

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR EL RD 1362/2007

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

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de sociedad Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante la Sociedad), 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 desfavorable que incorporaba las siguientes salvedades:

" 4. Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 b) de la memoria adjunta, la sociedad ha iniciado durante el ejercicio 2007 un proceso de fusión con diversas sociedades participadas y no participadas, siendo Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., la sociedad absorbente, y cuyo proceso ha concluido con la inscripción de dicha fusión en el Registro Mercantil en marzo de 2008, según se indica en la Nota 24 de la memoria adjunta, si bien la misma no incluye información sobre los principales efectos contables esperados como consecuencia de dicha fusión que consideramos información relevante. El proyecto de Fusión aprobado e inscrito recoge, entre otros aspectos, el efecto retroactivo contable de la fusión al 1 de enero de 2007. Por tanto, y considerando lo indicado en la Nota 2 b) de la memoria adjunta, los administradores han optado por formular las mencionadas cuentas anuales de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., no incluyendo en el patrimonio al 31 de diciembre de 2007 de la sociedad absorbente los activos y pasivos de las sociedades absorbidas, al ser la fecha de inscripción de la fusión posterior al 31 de diciembre de 2007, pero registrando, como se muestra en la Nota 16 de la memoria adjunta, los ingresos y gastos de la totalidad de las sociedades absorbidas en la cuenta de resultados de la sociedad absorbente.

No obstante, considerando que la fecha de la Junta General de Accionistas de la sociedad absorbente que aprobó la fusión tuvo lugar el 7 de febrero de 2008, entendemos que para el caso de determinadas sociedades absorbidas (Alramaev, S.L., Courrent Assets, S.L., Landscape Nozar, S.L., San Joan de Moró, S.L. y Urbehispania, S.L.) sobre las que no existía control durante el ejercicio 2007, habría que atenerse a lo contemplado para las combinaciones de negocios en la normativa contable vigente aplicable. Dicha normativa establece, entre otros aspectos, y para el caso de fusión de empresas, que se aplicará el método de adquisición, que supone, por lo que respecta a la contabilización de los ingresos y gastos, que será a partir de la fecha de adquisición cuando se registrarán los ingresos y gastos, estableciendo como fecha de adquisición aquella en que la empresa adquirente adquiere el control del negocio, siendo en este caso, en el ejercicio 2008 para esas cinco sociedades.

Por tanto, entendemos que las operaciones del ejercicio 2007 de dichas sociedades no deberían haberse considerado realizadas por cuenta de la sociedad absorbente, por lo que el epígrafe "Pérdidas antes de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta (con el desglose e impacto por epígrafes y sociedad detallado en la Nota 16 de la memoria adjunta) y los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y asociadas" y "Otras deudas" del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto deberían disminuirse en, aproximadamente, 250 millones de euros, 28 millones de euros y 222 millones de euros respectivamente.

5. Tal y como se indica en la Nota 2.f) de la memoria adjunta, la sociedad presenta un desequilibrio financiero en el capital circulante como consecuencia de la financiación a corto plazo existente, 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 para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales 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 las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2008, 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 la información semestral 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 la información financiera semestral individual al 30 de junio de 2008.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que la información relativa a la salvedad anteriormente indicada como número 4, referente a Afirmas Grupo Inmobiliario, S.A., ha sido corregida totalmente en la Información Semestral adjunta, y su efecto en dicha información ha sido la siguiente: Con efectos 1 de enero de 2008 la Sociedad ha registrado un cargo en los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y asociadas" y "Otras deudas" por importes de 28 millones de euros y 222 millones de euros, respectivamente, así como un abono en reservas por un importe de 250 millones de euros, neto del correspondiente efecto impositivo, por lo que la salvedad no tiene ningún impacto en la Información Semestral al 30 de junio de 2008.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que, en la información semestral adjunta al 30 de junio de 2008 no se ha despejado totalmente la salvedad anteriormente indicada como número 5 respecto a las Cuentas Anuales del último ejercicio cerrado. A la fecha actual la Sociedad ha culminado el proceso de renegociación con las entidades financieras de las condiciones de su deuda. Tal como expresan los Administradores en la nota 2.4 de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2008, cuyos comentarios referidos al Grupo son también asimilables a la situación de su sociedad dominante, se han llevado a cabo recientemente importantes acciones que han reducido de forma relevante los factores de duda sobre la capacidad de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 N° 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 N° 30/08/02394
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
INDIVIDUAL

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 las salvedades incluidas en el informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A. y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2008, que ha sido preparada por los administradores de Afirma 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 cada una de las salvedades:

Texto de la salvedad párrafo 4:

“ 4. Tal y como se indica en las Notas 1 y 2 b) de la memoria adjunta, la sociedad ha iniciado durante el ejercicio 2007 un proceso de fusión con diversas sociedades participadas y no participadas, siendo Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., la sociedad absorbente, y cuyo proceso ha concluido con la inscripción de dicha fusión en el Registro Mercantil en marzo de 2008, según se indica en la Nota 24 de la memoria adjunta, si bien la misma no incluye información sobre los principales efectos contables esperados como consecuencia de dicha fusión que consideramos información relevante. El proyecto de Fusión aprobado e inscrito recoge, entre otros aspectos, el efecto retroactivo contable de la fusión al 1 de enero de 2007. Por tanto, y considerando lo indicado en la Nota 2 b) de la memoria adjunta, los administradores han optado por formular las mencionadas cuentas anuales de Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., no incluyendo en el patrimonio al 31 de diciembre de 2007 de la sociedad absorbente los activos y pasivos de las sociedades absorbidas, al ser la fecha de inscripción de la fusión posterior al 31 de diciembre de 2007, pero registrando, como se muestra en la Nota 16 de la memoria adjunta, los ingresos y gastos de la totalidad de las sociedades absorbidas en la cuenta de resultados de la sociedad absorbente.

No obstante, considerando que la fecha de la Junta General de Accionistas de la sociedad absorbente que aprobó la fusión tuvo lugar el 7 de febrero de 2008, entendemos que para el caso de determinadas sociedades absorbidas (Alramaev, S.L., Courrent Assets, S.L., Landscape Nozar, S.L., San Joan de Moró, S.L. y Urbehispania, S.L.) sobre las que no existía control durante el ejercicio 2007, habría que atenerse a lo contemplado para las combinaciones de negocios en la normativa contable vigente aplicable. Dicha normativa establece, entre otros aspectos, y para el caso de fusión de empresas, que se aplicará el método de adquisición, que supone, por lo que respecta a la contabilización de los ingresos y gastos, que será a partir de la fecha de adquisición cuando se registrarán los ingresos y gastos, estableciendo como fecha de adquisición aquella en que la empresa adquiriente adquiere el control del negocio, siendo en este caso, en el ejercicio 2008 para esas cinco sociedades.

Por tanto, entendemos que las operaciones del ejercicio 2007 de dichas sociedades no deberían haberse considerado realizadas por cuenta de la sociedad absorbente, por lo que el epígrafe "Pérdidas antes de impuestos" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta (con el desglose e impacto por epígrafes y sociedad detallado en la Nota 16 de la memoria adjunta) y los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y asociadas" y "Otras deudas" del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto deberían disminuirse en, aproximadamente, 250 millones de euros, 28 millones de euros y 222 millones de euros respectivamente.

Manifestaciones:

Con efectos 1 de enero de 2008 se ha registrado un cargo en los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y asociadas" y "Otras deudas" por importes de 28 millones de euros y 222 millones de euros, respectivamente, y un abono a reservas por un importe de 250 millones de euros y del correspondiente efecto impositivo.

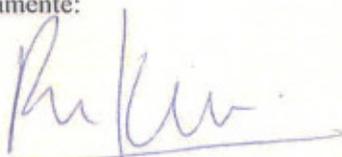
Texto de la salvedad párrafo 5:

5. Tal y como se indica en la Nota 2.f) de la memoria adjunta, la sociedad presenta un desequilibrio financiero en el capital circulante como consecuencia de la financiación a corto plazo existente, 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 para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará."

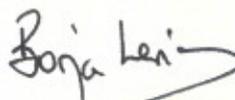
Manifestaciones:

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, ya que las referencias a la situación del Grupo son también asimilables a la situación de su sociedad dominante.

Atentamente:



D. Pau Guardans Cambó
Vicepresidente del Consejo de
Administración



D. Borja Leria Ulecia
Director General Económico
Financiero