

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

A los Administradores de Sociedad Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A.,
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, otros auditores han emitido el informe de auditoría con fecha 30 de abril de 2008 en el que se expresaba una opinión con salvedades que incorporaba la siguiente salvedad:

"3. Tal y como se indica en la Nota 2.1.i) de la memoria consolidada adjunta, el Grupo consolidado ha incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2007 y experimentando tensiones de liquidez derivadas de la estructura financiera actual del Grupo y de la situación general del sector principal en el que operan las sociedades del Grupo que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización en el corto plazo de las existencias y la obtención de financiación adicional, estando en la actualidad en proceso de renegociación con las entidades financieras las condiciones de su deuda. En tanto que esta renegociación no se complete satisfactoriamente, se produce una situación que es indicativa de una incertidumbre actual sobre la capacidad de la sociedad dominante y su Grupo para continuar su actividad de forma que puedan realizar sus activos 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."

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de la citada salvedad y su incidencia en los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2008 (en adelante estados financieros intermedios), que ha sido preparada por Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A., según lo requiere el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008 de 30 de enero, de la CNMV por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como anexo del presente Informe la Carta de Manifestaciones de los administradores en la que se informa de la situación actualizada al cierre del semestre de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio precedente.

El análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución de fecha 28 de julio de 1994 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de los estados financieros intermedios ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre los estados financieros intermedios.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en los estados financieros adjuntos no se ha despejado totalmente la salvedad anteriormente indicada respecto a las Cuentas Anuales consolidadas del último ejercicio cerrado. A la fecha actual el Grupo ha culminado el proceso de renegociación con las entidades financieras de las condiciones de su deuda. Tal como se desglosa en la Nota 2.4 de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2008, el Grupo ha llevado a cabo recientemente importantes acciones que han reducido de forma relevante los factores de duda sobre la capacidad del Grupo para continuar sus operaciones. Entre estas acciones se encuentran los recientes acuerdos para la reestructuración de su endeudamiento financiero, el proceso de fusión culminado en 2008 y el desarrollo de un Plan de Negocio de Tesorería con una tipología de producto y enfoque al mercado que prevén acompasar la generación de recursos con las obligaciones de amortización de la deuda. No obstante, factores exógenos al Grupo como la caída de la demanda en el sector inmobiliario y la escasez de liquidez que vive el mercado están generando en la actualidad un entorno especialmente complejo, que hace necesario el transcurso de un plazo mínimo de tiempo y reevaluar nuevamente la situación a la fecha de cierre de las cuentas anuales, para poder disipar las posibles dudas razonables que subsisten sobre la capacidad del Grupo para continuar sus actividades, de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios adjuntos, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

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



Juan Antonio Soto Gomis

Valencia, 26 de agosto de 2008

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG -
VALENCIA

Año 2008 Nº 30/08/02393
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

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

CARTA GENERAL DE REPRESENTACION
DE LA DIRECCION DE INFORME ESPECIAL ACTUALIZACION SALVEDADES
CONSOLIDADO

26 de Agosto de 2008

ERNST & YOUNG, S.L.
Edificio Aqua,
C/ Menorca, 19, planta 11
46023 Valencia

Muy Señores nuestros:

En relación con el análisis que están efectuando de la situación actualizada de la salvedad incluida en el informe de auditoria sobre las Cuentas Anuales Consolidadas de Afirm Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo) y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2008, que ha sido preparada por los administradores de Afirm Grupo Inmobiliario, S.A., según lo requiere el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y la Circular 1/2008 de 30 de enero, de la CNMV por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidos a negociación en Bolsas de Valores, por la presentes les manifestamos lo siguiente en relación a la salvedad:

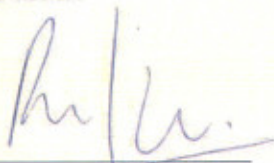
Texto de la salvedad párrafo 3:

"3. Tal y como se indica en la Nota 2.1.i) de la memoria consolidada adjunta, el Grupo consolidado ha incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2007 y experimentando tensiones de liquidez derivadas de la estructura financiera actual del Grupo y de la situación general del sector principal en el que operan las sociedades del Grupo que, entre otros aspectos, dificulta el proceso de realización en el corto plazo de las existencias y la obtención de financiación adicional, estando en la actualidad en proceso de renegociación con las entidades financieras las condiciones de su deuda. En tanto que esta renegociación no se complete satisfactoriamente, se produce una situación que es indicativa de una incertidumbre actual sobre la capacidad de la sociedad dominante y su Grupo para continuar su actividad de forma que puedan realizar sus activos 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."

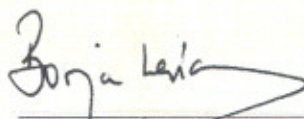
Manifestaciones:

Nuestras manifestaciones en relación a la situación actualizada de este asunto se incluyen en la Nota 2.4 de los estados financieros intermedios condensados consolidados de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo) al 30 de junio de 2008.

Atentamente:



D. Pau Guardans Cambó
Vicepresidente del Consejo de
Administración



D. Borja Leria Olecia
Director General Económico
Financiero