Venta de inmovilizado	344	-
Ingresos financieros (Nota 29)	-	5.120.064
Gastos financieros (Nota 29)	177.326	1.248.481

31 de diciembre de 2009

Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CGX Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
-	-	-	-	-	842.671
-	-	-	-	-	757.625
-	-	-	-	-	85.046
413.995	102.801	2.043.839	-	-	32.152.687
413.995	-	2.005.402	-	-	30.865.261
-	102.801	38.437	-	-	1.287.426
-	-	-	-	-	17.336.397
-	201.519	72.252	38.841	386.321	2.661.779
47.261	6.682.562	19.553	113.950	71.045	7.059.777

31 de diciembre de 2008

Nózar, S.A. y sociedades dependientes	CGX Corporación Caixagalicia, S.A. y sociedades dependientes	Otros socios minoritarios	Negocios conjuntos	Asociadas	Total
-	12.400.000	-	-	-	12.732.267
-	12.400.000	-	-	-	12.661.952
-	-	-	-	-	70.315
8.718.143	56.000	-	-	-	59.199.996
8.718.143	-	-	-	-	57.841.255
-	56.000	-	-	-	1.358.741
-	-	-	-	-	67.437
-	-	-	-	-	99.000
-	-	-	-	-	480.963
-	-	-	-	-	344
-	473.594	199.705	10.785	777.642	6.581.790
30	6.655.272	108.295	211.709	93.729	8.494.842

Consejo de Administración y alta dirección

En el ejercicio 2009, los sueldos y otras remuneraciones percibidos por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido de 818 miles de euros (1.061 miles de euros en el año 2008).

Las remuneraciones de la alta dirección han sido 1.208 miles de euros (1.733 miles de euros en 2008).

La totalidad de dichas retribuciones se clasifican en el epígrafe de gastos de personal de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 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.

Asimismo, las retribuciones percibidas por miembros vinculados al Consejo de Administración que no forman parte del mismo han ascendido a 37 miles de euros (84 miles de euros en 2008).

35. Negocios conjuntos

La información de las inversiones significativas en entidades controladas conjuntamente, con su identificación, domicilio y porcentaje de participación se muestra en el Anexo III adjunto. Dichas entidades no cotizan en Bolsa.

Las únicas restricciones para distribuir dividendos por parte de las filiales se derivan de la obligación de constituir y mantener la reserva legal establecida por la normativa y de las restricciones impuestas en caso de que las participadas mantengan determinados saldos de activo según la normativa contable española.

Las cifras agregadas, que han sido registradas en el Balance de Situación Consolidado y en la Cuenta de Resultados Consolidada respectivamente, correspondientes a las entidades controladas de forma conjunta son:

Nombre	% participación	2009					
		Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E Rayet Promoción, S.L.- Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	3.114.654	-	3.081.264	20.906	32.432
U.T.E. Ruiseñor: Hecesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción,S.L.	30,00%	-	698.257	-	860.329	365.894	538.826
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	47	1.556.675	-	316.778	79	6.087
U.T.E. Parque Empresarial Aldaya	33,33%	-	444.831	-	295.526	-	2
U.T.E. I-15	19,89%	-	3.651.412	-	3.373.770	2.420.944	2.353.736
U.T.E IRIEPAL	70%	-	807.012	-	697.535	2.152	30.131

	2009	2008
Activos:		
Activos no corrientes	966.496	2.012.747
Activos corrientes	149.164.459	218.491.068
	150.130.955	220.503.815
Pasivos:		
Pasivos no corrientes	7.246.084	50.278.927
Pasivos corrientes	162.708.299	130.777.061
	169.954.383	181.055.988
Ingresos	58.027.535	49.583.299
Gastos	61.967.072	50.515.508

Los importes anteriores recogen las principales magnitudes de los estados financieros individuales bajo normativa internacional de los negocios conjuntos en función del porcentaje de participación en los mismos. La diferencia entre estos importes y los incluidos en los Estados Financieros Consolidados a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es consecuencia de los ajustes realizados en el proceso de consolidación.

Con fecha 29 de diciembre de 2009 se otorgó escritura pública de disolución con liquidación de la sociedad asociada Nueva Dimensión Urbana, S.L.. La escritura de disolución está pendiente de su registro definitivo en el Registro Mercantil por lo que no se ha registrado la baja de los activos y pasivos asociados a la participación. Si se hubiera contabilizado dicha baja, no habría tenido efectos relevantes en los estados financieros a 31 de diciembre de 2009.

36. Uniones temporales de empresas (UTES)

El Grupo tiene las siguientes participaciones en uniones temporales de empresas (ver Anexo IV). Los importes que se muestran a continuación representaban el porcentaje de participación del Grupo en los activos y pasivos, y los ingresos y los gastos de la UTES. Estos importes se han incluido en el Balance de Situación Consolidado y la Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2009 y 2008 respectivamente.

Nombre	% participación	2008					
		Activos no corrientes	Activos corrientes	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes	Ingresos	Gastos
U.T.E. Rayet Promoción, S.L. - Rayet Construcción, S.A.	80,00%	-	3.005.785	-	2.960.863	-	-
U.T.E. Ruiseñor: Hercesa Inmobiliaria, S.A.-Rayet Promoción, S.L.	30,00%	-	901.264	-	890.403	11.835	19.468
U.T.E. Los Valles: E.F. Los Valles SP-02	40,00%	96.209	1.344.161	-	98.256	17.102	76.345
U.T.E. Parque Empresarial Aldaya	33,33%	-	444.738	231.049	64.399	117.378	111.064
U.T.E. I-15	19,89%	-	2.571.585	-	2.361.151	4.180.950	3.982.328

No hay personal contratado en las Uniones Temporales de Empresas puesto que la gestión de las mismas la llevan sus correspondientes socios, ni pasivos contingentes correspondientes a la participación del Grupo en las UTEs.

37. Compromisos

Compromisos por arrendamiento operativo

El Grupo alquila varias oficinas bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen una duración de entre cinco y diez años, siendo la mayor parte de los mismos renovables a su vencimiento en condiciones de mercado.

Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

Ingresos futuros de arrendamientos	2009	2008
Con vencimiento inferior a un año	309.733	233.023
Con vencimiento entre dos y cinco años	2.793.173	932.092
Con vencimiento a más de cinco años	578.098	-
	3.681.003	1.165.115

Compromiso de adquisición de participaciones de Alboraya Marina Nova, S.L.

Con fecha enero de 2006 se firmó un acuerdo entre la empresa pública Egusa y la sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. que posteriormente fue modificado en fecha 23 de diciembre de 2008. Los principales compromisos asumidos por la participada Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. en base a dicho acuerdo, son los siguientes:

- Constituir una sociedad con el nombre de Alboraya Marina Nova, S.L., con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de la actuación urbanística en Port Saplaya, - Valencia.
- Acudir a las dos ampliaciones de capital previstas en Alboraya Marina Nova, S.L., donde Egusa y Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. acuerdan adquirir el cincuenta por ciento de las participaciones sociales de Alboraya Marina Nova, S.L.. El plazo previsto para la primera ampliación es durante los treinta días después del traslado de las empresas que actualmente ocupan las instalaciones comerciales sitas en la citada Unidad de Ejecución

UE-2 y teniendo Egusa la plena disposición de los terrenos y, la segunda, una vez finalizadas las obras de urbanización. Respecto a la primera ampliación de capital, el precio estimado de las participaciones sociales en Alboraya Marina Nova, S.L. será determinado, en parte, por los costes incurridos por Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. en el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE -2 y por valor de mercado del terreno aportado por Egusa, el cual tendrá como límite 74.287 metros cuadrados de suelo. En la segunda ampliación de capital, Egusa suscribirá participaciones sociales mediante la aportación del resto de los metros cuadrados de suelo de su propiedad en la Unidad de Ejecución UE -2, hasta alcanzar el límite de 74.287 metros cuadrados; mientras que Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. suscribirá participaciones sociales equivalentes al cincuenta por ciento de su derecho de crédito frente a Alboraya Marina Nova, S.L. por los importes de obras de urbanización sufragadas, compensándose en metálico las posibles diferencias de valor que pudieran existir con el fin último de mantener el mismo porcentaje de participación en la sociedad. En ambas ampliaciones, el precio de las participaciones sociales será igual al valor teórico contable de los títulos en la fecha de transmisión, incrementado en la plusvalía latente acumulada en los activos inmobiliarios de la sociedad, neta de impuestos.

• Ventas de las participaciones de Alboraya Marina Nova, S.L., a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. una vez finalizadas las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2, Egusa se obliga a vender a Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. sus participaciones en Alboraya Marina Nova, S.L..

• Se establecieron una serie de anticipos a cuenta del precio de venta de las participaciones con el siguiente calendario:

Fecha	Importe (En euros)
31/12/2006	5.000.000
15/01/2009	18.434.462
Total	23.434.462

La sociedad dependiente Grupo Mediterráneo Costa Blanca, S.L. ha pagado en la fecha acordada la totalidad del importe de vencimiento 15 de enero de 2009.

El importe total de los dos anticipos realizados se recoge en el epígrafe Otros activos no corrientes del Balance de Situación Consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008.

Por otra parte, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, no se ha producido el traslado efectivo de las empresas que ocupan la unidad de ejecución UE-2, por lo que la primera ampliación de capital todavía no ha tenido lugar.

38. Medio ambiente

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos medioambientales significativos que pudieran derivarse de su actividad.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, el Grupo no ha incurrido en gastos significativos ni ha recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos. Adicionalmente, no existen provisiones relacionadas con asuntos medioambientales.

39. Hechos posteriores

Proyecto "QUABIT"

Con fecha 20 de enero de 2010 Afirma Grupo Inmobiliario comunicó la puesta en marcha, junto a Grupo Rayet, del proyecto "QUABIT", una nueva iniciativa en el sector inmobiliario, una gestora de cooperativas, comunidades de propietarios y otras formas de autopromoción, con actuación en todo el territorio nacional.

Con esta iniciativa Afirma y Grupo Rayet dan respuesta a la actual situación del mercado inmobiliario español, caracterizada por la ausencia de nuevos proyectos, demostrando que son un operador activo y buscando soluciones para que sus potenciales clientes tengan acceso a una vivienda.

QUABIT pretende entregar 5.000 viviendas al año a partir del quinto año de funcionamiento, obteniendo los suelos de concursos públicos, de la cartera propia, de las entidades financieras y de otros promotores, y desarrollará promociones que darán servicio a todo tipo de colectivos interesados en generar cooperativas, o comunidades de propietarios, gestionándoles el acceso al mercado de suelo y desarrollando posteriormente las promociones en cualquier lugar de España.

QUABIT es la forma de dar solución a los clientes interesados en adquirir una vivienda y a los que el mercado no les ofrece un producto ajustado a sus capacidades ni a sus necesidades, ofreciendo un precio fijo, fecha cierta de entrega, transparencia en la gestión y viviendas modernas y sostenibles dotadas con las nuevas tecnologías y el mayor ahorro energético.

Esta iniciativa de Afirma y Grupo Rayet nace en un entorno en el que el stock de viviendas construidas no siempre satisface las necesidades de una parte importante de la población, que no ha podido acceder a una vivienda como consecuencia de los elevados precios o por dificultades en la obtención de financiación. Se ha constatado

la existencia de una gran demanda de viviendas asequibles, como demuestra el elevado número de personas apuntadas en las listas habilitadas por las diferentes Comunidades Autónomas, así como un importante stock de suelo en manos de entidades financieras y promotoras que no tienen salida debido a la falta de nuevos proyectos, siendo en este contexto de donde nace QUABIT para ofrecer respuestas a las necesidades del mercado.

Acuerdo de compensación de deuda con Kavaal Real Estate, S.L.

Con fecha 19 de febrero de 2010 la Sociedad Dominante y la sociedad vinculada Kavaal Real Estate, S.L. firmaron un acuerdo de compensación y liquidación de saldos. Mediante este acuerdo se realizó una compensación de saldos cruzados de la que resultó un importe a pagar por parte de la Sociedad Dominante por un total de 1.584 miles de euros, importe por el que se emitió pagaré con vencimiento en 2013. A través de este acuerdo se cancelan saldos deudores recogidos en el activo del Balance de Situación Consolidado adjunto por un importe total de 846 miles de euros (Notas 11 y 14) y saldos acreedores recogidos en el epígrafe Pasivos financieros corrientes por importe de 2.900 miles de euros (Nota 21). Adicionalmente se consideraron todas las operaciones devengadas y pendientes de pago desde el 1 de enero de 2010 hasta la fecha del acuerdo, hasta determinar el importe de liquidación.

40. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios satisfechos a los auditores de cuentas, designados en el ejercicio actual, a lo largo del ejercicio 2009 han ascendido a la cuantía de 278 miles de euros, de los que 200 miles de euros corresponden a los honorarios de la Sociedad Dominante. No existen otros honorarios satisfechos por otros servicios distintos de auditoría ni honorarios facturados por otras sociedades de su mismo grupo.

Los honorarios de la firma de auditoría que revisó las Cuentas Anuales del ejercicio 2008 ascendieron a 536 miles de euros en 2008 (de los que 240 miles de euros corresponden a los honorarios de la Sociedad Dominante). Adicionalmente existen otros honorarios satisfechos por otros servicios distintos de auditoría por importe de 5 miles de euros. No existen otros honorarios facturados por otras sociedades de su mismo grupo.

41. Información legal relativa al Consejo de Administración

En el contexto de la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto 1564/1989, de 22 de diciembre, a continuación se detallan las sociedades, con el mismo, análogo o complementario objeto al de la Sociedad, en las que los miembros del órgano de administración, tienen participaciones, ostentan cargos directivos ó desarrollan funciones relacionadas con la gestión de las mismas:

Nombre del Consejero	Denominación de la sociedad	% Participación	Cargo
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Autovia del Barbanza, Concesionaria de la Xunta de Galicia, S.A.	20,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Sacyr Vallehermoso S.A.	2,99%	Consejero
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.	100,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Codesure 15, S.A.	7,41%	Consejero
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Lazora S.A.	6,54%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Desarrollos Territoriales Inmobiliarios S.A.	25,00%	Consejero
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Sociedad de Fomento y Desarrollo Turístico S.A.	24,999%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Tasagalicia S.A.	90,50%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Plásticos Ferro GPF, S.L.	20,134%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Investimentos Ibéricos SGPS, S.A.	45,00%	Consejero
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Torre de Hercules, S.L.	100,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Naturhotel Spa Allariz, S.A.	34,57%	Consejero
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Inversora de Hoteles Vacacionales, S.A.	25,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Fomento de Iniciativas Náuticas, S.L.	33,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Baltea Promociones Inmobiliarias, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Construziona Galicia, S.L.	17,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Daeca Comarex, S.L.	75,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	33,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	G.P.S., del Noroeste 3000, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Galeras Entreríos, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Galicat Invest, S.L.	100,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Ingalix Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	100,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Jocai XXI, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Proboin, S.L.	25,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Señorío del Retiro, S.L.	10,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Cupire Padesa, S.L.	19,95%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Parque La Salosa, S.L.	50,00%	-
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Industrias Auxiliares Faus, S.L.	0,00%	Consejero
CXG Corporación Caixagalicia, S.A.	Andrés Faus, S.A.	49,92%	Consejero
Félix Abanades López	Rayet Hoteles, S.L.	0,001%	Socio
Félix Abanades López	Selenza Thalasso, S.L.	0,001%	Socio
Félix Abanades López	Rayet Rehabilitación, S.L.	0,033%	Socio
Félix Abanades López	Restablo Inversiones, S.L.	100,00%	Administrador Único
Félix Abanades López	Alvear Project, S.L.	5%	Presidente
Pau Guardans i Cambó	In Hotels & Real Estate, S.L.	82%	Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Arkel, S.L.	7%	Consejero
Alberto Quemada Salsamenti	Urbanitum Future, S.L.	100%	Administrador Único
Alberto Quemada Salsamenti	Centro de Estudios Galileo, S.L.	33,33%	Socio
Alberto Quemada Salsamenti	Inversiones Rufino Blanco 6, S.L.	33,33%	Socio
Alberto Quemada Salsamenti	Inmomoney, S.L.	50%	Socio
Alberto Quemada Salsamenti	Abbita Atoja Inmobiliaria, S.L.	20%	Socio
Alberto Quemada Salsamenti	Loalsa Alcarria, S.L.	10%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.

Nombre del Consejero	Denominación de la sociedad	% Participación	Cargo
Alberto Quemada Salsamenti	Britomartis, S.L.	40%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
Alberto Quemada Salsamenti	Rialsa Gestión	50%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
Alberto Quemada Salsamenti	Información y Noticias de Guadalajara	10%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L., y Presidente del Consejo de Administración.
Alberto Quemada Salsamenti	Parlabo Polska	6%	Socio a través de Urbanitum Future, S.L.
Miguel Bernal Pérez Herrera	Praderas de Valdelagua, S.L.	25%	Administrador Solidario
Miguel Bernal Pérez Herrera	Rayet Medioambiente, S.L.	0,00%	Representante persona física del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.
Miguel Bernal Pérez Herrera	Rayet Hoteles, S.L.	0,00%	Consejero
Miguel Bernal Pérez Herrera	Grupo Rayet, S.A.U.	0,00%	Consejero, Vicepresidente y Secretario del Consejo, Consejero Delegado Mancomunado
Miguel Bernal Pérez Herrera	Selenza Thalasso, S.L.	0,00%	Consejero
Miguel Bernal Pérez Herrera	Rayet Rehabilitación, S.L.	0,00%	Representante persona física del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.
Miguel Bernal Pérez Herrera	Rayet Construcción, S.A.	0,00%	Consejero
Alberto Pérez Lejonagoitia	Grupo Rayet, SAU	0,00%	Consejero
Alberto Pérez Lejonagoitia	Promociones Guadalajara 88, S.A.	0,00%	Consejero
Alberto Pérez Lejonagoitia	Rayet Construcción, S.A.	0,00%	Representante persona física del Consejero
Alberto Pérez Lejonagoitia	Selenza Thalasso, S.L.	0,00%	Consejero
Alberto Pérez Lejonagoitia	Rayet Hoteles, S.L.	0,00%	Consejero
Claudia Pickholz	-	-	-
Jorge Calvet Spinatsch	-	-	-

Asimismo, se detalla a continuación la información correspondiente a las personas físicas y a las personas físicas que intervienen en representación de las personas jurídicas que son consejeros de la

Sociedad, que realizan o hayan realizado durante el ejercicio, por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género del que constituye el objeto social de la Sociedad

Nombre	Designada por	Tipo de régimen de prestación de la actividad	Cargo
Félix Abanades López	Restablo Inversiones, S.L.	Cuenta propia	Administrador Único
Félix Abanades López	Promociones Guadalajara 88, S.A.	Cuenta propia	Consejero y Presidente del Consejo
Félix Abanades López	Actividades y Desarrollos G-55, S.L.	Cuenta propia	Consejero
Félix Abanades López	Finca Cuevas Minadas, S.L.	Cuenta propia	Administrador Único
Félix Abanades López	Selenza Thalasso, S.L.	Cuenta propia	Socio
Félix Abanades López	Promociones Sebastián el Cano, S.L.	Cuenta propia	Administrador Solidario
Félix Abanades López	Grupo Rayet, S.A.U.	Cuenta propia	Representante persona física del Consejero Restablo Inversiones, S.L.
Félix Abanades López	Alvear Project, S.L.	Cuenta propia	Presidente
Félix Abanades López	Restablo Inversiones, S.L.	Cuenta propia	Administrador Único

Nombre	Designada por	Tipo de régimen de prestación de la actividad	Cargo
Félix Abanades López	Rayet Rehabilitación, S.L.	Cuenta propia	Socio
Félix Abanades López	Rayet Hoteles, S.L.	Cuenta propia	Socio
Pau Guardans i Cambó	VL 30 Barcelona, S.L.	Cuenta propia	Administrador Único
Pau Guardans i Cambó	Ejeria Inversiones SIMCAV	Cuenta propia	Consejero
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Rayet Rehabilitación, S.L.	Cuenta Propia	Representante persona física del Consejero Grupo Rayet S.A.U.
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Rayet Hoteles, S.L.	Cuenta Propia	Consejero
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Selenza Thalasso, S.L.	Cuenta Propia	Consejero
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Grupo Rayet, S.A.U.	Cuenta Propia	Consejero Vicepresidente y Secretario del Consejo
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Rayet Construcción, S.A.	Cuenta Propia	Consejero Delegado Mancomunado
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Rayet Medioambiente, S.L.	Cuenta Propia	Representante persona física del Consejero Grupo Rayet, S.A.U.
Miguel Bernal Pérez-Herrera	Praderas de Valdelagua, S.L.	Cuenta Propia	Administrador Solidario
Alberto Pérez Lejonaogitia	Rayet Hoteles, S.L.	Cuenta ajena	Consejero
Alberto Pérez Lejonaogitia	Promociones Guadalajara 88, S.A.	Cuenta ajena	Consejero
Alberto Pérez Lejonaogitia	Rayet Construcción, S.A.	Cuenta ajena	Representante persona física del Consejero
Alberto Pérez Lejonaogitia	Grupo Rayet S.A.U.	Cuenta ajena	Consejero
Alberto Pérez Lejonaogitia	Selenza Thalasso, S.L.	Cuenta ajena	Consejero

A continuación se detallan las sociedades, con el mismo, análogo o complementario objeto al de la Sociedad, en las que los ex miembros del órgano de administración, han tenido participación,

ostentaban cargos directivos ó desarrollaban funciones relacionadas con la gestión de las mismas, hasta la fecha de la dimisión de sus cargos:

Nombre	Denominación de la Sociedad	% Participación	Cargo
José Antonio Rodríguez Gil	Los Llanos de Valdeterres, S.L.	9,00%	Consejero
José Antonio Rodríguez Gil	Tacuman Inversiones, S.L.	12,26%	Consejero
José Antonio Rodríguez Gil	Almanzora, Levante Almeriense, S.L.	8,77%	-
José Antonio Rodríguez Gil	Reygilme, S.L.	15,00%	
José Antonio Rodríguez Gil	Tacuman XXI, S.L.	17,50%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Nozar, S.A.	15,80%	Consejero Delegado
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Dimora Gestión, S.A.	0%	Secretario
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Estilo Inmobiliario, S.A.	0%	Secretario
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Lena Construcciones, S.A.	0%	Secretario
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Nacor, S.A.	0%	Secretario
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Valdemuelas, S.L.	0%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Improgar, S.A.	0%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Vancogar, S.A.	0%	Secretario
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Nuevo Vancogar, S.A.	0%	Secretario
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Bano Real, S.A.	0%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Des.Urb. Nozar-Martinsa, S.L.	0%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Nozacek, S.A.	0%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Mindanao, S.A.	0%	Secretario

Nombre	Denominación de la Sociedad	% Participación	Cargo
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Des. Urb. Nozar Masaveu, S.L	0%	Consejero Delegado
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Des.Urb. e Inmob.Civitas, S.L	0%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Des. Urb. Ribarroja, S.A	0%	Consejero Delegado
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Des. Urb. Loma del Rey, S.L	0%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Castillo de Leres, S.L.	0%	Administrador
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Nozar Promobys, S.L	0%	Consejero
Juan Carlos Nozaleda Arenas	Dunoma, S.A	0%	Consejero

Asimismo, se detalla a continuación la información correspondiente a las personas físicas y a las personas físicas que intervinieron en representación de las personas jurídicas que son ex consejeros de la Sociedad, que realizaran o hayan realizado

durante el ejercicio, por cuenta propia o ajena, actividades del mismo, análogo o complementario género del que constituye el objeto social de la Sociedad, hasta la fecha de la dimisión de sus cargos:

Nombre	Designada por	Tipo de régimen de Prestación de la actividad	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargo
-	-	-	-	-

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
Astroco Hungary, L.L.C.	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 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:

a. La sociedad dominante posee la mayoría de los derechos de voto.

Sociedad titular de la participación:

- (i) Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
- (ii) Afirma Grupo Inmobiliario Internacional, S.A.

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 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	-	47,50%	a	(ii)	(4)	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. (Sociedad en liquidación)	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(1)	C

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

(**) Esta sociedad pasó a consolidar por el método de la participación en el ejercicio 2008 (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)	C
Parque Las Cañas, S.L.	Madrid	51,00%	-	a	(i)	(2)	A
Nueva Dimensión Urbana, S.L. (Sociedad en liquidación)	Valencia	50,00%	-	a	(i)	(2)	C
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	Valencia	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.

ANEXO IV

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

Denominación Social	Domicilio	% Participación	Actividad	Auditor
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
U.T.E Egumar Gestión, S.L., Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (E.P. Iriepal)	Guadalajara	70,00%	Urbanización de terrenos	No auditado por no estar obligado a ello

Formulación Cuentas Anuales ejercicio 2009

La formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de gestión consolidado ha sido realizada por el Consejo de Administración de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., en su reunión de 26 de marzo de 2010, celebrada en Madrid, para ser sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Dichas Cuentas Anuales Consolidadas, que constan de Balances de Situación Consolidados, Cuentas de Resultado Consolidado, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, Estados de Flujos de Efectivo Consolidado y Memoria Consolidada, así como el Informe de gestión consolidado, están firmadas en todas sus hojas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja la totalidad de los Consejeros, que son los siguientes:

D. Félix Abánades López

D. Pau Guardans i Cambó

D. Alberto Quemada Salsamendi

D. Alberto Pérez Lejonagoitia

D. Miguel Bernal Pérez-Herrera

D^a. Claudia Pickholz

D. Jorge Calvet Spinatsch

CXG CORPORACION CAIXA GALICIA, S.A.
Representada por D. Juan Dapena Traseira



Informe de Gestión

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DEL GRUPO DE EMPRESAS

Principales Magnitudes Económico Financieras

Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2009

En miles de euros	31/12/2009	31/12/2008	Variación
Importe neto de la cifra de negocio	171.089	472.303	(301.214)
Resultado de explotación	(86.463)	(393.840)	307.377
Resultado financiero	(61.903)	(80.947)	19.044
Resultados antes de impuestos	(147.441)	(489.372)	341.931
Resultado neto	(150.172)	(237.845)	87.673
Atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad Dominante	(150.153)	(243.584)	93.431
Intereses minoritarios	(19)	5.739	(5.758)

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

	31/12/2009	31/12/2008	Variación
INCEN Suelo	73.385	237.567	(164.182)
INCEN Promoción	85.424	225.062	(139.638)
INCEN Agente Urbanizador	11.200	8.027	3.173
INCEN Gestión de patrimonio	1.034	895	139
INCEN Prestación de Servicios	46	752	(706)
Total INCEN	171.089	472.303	(301.214)

Importe Neto de la Cifra de Negocio

Como puede observarse, la Cifra de Negocio del Grupo ha disminuido, especialmente en las áreas de suelo y promoción. Algunos de los aspectos relacionados con esta evolución son:

Suelo. En el año 2008 se realizaron operaciones singulares de venta que no han tenido continuidad en el año. El mercado de suelo está estancado y las operaciones realizadas se han materializado dentro del marco de los acuerdos de refinanciación.

Promoción. En el análisis de la evolución hay que considerar que la Cifra de Negocios del año 2008 incluye ventas de edificaciones

correspondientes a operaciones singulares de promoción no residencial que totalizaron 51 millones de euros.

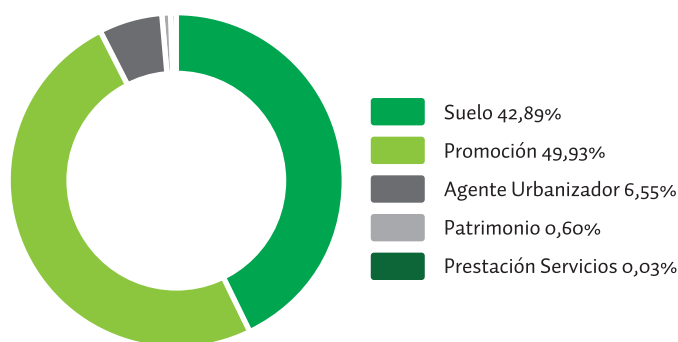
En el año 2009 no se ha realizado ninguna operación singular por lo que la Cifra de Negocio recoge únicamente los ingresos asociados a la escrituración de viviendas. En términos de escrituración, se ha pasado de escriturar 980 viviendas en 2008 a 426 viviendas en 2009, cifra que debe valorarse, adicionalmente, teniendo en cuenta que, en su mayor parte, corresponden a operaciones formalizadas en el año 2009. Una parte significativa de las operaciones escrituradas en 2008 correspondían a compromisos de venta, firmados con anterioridad a esa fecha.

La situación económica y del sector, ha llevado a una importante desaceleración de la demanda de viviendas, debido principalmente a las dificultades que encuentran los consumidores para obtener la financiación necesaria para la adquisición de viviendas.

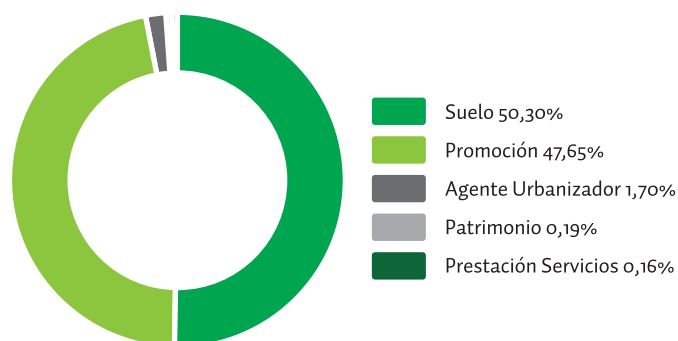
En esta evolución hay, sin embargo, elementos positivos. En términos de unidades escrituradas, se ha materializado un cambio de tendencia muy positivo en el segundo semestre. Las unidades escrituradas han pasado de 101 en el primer semestre a 325 en el segundo semestre, mejora que viene motivada por dos aspectos fundamentalmente, por un lado la situación de mejora que se ha producido en el mercado y por otro lado la capacidad del grupo de poner en valor su stock disponible y el producto de las nuevas promociones.

En cuanto al Patrimonio, si bien tiene un peso relativo pequeño en la Cifra de Negocio, su incremento representa una buena aceptación de las nuevas promociones en alquiler y los edificios de oficinas e industriales.

Distribución del INCN en el ejercicio 2009



Distribución del INCN en el ejercicio 2008



Resultado de Explotación

Pese a la caída de la cifra de negocios, se produce una mejora de 307 millones de euros (que supone una reducción de las pérdidas de un 78%), que deriva de:

- El esfuerzo realizado en el saneamiento de los activos en el año anterior, en que se amortizó el fondo de comercio generado en la fusión y que tuvo un impacto de 26 millones de euros.
- El menor impacto de la valoración de existencias a valor de mercado. El efecto total en los estados financieros a 31 de diciembre de 2008 fue de 318.850 miles de euros. En el año 2009, el impacto de la dotación de provisión neto de aplicaciones por deterioro ha sido de 41.067 miles de euros.
- Las medidas de contención y reducción de gastos generales que se hace notar en las partidas de Gastos de Personal y Otros Gastos de Explotación. Dado que estas medidas se han ido tomando a lo largo de este año, la Cuenta de Resultados de 2009 no recoge todavía todo el impacto potencial de ahorro, que se manifestará durante el año 2010.

Resultado Financiero

La evolución positiva (menor pérdida financiera de 19 millones de euros), ha estado motivada fundamentalmente por:

- la evolución positiva de los tipos de interés.
- mantenimiento de los niveles de deuda: la mayor deuda derivada de los acuerdos de refinanciación, se ve compensada por la reducción de la deuda bilateral vía escrituraciones de viviendas y la cancelación de deuda asociada a los terrenos vendidos.

Resultado antes de Impuestos

Con todo ello, el Resultado antes de Impuestos mejora un 70% frente a 2008, y marca una tendencia de mejora que, con las bases indicadas anteriormente y a la espera de la evolución del mercado, debería continuar en el 2010.

Resultado Neto

Tras el efecto impositivo, la mejora del resultado neto es de un 37%. En relación con el efecto impositivo hay que destacar que:

- en el año 2008 hubo un doble efecto positivo derivado del tratamiento de las plusvalías de fusión y la activación de créditos fiscales.
- en cuanto a la activación de créditos fiscales, el grupo sigue una política conservadora, de forma que no se agota su potencial de activación. Ésta se realiza teniendo como límite el importe de pasivos por impuestos diferidos.

Balance de Situación Consolidado a 31 de diciembre de 2009

ACTIVO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Total activo no corriente	224.724	188.697	36.027
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	1.606.501	1.813.872	(207.371)
Otros	173.353	251.922	(78.569)
Total activo corriente	1.779.854	2.065.794	(285.940)
	2.004.578	2.254.491	(249.913)
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2009	31/12/2008	Variación
PATRIMONIO NETO:			
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	246.355	363.076	(116.721)
Intereses minoritarios	973	993	(20)
Total patrimonio neto	247.328	364.069	(116.741)
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	55.851	5.622	50.229
Otros	110.365	138.678	(28.313)
Total pasivo no corriente	166.216	144.300	21.916
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito	1.425.937	1.491.158	(65.221)
Otros	165.097	254.964	(89.867)
Total pasivo corriente	1.591.034	1.746.122	(155.088)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.004.578	2.254.491	(249.913)

Activo no Corriente

Las principales variaciones de este epígrafe se derivan de :

- Adquisición de los derechos de agente urbanizador en la UTE Iriépal, cuyo importe de adquisición ha sido de 17 millones de euros.
- Activos Financieros no corrientes. Se han incrementado en 13 millones durante el ejercicio pasando de los 37 millones de 2008 a 50 millones en 2009.
- Otros activos corrientes. Entrega a cuenta de la adquisición de acciones de la sociedad Alboraya Marina Nova, S.A., sociedad participada que tiene por objeto llevar a cabo el desarrollo de la actuación urbanística en la unidad de ejecución UE-2 del Polígono II de Port Saplaya en Alborada (Valencia).

Activo Corriente

Existencias

La variación en esta partida tiene 3 componentes:

- Altas que han venido dadas principalmente por las obras de edificación que el grupo mantenía en curso en el ejercicio (Remate las Cañas, Playa San Juan...) así como por el avance en las obras de urbanización.
- Bajas que han venido dadas principalmente por las transmisiones de terreno que se han producido en el ejercicio, y por las entregas de viviendas.
- Movimiento de la provisión por depreciación de existencias que ha supuesto una reducción neta del valor de existencias de 36.321 miles de euros.

Patrimonio Neto

La variación del Patrimonio Neto respecto a 2008 (117 millones de euros), se produce principalmente por:

- El resultado del ejercicio 2009.
- Ampliación de Capital: el importe neto que aporta a los Fondos Propios del Grupo ha sido de 34.488 miles de euros.

Deuda financiera:

A continuación se presenta el detalle de la deuda financiera neta a 31 de diciembre de 2009 comparativa con la de 2008.

En miles de euros	31/12/2009	31/12/2008
Deudas con entidades de crédito no corriente	55.851	5.622
Deudas con entidades de crédito corriente	1.425.937	1.491.158
TOTAL	1.481.788	1.496.780

En relación con la clasificación de la deuda entre corriente y no corriente debe recordarse que la clasificación de los pasivos financieros en el Balance de Situación Consolidado se realiza en función del activo al que está asociada la financiación. En el caso de Grupo Afirma, dado que gran parte de la financiación está asociada a las existencias, incluidas dentro del Activo corriente, su deuda asociada, bien sea por operaciones bilaterales o por sindicadas con garantía de activos, debe aparecer dentro de la deuda corriente. Es una clasificación que no tiene, por tanto, una relación con el vencimiento de las operaciones. Dentro de la deuda corriente bancaria a 31 de diciembre de 2009 se incluyen pasivos por un importe de 1.386.859 miles de euros que tienen un vencimiento posterior a 31 de diciembre de 2010.

La deuda bilateral se ha visto reducida por las ventas tanto de viviendas como de suelo, efecto que se ha visto compensado por el incremento derivado de la capitalización de intereses y la nueva línea de crédito derivados de la refinanciación.

Valoración de Activos

Ante la situación en que se encuentra el mercado, la Compañía, siguiendo un criterio de prudencia, ha solicitado a un tasador independiente (Knight Frank España, S.A.) una valoración de los activos en cartera de la compañía a 31 de diciembre de 2009.

Esta tasación ha dado lugar al registro de depreciaciones por correcciones valorativas por importe de 41.067 miles de euros (36.321 miles de euros correspondientes a provisión por depreciación de existencias y 4.746 miles de euros a inmovilizado material e inversiones inmobiliarias) que están recogidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo a 31 de diciembre de 2009.

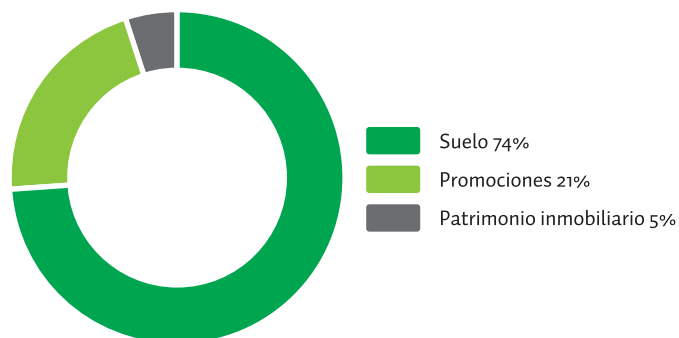
La corrección valorativa neta de aplicaciones que se registró a 31 de Diciembre de 2008 fue de 318.850 millones de euros. Tanto a 31 de Diciembre de 2009 como a 31 de Diciembre de 2008, solamente se recogen aquellas diferencias en las que el coste en libros es mayor

que el valor de mercado. Las plusvalías latentes de aquellos activos cuya valoración está por encima de su valor de coste no se registran en resultados hasta el momento en que se materializa su venta.

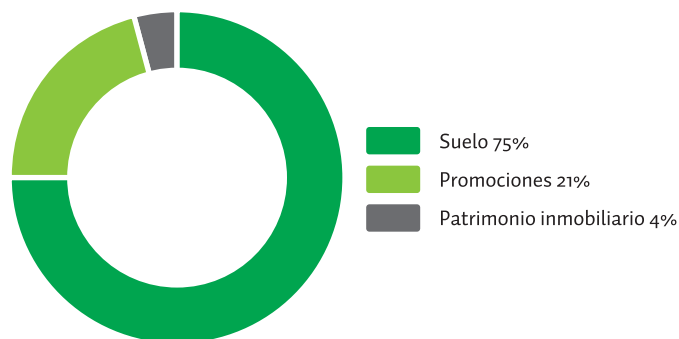
El valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo, que comprende existencias, e inversiones inmobiliarias (en curso o terminadas) principalmente, es el siguiente:

En millones de euros	31/12/2009	31/12/2008	Variación
Suelo	1.403	1.551	(148)
Promociones	389	433	(44)
Patrimonio inmobiliario	94	88	6
TOTAL GAV	1.886	2.072	(186)

Valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2009



Valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2008



Evolución Del Grupo: Situación Actual y Perspectivas Futuras

Gestión de Suelo

Operaciones de venta

Hasta el 31 de diciembre de 2009 se han realizado operaciones de venta de suelo y dación en pago por importe de 91 millones de euros, correspondientes a la transmisión de 403.454 ms2 de suelo con una edificabilidad total de 151.807 ms2, dos de los terrenos correspondientes a empresas participadas al 50% por Afirma (uno en Alcorcón y otro en Cambrils – Les Comes, con una edificabilidad total de 87.334 ms2) y ocho propios (Tres Cantos, y 3 en Cataluña, con una edificabilidad total de 64.473 ms2). Asimismo, el Grupo ha obtenido ingresos por obras de urbanización de terrenos por importe de 11 millones de euros.

Cartera de Suelo

A 31 de diciembre de 2009, la cartera de suelo del Grupo asciende a 7,7 millones de metros cuadrados edificables repartidos entre España (3,3 millones de ms2), Rumanía (0,3 millones de ms2) y Brasil (4,1 millones de ms2). Los suelos de Brasil y Rumanía están en fase de planeamiento. En valor, según la valoración del experto independiente, el 49% se corresponde a suelo finalista, el 43% a suelo en planeamiento y el 8% a rústico.

Gestión Urbanística

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

Por Direcciones Territoriales, los resultados de la actividad a lo largo del año son los siguientes:

Dirección Territorial Centro

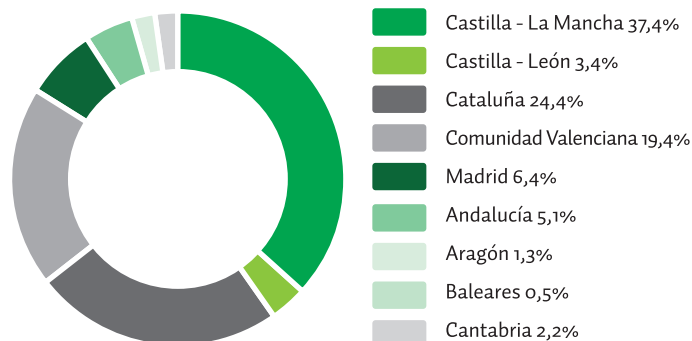
Los principales hitos alcanzados son:

Avances en Gestión

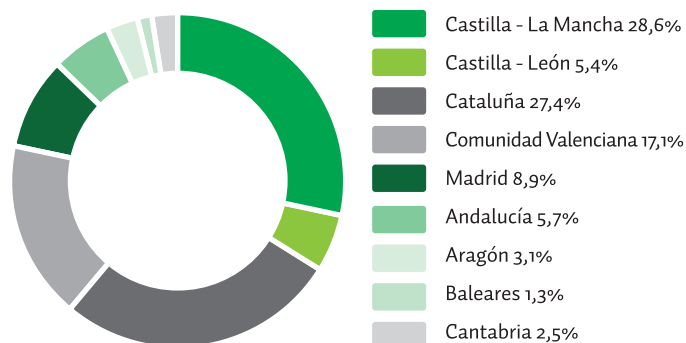
- Aprobación definitiva en Valladolid del Plan Parcial del Área Homogénea H-1, Prado Palacio y su consiguiente ratificación por el Pleno de la COMISIÓN.
- Inicio de la tramitación urbanística de la Unidad de Actuación de la Prolongación de la Castellana, habiéndose dictado la aprobación inicial del Plan Parcial de Reforma Interior.
- Presentación del Proyecto de Urbanización y de las Bases y Estatutos del Sector 102 de Maoño (Santander), para su ulterior tramitación por parte del Ayuntamiento.
- Área de Reparto Única de Tres Cantos, Inscripción del Proyecto de Reparcelación en julio del año 2009 y finalización de las obras de urbanización en diciembre del mismo año.

Distribución geográfica de la cartera de suelo en España

Por superficie (m²)



Por valor Knight Frank (€)



- SUP R6 de Estepona (Málaga), aprobación por el Ayuntamiento de Estepona de la constitución de la Junta de Compensación y presentación del Proyecto de Urbanización para su aprobación.
- Aprobación definitiva de los Planes Parciales de Mejora de los Sectores programados en Iriépal, (Guadalajara) en concreto SP-71, SP-74, SP-75 y SP-76, por el Ayuntamiento de Guadalajara.
- Presentación de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector IV de Quer, los cuales se encuentran pendientes de aprobación definitiva, condicionados a la aprobación de la modificación puntual del Plan Especial de Infraestructuras por la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Inscripción el 2 de febrero del Proyecto de Reparcelación del sector II.1 del POM de Alovera.
- Las parcelas rústicas (restos) (Guadalajara) se encuentran dentro del avance del POM vigente. El avance del POM reclasifica las fincas restos del Sector SP03 y del Sector SP13 como urbanizables.
- Clasificación de parte de suelo de Valdarachas como Urbanizable en el Avance del POM de ese municipio.

Avances en Obra Urbanización

- Se han producido avances en la ejecución de las obras de urbanización en los sectores II-1 del POM de Alovera, que a finales del mes de diciembre contaban con un avance de obra del 28,91%; en el sector SR-5 del POM de Cabanillas del Campo del 56,59% y en el Sector V del POM de Quer del 42,09%.
- Las obras de urbanización del Sector Remate de las Cañas (Guadalajara) y Sectores I-7 e I-9 (Torija) han finalizado y han sido recepcionadas.

Dirección Territorial Nordeste

Avances en Gestión

Los principales hitos alcanzados son:

- Impulso definitivo de la gestión urbanística del Sector F56-7 Miralbueno de Zaragoza con la aprobación en sede de la Junta de Compensación el proyecto de reparcelación, y posterior aprobación inicial del proyecto de urbanización por el Ayuntamiento.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector H-12 Bellisens de Reus.
- Aprobación en septiembre del Proyecto de Bases de la Entidad Urbanística Colaboradora de Les Oliveretes, en Viladecans.
- Recepción en Septiembre de la notificación de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Cambrils Les Comes.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación de Terrasa Vapor Cortés en junio, quedando pendiente únicamente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dirección Territorial Levante

Avances en Gestión

Los principales hitos alcanzados son:

- Consecuencia del incremento de las cargas urbanísticas previstas inicialmente en un porcentaje superior al 20%, el Pleno del Ayuntamiento de Sagunto acuerda la resolución de la condición de Agente Urbanizador. Consecuencia de dicha variación, Afirma obtendría 4.291,10 m² hotelero y 807 m² residencial plurifamiliar.
- Recepción definitiva de las obras de urbanización del Sector 2 de Panorámica I, San Jorge (Castellón) realizadas por la sociedad participada Nova Panorámica SL.
- Información pública el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector SUZR-10 de L'Eliana en que se encuentra el activo de la sociedad participada Masía Montesano SL, mediante publicación del DOCV.
- Formalización en el mes de julio de Escritura pública entre el Ayuntamiento de Valencia y Mediterránea Actuaciones Integradas SL, sociedad participada, por la que ésta última adquiere tres solares en la ciudad de Valencia.
- Aprobación definitiva en Octubre 2009, del PP y Homologación

del Sector Els Plans (El Puig), en que Residencial Golf Mar, sociedad asociada (7,18% AGI), es el Agente Urbanizador y propietario de la mayor parte del Sector.

- Recepción definitiva en noviembre, de las obras de urbanización del Sector R-10 (San Antonio de Benagéber), por el transcurso de un año desde la recepción provisional. Afirma es el Agente Urbanizador.
- Recepción definitiva en mayo, por el transcurso de un año desde la recepción provisional de las obras de urbanización de Almenara Playa en que Afirma es el Agente Urbanizador.
- Aprobación definitiva del sector La Vallesa de Sagunto así como la gestión de suelo como Agente urbanizador en los sectores PNN2, y el PB-2 de Canet de Berenguer, con proyecto de reparcelación inscritos y las obras de urbanización muy avanzadas en todos los casos

Promoción Residencial

Escrituración/Ventas

En el año 2009 las sociedades del Grupo han formalizado un total de 426 escrituras de compraventa por un importe total de 108 millones de euros, lo que supone una cifra de negocio asignable a Afirma Grupo Inmobiliario de 85,4 millones de euros. Actualmente varias promociones están en proceso de entrega.

Comercialización

A 31 de diciembre de 2009 existen 60 promociones en gestión con un total de 1.689 unidades en comercialización.

A lo largo del 2009 se han firmado un total de 364 nuevas preventas.

Un papel importante para el logro de estas operaciones, volvió a protagonizarlo el "Housing Revolution" por el que la compañía viene apostando desde su puesta en marcha en Mayo de 2008, con 2 nuevas Soluciones durante el 2009: Solución Playazo (que buscaba reactivar las viviendas de Playa) y Solución Compra Fácil (destinada a incentivar las entregas formalizadas durante el 2009, ofreciendo ahorros de hasta el 35% en las promociones de entrega inmediata). En concreto, los resultados obtenidos durante el año gracias a las soluciones "Housing Revolution", han sido de 187 nuevas preventas por importe 39,9 M€.

Se detalla a continuación la evolución del stock de viviendas pendientes de entregar tanto de promociones que se encontraban en curso en 2009 como de aquellas ya finalizadas:

	31/12/2008	30/06/2009	31/12/2009
Stock de viviendas	2.115	2.014	1.689
Uds. Entregadas		101	325

Por Direcciones Territoriales, los resultados de la actividad a lo largo del año son los siguientes:

Dirección Territorial Centro

Delegación Centro

En esta Delegación se han firmado un total de 86 nuevas preventas por importe 24 millones de euros.

La promoción con mayor éxito comercial en esta Delegación ha sido "Afirma El Bercial" con un total de 32 operaciones consolidadas durante el año por importe 11,8 millones de euros.

Además, durante el 2009 la Delegación Centro ha formalizado 87 escrituraciones por importe de 29,3 millones de euros. En esta Delegación las promociones con mayor número de entregas consolidadas en el año fueron "Afirma El Bercial" (con 41 entregas por importe 17,8 millones de euros) y "Las Villas de Arroyomolinos" (con 17 entregas en 2009 por importe 6,3 millones de euros).

Delegación Castilla la Mancha

En la Delegación de Castilla la Mancha también se aprecia cierta recuperación en ventas a partir del segundo semestre, habiendo logrado cerrar el 2009 con un total de 78 preventas por importe 18,3 millones de euros. En este caso, la promoción con mayor éxito comercial fue "Los Valles D1" concentrando un total de 22 preventas en 2009 por importe 5,8 millones de euros.

En lo que se refiere a las entregas, la Delegación de Castilla la Mancha ha firmado entregas de 106 unidades durante el año por importe de 22,3 millones de euros. El 60% de estas operaciones se lograron en el último trimestre del año gracias fundamentalmente a las promociones de Remate las Cañas que comenzaron a entregarse en noviembre del 2009 y que resultaron, por tanto, las promociones con mayor número de operaciones formalizadas en esta Delegación (un total de 59 unidades por importe 10,6 millones de euros).

Dirección Territorial Levante

Como en el resto de Delegaciones, la evolución positiva se mantuvo hasta final del año alcanzando en Levante la cifra de 121 preventas durante el 2009 por importe de 17,6 millones de euros.

Sin duda, las nuevas Soluciones destinadas a la reactivación de las promociones en Playa tuvieron un papel fundamental para esta Delegación ya que de estas preventas el 96% son de promociones en costa (Almenara, Playa de San Juan y Cala de Finestrat).

Respecto a las entregas, la Delegación de Levante ha cerrado el año con un total de 125 unidades escrituradas por importe 17,7 millones de euros convirtiéndose, por tanto, en la Delegación con más viviendas entregadas durante el 2009 gracias, tanto a la reactivación de ventas y entregas en las promociones de costa, como a las entregas que formalizadas en las promociones de Poble de Vallbona. La promoción con más unidades entregadas en esta Delegación fue Novalmenara, con un total de 82 unidades por importe 9,3 millones de euros.

Sociedades del Grupo:

Las empresas participadas por Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. han cerrado 2009 con 79 nuevas preventas y 108 unidades escrituradas por importe de 38 millones de euros que aportan un volumen de negocio al Grupo de 19 millones de euros, procedentes en su mayor parte de activos de la Dirección Territorial Nordeste.

Patrimonio en Explotación

Los ingresos por arrendamiento en el 2009 alcanzan los 1.034 miles de euros.

Terciario:

- Oficinas Plaza Europa (zona Feria Barcelona): Antes de finalizar el edificio (LPO obtenida el 01.10.09) se firma contrato de alquiler para 1/3 de la superficie alquilable sobre rasante. Contrato de arrendamiento de 15 años con tres tramos de 5, siendo los tres primeros de cada tramo de obligado cumplimiento para el arrendatario. 2.242 m2 alquilados de 6836 m2 sobre rasante.
- Escuela Hostelería de Canet: en explotación el servicio de restauración y las pistas deportivas desde marzo de 2009. Contrato de arrendamiento por 10 años (5 de obligado cumplimiento). 667 m2 alquilados.
- Instituto Valenciano de la Paella (Canet d'en Berenguer): Se alcanzó acuerdo para la cesión de la explotación de la parte deportiva en septiembre de 2009, pendiente de aprobación del acuerdo por parte del Ayuntamiento de Canet d'en Berenguer. Se encuentra en negociación la parte destinada a restauración.
- Locales comerciales de Canet d'en Berenguer: Durante el segundo trimestre del año se alcanzó el 100% de ocupación con 289 m2 alquilados.

Industrial

Nave en Cervelló: Con fecha 15 de diciembre se formalizó el contrato de arrendamiento de la nave industrial La duración del contrato es de 20 años con opción de compra durante los 10 primeros.

Viviendas Protegidas en alquiler

D-15B (Guadalajara): Desde enero de 2009 se han alquilado 14 viviendas. En total hay 61 viviendas alquiladas lo que supone un nivel de ocupación del 71%.

SUE-21 (Guadalajara): Desde enero de 2009 se han alquilado 35 viviendas. En total hay 43 viviendas alquiladas lo que supone un nivel de ocupación del 72%.

I-2 (Guadalajara): Se inició la comercialización en julio de 2009 con buen ritmo. Desde su inicio hasta la fecha se han alquilado 28 viviendas. Nivel de ocupación: 44%.

Edificio La Florida (Puerto de Sagunto): El ajuste de precios de acuerdo con el entorno ha permitido recuperar la senda de la plena ocupación (32 viviendas ocupadas de 34).

Con el nivel actual de ocupación y los precios actuales, el potencial anual de facturación del patrimonio en explotación es de 3.681 miles de euros.

Proyecto Quabit

La situación actual del mercado se caracteriza principalmente por:

- Gran stock de viviendas terminadas, muchas de ellas no adaptadas a la demanda actual de mercado.
- Inexistencia de nuevas promociones con oferta de entrega a 1 o 2 años.
- Importante dificultad por parte de los promotores para financiar promociones nuevas.
- Dificultad de los clientes para obtener créditos hipotecarios para comprar una vivienda.

Como respuesta a esta situación, el 20 de enero de 2010 Afirma Grupo Inmobiliario y Grupo Rayet lanzan Quabit, una gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidad de propietarios).

Quabit será una sociedad participada por:

- 40% Afirma Grupo Inmobiliario.
- 40% Grupo Rayet.
- 20 % Rayet Construcción.

El objetivo de Quabit es convertirse en una gran Gestora de Cooperativas y Comunidades de Propietarios a nivel nacional, apoyada por dos socios de referencia con dilatada experiencia en el mercado inmobiliario. Tendrá ámbito nacional y concentrará su iniciativa en la vivienda protegida, aunque también contará con promociones de vivienda libre. La compañía arranca con una cooperativa en el Corredor del Henares (Alovera) y diez próximas promociones en Madrid, Cataluña y Valencia.

Quabit es una forma de dar solución a las necesidades de los clientes interesados en adquirir una vivienda que, el mercado en estos momentos, no les está ofreciendo. El régimen de autopromoción, hace que el comprador participe en la construcción de su vivienda, convirtiéndose en propietario desde el momento de la adquisición del suelo.

Ambos socios cuentan con experiencia (gestiona cooperativas desde 1995) y con capacidad de gestión, lo que se traducirá en una optimización de los proyectos.

La sociedad desarrollará promociones en sus suelos finalistas, pero también colaborará con las entidades financieras u otros propietarios de suelo para desarrollar promociones de viviendas en sus terrenos.

Los principales compromisos de Quabit podrían resumirse en:

- Precio fijo y plazo garantizado para los clientes desde el principio del proyecto.
- Ahorro significativo para el cliente respecto a otras ofertas, al

ajustar al máximo los precios de construcción y optimizar la calidad del proyecto.

- Implantación nacional. Cooperativas en todas las ciudades con mercado.
- Socios de referencia consolidados.
- Transparencia total en la ejecución del proyecto.
- Fácil acceso al mercado de suelo: Afirma, entidades financieras, etc.
- Quabit va a desarrollar proyectos de viviendas modernas y sostenibles que supondrán un ahorro energético para el futuro uso de la vivienda.

Evolución del accionariado

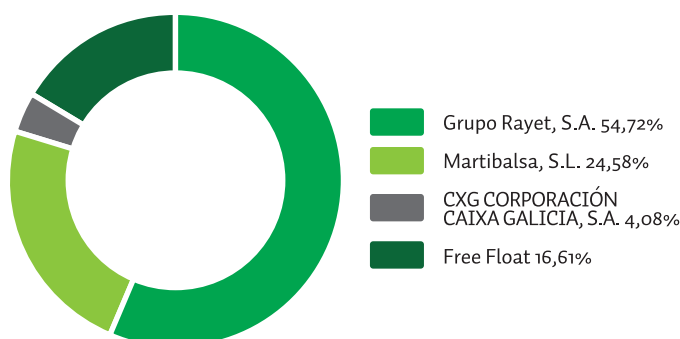
En el mes de febrero de 2009, tal y como se detalla en el siguiente punto, Afirma Grupo Inmobiliario realiza una ampliación de capital que da lugar a un cambio significativo en la estructura accionarial.

En el mes de octubre, Grupo Rayet, principal accionista de Afirma procedió a la venta de acciones de la compañía en cumplimiento del compromiso que adquirió con la CNMV para no formular una oferta pública de adquisición (OPA) tras la ampliación de capital de febrero, pasando de ostentar una participación del 55,06% después de la ampliación a un 54,75% tras las ventas del mes de octubre. La CNMV aprobó a finales de octubre el aplazamiento de la obligación de reducir la participación de Grupo Rayet por debajo del 50% hasta que las condiciones de mercado lo permitan sin establecer un plazo para ello.

En el mes de diciembre Vicente Cotino traspasa la sociedad Martibalsa, S.L., titular de un 24,584% del capital social de Afirma Grupo Inmobiliario, a Juan José Galiano que pasa a ser el nuevo titular indirecto de estas acciones.

La estructura accionarial de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. se recoge en el siguiente cuadro:

Estructura accionarial a 31/12/2009



Ampliación De Capital

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

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

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

(b) Durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales ("Segunda Vuelta"), se atendieron, en su integridad y sin prorrateo, solicitudes de asignación de 24.611 acciones adicionales por importe efectivo de 11.813,28 euros; y

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

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

La aportación total al patrimonio del Grupo, neto de gastos de ampliación capital, fue de 34.488 miles de euros.

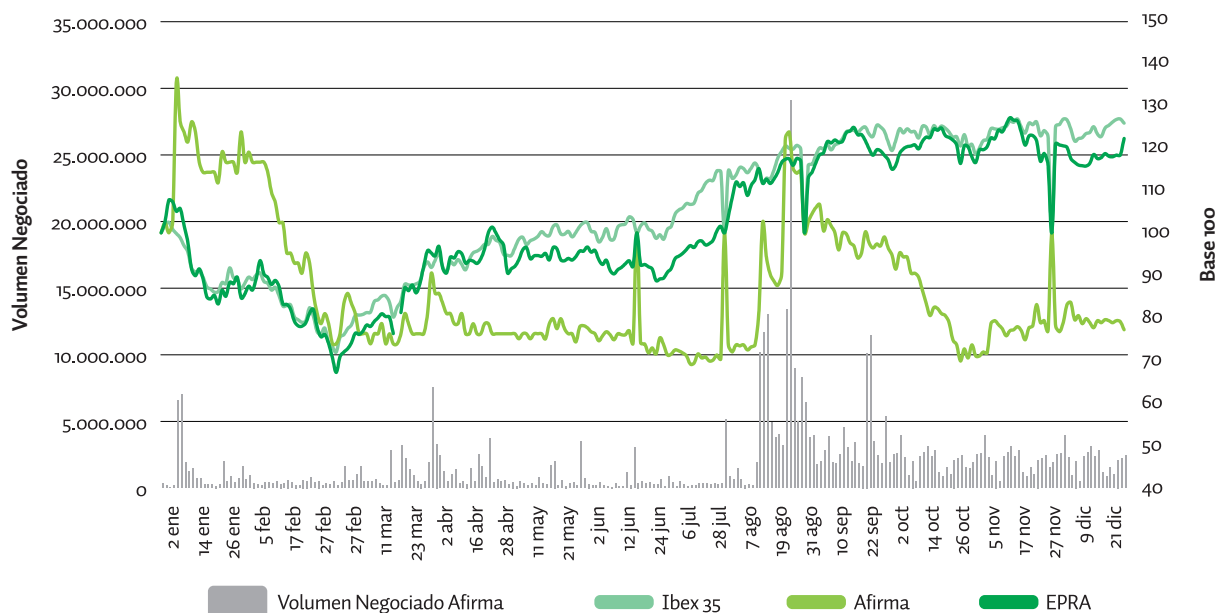
Información Bursátil: evolución de la acción

Durante el 2009 se alcanza un volumen medio de negociación diario de 1,8 millones de títulos, siendo agosto el mes de mayor volumen con 6 millones de media diaria. Cabe destacar que los 5 últimos meses del año han sido los de mayor negociación, superando todos ellos los 2 millones de títulos negociados. En el resto del año solo ha habido 2 meses en los que se ha superado el millón de títulos medios diarios (enero con 1,2 millones y abril con 1,6 millones).

Las acciones de Afirma han cerrado el 2009 con una variación del -19% respecto del cierre de 2008.

Afirma - Evolución Bursátil	2009
Cotización al cierre (30/12/2009)	0,324
Cotización 30/12/2008	0,40
% Variación	-19,0%
Capitalización bursátil al cierre	414.767.094
Cotización máxima	0,67
Cotización mínima	0,28
Cotización media	0,36
Volumen medio diario de contratación (títulos)	1.807.021
Títulos negociados en el periodo	458.983.355

Evolución cotización Afirma en 2009



Reestructuración de la deuda financiera

Durante el primer semestre del año se desarrolló un proceso de renegociación de deuda para reforzar la estructura financiera. Los principales hitos de esa renegociación, que ha concluido con éxito, son los siguientes

Crédito Sindicado:

Se ha establecido un periodo de carencia de principal hasta diciembre 2012, se ha extendido la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se ha establecido un período de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos, hasta junio de 2012.

Financiación Bilateral:

Se han refinanciado o adoptado acuerdos firmes de refinanciación de la práctica totalidad de las financiaciones bilaterales de la compañía en términos equivalentes a los del Crédito Sindicado. Estos acuerdos se aplican tanto a los préstamos promotores como para los préstamos suelo.

Liquidez:

Se ha abierto una nueva línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Compañía durante el periodo 2009 a 2011.

Organización y Política de Contención de Gastos

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

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

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

PRINCIPALES RIESGOS ASOCIADOS A LA ACTIVIDAD DEL GRUPO Y POLÍTICA DE RIESGOS DE LOS MISMOS

El sistema de control de riesgos implantado por la compañía, se basa en la identificación y seguimiento de una serie de parámetros clave de las distintas áreas de actividad. La identificación y el seguimiento se articulan a través de:

- Establecimiento de un presupuesto anual en el que se fijan objetivos cuantitativos y cualitativos.
- Medición de las desviaciones que mensualmente se produzcan respecto a los objetivos fijados.

Con ello, se identifican las variables clave y su nivel de cumplimiento, con el fin de poder establecer las medidas correctoras necesarias.

A continuación se describen las áreas de riesgo identificadas y los sistemas adoptados por la compañía para su seguimiento:

1. Carácter cíclico del sector inmobiliario.

Descripción del riesgo

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

Así, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, los visados de obra nueva han descendido más de un 60% durante los nueve primeros meses de 2009, en concreto un 60,9%, en comparación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto al análisis del tipo de visados, el descenso más acusado (63,2%) se da en los visados concedidos para la construcción de bloques de viviendas, frente a los correspondientes a viviendas unifamiliares cuyo descenso ha sido del 52%.

La situación económica general, el elevado porcentaje de población en paro y la sobreoferta, han provocado una importante desaceleración de la demanda lo que dificulta la absorción del stock de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del periodo de ventas de las promociones.

Sistemas adoptados por la compañía

El sistema de gestión establece mecanismos para analizar el impacto de esta situación en las magnitudes económico-financieras de la compañía en un estado incipiente. Dentro de los distintos estadios de la actividad que culminan en la entrega y escrituración de la

vivienda, el sistema de riesgos del Grupo analiza los comportamientos asociados al sector inmobiliario en la fase de los primeros contactos con los clientes. Se analizan las desviaciones en parámetros como: contactos realizados por los clientes, operaciones nuevas firmadas y entregas de viviendas realizadas.

2. Alta competitividad del sector.

Descripción del riesgo

Las características inherentes al sector inmobiliario en España, junto con las dificultades por las que atraviesa, han dado lugar a una situación de exceso de oferta de inmuebles. Por lo que la competencia para conseguir liquidar el stock es muy fuerte.

A esto cabría añadir, la entrada de las entidades financieras como agente activo en el mercado inmobiliario, convirtiéndole en un fuerte competidor, debido a la posición ventajosa que ocupan a la hora de vender los activos que tienen en sus carteras.

Sistemas adoptados por la compañía

Ante esta fuerte competencia, el Grupo monitoriza de forma continua la situación comercial de sus promociones y las soluciones en precio y condiciones que ofrecen los competidores. A través del sistema Housing Revolution se estudian y presentan fórmulas que ofrecen una gran flexibilidad al cliente a la hora de adquirir su vivienda, tanto en forma de pago como en plazos de adquisición.

Esta monitorización es la que ha permitido a Afirma asumir fórmulas de liderazgo a la hora de dar soluciones al demandante de vivienda y llegar a poner en marcha proyectos como Quabit, que se ha comentado anteriormente.

3. Riesgo de financiación.

Descripción del riesgo

El riesgo derivado de la financiación influye en la actividad de Afirma en dos niveles.

- En la mayoría de los casos, los compradores de vivienda financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Actualmente, los compradores están encontrando dificultades para que las entidades financieras les proporcionen la financiación necesaria (en forma de préstamos hipotecarios) para la compra de los mismos. Esta dificultad, está dando lugar a una reducción de la demanda que implica tanto una menor número de ventas como fuertes tensiones bajistas en los precios.

- Afirma acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, por lo que una subida de los tipos de interés, incrementaría los costes financieros que tendría que soportar el Grupo, pudiendo afectar tanto a la posibilidad de financiar proyectos como a los márgenes susceptibles de obtener en las distintas operaciones y dificultar el servicio de la deuda.

Sistemas adoptados por la compañía

El problema que se están encontrando los clientes para obtener la financiación, se ha analizado y como se indica en el apartado anterior, el Grupo ha desarrollado una serie de herramientas comerciales integradas dentro de las fórmulas Housing Revolution, tales como la compra aplazada, que permite al cliente adquirir su vivienda sin realizar el desembolso total en el momento de la escrituración.

En cuanto a los riesgos en la estructura del pasivo financiero, el grupo de empresas:

- acomete los nuevos proyectos sobre la base del análisis de viabilidad que combinan la rentabilidad económica con la estructura financiera de los mismos, de forma que no se aborda ninguno que no tenga garantizada su financiación,
- revisa sus previsiones de tesorería periódicamente incorporando las variables actualizadas de actividad (entregas previstas de viviendas, preventas, operaciones de venta de suelo...) y financieras (tipos de interés) para analizar las desviaciones con el presupuesto.

4. Riesgos asociados a la actividad del suelo, promoción y construcción.

Descripción del riesgo

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

- (a) el riesgo de incremento de los costes de un proyecto con respecto a los presupuestados inicialmente, así como el riesgo de que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido resulten inexactas, podrían disminuir la rentabilidad de determinados proyectos;
- (b) los riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo;
- (c) el riesgo de no obtener los permisos o licencias necesarios para el desarrollo de la actividad o de sufrir una dilación inusual en la obtención de los mismos;
- (d) el riesgo ligado al régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado la sociedad del grupo como agente de edificación, durante un periodo de 10, 3 y 1 año, en función de la entidad de dichos daños;
- (e) el riesgo de retraso en la ejecución de proyectos que potencialmente podría conllevar el pago de penalizaciones a los clientes así como unos mayores gastos financieros; y
- (f) el riesgo de venta de inmuebles construidos y terrenos adquiridos.

Sistemas adoptados por la compañía

Afirma, suele construir sus propias promociones a través de subcontratas de primer nivel. Asimismo, cuenta con un departamento de estudios y costes, compuesto por un cualificado equipo de profesionales técnicos centrado en la elaboración de presupuestos de obra, control de desviaciones, validación de certificaciones, etc.

Hasta el momento en que las promociones comienzan a generar ingresos, es necesario realizar distintas inversiones destinadas a adquirir suelos, obtener las licencias y permisos necesarios, etc. La política del Grupo, es la de no comenzar la ejecución de la promoción hasta no disponer de un elevado porcentaje de preventas, y contar con todos los permisos y licencias necesarias.

No obstante, durante el año 2009, estos riesgos han tenido poca incidencia dado que el Grupo de empresas actualmente está orientando sus esfuerzos en la liquidación del stock de inmuebles de que dispone y se ha limitado el comienzo de nuevas promociones.

En cuanto a la responsabilidad por daños en los inmuebles, el Grupo contrata para cada promoción un seguro decenal que en un momento dado permita cubrir los daños que pudiesen surgir.

5. Ilquidez de las inversiones inmobiliarias.

Descripción del riesgo

La crisis crediticia que se vive actualmente, hace más difícil hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios debido a la menor facilidad de financiación de posibles compradores. Esto puede provocar dificultades para materializar el valor en efectivo de algunos activos o la necesidad de reducir sustancialmente el precio de venta.

Sistemas adoptados por la compañía

- Suelo. La situación del mercado ha provocado un estancamiento en las transacciones de suelo. En el caso del Grupo, la mayor parte de las ventas han correspondido a operaciones enmarcadas en acuerdos de refinanciación. En ese contexto, se hace una clasificación de activos para identificar:

- Aquellos que en virtud de su ubicación geográfica y nivel de desarrollo urbanístico sean susceptibles de poder ser orientados hacia la venta a corto plazo.
- Aquellos que, de acuerdo con la situación de mercado del área geográfica en que se ubican, requieren una intensificación en las actividades de planeamiento para poder disponer de una cartera con valor que pueda hacerse realizable en una situación más estable del mercado de suelo y vivienda.

- Vivienda. El bajo nivel de demanda efectiva supone la existencia de un stock de viviendas que lleva consigo una carga financiera y unos gastos asociados al mantenimiento en estado de buen uso de los inmuebles. El Grupo analiza promoción a promoción el plan de entregas y las distintas posibilidades para la obtención de liquidez, estudiando alternativas a la venta.

6. Marco regulador relativo a las áreas de gestión de suelo, promoción y construcción y posibles cambios en la legislación.

Descripción del riesgo

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

En el 2008, se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) que introdujo algunas novedades que podrían afectar al desarrollo de la actividad de Afirma. En particular, se destacan las siguientes:

- (a) se fija en un 30% como mínimo, el porcentaje de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (si bien esta reserva está pendiente de desarrollo por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística); y
- (b) prevé la necesidad genérica de ceder a la Administración, libre de cargas de urbanización, suelo correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada del correspondiente ámbito de actuación que fije la legislación de ordenación territorial y urbanismo, que oscila entre un 5% y un 15%, pudiendo llegar al 20% (frente al máximo del 10% previsto en la legislación anterior).

Así, y aunque a nivel nacional no se ha aprobado nueva legislación en relación a la gestión de suelo, sí se han producido modificaciones a nivel autonómico. A continuación se detallan las Comunidades Autónomas en las que se han producido modificaciones en materia urbanística, y en las que Afirma tiene activos:

- (a) Ley 20/2009 de 23 de diciembre de medidas fiscales y administrativas de la Generalitat de Cataluña, que modifica la Ley de Urbanismo de Cataluña.
- (b) Ley de la Comunidad de Castilla La Mancha, 2/2009 de 14 de Mayo de 2009 (LCLM 2009/197), de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- (c) Decreto 45/2009 de 9 de Julio que modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- (d) Ley de Cantabria 02/2009 de 3 de Julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.
- (e) Ley de la Comunidad de Aragón 4/2009 de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

En relación a la construcción, el Código Técnico, de aplicación a partir del 28 de marzo de 2007, impone una serie de exigencias mínimas de construcción, calidad de materiales, seguridad, sostenibilidad y habitabilidad en los edificios construidos o rehabilitados. Estos nuevos requerimientos podrían suponer un incremento de los costes de la promoción difíciles de repercutir a los clientes.

En todo caso, los terrenos sobre los que Afirma realiza su actividad promotora, así como las edificaciones y demás inmuebles en patrimonio en renta, están sujetos además a normativa y requisitos administrativos de orden urbanístico, de vivienda, de defensa de consumidores, técnico y ambiental. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional o comunitario, pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esa normativa.

Sistemas adoptados por la compañía

En cuanto al suelo, ahora mismo hay una serie de proyectos de urbanización en marcha, en su mayoría ya adaptados a las nuevas normativas por lo que el Grupo de empresas los desarrolla sin riesgo de penalizaciones administrativas derivadas de la no adaptación a los cambios legales. Para ello, se cuenta con un fuerte equipo legal y de urbanismo que analiza y gestiona el impacto que las distintas modificaciones legislativas puedan tener en los activos de la empresa.

Actualmente este tipo de riesgo no tiene mucha incidencia a nivel de obra, dado que ahora mismo la prioridad del Grupo Afirma es la de liquidar el stock de viviendas que tiene disponibles, no obstante, los proyectos nuevos recogerán las modificaciones derivadas del código técnico de edificación a fin de poder estimar los costes adicionales que pudiesen surgir, de modo que pueda buscar ahorros en otras partidas negociando con sus proveedores.

7. Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles.

Descripción del riesgo

Las promociones de viviendas realizadas por Afirma, se llevan a cabo normalmente mediante la contratación de un presupuesto "llave en mano", realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra son, en principio, asumidos por la empresa constructora o la dirección facultativa. No obstante, puede darse la situación en la que ninguno de los anteriores esté dispuesto a asumir dicha responsabilidad, teniendo que ser Afirma quien haga frente a los gastos derivados de dichas reclamaciones, sin perjuicio de que pueda emprender acciones legales para repercutir dicho coste a los diferentes responsables.

En particular, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, los contratistas y arquitectos son responsables durante un periodo de diez años de los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma se deba a defectos de construcción o diseño del inmueble. La Jurisprudencia ha hecho extensiva esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios. Asimismo, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus viviendas una garantía de diez años frente a ciertos defectos de construcción de los mismos, haciéndose responsables por los defectos constructivos con carácter solidario con los demás agentes de la construcción.

Sistemas adoptados por la compañía

Afirma cumple dichas obligaciones como promotor y cuenta con los correspondientes seguros decenales.

Hasta la fecha, Afirma no se ha visto afectada por ninguna reclamación significativa relacionada con los materiales utilizados en la construcción de inmuebles. Sin embargo, la actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados y con defectos en los inmuebles vendidos o arrendados, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por Afirma, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. El Grupo procura en todo momento que los materiales utilizados cumplan la normativa vigente, realizando exhaustivos controles, por parte del departamento técnico de la empresa durante la ejecución de la obra.

8. Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario.

Descripción del riesgo

Las operaciones relacionadas con el sector inmobiliario en España, están sujetas a una pluralidad de figuras impositivas a nivel estatal, autonómico y local que graven tanto la tenencia como la adquisición o transmisión de bienes inmuebles.

Esta multiplicidad de entes con potestades normativas en el ámbito de la fiscalidad asociada al sector inmobiliario, da lugar a cambios normativos destinados a incluir nuevas figuras impositivas o a incrementar los tipos de gravámenes ya existentes, lo cual puede afectar al precio final de la viviendas y a generar cierta incertidumbre en cuanto al precio final que tendrá que afrontar el posible comprador.

Sistemas adoptados por la compañía

La planificación económico-financiera que la Grupo Afirma realiza de las promociones y demás obras relacionadas con la actividad del Grupo (urbanización, etc.) es realizada con gran minuciosidad llegando a realizar una estimación de los distintos impuestos que puedan surgir en el desarrollo de las promociones, gracias al soporte tanto del equipo técnico como legal del Grupo de empresas.

9. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos.

Descripción del riesgo

En la situación actual del mercado, con alta volatilidad en los precios, los activos de la compañía pueden sufrir correcciones valorativas que impacten en sus estados financieros.

Sistemas adoptados por la compañía

Para poder conocer la situación de sus activos, respecto al mercado, el Grupo realiza periódicamente, a través de un experto independiente, tasaciones de sus activos, de modo que en un momento dado pueda realizar las correcciones valorativas correspondientes, y tener su cartera de activos acorde con la situación del mercado.

Así, el Grupo se plantea, dentro de su presupuesto anual, objetivos de mejora de valoración que están ligados, fundamentalmente, al avance en el grado de planeamiento, de forma que, minimizando el esfuerzo de inversión, se consigue mediante el avance en el hito urbanístico, paliar los impactos de una posible depreciación.

10. Riesgos de Litigio.

Descripción del riesgo

El Grupo está inmerso en litigios que pudieran tener impacto en sus estados financieros, en el caso de que hubiera una resolución desfavorable.

Sistemas adoptados por la compañía

Independientemente del seguimiento realizado en cada uno de los litigios en los que la compañía pueda estar inmersa, periódicamente se realiza una evaluación del nivel de riesgo con el apoyo de los despachos de abogados externos que están colaborando en la defensa de los intereses del Grupo de empresas. Para ello se solicita para cada uno de los litigios, una cuantificación del riesgo y su probabilidad de ocurrencia.

PRINCIPALES RIESGOS MATERIALIZADOS EN EL EJERCICIO Y SISTEMAS DE CONTROL DEL GRUPO.

Riesgos materializados en el ejercicio.

Los riesgos materializados en el ejercicio son los relativos a:

- Carácter cíclico de la actividad constructora-inmobiliaria.
- Riesgo de financiación.

Funcionamiento de los sistemas de control.

Al objeto de paliar los citados riesgos, la compañía ha procedido a:

- Adaptar las políticas de ventas, introduciendo nuevos sistemas de comercialización y modificando sus políticas de precios, ajustándolos a la nueva situación del mercado, así como fórmulas de pago mas flexibles y dilatadas en el tiempo que permitan a los compradores acceder con mayor facilidad a la vivienda.
- Anticipar las consecuencias financieras de la actual situación económica renegociando su deuda financiera. Durante el primer semestre del año se desarrolló un proceso de renegociación de deuda para reforzar la estructura financiera. Los principales hitos de esa renegociación, que concluyó con éxito, son los siguientes:

Crédito Sindicado: Se ha establecido un periodo de carencia de principal hasta diciembre 2012, se ha extendido la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se ha establecido un período de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos, hasta junio de 2012.

Financiación Bilateral: Se han refinanciado o adoptado acuerdos firmes de refinanciación de la práctica totalidad de las

financiaciones bilaterales de la compañía en términos equivalentes a los del Crédito Sindicado. Estos acuerdos se aplican tanto a los préstamos promotores como para los préstamos suelo.

Liquidez: Se ha abierto una nueva línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Compañía durante el periodo 2009 a 2011.

DISPOSICIONES MEDIOAMBIENTALES

El grupo de empresas se encuentra implicado directamente en el esfuerzo compartido de hacer posible el desarrollo económico, con la protección de nuestro medio ambiente, con el objetivo de proporcionar a las futuras generaciones un entorno próspero y saludable.

El compromiso con el medio ambiente se traduce en el cumplimiento de requisitos legales, en la implantación de un sistema de gestión ambiental y en el esfuerzo realizado en sensibilización y mejoras ambientales enfocadas no sólo a nuestro personal sino a proveedores y clientes.

El Sistema de Gestión Ambiental incluye criterios y seguimientos ambientales en todas las fases del desarrollo de su producto y gestión empresarial, que generen aspectos que requieran un control de carácter ambiental.

Se aplica la gestión ambiental en las fases del proceso que generen impacto al medio ambiente con el objetivo de minimizar los efectos adversos.

1. Gestión de Suelo.

En esta fase se tiene en cuenta la aplicación del Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

El suelo constituye un medio receptor de la contaminación muy sensible y vulnerable.

El Real Decreto nace de la necesidad de adoptar medidas que eviten, limiten o reduzcan el impacto sobre el suelo de las actividades humanas.

Las Comunidades autónomas declararán y harán un inventario de los suelos contaminados existentes en sus territorios y establecerán una lista de prioridades de actuación sobre la base de riesgo para la salud humana y el medio ambiente.

2. Planificación del producto inmobiliario.

“Criterios Medio Ambientales” para reducir el impacto ambiental negativo en el diseño de nuestras promociones, en el que se detallan los siguientes temas:

- Edificio y entorno: se tratan conceptos asociados al planeamiento urbanístico sostenible, vegetación, utilización del solar maximizando su valor ecológico, formas adecuadas de los edificios.

- Depósitos de combustible: todos los depósitos se acondicionan para su utilización adecuada: bandeja, extintor, cartel... Los depósitos de capacidad superior a 1001 litros se regularizan ante la Consejería de Industria correspondiente.
- Elementos básicos de la construcción: criterios de diseño a nivel, cubiertas, fachadas, parámetros interiores.
- Instalaciones: saneamiento, agua caliente sanitaria, sistemas de riego, domótica, calefacción refrigeración.
- Materiales de construcción: atendiendo a sus implicaciones energéticas y medioambientales.

3. Ejecución del producto inmobiliario.

A continuación se destacan los controles más relevantes que el Grupo realiza en las obras que promueve:

- Residuos peligrosos: entre estos residuos se encuentran todo tipo de envases de materiales peligrosos como silicona, impermeabilizantes, aceites, filtros...etc. Dichos residuos son retirados por un gestor autorizado contratado al efecto.
- Residuos urbanos: son los procedentes de las comidas del personal de obra, y son depositados en contenedores distribuidos por casetas y parcela (envases, restos, papel en la oficina...).
- Residuos inertes: los acopios o contenedores de tierras y escombros, tienen como destino bien el relleno para otras obras (en el caso de tierras limpias), los vertederos, canteras autorizadas, y las plantas de reciclaje de RCD's.
- Residuos valorizables: plásticos, cartones, chatarra y madera. Para su reciclaje y recuperación hay contenedores o acopios específicos habilitados en las obras.
- Ruidos y emisiones: se han establecido una serie de pautas para su control al ser uno de los factores que más afecta a la población y entorno. Para evitar las emisiones sonoras se establecen unas pautas de obligado cumplimiento (Ej.: respeto del horario de trabajo de las ordenanzas municipales; regulación del número de máquinas que trabajan a la vez; obtención de las declaraciones de conformidad "CE" sobre ruido ambiental de las máquinas; insonorización de equipos...).
- En cuanto a las emisiones se establecen igualmente rigurosos controles (Ej.: Para evitar las emisiones de polvo se hacen riegos continuos. También se controlan las emisiones de los vehículos asegurando la posesión de la "ITV" de las máquinas, registros de mantenimiento...etc.).
- Vertidos: se piden los permisos pertinentes a los ayuntamientos para verter a las redes de saneamiento las aguas sanitarias, o bien se contratan servicios de fosas sépticas autorizadas. En cuanto a la limpieza de la canaleta de las hormigoneras, al estar prohibido hacerlo en suelo público, se habilitan zonas en las obras para llevar a cabo este proceso, para asegurar que no se realiza en cualquier sitio.
- Consumos: se establecen pautas de conducta para un consumo responsable de luz y agua, y se controlan posibles fugas de agua o fallos en los sistemas de electricidad.
- Otros aspectos:
 - En caso de ser necesaria la tala de arbolado, se pedirá la autorización correspondiente, y se protegerán en los casos necesarios.

- Si las hogueras son permitidas por las autoridades locales, se realizarán sin quema de residuos y bajo la supervisión del encargado.
- Los cambios de aceite y recarga de combustible se realizarán con plásticos en el suelo, en caso de necesidad de realización en obra.
- Los casos de emergencia (incendios, avenidas...), sus consecuencias ambientales así como las forma de actuar están debidamente recogidas en fichas de actuación.

4. Entrega del producto inmobiliario.

- Ahorro de energía: Afirma fomenta el ahorro de energía entre los usuarios y el grupo de empresas en general. Se puede destacar la instalación de climatización individual y, en un número creciente de edificios, de paneles solares.
- Ahorro de agua.
- Consumo de recursos naturales.

5. Gestión de patrimonio.

En esta área Afirma controla ambientalmente todas las instalaciones asociadas al correcto funcionamiento y mantenimiento del edificio y se realiza el seguimiento y medición correspondiente en función de la naturaleza del producto:

- Instalación de climatización.
- Aparatos elevadores/ mantenedores.
- Sistemas antiincendios.
- Instalación eléctrica.

6. Gestión técnico- administrativa (actividad propia de oficina).

- Ahorro de energía.
- Ahorro de agua.
- Ahorro de vasos de plástico.
- Separación selectiva.
- Atmósfera.
- Ruido.
- Vertidos.

Todos los aspectos citados son controlados por el Departamento de Calidad, de tal forma que quedan registrados los datos del control en el impreso COCA "Control Operacional", dentro de los aspectos ambientales realizamos un seguimiento exhaustivo de aquellos que resultan significativos por su impacto ambiental, tras estudiarlos bajo los siguientes parámetros:

- Naturaleza del aspecto, donde se identifica la naturaleza del residuo o del consumo.
 - a) Para los residuos se analiza si son tóxicos o peligrosos, potencialmente tóxicos o peligrosos (no biodegradable), ó ni tóxicos ni peligrosos.
 - b) Respecto a los consumos se determina si son recursos en vías de agotamiento o no renovables, recursos escasos o sobreexplotados (agua, papel, cartón) o recursos renovables (electricidad, energías alternativas).
- Tipo de gestión: gestión controlada, controlable o incontrolable.
- Periodicidad en la generación: continua, regular o rara.

Herramientas para la Gestión

En todas las fases estudiadas anteriormente se han de aplicar las herramientas comunes al sistema de gestión de calidad:

- Control de los productos y servicios no conformes: cualquier desviación respecto a los procedimientos establecidos será identificada y tratada conforme a la metodología especificada en el PC-CN-03: "Control de los productos y servicios no conformes". Como norma general, cualquier incumplimiento será enviado al Departamento de Calidad para que coordine las actividades a emprender para solucionar la incidencia.
- Acciones correctivas una vez identificada la incidencia y en caso de que el Responsable de Calidad la catalogue como crítica éste identificará el plan de acción para evitar que a largo plazo vuelva a ocurrir.
- Acciones preventivas: con el fin de evitar incidencias cualquier persona podrá proponer acciones preventivas enviándolas al Departamento de Calidad.
- Auditorías del sistema: es la herramienta que tenemos para verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Sistema, se realizará anualmente, permitiéndonos detectar fallos y debilidades.
- Revisión por la Dirección: para asegurar la conveniencia, adecuación y eficacia continua en cumplimiento con la política de calidad y gestión ambiental, anualmente se realizará una revisión de todo el sistema cuyo resultado se aportará al Comité de Dirección para identificar puntos de mejora y establecer objetivos del sistema de gestión.

Como herramientas distintivas del Sistema de Gestión Ambiental nos encontramos con los siguientes requisitos normativos:

- Comunicación: En relación a los aspectos ambientales y su sistema de gestión ambiental establecemos el procedimiento: PC-C-06: "Comunicaciones" para la comunicación interna entre los diversos niveles y funciones de la organización, así como, para recibir, documentar y responder a las comunicaciones pertinentes con las partes interesadas externas.
- Requisitos legales: Afirma establece, implementa y mantiene el procedimiento: "PR-09-A: Requisitos legales y otros requisitos", donde se determina el modo de identificación y vía de acceso a los requisitos legales aplicables, así como el método para aplicar los requisitos a los aspectos ambientales.

PERSONAL

El Grupo Afirma considera su equipo humano como el principal activo de la organización, considerando por tanto fundamental atender y gestionar los intereses de todos los empleados de forma óptima e individualizada.

Para ello, el Grupo lleva a cabo una política de recursos humanos basada en asegurar la motivación, la promoción y el desarrollo profesional y personal de su personal.

Los procedimientos de selección de personal están basados en el mérito y capacidades de los candidatos, llevándose a cabo una política de no discriminación e igualdad de oportunidades.

A lo largo del año 2009 y como consecuencia de la propia evolución del sector inmobiliario, ha sido necesario llevar a cabo una revisión en profundidad de la estructura organizativa de Grupo y de la asignación de responsabilidades bajo la nueva organización. Ello ha supuesto la reasignación de funciones, lo que ha permitido la promoción interna de varios responsables de departamentos, aprovechando las capacidades del equipo y adaptando la estructura organizativa con el fin de dotar a la compañía con unos procesos de gestión más ágiles y operativos.

Al cierre del ejercicio 2009 la plantilla del Grupo es de 130 personas frente a las 221 del final de 2008, plantilla que se considera adecuada a los actuales ritmos de actividad.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Teniendo en cuenta el sector de actividad del Grupo, este apartado no es aplicable.

ACCIONES PROPIAS

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.

Durante el ejercicio 2009 se han adquirido 2.503.214 acciones propias a un precio medio de 0,41 euros por acción y se han vendido 1.865.368 acciones propias a un precio medio de 0,43 euros por acción. A 31 de diciembre de 2009 hay en autocartera 928.441 acciones, que representan un nominal de 186 miles de euros, valor que se encuentra por debajo del mencionado 5%.

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

INFORMACIÓN RELATIVA AL ARTÍCULO 116 bis DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

En cumplimiento del artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de Afirma Grupo Inmobiliario S.A. (la "Sociedad") formula el presente informe explicativo sobre los aspectos que se exponen a continuación:

Primero.- La estructura del Capital Social, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente.

El Capital Social de la Sociedad asciende a 31 de diciembre de 2009 a 256.029.070,60 Euros y estaba representado por 1.280.145.353 acciones representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma clase y valor nominal de 0,20 Euros.

Las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. El Código ISIN es ESO110944016.

Segundo.- Cualquier restricción a la transmisibilidad de las acciones.

No existen restricciones legales ni estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones.

Tercero.- Las participaciones significativas en el Capital Social, directas o indirectas.

A 31 de diciembre de 2009, la información que tiene la Sociedad sobre sus accionistas significativos es la siguiente:

Denominación	% Directo	% Indirecto	% Total
Abánades López, Félix	0,000	54,724	54,724
Grupo Rayet, S.A.	54,724	0,000	54,724
Caja de Ahorros de Galicia	0,000	4,084	4,084
CXG Corporación Caixagalicia, S.A	4,084	0,000	4,084
Galiano Frías, Juan José	0,000	24,584	24,584
Martibalsa, S.L.	24,584	0,000	24,584

Cuarto.- Cualquier restricción al derecho de voto.

No existen restricciones legales ni estatutarias al ejercicio de los derechos de voto.

Quinto.- Los pactos parasociales.

La Sociedad no ha recibido comunicación alguna acreditativa de la existencia de pactos parasociales.

Sexto.- Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad).

a) Normas aplicables al nombramiento y sustitución de los Consejeros.

La regulación de los procedimientos, criterios y órganos competentes para el nombramiento y sustitución de los Consejeros se encuentra recogida, además de en la Ley de Sociedades Anónimas y el Reglamento del Registro Mercantil, en los Estatutos Sociales (artículos 19 y 20) y el Reglamento del Consejo (artículos 19, 20, 21, 22 y 23).

Se fija que la administración y representación de la Sociedad estará a cargo del Consejo de Administración, no siendo necesario ser accionista para pertenecer al Consejo. El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de cinco y un máximo de quince miembros, que serán designados por la Junta General. Los Consejeros ejercerán su cargo por un periodo de 6 años, sin perjuicio de la facultad de separación que corresponde a la Junta y de poder ser reelegidos una o más veces por igual periodo de tiempo.

Las propuestas de nombramientos o reelección de los Consejeros que se eleven a la Junta o al Consejo (si el nombramiento es por

cooptación, por haberse producido vacantes desde la celebración de la Junta General de Accionistas) deberán de respetar lo dispuesto en el Reglamento del Consejo y se aprobarán por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno en caso de Consejeros Independientes y previo informe de dicha Comisión en el resto de supuestos.

El Consejo de Administración procurará que los Consejeros externos que sean reelegidos no permanezcan adscritos siempre a la misma Comisión del Consejo, e igualmente se establece que los Consejeros Independientes no permanecerán como tales durante un período continuado superior a doce (12) años.

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.

En el caso de los Consejeros dominicales, éstos presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Las propuestas de cese de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones que a este respecto adopte dicho órgano, en virtud de las facultades que tiene legalmente atribuidas, deberán estar precedidas del correspondiente informe, en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

El Consejo de Administración procurará no proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

b) Normas aplicables a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

Se recogen en el artículo 17 de los Estatutos Sociales, fijándose que los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría, salvo los supuestos previstos en los propios Estatutos y en la Ley, en los que se requiera, en su caso, mayoría cualificada.

Séptimo.- Los poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

a) Poderes de los miembros del Consejo de Administración.

Las normas a este respecto se encuentran, en primer lugar, en los Estatutos de la Sociedad (artículos 25 y 26) y, en segundo lugar, en su Reglamento del Consejo de Administración (artículo 5 y 6). Conforme a lo dispuesto en la Ley y en los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración es el máximo Órgano de administración y representación de la Sociedad, estando facultado, en consecuencia, para realizar, en el ámbito comprendido en el objeto social

delimitado en los Estatutos, cualquier acto o negocio jurídico de administración y disposición, por cualquier título jurídico, salvo los reservados por la Ley o los Estatutos a la competencia exclusiva de la Junta General de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se configura como un órgano de supervisión y control, desempeñando sus funciones con unidad de propósito e independencia de la dirección dispensando el mismo trato a todos los accionistas guiado por el interés de la Sociedad, encomendando la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad al equipo de dirección y a los órganos ejecutivos correspondientes.

No podrán delegarse las facultades legal o estatutariamente reservadas en exclusiva al Consejo ni aquellas cuyo ejercicio por el Consejo sea básico para el desempeño de las funciones de supervisión y control encomendadas a este órgano. En concreto el artículo 5.5 del Reglamento del Consejo establece las competencias que se reserva el Consejo de Administración.

Las facultades inherentes al Consejo de Administración, salvo aquellas legal o estatutariamente indelegables, las ostentan los Consejeros Delegados, existiendo en la actualidad un total de dos.

b) Poderes relativos a la posibilidad de emitir acciones.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas de 24 de junio de 2008 se acordó autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, para que dentro del plazo máximo de cinco años y si lo estima conveniente, pueda aumentar el capital social hasta la mitad del mismo, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, dando nueva redacción al artículo 5º de los Estatutos sociales y solicitando la admisión a cotización de las nuevas acciones.

Dicha Junta también acordó delegar en el Consejo de Administración, por un plazo máximo de cinco años y con arreglo al régimen general sobre emisión de obligaciones y al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil, la facultad de emitir obligaciones y cualesquiera otros valores representativos de parte de un empréstito convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad y/o canjeables por acciones en circulación de la Sociedad, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho directa o indirectamente a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad, bien de nueva emisión, o bien ya en circulación.

c) Poderes relativos a la posibilidad de recomprar acciones.

Por su parte, la Junta General Ordinaria de Accionistas de 29 de junio de 2009 autorizó al Consejo de Administración para la adquisición

derivativa de acciones propias, directamente o a través de sociedades del Grupo, de acuerdo con los límites y requisitos que establezca en cada momento el artículo 75 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

En cuanto a las normas aplicables en relación con las operaciones de autocartera las mismas se recogen en el Reglamento Interno de Conducta (RIC), en su versión actualizada por el Consejo de Administración de la Sociedad aprobada en sesión celebrada en fecha 12 de noviembre de 2009. En el mismo se establecen los criterios y la política en materia de autocartera. En este sentido, dentro del ámbito de la autorización concedida por la Junta General, corresponde al Consejo de Administración la determinación de planes específicos de adquisición o enajenación de acciones propias, cumpliendo con los principios de transparencia, no uso de información privilegiada y neutralidad en la formación del precio.

Octavo.- Acuerdos significativos que haya celebrado la Sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha renegociado su contrato de préstamo sindicado con determinadas entidades financieras en el que se establece que la Sociedad deberá amortizar totalmente el mismo si cualquier persona física o jurídica distinta de su socio mayoritario Grupo Rayet, S.A.: (i) ostenta más del 50% del capital social con derecho a emitir más del 50% de los votos en las juntas generales de la Sociedad; (ii) determina o pueda determinar la gestión y política de la Sociedad; o (iii) haya nombrado o pueda nombrar la mayoría de miembros del órgano de administración de la Sociedad. Asimismo, se establece la obligación del accionista mayoritario Grupo Rayet, S.A. de no descender su participación por debajo del 30% durante un periodo de tiempo determinado.

Noveno.- Acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

Durante el ejercicio 2009, algunos miembros del equipo directivo han tenido reconocido contractualmente cláusulas de indemnización en caso de despido improcedente. La compensación económica pactada, en términos generales, consiste en un intervalo de entre tres meses y tres años de su salario fijo para el caso de despido improcedente.





Informe de Gobierno Corporativo



Informe de Gobierno Corporativo

Modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo de las Sociedades Anónimas Cotizadas

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Nº de derechos de voto
06/02/2009	256.029.070,60	1.280.145.353	1.280.145.353

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferente derechos asociados:
NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
GRUPO RAYET, S.A.U.	700.545.577	0	54,724
JUAN JOSE GALIANO FRIAS	0	314.716.484	24,584
CAJA DE AHORROS DE GALICIA	0	52.278.622	4,084

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de:		% sobre el total de derechos de voto
	Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de votodirectos(*)	
JUAN JOSE GALIANO FRIAS	MARTIBALSA, S.L.	314.716.484	24,584
CAJA DE AHORROS DE GALICIA	CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	52.278.622	4,084

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
NOZAR, S.A.	20/02/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
GRUPO RAYET, S.A.U.	20/02/2009	Se ha superado el 50% del capital Social
PONTEGADEA INVERSIONES, S.L.	20/02/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
CV CAPITAL, S.L.	30/09/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
SEDESA DIVISIÓN INMOBILIARIA, S.L.	20/02/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
MARTIBALSA, S.L.	20/02/2009	Se ha superado el 20% del capital Social
CAJA DE AHORROS DE GALICIA	20/02/2009	Se ha descendido del 5% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	31	700.545.577	54,724
PAU GUARDANS I CAMBO	0	336.134	0,026
CLAUDIA PICKHOLZ	10.000	0	0,001
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	52.278.622	0	4,084
JORGE CALVET SPINATSCH	10.000	0	0,001
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	25.000	0	0,002

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	700.545.608	54,724
PAU GUARDANS I CAMBO	IN HOTELS REAL ESTATE, S.L.	336.134	0,026

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración **58,837**

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Contractual

Breve descripción :

Grupo Rayet, S.A.U. es deudor de la Sociedad por diversos contratos de financiación adquiridos por ésta con ocasión del proceso de fusión de Rayet Promoción, S.L. por absorción del ejercicio 2008. Asimismo, tiene otorgadas garantías derivadas del préstamo de financiación concedido a la Sociedad.

Nombre o denominación social relacionados

GRUPO RAYET, S.A.U.

Tipo de relación :

Contractual

Breve descripción :

Caja de Ahorros de Galicia es acreedor por distintos contratos de financiación que derivan del tráfico comercial ordinario.

Nombre o denominación social relacionados

CAJA DE AHORROS DE GALICIA

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, escríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social

GRUPO RAYET, S.A.U.

Observaciones

Grupo Rayet, S.A.U ostentaba una participación del 54,724% del capital social de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2009. Sin embargo, dicho accionista está sujeto a la obligación de enajenar el número de acciones necesarios para rebajar su participación en la Sociedad por debajo del 50%, en virtud de la autorización de la exención de oferta pública de adquisición de acciones de la Sociedad concedida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 16 de abril de 2008. El plazo para dar cumplimiento a dicha obligación ha sido prorrogado por la citada Comisión hasta que las

circunstancias de mercado así lo permitan, debiendo Grupo Rayet, S.A.U. informar sobre las medidas que se vayan adoptando en este sentido.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
928.441	0	0,070

(*) A través de:

Total	0
--------------	----------

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	-227
------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de 29 de junio de 2009, adoptó, en su punto Quinto del Orden del Día, el acuerdo que se transcribe a continuación:

5.1 Autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad para la adquisición derivativa de acciones propias de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., directamente o a través de sociedades por ella dominada, al amparo de lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas según la redacción de este precepto que se encuentre vigente en cada momento y con los siguientes requisitos y condiciones:

A. El valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose a las que ya posea la Sociedad y/o Sociedades filiales, no podrá exceder del límite porcentual máximo, establecido legalmente en cada momento sobre el capital social, porcentaje que constituirá el número máximo de acciones que podrá adquirir la Sociedad.

B. Las adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago, y por cualquier otra modalidad de adquisición. En todo caso, las acciones a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.

C. Se cumplirá la obligación establecida en el artículo 79.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, consistente en la creación en el pasivo del Balance de la sociedad de una reserva indisponible equivalente al importe de las acciones propias computado en el activo, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente indisponibles.

D. El informe de gestión a rendir, en su momento, por el Consejo de Administración, recogerá los datos señalados en el artículo 79.4 del mismo texto legal.

E. El precio por el que quedan autorizadas estas adquisiciones de acciones deberá oscilar entre un mínimo del 75% de su valor de cotización, y un máximo del 120% de su valor de cotización en la fecha de adquisición.

El plazo de vigencia de la presente autorización será el máximo previsto en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, según la redacción de este precepto que se encuentre vigente en cada momento, a contar desde la fecha del presente acuerdo.

5.2 Se autoriza expresamente que la finalidad de la autocartera tenga por objeto, entre otros, la adquisición de acciones destinadas total o parcialmente a la ejecución del Plan de incentivos definido en el acuerdo cuarto anterior, todo ello conforme a lo establecido en el párrafo 1 del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas.

5.3 Dejar sin efecto la parte no utilizada por la autorización acordada por la Junta General de Accionistas de 24 de junio de 2008.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal

0

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria

0

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

No existen restricciones legales ni estatutarias para el ejercicio del derecho de voto, dando cada accion derecho a un voto, sin limite maximo en cuanto al ejercicio de este derecho, sin perjuicio de que para asistir a la Junta General, sea necesario poseer 100 acciones, pudiendo los accionistas que no posean acciones suficientes para acudir a la Junta, agruparse con otros que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el minimo exigido o conferir su representacion a otro accionista con derecho de asistencia.

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:
NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud

de lo dispuesto en la Ley 6/2007.
NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social	Representante	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ		PRESIDENTE CONSEJERO DELEGADO	07/02/2008	07/02/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
PAU GUARDANS I CAMBO		VICEPRESIDENTE	07/02/2008	07/02/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI		CONSEJERO	29/06/2009	29/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA		CONSEJERO	07/02/2008	07/02/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
CLAUDIA PICKHOLZ		CONSEJERO	07/02/2008	07/02/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	JUAN DAPENA TRASEIRA	CONSEJERO	13/09/2006	13/09/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
JORGE CALVET SPINATSCH		CONSEJERO	07/02/2008	07/02/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA		CONSEJERO	07/02/2008	07/02/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
Número total de consejeros					8

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JOSE ANTONIO RODRIGUEZ GIL	INDEPENDIENTE	03/07/2009
DON JUAN CARLOS NOZALED A ARENAS	DOMINICAL	23/09/2009

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ		PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACIÓN
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI		CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del consejo	25,000

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
PAU GUARDANS I CAMBO		GRUPO RAYET, S.A.U.
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA		GRUPO RAYET, S.A.U.
CXG CORPORACIÓN	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	CXG CORPORACIÓN
CAIXAGALICIA, S.A.		CAIXAGALICIA, S.A.
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA		GRUPO RAYET, S.A.U.

Número total de consejeros dominicales	4
% total del Consejo	50,000

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

CLAUDIA PICKHOLZ

Perfil

Licenciada en Ciencias Económicas, MBA por Harvard Business School y BA por la Universidad RUTGERS. Ha desarrollado su carrera profesional en compañías multinacionales como Elsevier España, Eastman Kodak, Kodak, Johnson's Wax, Coca-Cola, ocupando puestos de Dirección General con responsabilidad internacional.

Nombre o denominación del consejero

JORGE CALVET SPINATSCHE

Perfil

Licenciado en Derecho y en Administración de Empresas por ICADE y MBA en Finanzas. Ha desarrollado su carrera profesional principalmente en el ámbito de la Banca de Negocios, habiendo ocupado en los últimos años distintos puestos en entidades como UBS España, S.A., donde ocupó el cargo de Presidente y Consejero Delegado, y en Fortis Bank, donde fue Presidente para España y Portugal. Ha participado en varios Consejos de Administración, siendo actualmente Presidente del Consejo de Administración de GAMESA Corporación Tecnológica, S.A. y miembro del Consejo de Administración de FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.

Número total de consejeros independientes	2
% total del Consejo	25,000

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON JOSE ANTONIO RODRIGUEZ GIL

Motivo del cese

Motivos personales expresados mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración.

Nombre del consejero

DON JUAN CARLOS NOZALEDA ARENAS

Motivo del cese

Motivos personales expresados mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI

Breve descripción

El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades legal y estatutariamente conferidas al Consejo de Administración, a excepción de las facultades legalmente indelegables.

Nombre o denominación social consejero

FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ

Breve descripción

El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades legal y estatutariamente conferidas al Consejo de Administración, a excepción de las facultades legalmente indelegables.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
PAU GUARDANS I CAMBO	EGERIA INVERSIONES SIMCAV	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	PESCANOVA. S.A.	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	SACYR VALLEHERMOSO. S.A.	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	TECNOCOM. TELECOMUNICACIONES YENERGIA. S.A.	VICEPRESIDENTE
JORGE CALVET SPINATSCH	GAMESA CORPORACION TECNOLOGICA	PRESIDENTE

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas

El artículo 28.1.i) del Reglamento del Consejo de Administración de la

Sociedad establece que los Consejeros, no podrán, salvo autorización expresa del Consejo, previo informe del Comité de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, formar parte de más de ocho (8) consejos, excluyendo (i) los Consejos de Sociedades que formen parte del mismo grupo que la Sociedad, (ii) los Consejos de sociedades familiares o patrimonios de los Consejeros o sus familiares y (iii) los Consejos de los que formen parte por su relación profesional.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	660
Retribucion Variable	0
Dietas	158
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	818

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	283	0
Externos Dominicales	242	0
Externos Independientes	293	0
Otros Externos	0	0
Total	818	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	818
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
JESUS TORTUERO ROA	ALTO DIRECTIVO
MATEU TERSOL ANDOLS	ALTO DIRECTIVO
JUAN MANUEL SALGADO POL	ALTO DIRECTIVO
JAVIER SOMOZA RAMIS	ALTO DIRECTIVO
MARÍA LLANOS GARCÍA MARTÍNEZ	ALTO DIRECTIVO
DON FELIPE MOLINA LOPEZ	ALTO DIRECTIVO
JAVIER MANUEL PRIETO RUIZ	ALTO DIRECTIVO
JOAQUÍN JOVEN MARTÍNEZ	ALTO DIRECTIVO
BRAULIO CALLEJA RAMOS	ALTO DIRECTIVO
ISABEL ORTOLA ORTOLA	ALTO DIRECTIVO
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.161

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios			3
	Consejo de Administración		Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI		NO
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?			SI

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

El órgano competente para determinar la retribución de los Administradores es la Junta General, tal y como establece el artículo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

La forma de retribución de los miembros del Consejo viene recogida en el artículo 22 de los Estatutos Sociales.

Los consejeros externos serán retribuidos mediante una cantidad variable, cuya cuantía será determinada por la Junta General de Accionistas anualmente o con la vigencia superior de tiempo que la propia Junta decida.

Los consejeros ejecutivos percibirán la retribución que anualmente determine la Junta General en concepto de sueldos y dietas, pudiendo ser desigual entre ellos. Dicha retribución podrá incluir el complemento de jubilación que cada año determine la Junta General. Asimismo, se podrán establecer indemnizaciones por cese en la relación de los consejeros ejecutivos.

Expresamente se autoriza que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o de alguno de los miembros del órgano de Administración, consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podrán ser tanto de la propia sociedad, como de su sociedad dominante, o de otras sociedades del grupo de sociedades de la propia sociedad o de su sociedad dominante. La aplicación de estos sistemas requerirá un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas. En caso de que se hiciese mediante la emisión de nuevas acciones serán de aplicación en todo caso los 'quorums' y demás requisitos previstos en la Ley.

La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, entregas de acciones u opciones sobre acciones, retribuciones referenciadas al valor de las acciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase, establecidas con carácter general o singular para aquellos miembros del órgano de administración que mantengan con la Sociedad una relación laboral común o especial de alta dirección o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del órgano de administración.

Por su parte, en el artículo 18 del Reglamento del Consejo se establece que es competencia de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno informar y proponer al Consejo de Administración el régimen de retribuciones de los Consejeros y revisarlos de manera periódica.

Asimismo, el artículo 31 del Reglamento del Consejo relativo a la retribución de los Consejeros establece lo siguiente:

1. El Consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por la Junta General de Accionistas, con arreglo a las previsiones estatutarias.
2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero sea acorde con la que se satisfaga en el mercado en compañías de similar tamaño y actividad.
3. La retribución de los Consejeros será plenamente transparente. Con esta finalidad se realizará un examen anual sobre la política de retribución de los Consejeros, incluyéndose la información relativa a retribuciones en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en las Cuentas Anuales de la Sociedad, con el debido detalle.

A estos efectos, el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno aprobará un informe anual sobre la política de retribuciones de los Consejeros que tratará, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de Consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos;
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como Consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la Sociedad y el Consejero ejecutivo.
4. Las retribuciones derivadas de la pertenencia al Consejo de Administración serán compatibles con las demás percepciones profesionales o laborales que correspondan al Consejero por cualesquiera otras funciones ejecutivas o consultivas que, en su caso, desempeñe en la sociedad.

5. Se circunscribirán a los Consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la Sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la Sociedad o sistemas de previsión, excepto cuando se trate de la entrega de acciones, siempre que se condicione a que los Consejeros las mantengan hasta su cese como Consejero.

6. El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno adoptarán todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los Consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

7. Las remuneraciones relacionadas con los resultados de la Sociedad deberán tomar en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minorar dichos resultados.

8. En caso de retribuciones variables, las políticas retributivas deberán incorporar las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la Sociedad o de otras circunstancias similares.

9. El Consejo podrá someter a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, el informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros poniéndose, en este caso, dicho informe a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la Sociedad considere conveniente.

El informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones que sean necesarias, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

El informe contendrá igualmente explicación sobre el papel desempeñado por la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

10. La Memoria anual de la Sociedad detallará las retribuciones individuales de los Consejeros durante el ejercicio e incluirá:

a) El desglose individualizado de la remuneración por cada tipología de Consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;

- iv) Las aportaciones a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como Consejeros de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los Consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el Consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a Consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los Consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la Sociedad.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

SI

La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen

SI

Conceptos retributivos de carácter variable

SI

Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

SI

Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos

SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

El Informe sobre política de retribuciones de los Consejeros de la Sociedad aprobado por la Comisión de Nombramientos Retribuciones y Buen Gobierno de la entidad, en su reunión celebrada el 12 de mayo de 2009, y por su Consejo de Administración celebrado en fecha 13 de mayo de 2009, establece literalmente lo siguiente:

1. Introducción.

El Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 22 de mayo de 2006, parte del principio fundamental de autonomía privada en materia de retribuciones de los consejeros, si bien haciendo especial énfasis en su transparencia.

En aras de ese principio de transparencia, la Recomendación no 40 del Código Unificado de Buen Gobierno establece la conveniencia de que el Consejo apruebe una detallada política de retribuciones, y que la incorpore a un informe que se someta a la Junta General como un punto separado del orden del día y con carácter consultivo.

En línea con dicha Recomendación, el Reglamento del Consejo de AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. ('Afirma' o la 'Sociedad'), establece que el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, aprobará un informe anual sobre la retribución del Consejo que podrá someter a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día y con carácter consultivo.

El presente informe, dando transparencia a la política de retribuciones seguida en Afirma, contiene una descripción de los principios básicos de la política retributiva de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, desarrollada sobre la base del contenido de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo de Administración.

2.- Principios Generales de la Política Retributiva de los Consejeros de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

La política retributiva de los Consejeros tiene como finalidad principal lograr que los Administradores de la Sociedad perciban una retribución competitiva y de mercado que resulte acorde con la que se satisfaga en el mercado por compañías de similar tamaño y actividad.

Asimismo, esta política persigue que la retribución de los Consejeros se corresponda con la dedicación de los mismos a la Sociedad, de tal forma que fomente la motivación y retención de los profesionales más cualificados. En este sentido, la política retributiva debe tomar en consideración la responsabilidad y el grado de compromiso que entraña el papel que está llamado a desempeñar cada Consejero.

En el caso de los Consejeros Independientes, esta política persigue, además, que el importe de sus retribuciones ofrezca incentivos para su dedicación y permanencia en la Sociedad, pero que no comprometa su independencia.

Los Estatutos Sociales de Afirma, en su artículo 22, establecen lo siguiente:

Los consejeros externos serán retribuidos mediante una cantidad variable, cuya cuantía será determinada por la Junta General de Accionistas anualmente o con la vigencia superior de tiempo que la propia Junta decida.

Los consejeros ejecutivos percibirán la retribución que anualmente determine la Junta General en concepto de sueldos y dietas, pudiendo ser desigual entre ellos. Dicha retribución podrá incluir el complemento de jubilación que cada año determine la Junta General. Asimismo, se podrán establecer indemnizaciones por cese en la relación de los consejeros ejecutivos.

Expresamente se autoriza que, con carácter acumulativo a lo previsto anteriormente, la retribución de todos o de alguno de los miembros del órgano de Administración, consista en la entrega de acciones, de derechos de opción sobre las mismas o de sistemas de retribución referenciados al valor de las acciones. En los casos anteriores, las acciones podrán ser tanto de la propia sociedad, como de su sociedad dominante, o de otras sociedades del grupo de sociedades de la propia sociedad o de su sociedad dominante. La aplicación de estos sistemas requerirá un acuerdo de la Junta General de Accionistas en los supuestos previstos en el artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas. En caso de que se hiciese mediante la emisión de nuevas acciones serán de aplicación en todo caso los 'quórum' y demás requisitos previstos en la Ley.

La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, entregas de acciones u opciones sobre acciones, retribuciones referenciadas al valor de las acciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase, establecidas con carácter general o singular para aquellos miembros del órgano de administración que mantengan con la Sociedad una relación laboral común o especial de

alta dirección o de prestación de servicios, relaciones que serán compatibles con la condición de miembro del órgano de administración.

3. Política Retributiva correspondiente al ejercicio 2008.

En el año 2007, la firma internacional 'Mercer Human Resources Consulting' colaboró con la Sociedad para establecer una política retributiva adecuada y en línea con la práctica de mercado como marco de referencia.

La Sociedad ha mantenido esta política durante el ejercicio 2008 identificando la dedicación de los distintos miembros del Consejo y estableciendo distintos niveles a la hora de fijar las cuantías asignadas.

En este sentido, y de acuerdo con la propuesta efectuada por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, el Consejo de Administración de la Sociedad propuso a la Junta celebrada el 24 de junio de 2008, que lo aprobó, una retribución de hasta 1.000.000 euros para el conjunto del Consejo de Administración, así como una retribución adicional de hasta 1.000.000 euros en concepto de sueldos y dietas para los Consejeros Ejecutivos.

Dicho importe se distribuía por conceptos objetivos, de la siguiente manera:

- El Presidente, Vicepresidente y el Consejero Delegado un cantidad anual fija de 175.000 euros el primero y 100.000 euros los dos segundos. Hay que resaltar que D. Félix Abánades, en quien concurre la cualidad de Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad, sólo percibió la cantidad correspondiente al primero de dichos cargos.
- Los Consejeros independientes, en atención a su condición, una cantidad anual fija de 60.000 euros.
- El resto de Consejeros una cantidad anual fija de 18.000 euros.
- De manera adicional, y por pertenencia a las Comisiones de
 - (i) Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, y de
 - (ii) Auditoría, una cantidad anual fija de 30.000 euros, percibiendo además los Presidentes de dichas Comisiones otra cantidad adicional de 30.000 euros por el ejercicio de dicho cargo.
- Por último, y también de manera adicional, la asistencia a cada Consejo de Administración (pero no a las Comisiones) devenga una dieta a favor del Consejero de 3.000 euros por sesión. Al ser una dieta, la no presencia, aunque se haya delegado la representación y voto, así como los consejos celebrados por escrito y sin sesión, no generan abonos por este concepto.

La Sociedad no tiene concedido ningún tipo de crédito ni anticipo a miembros del Consejo de Administración, ni ha contraído obligaciones por su cuenta por avals o garantía, ni ha establecido ningún sistema de previsión.

4. Política retributiva para el ejercicio en curso y para ejercicios futuros

En cuanto a la política retributiva para ejercicios futuros, el Consejo de Administración de la Sociedad, de acuerdo con la propuesta efectuada por la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno, propone a la Junta General para el ejercicio 2009 el mantenimiento del marco retributivo fijado para el año anterior, es decir, una retribución de hasta 1.000.000 de euros para el conjunto del Consejo de Administración, así como una retribución adicional de hasta 1.000.000 de euros en concepto de sueldos y dietas para los Consejeros Ejecutivos.

La propuesta que se hace tiene por tanto la finalidad de acordar la retribución destinada a los miembros del Consejo de Administración por su especial dedicación durante el ejercicio 2009 y ha sido formulada con el informe previo de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno celebrada el 12 de mayo de 2009.

La propuesta se considera ajustada a la línea retributiva mantenida por la Sociedad en los últimos ejercicios y suficiente para retribuir adecuadamente a los Consejeros. Dicha propuesta no incorpora la reducción del 25% de la retribución de los miembros del Consejo aprobada en su sesión de 26 de febrero de 2009 y comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 3 de marzo de 2009 (con No de registro 28293), ya que si bien está previsto que se aplique durante el presente ejercicio y el siguiente, se considera que la misma debe ser interpretada como una decisión de autorregulación del Consejo, manteniéndose la autorización de la Junta en las mismas cantidades que fueron aprobadas en los ejercicios anteriores.

Por esta razón se propondrá a la Junta que las cantidades aprobadas para el ejercicio en curso sean las siguientes:

- Distribuir el importe de hasta UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000Euros) entre los miembros del Consejo de Administración de conformidad con los criterios que el propio Consejo acuerde.
- Asimismo se acuerda establecer una retribución adicional de hasta UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000Euros) en concepto de sueldos y dietas para los consejeros ejecutivos.
- Por último, se recuerda que nunca ha llegado a ejecutarse la autorización conferida por la Junta General de 27 de junio de 2007 aprobando establecer un plan de incentivos consistente en la entrega de acciones, opciones sobre acciones, metálico, o una combinación de las anteriores. Por ello, se propone a la Junta General de 29 de junio de 2009
 - (i) dejar sin efecto el citado acuerdo de 27 de junio de 2007, y
 - (ii) aprobar un nuevo plan de incentivos, en el que si así lo acuerda el Consejo, los Administradores podrán percibir además una retribución en forma de acciones, opciones sobre acciones, o metálico (o una combinación de las anteriores), con las condiciones que el propio Consejo acuerde dentro de los límites marcados por el acuerdo que, en su caso, apruebe la

Junta General de la Sociedad al respecto. Los importes incluidos en dicho plan de incentivos, en su caso, serán independientes de las cantidades anteriormente indicadas.

5. Condiciones básicas de los contratos de los consejeros ejecutivos que ejercen funciones de alta dirección.

Tal y como se anunció mediante hecho relevante publicado el 23 de abril de 2009, la Sociedad tiene previsto nombrar en la próxima Junta General, como nuevo consejero ejecutivo de Afirma, al actual Director General, D. Alberto Quemada Salsamendi.

Asimismo, está previsto celebrar una sesión del Consejo, tras la Junta General, en la que, D. Alberto Quemada será designado como Consejero Delegado de la Sociedad. Al respecto, se hace constar que D. Alberto Quemada mantendrá una relación contractual con la sociedad mediante la que se regulará el desempeño de sus funciones directivas o ejecutivas.

Actualmente, y sin perjuicio de cualquier otra forma de regulación que se pueda acordar en el futuro, la relación entre D. Alberto Quemada Salsamendi y la Sociedad se regula en un contrato laboral especial de alta dirección de duración indefinida donde, entre otras cuestiones de menor relevancia, se prevé:

- (i) Su participación en el plan de incentivos que, en su caso, apruebe la Junta General y establezca el Consejo.
- (ii) Una retribución con un componente fijo y otro variable. La retribución variable se abonará, en su caso, una vez transcurrido un plazo de los dos años desde la entrada en vigor del contrato. La retribución variable se percibirá en función de la evaluación del desempeño de sus actividades.
- (iii) Que la Sociedad se hará cargo de la prima de un seguro de vida para supuestos de fallecimiento limitado cuantitativamente.
- (iv) La obligación de la Sociedad de pagarle una indemnización en caso de despido improcedente de
 - (a) una anualidad de su salario (si el despido se produce durante el primer año), así como la parte proporcional de los derechos que le correspondan según el plan de incentivos que se apruebe para él, devengados hasta la fecha de extinción del

contrato, o

(b) el 50% de una anualidad de su salario (si el despido se produce a partir del segundo año), así como la parte proporcional de los derechos que le correspondan, según el plan de incentivos que se apruebe para él, devengados hasta la fecha de extinción del contrato

(v) El derecho de D. Alberto Quemada Salsamendi a extinguir el contrato dentro de los 6 meses posteriores a que se produzca, en su caso, un cambio de control en la Sociedad, con derecho a percibir en tal supuesto una indemnización salarial equivalente a la descrita en el punto (iv) anterior, así como una liquidación de su participación en el plan de incentivos bajo determinadas condiciones.

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

El artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece que sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno tendrá entre sus competencias el realizar un examen anual sobre la política retributiva de los Consejeros y altos directivos.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?

SI

Identidad de los consultores externos

La Sociedad colaboró en 2007 con la firma internacional Mercer Human Resources Consulting para establecer una política retributiva adecuada y en línea con la práctica de mercado como marco de referencia. La Sociedad mantuvo dicha política durante los años siguientes en el sentido indicado en el informe aprobado por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno y por el Consejo de Administración.

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	DIRECTIVO
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.	CONSEJERO
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	GRUPO RAYET, S.A.U.	CONSEJERO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado

CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.

Descripción relación

CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A. es titular del 4,084% del capital social y es asimismo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

NO

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

En relación con el nombramiento de Consejeros, el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad establece lo siguiente:

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales.
2. Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta al Consejo de Administración a la consideración de la Junta General, y los acuerdos de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, deberán respetar lo dispuesto en el presente Reglamento.
3. El carácter de cada Consejero se explicará por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirmará o, en su caso, revisará anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En dicho Informe se explicarán también las razones por las cuales se haya nombrado, en su caso, Consejeros Dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expondrán las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado Consejeros Dominicales.
4. Cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explicará los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir

tal situación. En particular, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno velará para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La Sociedad busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Las propuestas de nombramiento o reelección de Consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprobarán por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, en el caso de los restantes consejeros.

5. La Sociedad hará público, a través de la página de Internet de la Sociedad, y mantendrá actualizada, la siguiente información sobre sus Consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, con el alcance que establezca el Consejo o la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno;
- c) Indicación de la categoría de Consejero a la que pertenezcan según corresponda, señalándose, en el caso de Consejeros Dominicales, el accionista al que representen o con quién tengan vínculos;
- d) Fecha de su primer nombramiento como Consejero en la Sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Los Consejeros deberán informar puntualmente a la Sociedad sobre los anteriores extremos.

Por su parte, en relación con la duración del cargo de consejero, el artículo 20 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

1. Los Consejeros, conforme a lo previsto en los Estatutos, ejercerán su cargo durante un plazo máximo de 6 años pudiendo ser reelegidos por periodos iguales.
2. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General que se celebre tras su designación.
3. Los Consejeros Independientes no permanecerán como tales durante un período continuado superior a doce (12) años.

El artículo 21 del Reglamento del Consejo establece que las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General deberán respetar lo dispuesto en el Reglamento del Consejo. Asimismo, el Consejo de Administración procurará que los Consejeros externos que sean reelegidos no permanezcan adscritos siempre a la misma Comisión del Consejo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 23 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones que traten de ellos.

Todas las votaciones del Consejo de Administración que versen sobre el nombramiento, reelección o cese de Consejeros serán secretas, sin perjuicio del derecho de cualquier consejero a dejar constancia del sentido de su voto.

Por su parte, el artículo 13.8 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio en el que, entre otras cuestiones, se incluirá con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos; así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la sociedad y de la labor del/de los Consejero/s Delegado/s y de las Comisiones.

Por lo que se refiere al cese de los Consejeros, el artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

1. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando así lo acuerde la Junta General en el uso de sus facultades.
2. Los Consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.
3. Las propuestas de cese de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones que a este respecto adopte dicho órgano en virtud de las facultades que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas del correspondiente informe, en su caso, de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.
4. El Consejo de Administración procurará no proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo a propuesta de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno. En particular se entenderá que existe justa causa cuando el Consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en alguna de las circunstancias que impida su calificación como Independiente.

También podrá proponerse el cese de Consejeros Independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en

la estructura del Consejo vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el artículo 8.5.

5. Es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

6. Los Consejeros estarán obligados a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

7. Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dará cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 22.2 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. También lo harán, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Asimismo, el apartado 5 del citado artículo 22, establece que los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, en los siguientes casos:

Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como Consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados.

Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

Cuando resulten gravemente amonestados por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos

El artículo 9 del Reglamento del Consejo de Administración establece la regulación relativa a la figura del Presidente del Consejo. En este sentido, dicho artículo establece lo siguiente:

1. El Presidente del Consejo de Administración será elegido de entre sus miembros y asumirá la presidencia de todos los órganos de gobierno y administración de la Sociedad, a excepción de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno y del Comité de Auditoría, correspondiéndole ejecutar los acuerdos del propio Consejo. Sin perjuicio de esto, en el momento del nombramiento de cada nuevo Presidente, el Consejo deberá determinar claramente cuales son las facultades que se delegan en la persona nombrada.

2. El Presidente podrá tener delegadas competencias ejecutivas.

3. Corresponde al Presidente la facultad ordinaria de convocar el Consejo de Administración, de formar el orden del día de sus reuniones, y de dirigir sus debates.

4. El Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimular el debate y la participación activa de los Consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organizar y coordinar con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

5. El Presidente del Consejo podrá ser el primer ejecutivo de la Sociedad, en cuyo caso, el Consejo de Administración podrá facultar a uno de los Consejeros Independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los Consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

6. El Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento el cese del Presidente mediante acuerdo adoptado por la mayoría de los miembros asistentes.

7. El voto del Presidente no tendrá carácter dirimente en caso de empate en las votaciones.

En relación con las medidas adoptadas por el propio Consejo para mitigar los riesgos de concentración de poder en una sola persona, el artículo 13.7 del Reglamento del Consejo de Administración establece que cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la Sociedad, uno de los Consejeros independientes podrá solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Asimismo, en el apartado 8 del citado artículo 13 se establece que el Consejo elaborará con carácter anual un Plan de Actuaciones para el siguiente ejercicio, en el que se determinarán las sesiones ordinarias a celebrar y se establecerán, de manera sistemática y ordenada, las actuaciones del Consejo previstas de acuerdo con sus competencias y funciones. Dentro de este Plan de actuaciones, se incluirá, con carácter anual, la evaluación por parte del Consejo de su propio funcionamiento y la calidad y eficiencia de sus trabajos; así como, partiendo del previo informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, la revisión y evaluación, también con carácter anual, de la labor del Presidente del Consejo en su condición de tal y primer ejecutivo de la sociedad y de la labor del/de los Consejero/s Delegado/s y de las Comisiones. Durante la discusión por parte del Consejo, de la labor del Presidente y del/de los Consejero/s Delegado/s no podrán hallarse presentes ni el Presidente ni el/los Consejero/s Delegado/s, según corresponda, debiendo asumir la dirección de los debates, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, el Vicepresidente del Consejo, en su defecto, el Consejero que sea designado a tal efecto por el Consejo.

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

SI

Explicación de las reglas

El apartado 7 del artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la Sociedad, uno de los Consejeros independientes podrá solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	o
Edad límite consejero delegado	o
Edad límite consejero	o

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

Número máximo de años de mandato	12
----------------------------------	----

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

SI

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	1

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	o
Número de reuniones del comité de auditoría	10
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	14
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	o
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	o

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	6
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	6,18o

Señale los principales procedimientos

El artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, en particular, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno velará para que al proveerse nuevas vacantes los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de Consejeras, y la Sociedad busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Según el artículo 14 del Reglamento del Consejo de Administración, los Consejeros deberán asistir personalmente a las sesiones del Consejo y, cuando excepcionalmente no puedan hacerlo, procuraran transferir su representación a otro miembro del Consejo de Administración que ostente su misma condición, incluyendo las oportunas instrucciones lo más precisas posibles. La representación deberá ser conferida por escrito y con carácter especial para cada sesión.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio.

Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

En el artículo 38 del Reglamento del Consejo de Administración, se establece que el Consejo de Administración procurará presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

En relación con la figura del Secretario del Consejo de Administración, el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

- 1.- Para ser nombrado Secretario del Consejo de Administración no se requerirá la condición de Consejero.
- 2.- El Secretario auxiliará al Presidente en el desarrollo de sus funciones y deberá velar por el buen funcionamiento del Consejo ocupándose, muy especialmente, de prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesarios, conservar la documentación social, reflejar debidamente en los libros de actas el desarrollo de las sesiones del Consejo y dar fe de los acuerdos del mismo.
- 3.- El Secretario del Consejo velará de forma especial para que las actuaciones del Consejo:
 - a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores.
 - b) Sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás reglamentos que la Sociedad hubiera aceptado. Tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno que la Sociedad haya aceptado.
- 4.- Con el fin de salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario del Consejo, su nombramiento y cese deberán ser informados por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno Corporativo y aprobados por el pleno del Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?
SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

En el artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración se establece que el Comité de Auditoría de la Sociedad tendrá entre sus competencias la relativa a las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en peligro la independencia de éstos y cualquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

En este sentido, dicho Comité de Auditoría deberá asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- i) Asegurarse de que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- ii) Asegurarse de que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la dependencia de los auditores;
- iii) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante
-----	-----

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:
NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	0,000	0,000

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones

En la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2009, relativa a la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2008, se puso a disposición de los Sres. accionistas el informe del Comité de Auditoría en el que se menciona expresamente el contenido y alcance de las salvedades expresadas por los auditores de la Sociedad. El texto del citado informe es el siguiente:

INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO

MENTIÓN AL CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS SALVEDADE EXPRESADAS POR EL AUDITOR EN SU INFORME DE OPINIÓN

1. Introducción.

La existencia del Comité de Auditoría en las sociedades cotizadas es una exigencia legal contemplada en la Disposición Adicional 18 de la Ley del Mercado de Valores que establece que 'las entidades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales de valores deberán tener un Comité de Auditoría'. Por otra parte y siguiendo la Recomendación número 53 del Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el artículo 38 del Reglamento del Consejo de la Sociedad indica que, 'El Consejo de Administración procurará presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades'.

Si bien a esta recomendación se dará cumplimiento de manera verbal en el mismo acto de la Junta, la Sociedad ha considerado conveniente, en aras de una mayor transparencia, elaborar y poner a disposición de sus accionistas el presente Informe que contiene un resumen de la memoria anual del Comité de auditoría con expresa mención a las explicaciones a que se refieren los artículos 53 y 38 anteriormente citados. El presente Informe se someterá a la Junta con carácter meramente informativo.

2.- Actividades del Comité de Auditoría.

Durante el ejercicio 2008 se realizaron un total de 10 (diez) reuniones del Comité de Auditoría siendo una materia recurrente el seguimiento

to de los sistemas de control y gestión de riesgos de la sociedad para asegurar el proceso de elaboración y la integridad de su información financiera, cumpliendo los requisitos normativos y los criterios contables.

A este respecto puede destacarse:

- La revisión contable del cierre del ejercicio 2007 y la información pública periódica a 31 de diciembre de 2007 así como la revisión de las Cuentas Anuales previa a su formulación por el Consejo de Administración.
- El análisis de la situación del proceso de la auditoría correspondiente al ejercicio 2008.
- La revisión de las declaraciones intermedia de los estados financieros a marzo y septiembre de 2008, así como revisión a 30 de junio de 2008 de los estados financieros semestrales individuales y consolidados, las notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados y el informe de gestión intermedio consolidado.
- La revisión de las operaciones con partes vinculadas y su adecuación a las recomendaciones de buen gobierno corporativo.
- La propuesta del nombramiento de un nuevo auditor Externo. Como puede observarse, uno de los objetivos prioritarios del Comité ha sido que la información económico-financiera suministrada periódicamente por la Sociedad sea lo más clara, completa, transparente y fiable posible, siempre dentro del marco que fijan los principios de contabilidad generalmente aceptados y la legalidad vigente, aplicables en cada caso.

Por otra parte, en aras a reforzar la transparencia y el mejor conocimiento, por parte de los auditores externos del entorno en el que AFIRMA realiza sus operaciones, a principios del año 2008 se recomendó al Consejo de Administración el nombramiento de 'Ernst Young' como su nuevo auditor.

En términos generales puede afirmarse que la comunicación de este Comité de Auditoría con los auditores externos ha sido constante y fluida, en un clima de buena sintonía y entendimiento profesional básico en los temas tratados, sobre los cuales el Comité de Auditoría ha mostrado siempre una actitud previa receptiva, así como totalmente abierta al análisis y evaluación objetiva de cuantos temas relevantes pudieran ser de interés o preocupación, tanto para los auditores externos como para la propia Sociedad.

En este sentido, en una buena parte de las reuniones del Comité de Auditoría se ha contado con la presencia física o telefónica de los responsables máximos del equipo de trabajo de la firma auditora externa, 'Ernst Young', quienes en varias ocasiones aportaron documentos y notas escritas para facilitar de un modo más objetivo la comprensión de sus puntos de vista, sugerencias y/o conclusiones. Adicionalmente, y en relación con lo que llevamos de ejercicio 2009,

se puede indicar que durante este año ya se han realizado cinco (5) reuniones del Comité de Auditoría dedicadas fundamentalmente a la revisión y análisis de las cuentas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2008, previa a su formulación por el Consejo y remisión a la CNMV, así como la declaración intermedia a 31 de marzo.

Igualmente se ha dado recientemente por concluido el proceso de nombramiento de auditor interno. En este sentido puede indicarse que tras un largo proceso de identificación de perfiles y búsqueda interna y externa de candidatos al puesto de Director de Auditoría Interna, se ha nombrado una directora con una sólida experiencia profesional tanto a nivel interno (en el ámbito de AFIRMA y su Grupo de Empresas) como a nivel externo (por su pertenencia previa a una firma auditora de reconocido prestigio nacional e internacional). Sus funciones básicas son las habituales y tradicionales de un Departamento de Auditoría Interna, en el que han de primar la identificación de los principales riesgos de control interno, la emisión de sugerencias para su monitorización y la implantación efectiva necesaria para su subsanación, cuando fuese necesario.

3.- Las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2008.

Ciñéndonos a las cuentas anuales a 31 de diciembre 2008 podemos afirmar que las mismas se han formulado de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados y la legalidad vigente. Lo mismo ocurrió en lo relativo a las cuentas intermedias a 30 de junio de 2008, que también fueron revisadas, aunque con un alcance limitado, por la propia firma auditora externa, revisión voluntariamente solicitada por este Comité de Auditoría, sin que existiera requisito legal o reglamentario alguno para ello.

Como puede observarse en los informes, respecto a las cuentas tanto individuales como consolidadas de AFIRMA y su Grupo de Empresas, de los auditores externos, éstos destacan en un 'párrafo de énfasis' que en la elaboración de las cuentas 'se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes' y que 'el deterioro de valor de las existencias registrado como consecuencia de estas valoraciones asciende a 386 millones de euros' en las cuentas consolidadas. Obviamente estos importes representan la totalidad de las minusvalías detectadas en la tasación (sin contar las plusvalías tácitas existentes) llevada a cabo por CB Richard Ellis quien ha firmado su informe de valoración con fecha 9 de marzo de 2009. Asimismo la firma auditora incluye en sus respectivos informes de auditoría que:

'como consecuencia de la persistente reducción de la demanda en el sector inmobiliario, que entre otros aspectos dificulta el proceso de realización de las existencias en el corto plazo, y del descenso de precios en el sector, unido a la elevada carga financiera, el Grupo ha incurrido en pérdidas en el ejercicio 2008 por importe de 238 millones de euros y presenta una estructura financiera cuyo mantenimiento depende del cumplimiento de diversos ratios en relación al préstamo sindicado y de que el Grupo alcance sus previsiones de negocio'.

'Este entorno ha provocado asimismo una incertidumbre sobre la cobrabilidad de determinados saldos con empresas de control conjunto, asociadas y otras vinculadas que operan en el mismo sector

de promoción inmobiliaria y que, por tanto, soportan los mismos factores exógenos que el Grupo'.

'Estas circunstancias son indicativas de incertidumbres sobre la capacidad del Grupo para continuar su actividad y para realizar sus activos, entre los que se incluyen los saldos a cobrar mencionados anteriormente, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que la actividad continuará'.

El Comité de Auditoría considera que son suficientemente explicativos por sí mismos los párrafos del auditor, en los que explica la naturaleza de su salvedad motivada por factores externos al Grupo Afirma.

En este sentido, en la nota 2.h de las cuentas consolidadas se manifiesta explícitamente que dichas cuentas han sido formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad del Grupo de Sociedades continúa, si bien existen 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 indican las circunstancias o factores al respecto, ya enumerados en la referida nota 2.h :

- 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 debida 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.
- 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, entre otras, 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.

Aun cuando el Comité de Auditoría ha tratado, por todos los medios, de disponer de unos informes limpios, o favorables, de auditoría, la naturaleza de la salvedad de auditoría descrita anteriormente no posibilita, en las circunstancias actuales, la consecución de dicho objetivo. Por tanto, mientras las circunstancias actuales del mercado inmobiliario no evolucionen favorablemente y no cambie la tendencia y se reactive la demanda de los productos inmobiliarios, será muy difícil suprimir, de los informes de auditoría de Afirma y de su Grupo, esta salvedad en las cuentas periódicas y anuales futuras.

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique

el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	2	2
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	25,0	33,3

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad

del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	cargo o funciones
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	ACTIVIDADES Y DESARROLLOS G-55, S.L.	0,000	CONSEJERO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RESTABLO INVERSIONES, S.L.	100,000	ADMINISTRADOR ÚNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET REHABILITACIÓN, S.L.	0,033	SOCIO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET, S.A.	0,000	PRESIDENTE
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	SELENZA THALASSO, S.L.	0,001	SOCIO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	FINCAS CUEVAS MINADAS, S.L.	0,000	ADMINISTRADOR UNICO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PROMOCIONES SEBASTIAN EL CANO, S.L.	0,001	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	ALVEAR PROJECT, S.L.	5,000	PRESIDENTE
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	RAYET HOTELES, S.L.	0,001	SOCIO
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	PROMOCIONES GUADALAJARA 88, S.A.	0,000	CONSEJERO Y PRESIDENTE
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ	GRUPO RAYET, S.A.U.	0,000	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL CONSEJERO RESTABLO INVERSIONES, S.L.
PAU GUARDANS I CAMBO	VL 30 BARCELONA, S.L.	0,000	ADMINISTRADOR UNICO
PAU GUARDANS I CAMBO	ARKEL, S.L.	7,000	CONSEJERO
PAU GUARDANS I CAMBO	IN HOTELS REAL ESTATE, S.L.	82,000	ADMINISTRADOR UNICO
PAU GUARDANS I CAMBO	EGERIA INVERSIONES SIMCAV	0,000	CONSEJERO
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	RIALSA GESTION, S.L.	50,000	SOCIO A TRAVÉS DE URBANITUM FUTURE, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	PARLABO POLSKA	6,000	SOCIO A TRAVÉS DE URBANITUM FUTURE, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INFORMACION Y NOTICIAS DE GUADALAJARA, S.A.	10,000	SOCIO A TRAVÉS DE URBANITUM FUTURE, S.L. Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	CENTRO DE ESTUDIOS GALILEO, S.L.	33,330	SOCIO
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INMOMONEY, S.L.	50,000	SOCIO
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	INVERSIONES RUFINO BLANCO 6, S.L.	33,330	SOCIO
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	ABBITA ATOJA INMOBILIARIA, S.L.	20,000	SOCIO
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	LOALSA ALCARRIA, S.L.	10,000	SOCIO A TRAVÉS DE URBANITUM FUTURE, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	BRITOMARTIS, S.L.	40,000	SOCIO A TRAVÉS DE URBANITUM FUTURE, S.L.
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI	URBANITUM FUTURE, S.L. 1	00,000	ADMINISTRADOR UNICO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	cargo o funciones
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	RAYET HOTELES, S.L.	0,000	CONSEJERO
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	SELENZA THALASSO, S.L.	0,000	CONSEJERO
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.	0,000	REPRESENTANTE PERSONA FISICA DEL CONSEJERO GRUPO RAYET, S.A.U.
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	PROMOCIONES GUADALAJARA 88, S.A.	0,000	CONSEJERO
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	GRUPO RAYET, S.A.U.	0,000	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXA GALICIA, S.A.	CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACION CAIXAGALICIA, S.L.	100,000	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	FOMENTO DE INICIATIVAS NÁUTICAS, S.L.	33,000	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	LANDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS, S.L.	50,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	DAECA COMAREX, S.L.	75,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	BALTEA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.	50,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	CUPIRE PADESA, S.L.	19,950	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.	17,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	SACYR VALLEHERMOSO, S.A.	2,990	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	GALICAT INVEST, S.L.	100,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	PARQUE LA SALOSA, S.L.	50,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	INDUSTRIAS AUXILIARES FAUS, S.L.	0,000	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	SEÑORÍO DEL RETIRO, S.L.	10,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	NATUR HOTEL SPA ALLARIZ, S.A.	34,570	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	ANDRES FAUS, S.A.	49,920	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	INVERSORA DE HOTELES VACACIONALES, S.A.	25,000	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	DESARROLLOS INMOBILIARIOS FUENTEAMARGA, S.L.	33,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	CODESURE 15, S.A.	7,410	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	INGALIX DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.	100,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	AUTOVÍA DEL BARBANZA CONCESIONARIA DE LA XUNTA DE GALICIA, S.A.	20,000	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	G.P.S. DEL NOROESTE 3000, S.L.	50,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	P. FERRO GPF, S.L.	20,134	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	GALERAS ENTRERÍOS, S.L.	50,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	SOCIEDAD GESTORA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO EMPRESARIAL, S.L.	50,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	cargo o funciones
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	JOCAI XXI, S.L.	50,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	PROBOIN, S.L.	25,000	SOCIO A TRAVES DE SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA. S.A.	INVESTIMENTOS IBÉRICOS SGPS. S.A.	45,000	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA. S.A.	TORRE DE HÉRCULES. S.L.	100,000	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA. S.A.	DESARROLLOS TERRITORIALES INMOBILIARIOS. S.A.	25,000	CONSEJERO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA. S.A.	LAZORA. S.A.	6,540	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA. S.A.	TASAGALICIA. S.A.	90,500	SOCIO
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA. S.A.	SOCIEDAD DE FOMENTO Y DESARROLLO TURÍSTICO. S.L.	24,999	SOCIO
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	PRADERAS DE VALDELAGUA, S.L.	25,000	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	RAYET HOTELES, S.L.	0,000	CONSEJERO
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	RAYET REHABILITACIÓN, S.L.	0,000	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL CONSEJERO GRUPO RAYET, S.A.U.
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	RAYET MEDIOAMBIENTE, S.L.	0,000	REPRESENTANTE PERSONA FÍSICA DEL CONSEJERO GRUPO RAYET, S.A.U.
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	SELENZA THALASSO, S.L.	0,000	CONSEJERO
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	GRUPO RAYET, S.A.U.	0,000	CONSEJERO, VICEPRESIDENTE, SECRETARIO DEL CONSEJO, CONSEJERO DELEGADO MANCOMUNADO
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	RAYET CONSTRUCCIÓN, S.A.	0,000	CONSEJERO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:
SI

Detalle del procedimiento

El artículo 24.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que, con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros externos pueden solicitar la contratación con cargo a la Sociedad de asesores y expertos. Los encargos deberán versar sobre problemas concretos de cierto relieve o complejidad.

La decisión de contratar dichos servicios ha de ser comunicada al Presidente y se instrumentalizará a través del Secretario del Consejo, salvo que el Consejo considere que la contratación no es precisa o conveniente.

Finalmente, en dicho precepto se establece que la Sociedad establecerá un programa de orientación que proporcione a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo.

También ofrecerá a los Consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:
SI

Detalle del procedimiento

El artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario o Vicesecretario por orden del Presidente. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de 5 días hábiles. Asimismo, se establece que la convocatoria incluirá el Orden del Día de la sesión y se acompañará de la información escrita relevante para la adopción de las decisiones.

Sin embargo, cuando a juicio del Presidente, circunstancias excepcionales así lo exijan se podrá convocar al consejo por teléfono, fax o por correo electrónico sin observar el plazo de preaviso anteriormente recogido, y sin acompañar la citada información, advirtiéndolo a los Consejeros de la posibilidad de examinarla en la sede social.

Por su parte, el artículo 9.4 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, deberá asegurarse que los Consejeros reciban con carácter previo información suficiente.

Finalmente, el artículo 24.1 del Reglamento del Consejo establece que los Consejeros deberán informarse diligentemente sobre la

marcha de la Sociedad, recabando la información que sea necesaria para el diligente desempeño de su cargo. A tal efecto, los Consejeros, se hallan investidos de las más amplias facultades para la obtención de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales de la Sociedad.

Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio del derecho de información se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quienes atenderán las solicitudes de los Consejeros facilitándoles directamente la información u ofreciéndoles los interlocutores apropiados en el nivel de la organización que proceda.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:
SI

Explique las reglas

El artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece que es competencia de la Junta General el cese de los consejeros. No obstante lo anterior, los Consejeros deberán poner a disposición del Consejo y, en su caso, formalizar su dimisión, entre otros casos, cuando su permanencia en el Consejo pueda afectar al crédito o reputación de la Sociedad.

Asimismo, en dicho precepto se establece la obligación de los Consejeros de informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. Si un Consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el Consejero continúe en su cargo. De todo ello el Consejo dará cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada

Explicación razonada

B.2 COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA	VOCAL	DOMINICAL
CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	INDEPENDIENTE

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
JORGE CALVET SPINATSCH	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
CLAUDIA PICKHOLZ	VOCAL	INDEPENDIENTE
MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA	VOCAL	DOMINICAL

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables

SI

Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente

SI

Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes

SI

Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa

SI

Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación

SI

Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones

SI

Asegurar la independencia del auditor externo

SI

En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren

SIB.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

El artículo 18 del Reglamento del Consejo de Administración, establece lo siguiente:

a) Composición:

La Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno estará, en su caso, formada por un mínimo de tres miembros designados por el Consejo de Administración. La mayoría de los integrantes de esta Comisión deben ser consejeros independientes. El Presidente de la Comisión será nombrado de entre sus miembros. El Secretario de la Comisión podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro de la Comisión.

b) Competencias:

Sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno tendrá las siguientes competencias:

- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- Informar los nombramientos, reelección y ceses de Altos Directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- Proponer al Consejo el nombramiento de consejeros independientes.
- Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en el artículo 19 del presente Reglamento.
- Proponer al Consejo de Administración:
- i) La política de retribución de los Consejeros y Altos Directivos;
- ii) La retribución individual de los Consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos y revisarlos de forma periódica.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los Altos Directivos.
- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.
- Determinar el régimen de retribuciones del Presidente y del Consejero Delegado.
- Informar los planes de incentivos.
- Realizar un examen anual sobre la política retributiva de los Consejeros y altos directivos.
- Informar sobre las propuestas de nombramiento de los miembros de la Comisión Ejecutiva y de las demás Comisiones del Consejo de Administración.
- Elaborar y llevar un registro de situaciones de Consejeros y altos directivos de la Sociedad.
- Elaborar el Informe anual de Gobierno Corporativo.
- Proponer las oportunas modificaciones del presente Reglamento al Consejo de Administración
- Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las reglas de gobierno corporativo y hacer las propuestas necesarias para su mejora.
- En relación con las transacciones con partes vinculadas o que impliquen o puedan implicar conflictos de interés, informar y tomar decisiones tendentes a su aprobación o denegación, así como solicitar los informes de expertos independientes que, en su caso, pudiera corresponder para la valoración de las mismas.

c) Funcionamiento:

La Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno se reunirá cada vez que el Consejo de Administración solicite la emisión de un informe o la aprobación de propuestas en el ámbito de sus competencias y siempre que, a juicio del Presidente de la Comisión,

resulte conveniente para el buen desarrollo de sus fines.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los Consejeros ejecutivos y Altos Directivos.

Cualquier Consejero de la Sociedad podrá solicitar de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de Consejero.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

El artículo 16 del Reglamento del Consejo de Administración establece lo siguiente:

a) Composición:

El Comité de Auditoría estará formado por un mínimo de tres miembros designados por el Consejo de Administración. Todos los integrantes de dicha comisión deberán ser Consejeros externos. Los miembros de dicho Comité, y de forma especial su presidente, se designarán teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos. El Presidente del Comité deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese.

El Secretario del Comité podrá ser uno de sus miembros o bien el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración. En este último caso el Secretario podrá no tener el carácter de miembro de la Comisión.

b) Competencias:

Sin perjuicio de cualquier otro cometido que le pudiera asignar el Consejo de Administración o que se establezca en el presente Reglamento, el Comité de Auditoría tendrá como función primordial la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus funciones de supervisión y, en concreto, tendrá como mínimo las siguientes competencias:

- a. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de competencias de la comisión.
- b. Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas el nombramiento de auditores de cuentas externos.
- c. Supervisar los servicios de auditoría interna, que deberá velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.
- d. Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.
- e. Relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en peligro la independencia de éstos y cualquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

En relación con sistemas de información y control interno, corresponderá al Comité de Auditoría:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de auditores de cuentas externos, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Asegurarse que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Asegurarse que la Sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) En caso de renuncia del auditor externo examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) Favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integran.

Informar al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones reservadas al Consejo de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de este Reglamento, sobre los siguientes asuntos:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité

deberá asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

- b) Los folletos de emisión, admisión y demás documentación relativa a emisiones o admisiones de acciones.
- c) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Auditoría interna

La Sociedad dispondrá de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

El responsable de la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informará directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.

d) Política de control y gestión de riesgos La política de control y gestión de riesgos de la Sociedad identificará al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

e) El Comité de Auditoría podrá convocar a cualquier empleado o directivo de la Sociedad e incluso disponer que comparezca sin presencia de ningún directivo.

f) Funcionamiento:

El Comité de Auditoría se reunirá, al menos una vez al trimestre y todas las veces que resulte oportuno, previa convocatoria de su Presidente, por decisión propia o respondiendo a la solicitud de dos de sus miembros, del Presidente del Consejo, de la Comisión Ejecutiva o del Consejero Delegado.

El Comité podrá requerir la asistencia a sus reuniones del auditor de cuentas de la Sociedad y del responsable de la auditoría interna. El Comité realizará con carácter anual una memoria conteniendo las actividades realizadas por el mismo.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

VER APARTADO B.2.3.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

VER APARTADO B.2.3.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La sociedad no cuenta con un reglamento propio de dicha comisión, pero el Reglamento del Consejo de Administración tiene un capítulo dedicado exclusivamente a dicha comisión en el artículo 18. Durante el ejercicio 2009 no se ha producido ninguna modificación en la regulación de esta comisión. No se ha elaborado de forma voluntaria un informe anual sobre las actividades de la comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

La sociedad no cuenta con un reglamento propio de dicha comisión, pero el Reglamento del Consejo de Administración tiene un capítulo dedicado exclusivamente a dicha comisión en el artículo 16. Durante el ejercicio 2009 no se ha producido ninguna modificación en la regulación de esta comisión. No se ha elaborado de forma voluntaria un informe anual sobre las actividades de la comisión.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

La Sociedad no ha contado con una Comisión Ejecutiva durante el ejercicio 2009.

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.U.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	COMERCIAL	Otros gastos	1.146
GRUPO RAYET, S.A.U.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FINANCIERO	Gastos financieros	44
GRUPO RAYET, S.A.U.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FINANCIERA	Ingresos financieros	1.963
GRUPO RAYET, S.A.U.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	COMERCIAL	Prestación de servicios	85
GRUPO RAYET, S.A.U.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	COMERCIAL	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	28.446
GRUPO RAYET, S.A.U.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	COMERCIAL	Compra de activos materiales, intangibles u otros activos	17.336
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FINANCIERO	Gastos financieros	6.683
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	COMERCIAL	Otros gastos	103
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FINANCIERO	Ingresos financieros	202

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	COMERCIAL	Otros gastos	103
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FINANCIERO	Ingresos financieros	202
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.	AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.	FINANCIERO	Gastos financieros	6.683

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.
SI

Nombre o denominación social del consejero
ALBERTO PEREZ LEJONAGOITIA

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en los acuerdos relativos a las siguientes situaciones relacionadas con Grupo Rayet, S.A. o sociedades de su Grupo empresarial:

- (i) Contratación de Rayet Construcción en la obra de Almenara (Castellón).
- (ii) Operación de dación en pago Iriépal/Taracena (Guadalajara).
- (iii) Pago a Rayet Construcción de cantidades asociadas a 4 pagarés y determinación de un calendario de pagos por obras realizadas por dicha compañía.
- (iv) Moratoria de pago por Grupo Rayet a Afirma de las cantidades adeudadas a 30 de junio de 2009, acuerdo de compensación de cantidades con Grupo Rayet y acuerdo en virtud del cual Afirma aceptará devolver las retenciones por obras terminadas en 2009 a cambio de avales por igual cuantía.
- (v) Contratación de Rayet Construcción para terminar la primera fase de la promoción en San Juan (Alicante) tras la resolución del contrato con otro constructor anterior.

Nombre o denominación social del consejero
ALBERTO QUEMADA SALSAMENDI

Descripción de la situación de conflicto de interés

Tenía suscritos contratos de naturaleza inmobiliaria con la Sociedad o con su accionista mayoritario con anterioridad a su incorporación a la compañía, y que fueron comunicados en el momento de su incorporación ante la existencia de un posible conflicto de interés sin que éste se haya producido.

Nombre o denominación social del consejero
CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en el compromiso asumido por la Sociedad consistente en destinar el importe suscrito por dicho Consejero en la ampliación de capital social a la amortización anticipada de dos préstamos suscritos con entidades de su grupo.

Nombre o denominación social del consejero
FÉLIX ABÁNADES LÓPEZ

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en los acuerdos relativos a las siguientes situaciones relacionadas con Grupo Rayet, S.A. o sociedades de su Grupo empresarial:

- (i) Contratación de Rayet Construcción en la obra de Almenara (Castellón).
- (ii) Operación de dación en pago Iriépal/Taracena (Guadalajara).
- (iii) Pago a Rayet Construcción de cantidades asociadas a 4 pagarés y determinación de un calendario de pagos por obras realizadas por dicha compañía.
- (iv) Moratoria de pago por Grupo Rayet a Afirma de las cantidades adeudadas a 30 de junio de 2009, acuerdo de compensación de cantidades con Grupo Rayet y acuerdo en virtud del cual Afirma aceptará devolver las retenciones por obras terminadas en 2009 a cambio de avales por igual cuantía.

(v) Contratación de Rayet Construcción para terminar la primera fase de la promoción en San Juan (Alicante) tras la resolución del contrato con otro constructor anterior.

Nombre o denominación social del consejero

MIGUEL BERNAL PEREZ-HERRERA

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en los acuerdos relativos a las siguientes situaciones relacionadas con Grupo Rayet, S.A. o sociedades de su Grupo empresarial:

- (i) Contratación de Rayet Construcción en la obra de Almenara (Castellón).
- (ii) Operación de dación en pago Iriépal/Taracena (Guadalajara).
- (iii) Pago a Rayet Construcción de cantidades asociadas a 4 pagarés y determinación de un calendario de pagos por obras realizadas por dicha compañía.
- (iv) Moratoria de pago por Grupo Rayet a Afirma de las cantidades adeudadas a 30 de junio de 2009, acuerdo de compensación de cantidades con Grupo Rayet y acuerdo en virtud del cual Afirma aceptará devolver las retenciones por obras terminadas en 2009 a cambio de avales por igual cuantía.
- (v) Contratación de Rayet Construcción para terminar la primera fase de la promoción en San Juan (Alicante) tras la resolución del contrato con otro constructor anterior.

Nombre o denominación social del consejero

PAU GUARDANS I CAMBO

Descripción de la situación de conflicto de interés

Se abstuvo en los acuerdos relativos al cambio de su calificación como Consejero Externo no Dominical ni Independiente, cambio que tendrá efectos desde el 1 de enero de 2010. Asimismo, se abstuvo en los acuerdos relativos a las siguientes situaciones relacionadas con Grupo Rayet, S.A. o sociedades de su Grupo empresarial:

- (i) Contratación de Rayet Construcción en la obra de Almenara (Castellón).
- (ii) Operación de dación en pago Iriépal/Taracena (Guadalajara).
- (iii) Pago a Rayet Construcción de cantidades asociadas a 4 pagarés y determinación de un calendario de pagos por obras realizadas por dicha compañía.
- (iv) Moratoria de pago por Grupo Rayet a Afirma de las cantidades adeudadas a 30 de junio de 2009, acuerdo de compensación de cantidades con Grupo Rayet y acuerdo en virtud del cual Afirma aceptará devolver las retenciones por obras terminadas en 2009 a cambio de avales por igual cuantía.
- (v) Contratación de Rayet Construcción para terminar la primera fase de la promoción en San Juan (Alicante) tras la resolución del contrato con otro constructor anterior.

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

El Reglamento del Consejo de Administración, en su artículo 28, establece lo siguiente:

1.- Los Consejeros obrarán en el desempeño de sus funciones con absoluta lealtad al interés social de la Sociedad.

A tal efecto, los Consejeros deberán cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones:

- a) Los Consejeros no podrán utilizar el nombre de la Sociedad ni invocar su condición de Administradores para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas.
- b) Los Consejeros no podrán realizar, en beneficio propio o de personas a ellos vinculadas, inversiones u operaciones ligadas a los bienes de la Sociedad de las que hayan tenido conocimiento con ocasión del ejercicio del cargo, cuando dichas operaciones hubieran sido ofrecidas a la Sociedad.
- c) Los Consejeros no podrán hacer uso de los activos de la Sociedad ni valerse de su posición en la misma para obtener una ventaja patrimonial a no ser que hayan satisfecho una contraprestación adecuada. Si la ventaja es recibida en su condición de socio, sólo resultará procedente si se respeta el principio de paridad de trato de los accionistas.
- d) Los Consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. En caso de conflicto, el Consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiere.
- e) Los Consejeros deberán abstenerse de intervenir en las votaciones que afecten a asuntos en los que ellos o personas a ellos vinculadas se hallen directa o indirectamente interesados.
- f) Ningún Consejero, ni persona vinculada a ésta, podrá realizar directa o indirectamente operaciones o transacciones profesionales o comerciales con la Sociedad ni con cualquiera de las sociedades de su grupo cuando dichas operaciones no cumplan simultáneamente las tres condiciones establecidas en el artículo 5, referido a las operaciones vinculadas, a no ser que informe anticipadamente al Consejo de Administración y éste, apruebe la transacción.
- g) Los Consejeros deberán comunicar la participación que ellos o personas a ellos vinculadas tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, los cargos o las funciones que en ella ejerzan, así como la realización por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social.
- h) Los Consejeros deberán informar a la Compañía, a través de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, de todos los puestos que desempeñe y de las actividades que realice en otras compañías o entidades, de los cambios significativos en su situación profesional, de las reclamaciones judiciales, administrativas o de cualquier otra índole que por su importancia pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad y, en general, de cualquier hecho o situación que pueda resultar relevante para su actuación como administrador de la Sociedad.
- i) Los Consejeros, no podrán, salvo autorización expresa del Consejo, previo informe del Comité de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, formar parte de más de [ocho (8)] consejos, excluyendo (i) los Consejos de Sociedades que formen parte del mismo grupo que la Sociedad, (ii) los Consejos de Sociedades fa-

miliares o patrimonios de los Consejeros o sus familiares y (iii) los Consejos de los que formen parte por su relación profesional.

2. A efectos de lo establecido en el apartado anterior, se entiende por personas vinculadas las personas a que se refiere el artículo 127 ter. 5 de la Ley de Sociedades Anónimas.⁷

Asimismo, todos los Consejeros y los Directivos de la Sociedad y de cualesquiera sociedades dependientes y pertenecientes al mismo grupo, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 42 del Código de Comercio, están sometidos a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 21 de julio de 2006, modificado por el Consejo de Administración con fecha 27 junio de 2007, y actualizado en sesión del Consejo de Administración de fecha 12 de noviembre de 2009. El mismo se encuentra a disposición del público en la página web de la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el mencionado Reglamento Interno de Conducta, las personas afectadas por dicho Reglamento (entre las que se encuentran los Consejeros y Directivos del Grupo) deben comunicar por escrito al Responsable de Cumplimiento (que será el Secretario del Consejo de Administración) cualquier operación que tenga por objeto los valores de la Sociedad, ya sea realizada por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente.

Asimismo, el Reglamento Interno de Conducta contiene un apartado dedicado a las normas sobre conflicto de interés. Entre dichas normas se contiene el principio general de que la actuación de cualquier persona sometida al Reglamento e involucrada en un conflicto de interés deberá basarse en los principios de independencia, abstención, confidencialidad, prudencia, lealtad a la compañía y transparencia. Y, en todo caso, cuando se produzca una situación que suponga, o potencialmente pueda suponer un conflicto de interés, la Persona Afectada deberá comunicarlo de forma inmediata al Responsable de Cumplimiento, poniendo a disposición de éste cuanta información le sea solicitada para, en su caso, evaluar las circunstancias del caso. El Responsable de Cumplimiento informará sobre el conflicto de interés existente a la persona o personas involucradas en la gestión de la situación o en la adopción de las decisiones a las que se refiere dicho conflicto de interés. Las previsiones contenidas en el Reglamento Interno de Conducta se establecen con alcance y contenido puramente interno y no producirán obligación ni efecto alguno sino entre las sociedades del Grupo AFIRMA y las Personas Afectadas. En particular, y sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que pueda ser exigida por la AFIRMA, el incumplimiento del Reglamento tendrá la consideración de falta laboral cuya gravedad se determinará en el procedimiento que se siga de conformidad con las disposiciones vigentes.

El contenido del Reglamento Interno de Conducta y el cumplimiento o no del mismo no afecta, altera ni modifica en modo alguno la eventual responsabilidad administrativa que, de conformidad y con sujeción al principio de legalidad y demás principios generales aplicables al procedimiento administrativo

sancionador, pudiera derivarse para el Grupo AFIRMA y/o para las personas sometidas a su ámbito de aplicación en los supuestos de incumplimiento de las normas de ordenación y disciplina del Mercado de Valores, tal y como éstas se definen en el artículo 95 de la Ley del Mercado de Valores.

En relación con los posibles conflictos que pudieran surgir entre la Sociedad y/o su Grupo y sus accionistas significativos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo de Administración se reserva formalmente el conocimiento y la autorización de cualquier transacción entre la Sociedad y cualquiera de sus accionistas con participaciones significativas. En ningún caso, autorizará la transacción si previamente no ha sido emitido un informe positivo por la Comisión de Nombramiento, Retribuciones y Buen Gobierno valorando la operación desde el punto de vista de igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado de la misma.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

El sistema de control de riesgos implantado por la compañía, se basa en la identificación y seguimiento de una serie de parámetros clave de las distintas áreas de actividad. La identificación y el seguimiento se articulan a través de:

- Establecimiento de un presupuesto anual en el que se fijan objetivos cuantitativos y cualitativos.
- Medición de las desviaciones que mensualmente se produzcan respecto a los objetivos fijados.

Con ello, se identifican las variables clave y su nivel de cumplimiento, con el fin de poder establecer las medidas correctoras necesarias.

A continuación se describen las áreas de riesgo identificadas y los sistemas adoptados por la compañía para su seguimiento:

1. Carácter cíclico del sector inmobiliario

Descripción del riesgo

El sector inmobiliario está muy ligado a la situación económica general, por lo que los cambios que se pudieran producir en la misma, podrían afectar de forma significativa a la actividad inmobiliaria. Siendo el sector inmobiliario un sector cíclico, se está viendo actualmente en situación de desaceleración, lo cual está teniendo un impacto negativo en la actividad inmobiliaria, y por ello afectando negativamente al negocio, a los resultados operativos y a la situación financiera de Afirma. Así, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento, los visados de obra nueva han descendido más de un 60% durante los nueve primeros meses de 2009, en concreto un 60,9%, en

comparación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto al análisis del tipo de visados, el descenso más acusado (63,2%) se da en los visados concedidos para la construcción de bloques de viviendas, frente a los correspondientes a viviendas unifamiliares cuyo descenso ha sido del 52%.

La situación económica general, el elevado porcentaje de población en paro y la sobreoferta, han provocado una importante desacceleración de la demanda lo que dificulta la absorción del stock de viviendas, provocando un descenso en los precios de los inmuebles y una dilatación del periodo de ventas de las promociones.

Sistemas adoptados por la compañía

El sistema de gestión establece mecanismos para analizar el impacto de esta situación en las magnitudes económico-financieras de la compañía en un estado incipiente. Dentro de los distintos estadios de la actividad que culminan en la entrega y escrituración de la vivienda, el sistema de riesgos de la Sociedad analiza los comportamientos asociados al sector inmobiliario en la fase de los primeros contactos con los clientes. Se analizan las desviaciones en parámetros como: contactos realizados por los clientes, operaciones nuevas firmadas y entregas de viviendas realizadas.

2. Alta competitividad del sector

Descripción del riesgo

Las características inherentes al sector inmobiliario en España, junto con las dificultades por las que atraviesa, han dado lugar a una situación de exceso de oferta de inmuebles. Por lo que la competencia para conseguir liquidar el stock es muy fuerte.

A esto cabría añadir, la entrada de las entidades financieras como agente activo en el mercado inmobiliario, convirtiéndole en un fuerte competidor, debido a la posición ventajosa que ocupan a la hora de vender los activos que tienen en sus carteras.

Sistemas adoptados por la compañía

Ante esta fuerte competencia, la Sociedad monitoriza de forma continua la situación comercial de sus promociones y las soluciones en precio y condiciones que ofrecen los competidores. A través del sistema Housing Revolution se estudian y presentan fórmulas que ofrecen una gran flexibilidad al cliente a la hora de adquirir su vivienda, tanto en forma de pago como en plazos de adquisición. Esta monitorización es la que ha permitido a Afirma asumir fórmulas de liderazgo a la hora de dar soluciones al demandante de vivienda y llegar a poner en marcha proyectos como Quabit.

El 20 de enero de 2010 Afirma Grupo Inmobiliario y Grupo Rayet lanzan Quabit, una gestora de autopromociones de viviendas (cooperativas y comunidad de propietarios). Su objetivo es convertirse en una gran Gestora de Cooperativas y Comunidades de Propietarios a nivel nacional, apoyada por dos socios de referencia con dilatada experiencia en el mercado inmobiliario.

Tendrá ámbito nacional y concentrará su iniciativa en la vivienda protegida, aunque también contará con promociones de vivienda libre. Desarrollará promociones en sus suelos finalistas, pero también colaborará con las entidades financieras u otros propietarios de suelo para desarrollar promociones de viviendas en sus terrenos.

3. Riesgo de financiación

Descripción del riesgo

El riesgo derivado de la financiación influye en la actividad de Afirma en dos niveles

- En la mayoría de los casos, los compradores de vivienda financian una parte significativa del precio de compra mediante préstamos hipotecarios. Actualmente, los compradores están encontrando dificultades para que las entidades financieras les proporcionen la financiación necesaria (en forma de préstamos hipotecarios) para la compra de los mismos. Esta dificultad, está dando lugar a una reducción de la demanda que implica tanto una menor número de ventas como fuertes tensiones bajistas en los precios.
- Afirma acude al mercado bancario para financiar sus proyectos y las actividades ordinarias de su negocio, por lo que una subida de los tipos de interés, incrementaría los costes financieros que tendría que soportar el Grupo, pudiendo afectar tanto a la posibilidad de financiar proyectos como a los márgenes susceptibles de obtener en las distintas operaciones y dificultar el servicio de la deuda.

Sistemas adoptados por la compañía

El problema que se están encontrando los clientes para obtener la financiación, se ha analizado y como se indica en el apartado anterior, la Sociedad ha desarrollado una serie de herramientas comerciales integradas dentro de las fórmulas Housing Revolution, tales como la compra aplazada, que permite al cliente adquirir su vivienda sin realizar el desembolso total en el momento de la escrituración. En cuanto a los riesgos en la estructura del pasivo financiero, la sociedad:

- acomete los nuevos proyectos sobre la base del análisis de viabilidad que combinan la rentabilidad económica con la estructura financiera de los mismos, de forma que no se aborda ninguno que no tenga garantizada su financiación,
- revisa sus previsiones de tesorería periódicamente, incorporando las variables actualizadas de actividad (entregas previstas de viviendas, preventas, operaciones de venta de suelo) y financieras (tipos de interés) para analizar las desviaciones con el presupuesto.

4. Riesgos asociados a la actividad del suelo, promoción y construcción.

Descripción del riesgo

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

- (a) el riesgo de incremento de los costes de un proyecto con respecto a los presupuestados inicialmente, así como el riesgo de que las estimaciones y valoraciones relacionadas con el suelo adquirido resulten inexactas, podrían disminuir la rentabilidad de determinados proyectos;
- (b) los riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo;
- (c) el riesgo de no obtener los permisos o licencias necesarios para el desarrollo de la actividad o de sufrir una dilación inusual en la obtención de los mismos;

- (d) el riesgo ligado al régimen de responsabilidad por daños en los inmuebles en relación con los cuales haya actuado la Sociedad como agente de edificación, durante un periodo de 10, 3 y 1 año, en función de la entidad de dichos daños;
- (e) el riesgo de retraso en la ejecución de proyectos que potencialmente podría conllevar el pago de penalizaciones a los clientes así como unos mayores gastos financieros; y
- (f) el riesgo de venta de inmuebles construidos y terrenos adquiridos.

Sistemas adoptados por la compañía

Afirma, suele construir sus propias promociones a través de subcontratas de primer nivel. Asimismo, cuenta con un departamento de estudios y costes, compuesto por un cualificado equipo de profesionales técnicos centrado en la elaboración de presupuestos de obra, control de desviaciones, validación de certificaciones, etc.

Hasta el momento en que las promociones comienzan a generar ingresos, es necesario realizar distintas inversiones destinadas a adquirir suelos, obtener las licencias y permisos necesarios, etc. La política de la sociedad, es la de no comenzar la ejecución de la promoción hasta no disponer de un elevado porcentaje de preventas, y contar con todos los permisos y licencias necesarias.

No obstante, durante el año 2009, estos riesgos han tenido poca incidencia dado que la sociedad actualmente está orientando sus esfuerzos en la liquidación del stock de inmuebles de que dispone y se ha limitado el comienzo de nuevas promociones.

En cuanto a la responsabilidad por daños en los inmuebles, la sociedad contrata para cada promoción un seguro decenal que en un momento dado permita cubrir los daños que pudiesen surgir.

5. Ilquidez de las inversiones inmobiliarias.

Descripción del riesgo

La crisis crediticia que se vive actualmente, hace más difícil hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios debido a la menor facilidad de financiación de posibles compradores. Esto puede provocar dificultades para materializar el valor en efectivo de algunos activos o la necesidad de reducir sustancialmente el precio de venta.

Sistemas adoptados por la compañía

- Suelo. La situación del mercado ha provocado un estancamiento en las transacciones transmisión de suelo. En el caso de la Sociedad, la mayor parte de las ventas han correspondido a operaciones enmarcadas en acuerdos de refinanciación. En ese contexto, la sociedad hace una clasificación de sus activos para identificar:

- o Aquellos que en virtud de su ubicación geográfica y nivel de desarrollo urbanístico sean susceptibles de poder ser orientados hacia la venta a corto plazo.
- o Aquellos que, de acuerdo con la situación de mercado del área geográfica en que se ubican, requieren una intensificación en las actividades de planeamiento para poder disponer de una cartera con valor que pueda hacerse realizable en una situación más estable del mercado de suelo y vivienda.
- Vivienda. El bajo nivel de demanda efectiva supone la existencia de un stock de viviendas que lleva consigo una carga financiera y

unos gastos asociados al mantenimiento en estado de buen uso de los inmuebles.

La sociedad analiza promoción a promoción el plan de entregas y las distintas posibilidades para la obtención de liquidez, estudiando alternativas a la venta.

6. Marco regulador relativo a las áreas de gestión de suelo, promoción y construcción y posibles cambios en la legislación.

Descripción del riesgo

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

En el 2008, se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) que introdujo algunas novedades que podrían afectar al desarrollo de la actividad de Afirma.

En particular, se destacan las siguientes:

- (a) se fija en un 30% como mínimo, el porcentaje de la edificabilidad residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (si bien esta reserva está pendiente de desarrollo por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística); y
- (b) prevé la necesidad genérica de ceder a la Administración, libre de cargas de urbanización, suelo correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada del correspondiente ámbito de actuación que fije la legislación de ordenación territorial y urbanismo, que oscila entre un 5% y un 15%, pudiendo llegar al 20% (frente al máximo del 10% previsto en la legislación anterior).

Así, y aunque a nivel nacional no se ha aprobado nueva legislación en relación a la gestión de suelo, sí se han producido modificaciones a nivel autonómico. A continuación se detallan las Comunidades Autónomas en las que se han producido modificaciones en materia urbanística, y en las que Afirma tiene activos:

- (a) Ley 20/2009 de 23 de diciembre de medidas fiscales y administrativas de la Generalitat de Cataluña, que modifica la Ley de Urbanismo de Cataluña
- (b) Ley de la Comunidad de Castilla La Mancha, 2/2009 de 14 de Mayo de 2009 (LCLM 2009/197), de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
- (c) Decreto 45/2009 de 9 de Julio que modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- (d) Ley de Cantabria 02/2009 de 3 de Julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria
- (e) Ley de la Comunidad de Aragón 4/2009 de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón

En relación a la construcción, el Código Técnico, de aplicación a partir del 28 de marzo de 2007, impone una serie de exigencias mínimas de construcción, calidad de materiales, seguridad, sostenibilidad y ha-

bitabilidad en los edificios construidos o rehabilitados. Estos nuevos requerimientos podrían suponer un incremento de los costes de la promoción difíciles de repercutir a los clientes.

En todo caso, los terrenos sobre los que Afirma realiza su actividad promotora, así como las edificaciones y demás inmuebles en patrimonio en renta, están sujetos además a normativa y requisitos administrativos de orden urbanístico, de vivienda, de defensa de consumidores, técnico y ambiental. Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional o comunitario, pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de esa normativa.

Sistemas adoptados por la compañía

En cuanto al suelo, ahora mismo hay una serie de proyectos de urbanización en marcha, en su mayoría ya adaptados a las nuevas normativas por lo que la Sociedad los desarrolla sin riesgo de penalizaciones administrativas derivadas de la no adaptación a los cambios legales. Para ello, la Sociedad cuenta con un fuerte equipo legal y de urbanismo que analiza y gestiona el impacto que las distintas modificaciones legislativas puedan tener en los activos de la empresa.

Actualmente este tipo de riesgo no tiene mucha incidencia a nivel de obra, dado que ahora mismo la prioridad de la sociedad es la de liquidar el stock de viviendas que tiene disponibles, no obstante, los proyectos nuevos recogerán las modificaciones derivadas del código técnico de edificación a fin de poder estimar los costes adicionales que pudiesen surgir, de modo que pueda buscar ahorros en otras partidas negociando con sus proveedores.

7. Riesgos asociados a las características técnicas y materiales de construcción de los inmuebles.

Descripción del riesgo

Las promociones de viviendas realizadas por Afirma, se lleva a cabo normalmente mediante la contratación de un presupuesto 'llave en mano', realizándose un estricto control por parte de la propiedad del desarrollo de la obra. Las posibles reclamaciones que pudiesen derivarse por defectos en los materiales utilizados o fallos en la ejecución de la obra son, en principio, asumidos por la empresa constructora o la dirección facultativa. No obstante, puede darse la situación en la que ninguno de los anteriores esté dispuesto a asumir dicha responsabilidad, teniendo que ser Afirma quien haga frente a los gastos derivados de dichas reclamaciones, sin perjuicio de que pueda emprender acciones legales para repercutir dicho coste a los diferentes responsables.

En particular, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, los contratistas y arquitectos son responsables durante un periodo de diez años de los daños derivados de la ruina de los edificios, siempre que la misma se deba a defectos de construcción o diseño del inmueble. La Jurisprudencia ha hecho extensiva esta responsabilidad a los promotores inmobiliarios.

Asimismo, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de otorgar a los adquirentes de sus viviendas una garantía de diez años frente a ciertos defectos de construcción de los mismos,

haciéndose responsables por los defectos constructivos con carácter solidario con los demás agentes de la construcción.

Sistemas adoptados por la compañía

Afirma cumple dichas obligaciones como promotor y cuenta con los correspondientes seguros decenales.

Hasta la fecha, Afirma no se ha visto afectada por ninguna reclamación significativa relacionada con los materiales utilizados en la construcción de inmuebles. Sin embargo, la actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales en relación con los materiales utilizados y con defectos en los inmuebles vendidos o arrendados, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por Afirma, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. La Sociedad procura en todo momento que los materiales utilizados cumplan la normativa vigente, realizando exhaustivos controles, por parte del departamento técnico de la empresa durante la ejecución de la obra.

8. Riesgos fiscales asociados al sector inmobiliario.

Descripción del riesgo

Las operaciones relacionadas con el sector inmobiliario en España, están sujetas a una pluralidad de figuras impositivas a nivel estatal, autonómico y local que graven tanto la tenencia como la adquisición o transmisión de bienes inmuebles.

Esta multiplicidad de entes con potestades normativas en el ámbito de la fiscalidad asociada al sector inmobiliario, da lugar a cambios normativos destinados a incluir nuevas figuras impositivas o a incrementar los tipos de gravámenes ya existentes, lo cual puede afectar al precio final de la viviendas y a generar cierta incertidumbre en cuanto al precio final que tendrá que afrontar el posible comprador.

Sistemas adoptados por la compañía

La planificación económico-financiera que la Sociedad realiza de las promociones y demás obras relacionadas con la actividad de la Sociedad (urbanización, etc.) es realizada con gran minuciosidad llegando a realizar una estimación de los distintos impuestos que puedan surgir en el desarrollo de las promociones, gracias al soporte tanto del equipo técnico como legal de la Sociedad.

9. Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos.

Descripción del riesgo

En la situación actual del mercado, con alta volatilidad en los precios, los activos de la compañía pueden sufrir correcciones valorativas que impacten en sus estados financieros.

Sistemas adoptados por la compañía

Para poder conocer la situación de sus activos, respecto al mercado, la sociedad realiza periódicamente, a través de un experto independiente, tasaciones de sus activos, de modo que en un momento dado pueda realizar las correcciones valorativas correspondientes, y tener su cartera de activos acorde con la situación del mercado. Así, la Sociedad se plantea, dentro de su presupuesto anual, objetivos de mejora de valoración que están ligados, fundamentalmente,

al avance en el grado de planeamiento, de forma que, minimizando el esfuerzo de inversión, se consigue mediante el avance en el hito urbanístico, paliar los impactos de una posible depreciación.

10. Riesgos de Litigio.

Descripción del riesgo

La Sociedad está inmersa en litigios que pudieran tener impacto en sus estados financieros, en el caso de que hubiera una resolución desfavorable.

Sistemas adoptados por la compañía

Independientemente del seguimiento realizado en cada uno de los litigios en los que la compañía pueda estar inmersa, periódicamente se realiza una evaluación del nivel de riesgo con el apoyo de los despachos de abogados externos que están colaborando en la defensa de los intereses de la Sociedad. Para ello se solicita para cada uno de los litigios, una cuantificación del riesgo y su probabilidad de ocurrencia.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo.

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Carácter cíclico de la actividad constructora-inmobiliaria, riesgo financiación.

Circunstancias que lo han motivado

-

Funcionamiento de los sistemas de control

Al objeto de paliar los citados riesgos, la compañía ha procedido a:

- Adaptar las políticas de ventas, introduciendo nuevos sistemas de comercialización y modificando sus políticas de precios, ajustándolos a la nueva situación del mercado, así como fórmulas de pago mas flexibles y dilatadas en el tiempo que permitan a los compradores acceder con mayor facilidad a la vivienda.

- Anticipar las consecuencias financieras de la actual situación económica renegociando su deuda financiera.

Durante el primer semestre del año se desarrolló un proceso de renegociación de deuda para reforzar la estructura financiera.

Los principales hitos de esa renegociación, que concluyó con éxito, son los siguientes:

Crédito Sindicado: Se ha establecido un periodo de carencia de principal hasta diciembre 2012, se ha extendido la fecha de vencimiento final hasta diciembre de 2015 y se ha establecido un periodo de carencia en el pago de intereses mediante la financiación de los mismos, hasta junio de 2012.

Financiación Bilateral: Se han refinanciado o adoptado acuerdos firmes de refinanciación de la práctica totalidad de las financiaciones

bilaterales de la compañía en términos equivalentes a los del Crédito Sindicado. Estos acuerdos se aplican tanto a los préstamos promotores como para los préstamos suelo.

Liquidez: Se ha abierto una nueva línea de crédito para cubrir las necesidades de liquidez de la Compañía durante el periodo 2009 a 2011.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

COMITÉ DE AUDITORIA

Descripción de funciones

Entre las competencias del Comité de Auditoría, cuyas reglas de organización y funciones se describen en el apartado B.2.3. del presente Informe, se encuentra la de 'conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control'.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Descripción de funciones

Órgano de supervisión y control, desempeñando sus funciones con unidad de propósito e independencia de la dirección, dispensando el mismo trato a todos los accionistas, guiado por el interés social y encomendando la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad al equipo de dirección y a los órganos ejecutivos correspondientes.'

'En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo de Administración fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, evaluará la gestión de los directivos, controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, establecerá las bases de la organización corporativa en orden a garantizar la mayor eficiencia de la misma, implantará y velará por el establecimiento de adecuados procedimientos de información de la Sociedad a los accionistas y a los mercados en general, adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, aprobará la política en materia de autocartera, y aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

a) En relación con el Reglamento del Consejo de Administración, en el mismo se dispone que los Consejeros y altos directivos tienen la obligación de conocer, cumplir y hacer cumplir el mismo Reglamento.

A tal efecto, el Secretario del Consejo facilitará a todos ellos un ejemplar del citado Reglamento.

Por otro lado, en el Reglamento del Consejo se establece, asimismo, como función del Consejo de Administración, velar por el cumplimiento,

por parte de los directivos de la Sociedad en el ejercicio de sus funciones, de las normas éticas que se contienen en dicho Reglamento y por el respeto del principio de trato igualitario a los accionistas.

Asimismo, dentro de las funciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno se encuentra la de 'examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta y de las Reglas de Gobierno Corporativo y hacer las propuestas necesarias para su mejora'.

b) El Reglamento Interno de Conducta de AFIRMA (en el que se establecen una serie de normas de actuación en las operaciones con valores de la Sociedad, en relación con la información privilegiada, con la comunicación de información relevante, con los criterios organizativos en materia de autocartera y sobre los conflictos de interés) y cuyo cumplimiento está dirigido a los miembros de los órganos de administración de las sociedades del Grupo AFIRMA, miembros del comité de dirección, así como el resto de Directivos del Grupo AFIRMA, todo el personal relevante integrado en los departamentos legal, económico-financiero y de comunicación y relaciones con inversores, siempre que tenga acceso a cualquier tipo de Información Privilegiada y/o Relevante, los Asesores Externos, en la medida en que presten servicios en materias que puedan estar relacionadas, directa o indirectamente con, y siempre que tengan acceso a,

cualquier tipo de Información Privilegiada y/o Relevante, y cualquier otra persona distinta de las anteriores que, a juicio del Responsable de Cumplimiento o del Presidente del Consejo de Administración de AFIRMA, pudiera tener acceso a datos e informaciones confidenciales, a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso.

De conformidad con lo establecido en dicho Reglamento, el Responsable de Cumplimiento mantendrá en todo momento una relación actualizada de las personas sometidas al Reglamento ('Personas Afectadas') y es, a través de esta figura, como se materializa el control del cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento.

c) En cuanto al Reglamento de la Junta General, y de conformidad con el mismo, se mantendrá en todo momento una versión actualizada del mismo que podrá consultarse en todo momento en el domicilio social y será accesible a través de la página web de la Sociedad para conocimiento de accionistas e inversores en general. Asimismo, tanto el Reglamento como sus futuras modificaciones, serán comunicados a la CNMV e inscritos en el correspondiente Registro Mercantil. Todo ello garantiza la difusión y conocimiento entre los accionistas del Reglamento, con el fin de facilitar su cumplimiento.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General
NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
QUÓRUM EXIGIDO EN 1ª CONVOCATORIA	0	0
QUÓRUM EXIGIDO EN 2ª CONVOCATORIA	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.
NO

Describe en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.
No existen derechos distintos a los establecidos en la LSA. Los derechos de los accionistas se encuentran detalladamente recogidos en el Reglamento de la Junta General, cuyo texto íntegro se encuentra a disposición del público en la página web de la Sociedad.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Además de establecer todas las medidas de información requeridas por la Ley de Sociedades Anónimas, AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A., pone a disposición de los accionistas, desde la publicación del anuncio de convocatoria, en el domicilio social y a través de la página web de la Sociedad, los siguientes documentos: el texto íntegro de la convocatoria; los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley y los Estatutos, deban facilitarse obligatoriamente en relación con los distintos asuntos incluidos en el orden del día; el modelo de tarjeta de asistencia y delegación e indicación sobre los medios y procedimientos para su obtención; indicación sobre los medios y procedimientos para conferir la representación en la Junta General; indicación sobre los medios de comunicación a distancia que pueden utilizar los accionistas para el ejercicio de sus derechos políticos; información sobre la forma en que se desarrollará la Junta General (lugar, accesos, medios o procedimientos técnicos que faciliten su seguimiento, etc.); así como

los datos del servicio de información al accionista de que dispone la Sociedad.

El derecho de información que asiste a los accionistas, regulado de forma pormenorizada en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas, puede ser ejercido, además de por medios escritos, a través de comunicación electrónica o telemática a distancia en los términos que, a tal efecto, apruebe en cada momento el Consejo de Administración.

Asimismo, en el Reglamento de la Junta General de Accionistas se establece de forma detallada el procedimiento de delegación de voto a través de las correspondientes tarjetas de delegación, y se reconoce la posibilidad de ejercitar el derecho de voto a distancia, a través del procedimiento que dicte a este respecto el Consejo de Administración y que será objeto de difusión en la página web de la Sociedad.

En el artículo 23 del Reglamento de la Junta General de Accionistas se regula la intervención de los accionistas durante la celebración de una reunión de la Junta General y el derecho de información que les asiste en la misma, incluyendo la regulación de las intervenciones y el uso de la palabra; la solicitud de informes o aclaraciones que consideren convenientes sobre los asuntos comprendidos en el orden del día; la posible formulación de propuestas de acuerdos sobre cualquier extremo del orden del día que legalmente no requiera su puesta a disposición en el momento de la convocatoria y sobre aquellos asuntos que la Junta pueda deliberar y votar sin estar incluidos en el orden del día, etc.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:
SI

Detalles las medidas

El artículo 15 de los Estatutos establece que la Junta General estará presidida por el Presidente del Consejo de Administración o, en caso de que no asista personalmente, por el Vicepresidente del mismo. Y si no asistieran personalmente ni el Presidente ni alguno de los Vicepresidentes, el Presidente de la Junta será el accionista presente que, en cada caso, designen los accionistas asistentes a la Junta. En relación con las medidas adoptadas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, AFIRMA aprobó, el 27 de enero de 2006, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, disponible en la página web de la Sociedad, en el que se establecen un conjunto de medidas para garantizar dichos objetivos, entre los que se encuentra una regulación detallada de la convocatoria de la Junta, del derecho de información de los accionistas, de la representación, de la participación de los accionistas en cada Junta, del ejercicio del derecho de voto, etc. Dicho Reglamento fue posteriormente modificado el 27 de junio de 2007.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Durante el ejercicio 2009 no se han producido modificaciones al Reglamento de la Junta General de Accionistas.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

DATOS DE ASISTENCIA

Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2009	0,350	67,720	0,000	0,000	68,070

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

En la reunión de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 29 de junio de 2009, se adoptaron los siguientes acuerdos:

1. Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria) e Informes de Gestión, tanto de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. como de su Grupo Consolidado, así como de la propuesta de aplicación del resultado de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A y la gestión de su Consejo de Administración, todo ello referido al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2008.

El acuerdo se aprobó con el 100% de los votos válidamente emitidos.

2.1- Determinación, en su caso, del número de Consejeros, dentro de los límites establecidos en los Estatutos Sociales, fijando en 10 dicho número.

El acuerdo se aprobó con el 98,3008% de los votos válidamente emitidos.

2.2- Nombrar a D. Alberto Quemada Salsamendi como Consejero Ejecutivo por el plazo de seis años.

El acuerdo se aprobó con el 97,7685% de los votos válidamente emitidos.

3.1- Aprobación con carácter consultivo del Informe anual sobre Política de Retribuciones de los Administradores de la Sociedad.

El acuerdo se aprobó con el 99,4677% de los votos válidamente emitidos.

3.2- Aprobación de la retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2009.

El acuerdo se aprobó con el 99,4677% de los votos válidamente emitidos.

4- Aprobación de un plan de incentivos vinculado al valor de las acciones de la compañía dirigido a los beneficiarios que el Consejo determine dentro de los colectivos de directivos, administradores y empleados de la compañía y sus filiales, consistente en la entrega de acciones de la compañía, opciones sobre acciones, metálico, o una combinación de las anteriores, según determine el Consejo.

El acuerdo se aprobó con el 99,4677% de los votos válidamente emitidos.

5- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, directamente o a través de sociedades del Grupo, de acuerdo con los límites y requisitos que establezca en cada momento el artículo 75 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, todo ello dejando sin efecto la parte no utilizada por la autorización acordada por la Junta General de accionistas de 24 de junio de 2008.

El acuerdo se aprobó con el 99,4677% de los votos válidamente emitidos.

6- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultad de sustitución, para formalizar, subsanar, interpretar y ejecutar los acuerdos que adopte la Junta General.

El acuerdo se aprobó con el 99,4677% de los votos válidamente emitidos.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	100
---------------------------------------------------------------	-----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

El derecho de asistencia a las Juntas Generales es delegable a cualquier persona, sea o no accionista. Un mismo accionista no podrá estar representado por más de un representante en la misma Junta.

La representación deberá conferirse, con carácter especial para cada Junta, por escrito, mediante la remisión de la tarjeta de asistencia y delegación debidamente cumplimentada y firmada por el accionista

que otorga la representación, o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 105 de la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación aplicable para el ejercicio del derecho de voto a distancia y que se establezcan por el Consejo de Administración con carácter general o para Junta. La representación es siempre revocable. La asistencia persona a la Junta del representado o, en su caso, el ejercicio por su parte del derecho de voto a distancia tendrá valor de revocación.

La solicitud pública de representación, la representación familiar y la conferida a un apoderado general para administrar todo el patrimonio, se registrarán por las normas legales vigentes.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La página web de la sociedad es
<http://www.grupoafirma.es> - Accionistas e Inversores - Gobierno Corporativo

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades

dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa. Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;

ii) La política de inversiones y financiación;

iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;

iv) La política de gobierno corporativo;

v) La política de responsabilidad social corporativa;

vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de

los altos directivos;

vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones:

i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.

iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;

v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas"). Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

No Aplicable

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Explique

La Sociedad cuenta con 4 Consejeros Dominicales y 2 Consejeros Independientes, siendo el porcentaje de capital social representado por los Consejeros Dominicales del 58,8%. Se considera, a estos efectos, como Consejero Ejecutivo al Presidente del Consejo.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

A 31 de diciembre de 2009 la Sociedad contaba con dos (2) Consejeros Independientes y un total de ocho (8) miembros, habiéndose comenzado la búsqueda de un nuevo Consejero Independiente para la Sociedad.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya

participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Cumple

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Parcialmente

El Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad no contempla el procedimiento exclusivo de nombramiento y cese de la figura del Secretariod del Consejo.

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración ha realizado la evaluación de la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo durante el ejercicio 2009.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo. Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente. Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

- Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
 - Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
 - Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - Duración;
 - Plazos de preaviso; y
 - Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los

consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
 - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
 - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
 - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

Por razones de confidencialidad y de protección de datos de carácter personal de los Consejeros, la Sociedad ha optado por no seguir esta recomendación.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Cumple

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

La Sociedad designó durante el ejercicio 2009 a un responsable de la función de auditoría interna bajo la supervisión del Comité de Auditoría, quien dió comienzo durante dicho ejercicio a sus trabajos.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

- i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
- iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos. Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

El Consejero Alberto Quemada Salsamendi era miembro de la Alta Dirección de la Sociedad cuando fue nombrado Consejero Ejecutivo por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2009.

En relación con el apartado B.1.3 y el F.11, relativos a las variaciones que se hayan producido durante el período en la tipología de los Consejeros, se hace constar que en el mes de diciembre de 2009 el Consejo de Administración de la Sociedad, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó aprobar

el cambio de calificación del Consejero Pau Guardans i Cambó como Consejero Externo no Dominical ni Independiente, al entender que las razones que habían motivado en su momento su nombramiento como dominical en representación del accionista Grupo Rayet, S.A. habían cesado.

Dicha calificación tendrá efectos desde el día de 1 de enero de 2010. En relación con el apartado B.1.13, la Junta General ha sido debidamente informada con carácter consultivo sobre la cláusula de blindaje de D. Alberto Quemada Salsamendi en el apartado 5 del Informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos. En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 26/03/2010

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO





Responsabilidad Corporativa

- El Equipo Humano
- Clientes
- Calidad y Medio Ambiente

Corporate Responsibility

- The Human Team
- Clients
- Quality and Environment



El Equipo Humano The Human Team

One of the key characteristics of the Quabit Inmobiliaria is its efficient and flexible management philosophy, which serves as the foundation and driver of its business activity. In challenging economic climates such as the current one, in which the real estate sector has been especially hard hit, this has allowed it to develop and apply more competitive strategies and establish new objectives and work methodologies to improve its standing in both the domestic and the international market. This has entailed the roll-out of new products and services and the creation of a more flexible organisational structure adapted to the current situation.

To achieve its objectives, Quabit Inmobiliaria taps the talent of its employees and their professional development.

Quabit Inmobiliaria's HR policy is based on three main pillars: maintaining an excellent relationship with its employees, fostering loyalty and integration within the company, and a clear dedication to continuous improvement aimed at achieving the results and objectives of the company. This in turn, leads to sustained growth and the development of the local and national economy. Furthermore, the company is committed to providing excellent customer service and respecting human rights and environmentally sound practices through careful planning adapted to the needs of each project.

Quabit Inmobiliaria's corporate culture reflects these values, which serves as the cornerstone which unifies the diverse character of its human capital, the outcome of mergers with over 20 companies and the many different sectors and geographic areas where they operate. This shared corporate culture reinforces the ethic of continuous improvement which ensures the achievement of the company's goals and the inclusion of all its workers in its success.

Thanks to its culture and the current socioeconomic situation, Quabit Inmobiliaria's human capital has become the company's most important asset. The professionals on our team have outstanding credentials and a great deal of experience in the each of the company's business lines.

In this regard, the main lines of initiative are based on:

- *Selection and internal promotion based on the merit and skills of the candidate, which allows for greater flexibility and adaptation to the needs and goals of the company.*
- *Training as a vital tool for improving skills and the professional development of employees.*
- *Fostering a shares corporate culture, which strengthens employees' commitment to continuous improvement and their sense of belonging.*
- *The maintenance of employment conditions based on equal opportunities and non-discrimination, freedom of association, a salary in line with market conditions and respect for work-life balance.*
- *Labour relations based on physical well-being and ethical integrity and human rights.*

Uno de los valores principales de Quabit Inmobiliaria es la gestión eficiente y flexible, valor que mantiene y prioriza continuamente en el desarrollo de su actividad empresarial, y que en épocas como la actual de crisis del sector inmobiliario en particular y de la economía en general, le ha permitido desarrollar y aplicar fórmulas más competitivas para mejorar su posición en el mercado nacional como internacional, tratando de buscar nuevos productos y servicios, así como una organización más flexible y adecuada a la situación actual, lo que le ha obligado a redefinir y rediseñar estrategias, objetivos y nuevas formas de trabajo.

Para la consecución y aplicación de sus objetivos, Quabit Inmobiliaria se apoya en el talento de sus empleados y su desarrollo profesional.

Quabit Inmobiliaria mantiene como objetivo fundamental la integración de su Capital Humano alrededor de tres grandes valores como son, el mantenimiento de unas excelentes relaciones entre ellos, la lealtad e integración en la organización y una clara actitud de mejora continua orientada a la consecución de los resultados y objetivos de la compañía, que no solo contribuirán a su crecimiento sostenido, sino al desarrollo de la economía local y nacional mediante un riguroso respeto a los derechos de nuestros clientes, a los derechos humanos y al impacto medioambiental a través de las técnicas de planeamiento más adecuadas a cada proyecto.

En este sentido, Quabit Inmobiliaria ha consolidado a través de esos valores una única Cultura Corporativa, que se ha nutrido de la diversidad de Capital Humano proveniente de la fusión de las más de 20 empresas que la conformaron y de los diferentes sectores y zonas geográficas en las que estaban implantadas, lo que refuerza y hace posible una constante mejora para la consecución de sus objetivos, y que todos sus trabajadores formen parte de su éxito.

Gracias a esto, y en la situación socioeconómica en que nos encontramos, el Capital Humano de Quabit Inmobiliaria se convierte en el activo más importante de la empresa, basado fundamentalmente en un equipo de profesionales que aúnan una excelente cualificación y una gran experiencia en cada una de las líneas de negocio en las que se ha estructurado la compañía.

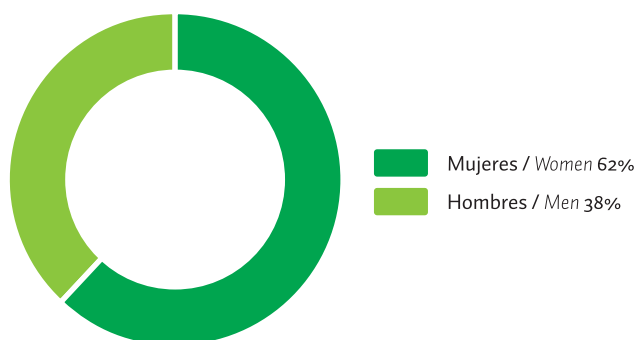
En esta línea, sus principales líneas de actuación se fundamentan en:

- La selección y promoción interna basadas en el mérito y las capacidades del candidato, que posibilite una mejor flexibilidad y adaptación a las necesidades y objetivos de la empresa en cada momento.
- La formación como instrumento fundamental para la mejora de competencias y el desarrollo profesional de los empleados.
- El afianzamiento de una única Cultura Corporativa, que refuerce el sentimiento de mejora continua y pertenencia a la empresa de sus empleados.

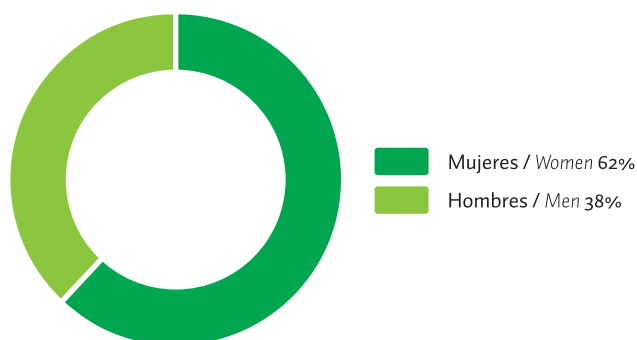
Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Datos de plantilla / Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. Staff data

Principales Magnitudes 2009	Total	Mujeres / Women	Hombres / Men
Plantilla media / Staff	121	75	46
Edad media / Average age of the staff	36,26	35,51	37,48
Antigüedad media / Average Seniority	4		
Plantilla media (contrato fijo) / Full time staff	115	71	44
Plantilla media (contrato temporal) / Workers on permanent contracts	6	4	2
Plantilla de alta 31-12-2008 / Active payroll at 31-12-08	102	62	40

PLANTILLA MEDIA
AVERAGE PAYROLL

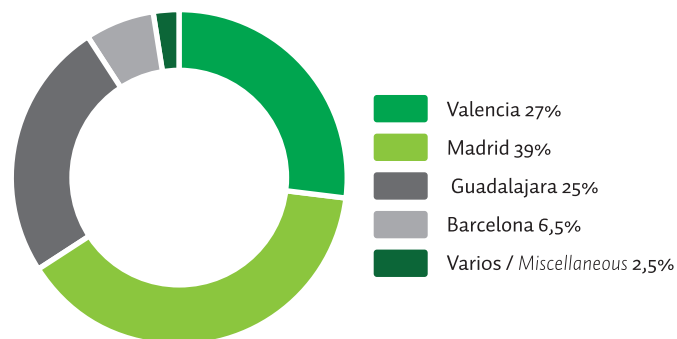


CONTRATO FIJO
PERMANENT CONTRACT



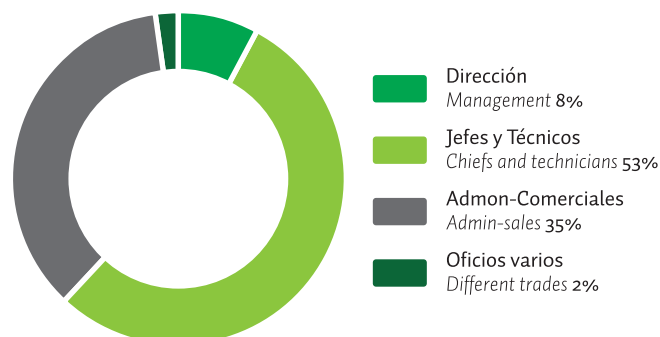
DISTRIBUCIÓN PLANTILLA
PAYROLL DISTRIBUTION

Distribución plantilla media Payroll distribution	Número de empleados Number of employees
Valencia	33
Madrid	47
Guadalajara	30
Barcelona	8
Varios	3



CLASIFICACIÓN PLANTILLA
PAYROLL CLASSIFICATION

Clasificación plantilla media Payroll classification	Número de empleados Number of employees
Dirección / Management	10
Jefes y Técnicos / Chiefs and Technicians	64
Administración-Comerciales / Administration-salespeople	45
Oficios Varios / Different trades	2



Selection and internal promotion

The hiring and retention of talent is key for a company that wishes to remain a benchmark in the sector.

Accordingly, selecting new professionals is of critical importance for the company, and is carried out in accordance with the principles of equal opportunities and based on the merits and skills of each candidate.

In addition, Quabit Inmobiliaria is developing an induction programme which facilitates the integration of new employees into the company, compiles information on their professional goals and informs them of the policies and procedures of the enlarged company following the various mergers undertaken.

Internal promotion is another tool used by Quabit Inmobiliaria to motivate its human capital, through a comprehensive evaluation and training programme for its professionals.

Training and development

Quabit Inmobiliaria believes that employee training and development play a fundamental role in the company's strategy. To this end, the human resources department develops an annual Training Programme which integrates the company's various training initiatives and conducts surveys to assess training needs. In addition this plan evaluates the annual performance of company employees.

Internships

Quabit Inmobiliaria remains committed to incorporating young graduates through different agreements with top universities and higher learning institutions in Spain.

Performance evaluation

Quabit Inmobiliaria believes that assessing the performance of each one of its employees is essential for ensuring that the company achieves its objectives. This assessment also serves as a communications channel between managers and employees, and a means of evaluating whether further professional development programmes are needed. It is the primary vehicle through which the company gains knowledge about its human resources.

- El mantenimiento de unas condiciones laborales fundamentadas en la igualdad de oportunidades y la no discriminación, la libertad de asociación, un salario acorde a las condiciones del mercado y el respeto al equilibrio entre la vida profesional y personal.
- Unas relaciones laborales basadas en los principios de la integridad física y ética y los Derechos Humanos.

Selección y promoción interna

La incorporación y mantenimiento de talento es una de las máximas de una compañía que pretende mantenerse como una referencia en el sector.

Estas circunstancias hacen de la selección de nuevos profesionales una clave en el desarrollo de la compañía; una incorporación y capacitación de profesionales que se realiza bajo criterios de igualdad de oportunidades, considerando únicamente el mérito y las capacidades del candidato.

Quabit Inmobiliaria, desarrolla además un proceso de acogida que facilite la integración de nuevos empleados en su organización, así como el conocimiento de sus objetivos profesionales y las políticas y procedimientos de la compañía producto de la integración de las diversas compañías que la conformaron.

La promoción interna es, asimismo, otra herramienta implementada por Quabit Inmobiliaria para la motivación de su capital humano, a través de un adecuado proceso de evaluación y formación de sus profesionales.

Formación y desarrollo

Quabit Inmobiliaria considera que la formación y el desarrollo de sus empleados juegan un papel fundamental en la estrategia de la compañía. Para ello, a través del departamento de RR.HH., desarrolla un Plan de Formación anual, en el que se integran las diversas acciones de formación que han sido detectadas en la compañía, a través de la encuesta de necesidades formativas y de los resultados de la evaluación de desempeño anual de sus empleados.

Becas

Quabit Inmobiliaria sigue apostando también por la incorporación de jóvenes profesionales, recién titulados, a través de diferentes acuerdos establecidos con las principales Universidades e Institutos de Formación Superior en España.

Evaluación del desempeño

Quabit Inmobiliaria considera fundamental una evaluación del desempeño que analice la contribución de cada uno de sus profesionales a la consecución de los objetivos de la compañía, y que pueda servir como un vehículo de comunicación entre superior y empleado, a través del cual pueda ser posible orientar cualquier programa de desarrollo profesional, al ser el punto de partida para el conocimiento de los recursos humanos con los que cuenta la organización.



Calidad y Medio Ambiente

Quality and Environment

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Quabit Inmobiliaria's environmental management performance record is guided by an Integrated Quality and Environmental Management System certified under ISO 9001 and ISO 14001, the leading international benchmarks in both fields. It is a member of the Spanish Quality Association (AEC for its initials in Spanish), and actively participates in the Construction Committee and in task forces for the drafting of an industry standard blueprint or "White Paper", the overriding objective of which is to enhance management of the overall quality standards provided by the various parties intervening in the construction process. Significant progress was made on drafting this paper in 2009, distilling the conflicts and commitments among the various parties intervening in the construction process. The paper will be published through the AEC over the course of 2010 and will serve as a benchmark for best practice, covering the entire development product life cycle, from the blueprint stage to management of after-sales incidents.

Quality and Environmental Management Policy

- Quality and environmental protection is the responsibility of all company members in a bid to deliver a product that meets what the market wants. To this end the management team works to raise awareness of and provide training on quality and environmental management issues.
- The management approach followed by the organisation is predicated on the analysis and correlation of processes associated with land transformation and urban planning management, housing development, industrial and service sector projects, and the ownership and management of rental properties.
- Suggestions from personnel are encouraged to improve processes, activities and environmental performance.
- The company's ability to deliver its strategic targets depends on its competitiveness, to which end quality and environmental management are key enablers.
- Quality and environmental management is obtained through an ongoing evaluation system based on continuous planning, execution and feedback, providing a suitable framework for establishing and reviewing targets and milestones.
- Quality and environmental management is backed by continuous improvement of the Quality and Environmental Management System to make it more efficient. This system prioritises error prevention over correction, streamlining human resources and materials used in with a view to continually upgrading the efficiency of all our processes, protecting the environment and preventing pollution.

COMPROMISOS Y PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS

Quabit Inmobiliaria, absorbe las actividades de la gestión ambiental; disponiendo de un Sistema de Gestión Integrado de Calidad y Medio Ambiente, certificado conforme a los requisitos establecidos en las normas ISO 9001 e ISO 14001, principales referentes internacionales en ambas materias. Quabit Inmobiliaria es miembro de la Asociación Española de la Calidad (AEC), participando activamente en el Comité de Construcción, así como, en un equipo de trabajo para la elaboración de una "Carta Blanca"; cuyo objetivo principal es actuar sobre el margen de mejora, en cuanto a la gestión de la calidad del conjunto de los distintos agentes intervinientes en el proceso constructivo. Durante el curso 2009 se ha producido un gran avance en la elaboración de dicha carta, sintetizando los conflictos y compromisos entre los distintos agentes que participan en el proceso constructivo. Durante el año 2010 se editará esta carta que será pública a través de la AEC, de forma que sirva de referente como buenas prácticas a poner en marcha desde el momento de la definición del producto inmobiliario hasta la resolución de incidencias en la fase de postventa.

Política de Calidad y Gestión Ambiental

Quabit Inmobiliaria, en su apuesta de crear un proyecto industrial como inmobiliaria integral tiene como máxima prioridad la calidad, el servicio al cliente y el desarrollo sostenible.

Estas necesidades llevan a la Presidencia a declarar la Calidad y la Gestión Ambiental como objetivo estratégico prioritario, articulado en ocho principios básicos:

- La calidad y la protección ambiental, es responsabilidad de todos los integrantes de la empresa, para la consecución de un producto satisfactorio a demanda del mercado. Por ello, la Dirección se ocupa de la sensibilización y formación en materia de calidad y gestión ambiental.
- Se gestiona la metodología empleada en la organización a través del análisis y correlaciones de los procesos asociados a las actividades de transformación y gestión urbanística del suelo, la promoción residencial, proyectos industriales y terciario; y la propiedad y gestión de patrimonio en renta.
- Se fomentan las sugerencias del personal, para la mejora de los procesos, de las actividades y para la mejora del comportamiento ambiental.
- La consecución de los objetivos de la empresa depende de su competitividad, para lo cual la calidad y la gestión ambiental es un factor clave.
- La calidad y gestión ambiental se obtienen mediante un sistema de evaluación continua basado en la planificación, ejecución y revisión constantes; proporcionando un marco de referencia adecuado para establecer y revisar los objetivos y metas desarrollados.

• This Quality and Environmental Management System guarantees compliance with mandatory legal and regulatory requirements and any other commitments assumed by the organisation.

• Quality and environmental management requires that Quabit Inmobiliaria continually upgrade its resources and skills.

In order to outline the general quality and environmental policy adopted and the core elements that guarantee systematic delivery, there is a documented Quality and Environmental Management System, which is backed by management and the rest of the company's employees. All company employees are bound by its stipulations.

The firm's quality and environmental management policy is posted on the organisation's intranet, where it can be viewed by all employees.

Additional background information

Define key milestones: certification process

Implementation of the Quality System continued to gain traction in 2009, having been certified in December 2008, nine months after the company was created. The scope of the quality certificate obtained extends to all business lines and offices, specifically the following:

- Urban planning (legal-administrative) for the management of the land bank.
- Development (design management, construction oversight, sales and rentals) of homes, garages, storerooms, commercial premises and buildings for industrial, commercial or service sector use;
- Property management and the development of buildings for industrial, commercial and service sector use;

Covering the head offices in Madrid, Guadalajara, Valencia, Barcelona and Seville.

Also in 2009 the organisation designed an environmental management system in keeping with the ISO 14001:2004 standard, which was certified in February 2010, so that Quabit Inmobiliaria has secured certification of an Integrated Quality and Environmental Management System covering all its business lines and all locations.

Main activities regulated by the quality management system

The Quality and Environmental Management system is based on process management. Indicators are defined for each process, analysis of which tells us how each activity is performing and enables us to take action to redress issues and prevent errors.

- La calidad y gestión ambiental se apoyan en una mejora continua de la eficacia del sistema de calidad y gestión ambiental, en el que prevenir los errores sea un aspecto fundamental sobre la corrección; optimizando los recursos humanos y materiales, encaminado a la mejora continua en la eficacia de nuestros procesos y en el respeto por el medio ambiente, previniendo la contaminación.
- El sistema de calidad y gestión ambiental garantiza el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios obligatorios, así como, de cualquier otro compromiso que la organización suscriba.
- La calidad y gestión ambiental exigen de Quabit inmobiliaria, una actualización tecnológica constante en medios y en formación.

Con el propósito de describir la política general de calidad y gestión ambiental, así como los elementos básicos para garantizarla de forma sistemática se establece el Sistema de Calidad y Gestión Ambiental documentado, el cual es asumido por la Dirección y el resto de empleados de la Compañía. Sus estipulaciones son de obligado cumplimiento en la empresa.

La política de Calidad y Medio Ambiente se encuentra en la intranet de la organización a disposición de todos los empleados.

Información contextual adicional

Definir principales éxitos obtenidos: obtención de certificados

Durante el curso 2009 el Sistema de Calidad adquiere madurez en la implantación, debido a que fue certificado en Diciembre de 2008, transcurridos nueve meses del nacimiento de la nueva compañía. El certificado de calidad incluye todas las actividades y delegaciones, siendo el alcance de nuestro certificado el siguiente:

- Tramitación urbanística (jurídico-administrativa) para la gestión de la cartera de suelo.
- Promoción (gestión del diseño, gestión de la construcción, la venta y alquiler) de viviendas, garajes, trasteros, locales comerciales, así como, la edificación de uso industrial, comercial y comercial;
- Gestión de patrimonio y promoción de edificios de uso industrial, comercial y de servicios;

Para las sedes de Madrid, Guadalajara, Valencia, Barcelona y Sevilla.

Asimismo durante el curso 2009 se realiza el diseño del sistema de gestión ambiental y su implantación conforme a la normativa ISO 14001:2004, consiguiendo la certificación en febrero de 2010, de forma que Quabit Inmobiliaria consigue la integración del Sistema de Gestión de Calidad y Gestión Ambiental para todas sus actividades y delegaciones.

Principales actividades reguladas por el Sistema de Gestión de Calidad

El sistema de calidad y gestión ambiental está basado en la gestión por procesos, para los cuales se definen indicadores, que tras su estudio nos informan sobre la evolución de cada una de las actividades, y nos permite tomar acciones tanto para corregir como para prevenir

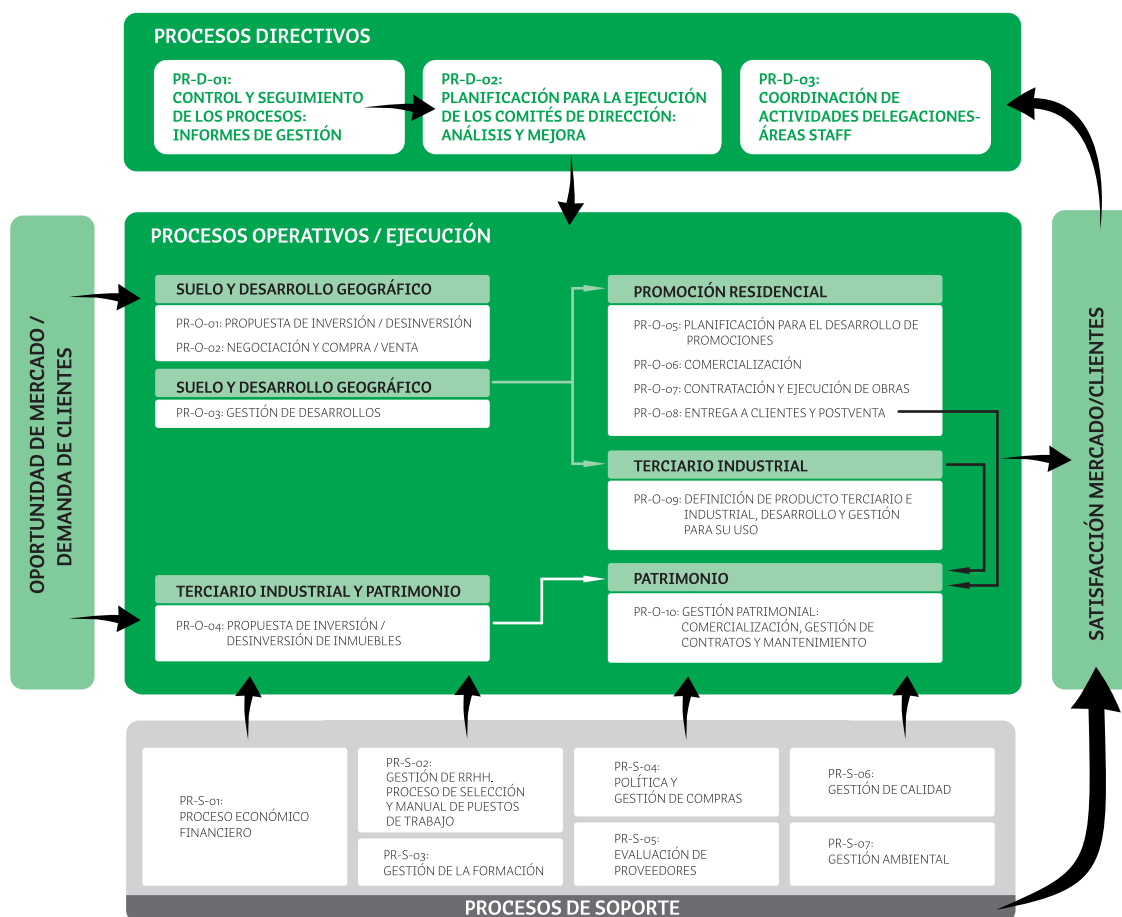
The main task undertaken in 2009 was to adapt system procedures to the organisational changes undergone by the company, efficiently and effectively.

The new process map is depicted below:

errores. El trabajo principal durante 2009 ha sido adaptar con eficacia y eficiencia los procedimientos del sistema al cambio organizativo que ha sufrido la compañía.

A continuación mostramos el nuevo mapa de procesos

MAPA DE PROCESOS DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD Y GESTIÓN AMBIENTAL



The highlights of our quality system based on identification of the critical control points, and as flagged in the integrated system audit, are as follows:

- The level of engagement, availability and helpfulness with the audit displayed by the organisation's entire staff.
- Organisation and identification of Quality and Environmental Management System documentation.
- Compilation of quantitative data and a qualitative assessment of the various sections of the system review by management.
- Engagement of maintenance firms to manage and keep in good order finished homes that have yet to be sold.

Cabe destacar los siguientes puntos fuertes de nuestro sistema de calidad basado en la identificación de los puntos críticos de control y que así se resaltaron en la auditoría integrada.

- Implicación, disposición y facilidades para el desarrollo de la auditoría mostrado por todo el personal de la organización.
- Orden e identificación del archivo de la documentación del sistema de gestión de la calidad y ambiental.
- Recopilación de datos cuantitativos y valoración cualitativa de los distintos apartados de la revisión del sistema por la Dirección.
- Contratación de empresas mantenedoras de las viviendas terminadas que no se han vendido con el fin de mantenerlas adecuadamente.

- Development of the PRINEX IT control tool.
- Provision of contact details for maintenance firms and municipal regulations governing community living to tenants living in the Guadalajara rental houses.

Environmental record

Quabit Inmobiliaria is directly engaged in the shared responsibility of reconciling economic development with environmental protection in order to bequeath future generations a clean and safe environment.

The environmental commitment translates into compliance with legal requirements, the implementation of an environmental management system and an effort to raise awareness and improve environmental performance targeted not only at staff, but also suppliers and customers.

This process includes environmental protection criteria and checks that cover the drawing board phase, construction work execution and the delivery of the finished product so that the entire business process is governed by predefined environmental requirements.

Property design:

One of the most important aspects of the company's environmental management system is control over the environmental implications of housing development design, to which end the Project Review and the Quality Departments have published the following documents:

1) "Environmental Criteria"

to reduce the adverse environmental impact of our development designs, covering the following topics:

- Building and surroundings
- Basic construction elements
- Installations
- Construction materials

2) "Environmental Preferences"

covering construction materials and other building related solutions. This document lists and ranks the various materials and building solutions from least to most harmful to the environment.

This documentation is provided to the architecture firms so that they in turn bear these considerations in mind within the remit of their engagements. The Project Review Department assesses environmental compliance by using checklists that cover the parameters to monitor in order to provide feedback on the level of environmental compliance. The checklist rates parameters associated with the following aspects as favourable or unfavourable:

- Herramienta informática de control PRINEX
- Entrega de teléfonos de contacto de empresas mantenedoras y ordenanzas municipales para las normas de convivencia de los inquilinos de las viviendas alquiladas en Guadalajara.

Medio Ambiente

Quabit Inmobiliaria, se encuentra implicada directamente en el esfuerzo compartido de hacer compatible el desarrollo económico con la protección de nuestro medio ambiente, con el objetivo de proporcionar a las futuras generaciones un entorno próspero y saludable.

El compromiso con el medio ambiente se traduce en el cumplimiento de los requisitos legales, en la implantación de un sistema de gestión ambiental y en el esfuerzo realizado en sensibilización y mejoras ambientales enfocadas no solo a su personal sino a proveedores y clientes.

Además, incluye criterios y seguimientos ambientales tanto en la fase de diseño del producto inmobiliario, como en la ejecución de las obras, y en la entrega de producto terminado al cliente, de tal forma que a lo largo de todo nuestro proceso están presentes los requisitos ambientales establecidos.

Diseño de Producto Inmobiliario:

Uno de los requisitos ambientales más significativos dentro del Sistema de Gestión Ambiental de la compañía es la gestión ambiental en el diseño de las promociones, para ello el Departamento de Calidad ha editado los siguientes documentos:

1) "Criterios Medio Ambientales"

para reducir el impacto ambiental negativo en el diseño de nuestras promociones, en el que se detallan los siguientes temas:

- Edificio y Entorno.
- Elementos básicos de construcción.
- Instalaciones.
- Materiales de Construcción.

2) "Preferencias Ambientales"

en materia de construcción y otras soluciones constructivas. En este documento se ordenan los distintos materiales o soluciones constructivas de la menos perjudicial a la más perjudicial al medio ambiente.

Esta documentación es aportada a los estudios de arquitectura, para que tengan en cuenta las características ambientales dentro del ámbito contratado. El Departamento de Revisión de proyectos valora el cumplimiento ambiental, utilizando como herramienta para la gestión unos check-list donde se recogen los parámetros a evaluar, para indicarnos su grado de respeto al medio ambiente.

- Lighting and energy efficiency
- Thermal insulation
- Noise proofing
- Use of recycled materials
- Layout
- Earth moving
- Foundations and structure

The developments completed in 2009 were already evaluated at the design phase in 2008 so that the work performed in 2009 consisted of benchmarking once the construction work was complete.

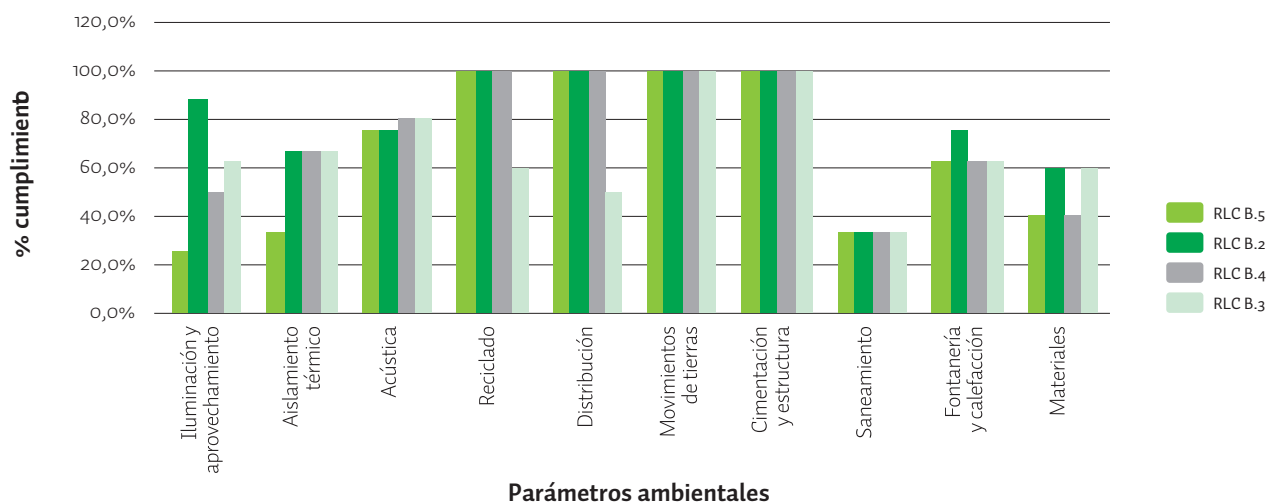
El check-list evalúa como favorable o no favorable parámetros asociados a los siguientes aspectos:

- Iluminación y aprovechamiento de la energía.
- Aislamiento térmico.
- Acústica.
- Utilización de material reciclado.
- Distribución.
- Movimientos de tierras.
- Cimentación y estructura.

Las obras finalizadas en 2009 fueron evaluadas en la fase diseño ya en 2008, el trabajo realizado durante 2009 ha consistido en la comparación de los parámetros ambientales una vez finalizadas las obras.

Parámetros ambientales evaluados:	RLC B.5	RLC B.2	RLC B.4	RLC B.3	Promedios Parámetros
Iluminación y aprovechamiento de la energía / Lighting and energy efficiency	25,0%	87,5%	50,0%	62,5%	56,3%
Aislamiento térmico / Thermal insulation	33,3%	66,6%	66,6%	66,6%	58,3%
Acústica / Noise proofing	75,0%	75,0%	80,0%	80,0%	77,5%
Reciclado / Recycled materials	100,0%	100,0%	100,0%	60,0%	90,0%
Distribución / Layout	100,0%	100,0%	100,0%	50,0%	87,5%
Movimiento de tierras / Earth moving	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Cimentación y estructura / Foundations and structure	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Saneamiento / Sewage	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%
Fontanería, Calefacción y refrigeración / Plumbing, heating and air conditioning	62,5%	75,0%	62,5%	62,5%	65,6%
Materiales / Materials	40,0%	60,0%	40,0%	60,0%	50,0%
MEDIA / AVERAGE	66,9%	79,7%	73,2%	67,5%	71,8%

Cumplimiento en criterios ambientales



It is worth noting that the Remate de las Cañas housing developments in Guadalajara form part of a development project based on sustainability criteria. The development has a surface area totalling 482,589m², of which almost half is devoted to green space. This is the first housing development to be equipped with the innovative underground waste collection system using a network of underground piping that connects the houses directly with a waste collection station, where the waste is compacted and transferred to a treatment facility for recycling.

Cabe destacar, que estas promociones del Remate de las Cañas (Guadalajara), constituyen una proyección urbanística donde se han tenido en cuenta criterios de sostenibilidad. El desarrollo cuenta con una superficie total de 482.589 m² de los que prácticamente la mitad corresponden a zonas verdes. Es el primer desarrollo urbanístico que cuenta con el innovador sistema de recogida de basuras a través de una red subterránea de tuberías desde los domicilios hasta una central de recogida. En esta central se compactan los residuos y son trasladados al lugar de tratamiento para su reciclaje.



Building execution control:

Builders are among Quabit Inmobiliaria's most important suppliers. Quabit monitors their work exhaustively due to the importance of what they do to the service we provide and to the environment in general. This oversight is conducted in accordance with the following steps laid down in the "Building Work Contracting, Execution and Control" procedure:

- Aspects controlled via an environmental compliance checklist where technicians make note of the results of their inspections of the various activities and aspects to be monitored such as – and depending on the stage of development of the building work – the generation of vegetation, hazardous, construction and demolition waste, effluents, fuel storage, emissions and noise contamination.
- Specific test controls.
- Environmental plan checks. Worksite verification of contractor milestones and performance.

On average, compliance with stipulated environmental requirements for the construction phase is over 90%, with any incidents identified addressed within a period of one month.

Control de la ejecución de obra:

Dentro de los proveedores más importantes que dan servicio a Quabit Inmobiliaria se encuentran las constructoras, a las que se realiza un seguimiento más exhaustivo por la importancia de su actividad en nuestro servicio y hacia el medio ambiente. Para realizar dicho seguimiento se cumple lo descrito en el procedimiento: "Contratación, Ejecución y Control de Obras" en el que se describen los siguientes pasos:

- Aspectos controlados a través de los check-list de ejecución de medio ambiente, donde los técnicos dejan evidencia de la inspección de las diferentes actividades y aspectos, dependiendo del estado de la obra a supervisar tales como, generación de residuos de desbroces, residuos peligrosos, residuos urbanos, residuos de construcción y demolición, vertidos, almacenamiento de combustible, emisiones y consumo de ruidos
- Controles específicos sobre ensayos.
- Controles de los Planes del Medio Ambiente. Se verifica en obra el control de pautas por la constructora.

La media global de cumplimiento de los requisitos ambientales exigidos en la ejecución de obra superan el 90%, las incidencias encontradas se solucionan en un plazo medio de un mes.

Customer delivery:

Environmental criteria are not only built into the design and construction phases, they are also incorporated into the property delivery process by attempting to engage the home buyer in the environmental protection cause.

This awareness campaign takes the form of a Customer Manual which outlines best practice from the user standpoint, specifically covering:

- Energy savings
- Water savings
- Use of natural resources
- Waste separation

Office management:

The environmental ramifications of the work performance at the company's offices are also tracked and those items that are significant (marked in green) are measured quantitatively:

Urban waste	Glass Plastic Organic waste Office materials Paper and board Non-hazardous packaging
Hazardous waste	Fluorescent and halogen lighting Batteries Mobile phone batteries
Special waste	Tone and ink cartridges Electric and electronic devices Voluminous waste
Noise	Office activity
Effluents	Discharge into sewage network
Water and/or energy consumption	Network water use Electricity
Use of natural resources	Paper and board

Entrega a clientes:

No sólo en las fases de diseño y ejecución se tienen en cuenta criterios ambientales, también en el proceso de entrega del producto inmobiliario se le intenta implicar al cliente a nivel ambiental como usuario.

Esta concienciación se realiza con la entrega del Manual del Cliente donde se le explica al cliente las buenas prácticas que se puede realizar:

- Ahorro de energía.
- Ahorro de agua.
- Consumo de recursos naturales.
- Segregación de residuos.

Gestión en las oficinas:

Durante la actividad específica asociada a la gestión realizada en oficinas se generan aspectos ambientales de los cuales se controlan y miden cuantitativamente los que resultan significativos (marcados en verde):

Residuos urbanos	Vidrio Plástico Materia orgánica Material oficina Papel y cartón Envases no contaminados
Residuos Tóxicos Peligrosos	Fluorescentes y halógenos Pilas Baterías de los móviles
Residuos especiales	Tóner y cartuchos de tinta RAEE (residuos de aparatos eléctricos y electrónicos) Residuos voluminosos
Ruido	Actividad de oficina
Vertido	Vertidos red saneamiento
Consumo de agua y/o energía	Consumo de agua de red Energía eléctrica
Consumo de Recursos Naturales	Papel y cartón

Main organisational and system changes to improve environmental record

Within the organisational changes made to improve the company's environmental performance, we highlight several initiatives:

- **In-house training:** The Quality Department has provided and continues to provide specific training on Quality and Environmental Management System procedures and processes, including theoretical and practical training on internal audits. A number of employees from several different departments and offices have been certified as internal auditors.

- **Internal communication:** One of the positive outcomes of implementation of the Quality and Environmental Management System has been to bolster internal communications. For example, the environmental feedback reports sent in monthly by the various office heads are published, noting any shortfalls and points for improvement for incorporation into the system in a bid to achieve continuous improvement.

- **Checklist-driven audits by development.** A checklist has been compiled reflecting all of Quabit Inmobiliaria's processes and procedures. All the organisation's offices and departments were visited, providing feedback on the status of the entire Quality and Environmental Management System. These audits pinpointed areas for improvement.

- **Adaptation to organisational changes, fine-tuning and enhancing procedures.**

- **Preparation of tables outlining compliance with environmental legislation which identify applicable legal requirements and implementation at Quabit Inmobiliaria's various work centres.**

Principales cambios organizativos y en sistemas para mejorar el desempeño ambiental

Dentro de los cambios organizativos y con el fin de mejorar el desempeño ambiental, destacamos varios puntos:

- Formación interna:

Desde el Departamento de Calidad, se han impartido y se están impartiendo cursos específicos de los procedimientos y procesos del Sistema de Calidad y Gestión Ambiental, así como formación en auditorías internas; tanto teórica como práctica. Se han certificado como auditores internos, diferentes empleados de varios departamentos y delegaciones diferentes.

- Comunicación interna:

Uno de los puntos destacables en la implantación del Sistema de Calidad y Gestión Ambiental ha sido el fomento de la comunicación interna. Como ejemplos de esta comunicación podemos destacar la inclusión de información ambiental que es enviada al Departamento mensualmente por los responsables de las diferentes delegaciones; asimismo, se recogen desviaciones y puntos de mejora, para poder incluir en nuestro sistema y aumentar la mejora continua.

- Auditorías de seguimiento por promociones.

Se ha realizado un chek list, con todos los procesos y procedimientos de Quabit Inmobiliaria y se visitaron todas las delegaciones y todos los departamentos, consiguiendo conocer el estado de todo el Sistema de Calidad y Gestión Ambiental. De estas auditorías se extrajeron acciones de mejora.

- **Adaptación de los cambios organizativos, mejorando y profundizando en los procedimientos.**

- **Elaboración de las tablas de grado de cumplimiento de la legislación ambiental, que identifican los requisitos legales y la implantación en los distintos centros de Quabit Inmobiliaria.**

Quabit Inmobiliaria

C/Capitán Haya 1, planta 6
28020 Madrid
91 436 48 98

C/Roger de Lauria 19, planta 5
46002 Valencia
96 317 82 00

Plaza Europa 22-24, planta 4
08902 L'Hospitalet de Llobregat. Barcelona
93 403 36 00

C/ Mayor, 27
19001 Guadalajara
949 247 101

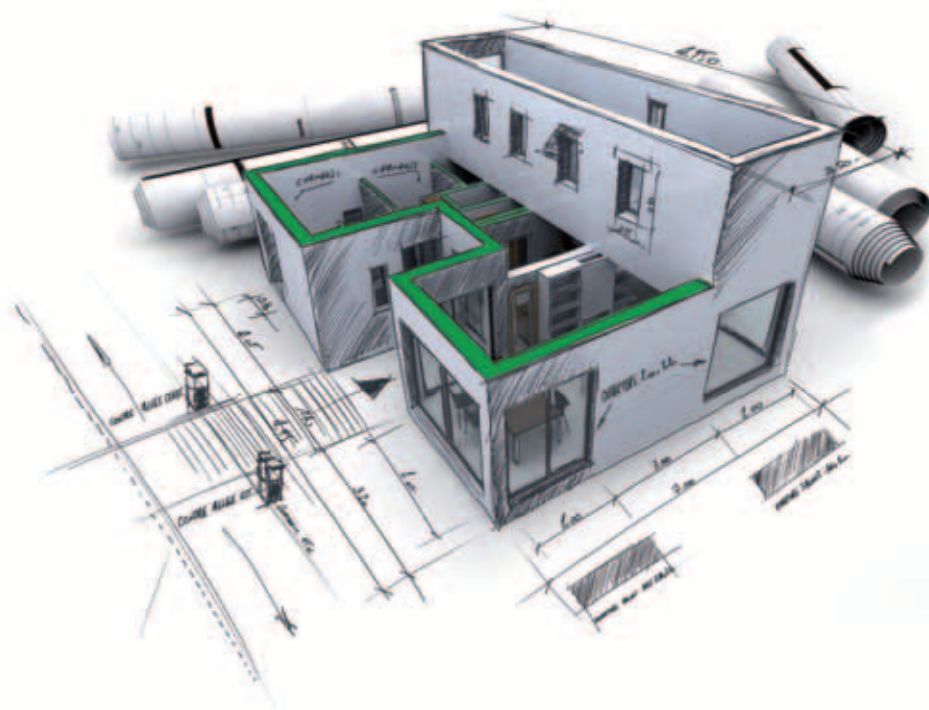
Más información:

91 436 48 98

Relación con inversores
inversores@grupoquabit.com

Dirección de Comunicación
comunicacion@grupoquabit.com

Dirección de Arte
SINEUSIS, S.A.
info@sinuesis.com



Quabit 
Inmobiliaria

**Denominación Social Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.
en proceso de cambio a Quabit Inmobiliaria, S.A.**